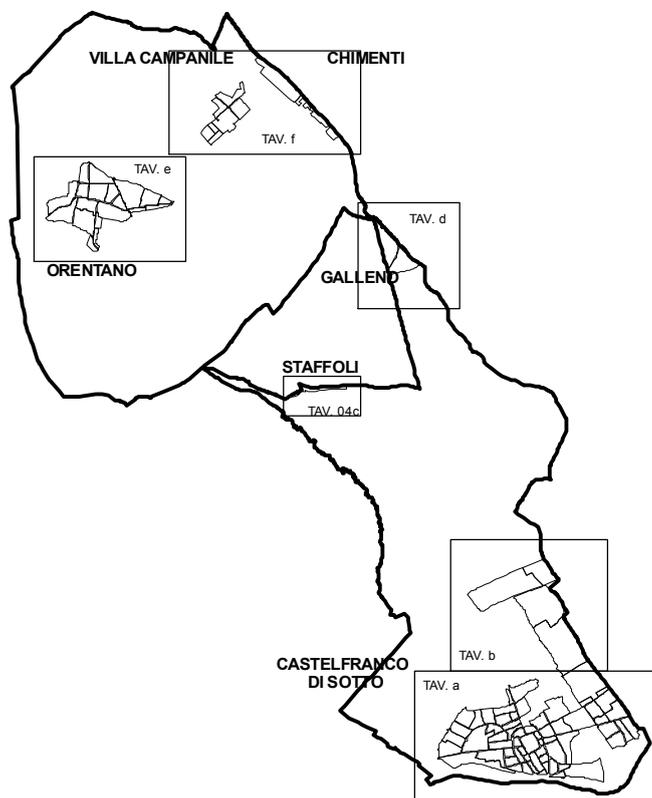




COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO

Provincia di Pisa

VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO



Progettazione Urbanistica

Arch. Graziano Massetani
STUDIO MASSETANI Architettura & Urbanistica

Collaboratori:
Arch. PierMichele Malucchi
Arch. Emanuela Vigneri
Dott.ssa Maria Grazia Basile

Indagini geologiche, idrauliche e sismiche

STUDIO GEOPROGETTI: Geol. Francesca Franchi
Geol. Emilio Pistilli

STUDIO CROCE ENG: Ing. Idr. Nicola Croce

Procedimento di VAS

Autorità proponente: Arch. Graziano Massetani
Autorità competente: Arch. Teresa Arrighetti

Vicesindaco:

Gabriele Toti

Assessore all'Urbanistica:

Cristian Pardossi

Responsabile del Procedimento:

Ing. Manlio Mattii

Garante della Comunicazione:

Dott.ssa Daria Romiti

Adozione:

Data: Luglio 2013

Approvazione:

Documento

Tav.09

Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)

COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO

Provincia di Pisa

**VARIANTE GENERALE AL
REGOLAMENTO URBANISTICO**

Norme Tecniche di Attuazione

N.T.A.

Indice

TITOLO I - NORME GENERALI	9
<i>Art. 1 - Finalità e contenuti della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.</i>	9
<i>Art. 2 - Riferimenti legislativi e normativi.</i>	9
<i>Art. 3 - Validità, varianti e criteri interpretativi del Regolamento Urbanistico.</i>	9
<i>Art. 4 - Poteri di deroga.</i>	10
<i>Art. 5 - Statuto del Territorio del Piano Strutturale.</i>	11
<i>Art. 6 - Vincoli imposti da normative sovraordinate e vincoli urbanistici.</i>	11
6.1 - VINCOLI MONUMENTALI, PAESAGGISTICI, AMBIENTALI E ARCHEOLOGICI.....	11
6.2 - VINCOLO IDROGEOLOGICO.....	12
6.3 - VINCOLO IDRICO.....	12
6.4 - VINCOLI DERIVANTI DALLA PRESENZA DI ELETTRODOTTI.....	13
6.5 - AREE SOGGETTE A VINCOLO CIMITERIALE.....	13
6.6 - AREE DESTINATE A FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ AL DI FUORI DEI CENTRI ABITATI.....	14
6.7 - VINCOLI URBANISTICI.....	14
<i>Art. 7 - Mappa dell'accessibilità urbana.</i>	14
<i>Art. 8 - Limite dei Centri Abitati.</i>	15
<i>Art. 9 - Elaborati della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.</i>	15
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL R.U.	18
CAPO I - DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI ED ALLA VALORIZZAZIONE DEI BENI STORICI, ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI	18
<i>Art. 10 - Modalità di attuazione del R.U.</i>	18
<i>Art. 11 - La Perequazione Urbanistica.</i>	18
<i>Art. 12 - Caratteristiche dei Piani Attuativi.</i>	20
12.1 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA.....	21
12.2 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA CONVENZIONATI.....	22
12.3 - PIANI DI RECUPERO (P.D.R.).....	25
12.4 - PROGRAMMI COMPLESSI DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA (P.C.R.I.).....	26
12.5 - PIANI DI RIGENERAZIONE URBANA DI CUI AGLI ARTT. 74BIS, 74TER, 74QUATER E 74 QUINQUES DELLA L.R.1/2005.....	26
<i>Art. 13 - Intervento Diretto Convenzionato.</i>	26
<i>Art. 14 - Attuazione anticipata di opere di urbanizzazione primaria.</i>	27
<i>Art. 15 - Definizioni urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del R.U.</i>	28
15.1 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI.....	28
15.2 - ALTEZZA DEI LOCALI.....	28
15.3 - ALTEZZA MASSIMA (H MAX).....	29
15.4 - DISTANZA DALLE STRADE (DS).....	29
15.5 - DISTANZA DAI FABBRICATI (DF).....	30
15.6 - DISTANZA DAI CONFINI (DC).....	30
15.7 - DISTANZA DAI LIMITI DI ZONA (Dz).....	31
15.8 - ESERCIZIO DI VICINATO.....	31
15.9 - ISOLATO.....	31
15.10 - LOGGIA.....	31
15.11 - LOTTO DI INTERVENTO.....	31
15.12 - MEDIA E GRANDE STRUTTURA DI VENDITA.....	31
15.13 - PERTINENZE.....	32
15.14 - PIANO DI EDIFICIO.....	33
15.15 - PIANO FUORI TERRA.....	33
15.16 - PIANO SEMINTERRATO.....	33
15.17 - PIANO INTERRATO.....	33
15.18 - PIANO UNITARIO D'INTERVENTO.....	33
15.19 - PORTICATO.....	34

15.20 - RAPPORTO DI COPERTURA (R.C.).....	34
15.21 - RAPPORTO DI PERMEABILITÀ FONDIARIA (R.P.F.).....	34
15.22 - SOPPALCO.....	34
15.23 - STRUTTURE TEMPORANEE.....	34
15.24 - SUPERFICIE AEREO-ILLUMINANTE.....	34
15.25 - SUPERFICIE COPERTA (S.C.).....	34
15.26 - SUPERFICIE FONDIARIA (S.F.).....	35
15.27 - SUPERFICIE PERMEABILE (S.P.).....	35
15.28 - SUPERFICIE TERRITORIALE (S.T.).....	35
15.29 - SUPERFICIE UTILE LORDA (S.U.L.).....	35
15.30 - SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA (S.U.L. MAX).....	36
15.31 - SUPERFICIE UTILE NETTA (S.U.N.).....	36
15.32 - SUPERFICIE DI VENDITA (S.V.).....	36
15.33 - VANO SCALA.....	36
15.34 - VOLUME.....	36
15.35 - VOLUME TECNICO.....	37
15.36 - ZONE OMOGENEE.....	37
15.37 - STANDARD URBANISTICI.....	38
15.38 - SOCIAL HOUSING.....	39
<i>Art. 16 - Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni e del cambio delle destinazioni d'uso (Piano delle funzioni).....</i>	<i>39</i>
<i>Art. 17 - Infrastrutture per la mobilità.....</i>	<i>41</i>
17.1 - INFRASTRUTTURE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE.....	41
17.1.1 - Strade extraurbane secondarie.....	41
17.2 - INFRASTRUTTURE DI INTERESSE COMUNALE.....	41
17.2.1 - Strade urbane principali.....	41
17.2.2 - Strade urbane di quartiere.....	42
17.2.3 - Strade locali.....	42
17.2.4 - Strade vicinali.....	42
17.2.5 - Strade minori storicizzate.....	43
17.2.6 - Percorsi ciclopedonali.....	43
17.2.7 - Distanza delle costruzioni dalle strade.....	44
17.3 - PARCHEGGI PUBBLICI.....	44
17.4 - PARCHEGGI PRIVATI E PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO.....	45
17.4.1 - Parcheggi privati ai sensi della L.24 Marzo 1989 n. 122 e s.m. e i.....	45
17.4.2 - Spazi di relazione ai sensi della L.R. 28/2005 e Regolamento 15/R/2009.....	46
17.5 - CORRIDOIO INFRASTRUTTURALE.....	48
17.6 - IMPIANTI DISTRIBUZIONE CARBURANTI.....	49
<i>Art. 18 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente.....</i>	<i>49</i>
18.1 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MA.O).....	50
18.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MA.S.).....	51
18.3 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	52
18.3.1 - Restauro Architettonico (Re.A.).....	53
18.3.2 - Risanamento Conservativo (Ri.C.).....	54
18.4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RS.E.).....	55
18.5 - ADDIZIONE VOLUMETRICA (AD.V.).....	56
18.6 - SOSTITUZIONE EDILIZIA (SO.E.).....	57
18.7 - DEMOLIZIONE EDILIZIA (DE.E.).....	57
18.8 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RS.U.).....	58
18.9 - NORME GENERALI.....	58
<i>Art. 19 - Categorie di valore degli edifici di pregio storico, architettonico e/o ambientale, criteri di valutazione e modalità di intervento.....</i>	<i>58</i>
19.1 - EDIFICI DI PARTICOLARE PREGIO ARCHITETTONICO, AMBIENTALE O STORICO (CAT.1).....	59

19.2 - EDIFICI DI PREGIO ARCHITETTONICO E STORICO (CAT.2).	59
19.3 - EDIFICI DI PREGIO ARCHITETTONICO E STORICO (CAT.2*).	59
19.4 - EDIFICI DI PREGIO AMBIENTALE (CAT.3).	59
19.5 - EDIFICI EDIFICATI ANTECEDENTEMENTE AL 1940, ALLO STATO ATTUALE PRIVI DI VALORE STORICO E ARCHITETTONICO E IN PARTI DI TERRITORIO PRIVE DI VALORE AMBIENTALE (CAT.4).	60
19.6 - PERTINENZE DEGLI EDIFICI STORICIZZATI (CAT.5).	60
19.7 - EDIFICI A CORTE PRESENTI IN COLLINA ED EDIFICI AGGREGATI A CASCINA NELLA PIANURA (CAT.6).	60
19.8 - EDIFICI - INVARIANTI INDIVIDUATI COME INVARIANTI CONTENUTI NELLA CARTE DEL P.S. NON ANALIZZATI E NON NUMERATI (CAT.7).	61
19.9 - PRESCRIZIONI TECNICHE PER INTERVENTI SU EDIFICI DI PREGIO STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE.	61
CAPO 2 - DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA SOSTENIBILITÀ E ALLA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL R.U. E ALLA TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE.	64
<i>Art. 20 - Campo di applicazione</i>	64
20.1 - RISORSA IDRICA, ACQUEDOTTO E DEPURAZIONE.	64
20.1.1 - Prescrizioni relative alle reti acquedottistiche e fognarie.	64
20.1.2 - Misure generali di salvaguardia delle aree di pertinenza fluviale	64
20.1.3 - Opere di difesa idraulica	65
20.1.4 - Disposizioni per la salvaguardia delle fonti, sorgenti e pozzi	65
20.2 - ARIA E CLIMA ACUSTICO.	66
20.3 - ENERGIA.	66
20.4 - SUOLO E SOTTOSUOLO.	67
20.5 - PAESAGGIO.	68
20.6 - RIFIUTI.	68
20.7 - RADIAZIONI NON IONIZZANTI.	69
20.8 - RISORSE NATURALI.	69
<i>Art. 21 - Contenimento dei consumi energetici.</i>	69
<i>Art. 22 - Disposizioni relative alle condizioni di pericolosità e fattibilità geologica, idraulica e sismica.</i>	70
22.1 - FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI.	70
22.1.1 - Criteri generali di fattibilità indicati dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R	70
22.1.2 - Condizioni imposte dal PAI del Bacino del Fiume Arno	74
22.1.3 - Condizioni imposte dalla L.R. 21/05/2012 n.21	78
22.2 - CLASSI DI FATTIBILITÀ.	79
22.2.1 Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni	80
22.2.2 Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli	80
22.2.3 Classe F3 - Fattibilità condizionata	80
22.2.4 Classe F4 - Fattibilità limitata	82
TITOLO III - DISCIPLINA DEL TERRITORIO	84
SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA	84
<i>Art. 23 - Subsistema ambientale dell'Arno (P1). (Rif. Art.12 N.T.A. P.S.)</i>	84
23.1 - ZONE ER: AREE E/O IMMOBILI SOGGETTI A RECUPERO AMBIENTALE E/O URBANISTICO NEL TERRITORIO APERTO.	84
<i>Art. 24 - Subsistema territoriale dell'Usciana (P2) (rif. Art. 14 N.T.A. P.S.)</i>	85
24.1 - FUNZIONI AGRICOLE.	85
24.2 - ATTIVITÀ INTEGRATIVE DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE.	86
24.3 - NUOVI EDIFICI RURALI AD USO ABITATIVO.	87
24.4 - NUOVI ANNESSI RURALI.	87
24.5 - NUOVI ANNESSI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA ESERCITATA DA IMPRENDITORI AGRICOLI CHE NON DISPONGONO DELLE SUPERFICI FONDARIE MINIME E OPERATORI DELL'AGRICOLTURA AMATORIALE E/O DEL TEMPO LIBERO.	88
24.6 - ANNESSI PER IL RICOVERO DI ANIMALI NON CONNESSI ALLE ESIGENZE DI AZIENDE AGRICOLE	89
24.6.1 - Animali da cortile, ovini, caprini, cani, suini	89
24.6.2 - Bovini ed equini	89
24.7 - MANUFATTI PRECARI.	90
24.8 - SERRE.	90
24.9 - EDIFICI ESISTENTI.	91

24.10 - ZONE ED DEFINITE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E/O ESTRATTIVE NEL TERRITORIO APERTO.	93
<i>Art. 25 - U.T.O.E. del Parco tecnologico e servizi (P2A). (Rif. Art. 14 N.T.A. P.S.)</i>	94
25.1 - ZONE D5 DEFINITE AREE DI ESPANSIONE PRODUTTIVA A PREVALENTE CARATTERE TERZIARIO E TECNOLOGICO.	94
25.2 - ZONE F1 DEFINITE AREE DESTINATE A VERDE E ATTREZZATURE PUBBLICHE.	95
25.3 - ZONE F2 DEFINITE AREE PRIVATE DESTINATE A VERDE E ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E/O TURISTICO- RICETTIVO.	96
25.4 - ZONE F3 DEFINITE AREE DESTINATE A VERDE PRIVATO.	97
25.5 - ZONE P DEFINITE AREE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.	97
<i>Art. 26 - Subsistema territoriale insediativo agricolo di pianura (P3). (Rif art. 13 N.T.A. P.S.)</i>	98
26.1- FUNZIONI AGRICOLE.	98
26.2 - ATTIVITÀ INTEGRATIVE DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE.....	99
26.3 - NUOVI EDIFICI RURALI AD USO ABITATIVO.....	99
26.4 - NUOVI ANNESSI RURALI.	100
26.5 - NUOVI ANNESSI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA ESERCITATA DA IMPRENDITORI AGRICOLI E OPERATORI DELL'AGRICOLTURA AMATORIALE E/O DEL TEMPO LIBERO.	101
26.6 - ANNESSI PER IL RICOVERO DI ANIMALI NON CONNESSI ALLE ESIGENZE DI AZIENDE AGRICOLE.	101
26.6.1- <i>Animali da cortile, ovini, caprini, suini, cani.</i>	101
26.6.2 - <i>Bovini ed equini.</i>	102
26.7 - MANUFATTI PRECARI.	102
26.8 - SERRE.....	103
26.9 - EDIFICI ESISTENTI.	103
26.10 - ZONE ER: AREE E/O IMMOBILI SOGGETTI A RECUPERO AMBIENTALE E/O URBANISTICO NEL TERRITORIO APERTO.....	105
<i>Art. 27 - U.T.O.E. di Castelfranco (P3A). (Rif. Art. 13 N.T.A. P.S.)</i>	106
27.1 - ZONE A DEFINITE INSEDIAMENTI STORICIZZATI.	107
27.2 - ZONE B1 DEFINITE INSEDIAMENTI SATURI DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE.	108
27.3 - ZONE B2 DEFINITE INSEDIAMENTI DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE.	109
27.4 - ZONE B3 DEFINITE AREE DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE SOGGETTE A INTERVETTO DIRETTO CONVENZIONATO.	110
27.5 - ZONE C1 DEFINITE AREE DI ESPANSIONE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI ESECUZIONE.....	110
27.6 - ZONE C2 DEFINITE AREE DI ESPANSIONE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI.	111
27.7 - ZONE D1 DEFINITE INSEDIAMENTI DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE.	111
27.8 - ZONE D2 DEFINITE AREE DI ESPANSIONE PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE.	112
27.9 - ZONE F1 DEFINITE AREE DESTINATE A VERDE E ATTREZZATURE PUBBLICHE.	112
27.10 - ZONE F2 DEFINITE AREE PRIVATE DESTINATE A VERDE E ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E/O TURISTICO- RICETTIVO.	113
27.11 - ZONE F3 DEFINITE AREE DESTINATE A VERDE PRIVATO.	114
27.12 - ZONE P DEFINITE AREE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.	114
27.13 - ZONE R DEFINITE AREE E/O IMMOBILI SOGGETTI A RECUPERO URBANISTICO ALL'INTERNO DELLE U.T.O.E.....	115
<i>Art. 28 - U.T.O.E. degli insediamenti produttivi (P3B) (Rif. Art. 13.3 N.T.A. P.S.)</i>	116
28.1 - ZONE D1 DEFINITE INSEDIAMENTI DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE.	116
28.2 - ZONE D3 DEFINITE INSEDIAMENTI DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO A PREVALENTE CARATTERE ARTIGIANALE E INDUSTRIALE.	117
28.3 - ZONE D4 DEFINITE AREE DI ESPANSIONE PRODUTTIVA A PREVALENTE CARATTERE ARTIGIANALE E INDUSTRIALE.	117
28.4 - ZONE D6 DEFINITE AREE PER LO STOCCAGGIO E DEPOSITO DI MATERIALI INERTI.	118
28.5 - ZONE F1 DEFINITE AREE DESTINATE A VERDE E ATTREZZATURE PUBBLICHE.	119
28.6 - ZONE F2 DEFINITE AREE PRIVATE DESTINATE A VERDE E ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E/O TURISTICO- RICETTIVO.	119
28.7 - ZONE F3 DEFINITE AREE DESTINATE A VERDE PRIVATO.	120
28.8 - ZONE P DEFINITE AREE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.	120
<i>Art. 29 - U.T.O.E. delle aree di pertinenza fluviale (P3C). (Rif. Art. 13.1 N.T.A. P.S.)</i>	121
29.1 - ZONE E2 DEFINITE AREE AGRICOLE DI PIANURA RICOMPRESE NELL'U.T.O.E. DELLE AREE AGRICOLE DI PERTINENZA FLUVIALE P-3-C.	121
29.2 - ZONE F1 DEFINITE AREE DESTINATE A VERDE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE.....	121
29.3 - ZONE F2 DEFINITE AREE PRIVATE DESTINATE A VERDE E ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E/O TURISTICO-	

RICETTIVO.	122
29.4 - ZONE F3 DEFINITE AREE DESTINATE A VERDE PRIVATO.	122
29.5 - ZONE P DEFINITE AREE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.	123
SISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA.....	124
<i>Art. 30 - Subsistema Ambientale del Lago di Bientina.(C1) (Rif. art. 17 N.T.A. P.S.).....</i>	<i>124</i>
30.1 - AREE BOSCADE.	125
<i>Art. 31 - Subsistema Ambientale delle Cerbaie (C2). (Rif. Art. 16 N.T.A. P.S.)</i>	<i>125</i>
31.1 - AREE BOSCADE.	126
31.2 - AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA.	126
31.2.1 - <i>Animali da cortile, ovini, caprini, suini, cani.....</i>	<i>126</i>
31.2.2 - <i>Bovini ed equini.</i>	<i>127</i>
31.3 - MANUFATTI PRECARI.	127
31.4 - EDIFICI ESISTENTI.	127
31.5 - ZONE ER DEFINITE AREE E/O IMMOBILI SOGGETTI A RECUPERO AMBIENTALE E/O URBANISTICO NEL TERRITORIO APERTO.	129
<i>Art. 32 - U.T.O.E. di Staffoli (C2A). (Rif. Art. 16.1 N.T.A. P.S.).....</i>	<i>130</i>
32.1 - ZONE B2 DEFINITE INSEDIAMENTI DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE.	131
32.2 - ZONE F3 DEFINITE AREE DESTINATE A VERDE PRIVATO AI SENSI DEL D.M. 1444/68.	131
<i>Art. 33 - Subsistema Territoriale insediativo agricolo di Collina e delle corti (C3). (Rif. Art. 18 N.T.A. P.S.).....</i>	<i>132</i>
33.1 - FUNZIONI AGRICOLE.	132
33.2 - ATTIVITÀ INTEGRATIVE DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE.....	133
33.3 - NUOVI EDIFICI RURALI AD USO ABITATIVO.....	133
33.4 - NUOVI ANNESSI RURALI.	134
33.5 - NUOVI ANNESSI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA ESERCITATA DA IMPRENDITORI AGRICOLI E OPERATORI DELL' AGRICOLTURA AMATORIALE E/O DEL TEMPO LIBERO.	135
33.6 - ANNESSI PER IL RICOVERO DI ANIMALI NON CONNESSI ALLE ESIGENZE DI AZIENDE AGRICOLE.	135
33.6.1 - <i>Animali da cortile, ovini, caprini, suini, cani.....</i>	<i>136</i>
33.6.2 - <i>Bovini ed equini.</i>	<i>136</i>
33.7 - MANUFATTI PRECARI.	136
33.8 - SERRE.....	137
33.9 - EDIFICI ESISTENTI.	137
33.10 - ZONE ED DEFINITE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E/O ESTRATTIVE NEL TERRITORIO APERTO.	139
33.11 - ZONE ER DEFINITE AREE E/O IMMOBILI SOGGETTI A RECUPERO AMBIENTALE E/O URBANISTICO NEL TERRITORIO APERTO.	140
33.12 - AREE BOSCADE.	141
<i>Art. 34 - U.T.O.E. di Orentano (C3A).....</i>	<i>142</i>
34.1 - ZONE B2 DEFINITE INSEDIAMENTI DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE.	142
34.2 - ZONE B3 DEFINITE AREE DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE SOGGETTE A INTERVETTO DIRETTO CONVENZIONATO.	143
34.3 - ZONE C1 DEFINITE AREE DI ESPANSIONE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI ESECUZIONE.....	144
34.4 - ZONE C2 DEFINITE AREE DI ESPANSIONE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI.	144
34.5 - ZONE D3 DEFINITE INSEDIAMENTI DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO A PREVALENTE CARATTERE ARTIGIANALE E INDUSTRIALE.	145
34.6 - ZONE F1 DEFINITE AREE DESTINATE A VERDE E ATTREZZATURE PUBBLICHE.....	145
34.7 - ZONE F2 DEFINITE AREE PRIVATE DESTINATE A VERDE E ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E/O TURISTICO-RICETTIVO.	146
34.8 - ZONE F3 DEFINITE AREE DESTINATE A VERDE PRIVATO.....	146
34.9 - ZONE P DEFINITE AREE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.	147
<i>Art. 35 - UOTE di Villa Campanile (C3B). (Rif. Art. 18.2 N.T.A. P.S.).....</i>	<i>147</i>
35.1 - ZONE B2 DEFINITE INSEDIAMENTI DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE.	148
35.2 - ZONE B3 DEFINITE AREE DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE SOGGETTE A INTERVETTO DIRETTO CONVENZIONATO.	149
35.3 - ZONE C1 DEFINITE AREE DI ESPANSIONE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI ESECUZIONE.....	149
35.4 - ZONE C2 DEFINITE AREE DI ESPANSIONE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI.	149

35.5 - ZONE F1 DEFINITE AREE DESTINATE A VERDE E ATTREZZATURE PUBBLICHE	150
35.6 - ZONE F2 DEFINITE AREE PRIVATE DESTINATE A VERDE E ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E/O TURISTICO- RICETTIVO.	151
35.7 - ZONE F3 DEFINITE AREE DESTINATE A VERDE PRIVATO.	151
35.8 - ZONE P DEFINITE AREE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.	151
<i>Art. 36 - U.T.O.E. di Galleno (C3C). (Rif. Art. 18.3 N.T.A. P.S.)</i>	<i>152</i>
36.1 - ZONE B2 DEFINITE INSEDIAMENTI DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE.	152
36.2 - ZONE B3 DEFINITE AREE DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE SOGGETTE A INTERVETTO DIRETTO CONVENZIONATO.	153
36.3 - ZONE C1 DEFINITE AREE DI ESPANSIONE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI ESECUZIONE.....	154
36.4 - ZONE C2 DEFINITE AREE DI ESPANSIONE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI.	154
36.5 - ZONE D3 DEFINITE INSEDIAMENTI DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO A PREVALENTE CARATTERE ARTIGIANALE E INDUSTRIALE.	155
36.6 - ZONE D4 DEFINITE AREE DI ESPANSIONE PRODUTTIVA A PREVALENTE CARATTERE ARTIGIANALE E INDUSTRIALE.	155
36.7 - ZONE F1 DEFINITE AREE DESTINATE A VERDE E ATTREZZATURE PUBBLICHE.	155
36.8 - ZONE F3 DEFINITE AREE DESTINATE A VERDE PRIVATO.	156
36.9 - ZONE P DEFINITE AREE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.	156
<i>Art. 37 - U.T.O.E. di Chimenti (C3D). (Rif. Art. 18.4 N.T.A. P.S.)</i>	<i>157</i>
37.1 - ZONE B2 DEFINITE INSEDIAMENTI DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE.	157
37.2 - ZONE C1 DEFINITE AREE DI ESPANSIONE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI ESECUZIONE.....	158
37.3 - ZONE C2 DEFINITE AREE DI ESPANSIONE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI.	158
37.4 - ZONE D2 DEFINITE AREE DI ESPANSIONE PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE.	159
37.5 - ZONE D4 DEFINITE AREE DI ESPANSIONE PRODUTTIVA A PREVALENTE CARATTERE ARTIGIANALE E INDUSTRIALE.	160
37.6 - ZONE D6 DEFINITE AREE PER LO STOCCAGGIO E DEPOSITO DI MATERIALI INERTI.	160
37.7 - ZONE F1 DEFINITE AREE DESTINATE A VERDE E ATTREZZATURE PUBBLICHE.	160
37.8 - ZONE F3 DEFINITE AREE DESTINATE A VERDE PRIVATO.	161
37.9 - ZONE P DEFINITE AREE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.	161
<i>Art. 38 – Dimensionamento e standard urbanistici della Variante Generale al R.U.</i>	<i>162</i>
<i>Art. 39 - Norme transitorie e di salvaguardia.</i>	<i>169</i>
<i>Acronimi, sigle ed abbreviazioni.</i>	<i>170</i>

TITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1 - Finalità e contenuti della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.

1. La Variante Generale al Regolamento Urbanistico (di seguito denominata R.U.) costituisce atto di governo del territorio ai sensi dell'art.10 della L.R. n. 1 del 3 gennaio 2005, e s.m. e i., in attuazione del Piano Strutturale comunale vigente.
2. Il R.U., ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia sull'intero territorio comunale, attua la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio ambientale e definisce le previsioni dei nuovi assetti insediativi, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri stabiliti nel Piano Strutturale vigente; esso si compone di due parti:
 - a) disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
 - b) disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.
3. La normativa del R.U. si integra con il Regolamento Edilizio comunale e con il Regolamento per l'Edilizia Bio-Eco Sostenibile.

Art. 2 - Riferimenti legislativi e normativi.

1. Il R.U. segue gli indirizzi programmatici e le prescrizioni del Piano Strutturale vigente approvato il 26 Marzo 2001 con Del. C.C. n. 13.
2. Il presente R.U. è stato approvato con le modalità dell'art. 28 della L.R.5/1995, della L.N. 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni e delle altre disposizioni statali e regionali in materia urbanistica, in data 19 giugno 2003.
3. Il R.U. redatto secondo le modalità previste dalla L.R. 5/1995, è stato adeguato attraverso il monitoraggio quinquennale alla nuova L.R. 1/2005 e s.m.e.i. e alle altre disposizioni statali e regionali vigenti in materia urbanistica.
4. Nelle zone sottoposte a vincoli sovraordinati, così come definiti all'art.6, la realizzazione degli interventi è subordinata al rispetto, oltre che delle presenti norme, anche delle disposizioni delle singole normative in materia (vincolo idrogeologico, vincolo risorse idriche, protezione delle bellezze naturali, artistiche e storiche, rispetto stradale, rispetto cimiteriale, servitù di elettrodotto, rischio idraulico, ecc.) recepite dal R.U..
5. Il R.U. è conforme agli Indirizzi e allo Statuto del Territorio del Piano Strutturale vigente.
6. Il R.U. è conforme alla specifica disciplina dei beni paesaggistici di cui all'articolo 2, comma 6, lettera c) della "Disciplina" del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana.
7. Il R.U. è conforme alla disciplina definita dal P.T.C. della Provincia di Pisa.
8. Per quanto non espressamente stabilito dal R.U. si applica la vigente legislazione nazionale e regionale, che si intende interamente richiamata.
9. Le Norme del R.U. si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme statali o regionali vincolanti; in tali casi, in attesa della formale modificazione del R.U., si applica la normativa sovraordinata.

Art. 3 - Validità, varianti e criteri interpretativi del Regolamento Urbanistico.

1. Il R.U. è valido a tempo indeterminato.
2. Le previsioni relative a:
 - a) interventi di trasformazione urbana e territoriale di iniziativa pubblica contenenti vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia qualora alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del R.U. non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi;

- b) interventi di trasformazione urbana e territoriale di iniziativa privata soggetti a Piani Attuativi convenzionati di cui all' art.12.2 perdono efficacia qualora alla scadenza del quinquennio dalla approvazione del R.U. non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non si siano impegnati, per quanto loro compete, con un idoneo atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune per la cessione gratuita delle aree destinate dal R.U. a viabilità, standard e servizi pubblici, già definite graficamente dal R.U. ovvero previste dimensionalmente dalle Norme. A tale scopo sei mesi prima della scadenza del quinquennio, il Comune avvisa i cittadini della prossima scadenza del R.U. invitando gli stessi a manifestare l'intenzione o meno di mantenere le previsioni non attuate del R.U. ed in questo caso a stipulare idoneo atto unilaterale d'obbligo per le finalità sopra espresse.
3. Il R.U. è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R. 10/2010 e s.m.e.i..
 4. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione e/o revisione del R.U., il Comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti territoriali, urbanistici, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana, in relazione alla valutazione di cui al comma 3, ed in funzione di tale verifica apporta le modifiche e correzioni necessarie nel rispetto delle Strategie e dello Statuto del Territorio del P.S. vigente. Le previsioni di cui al comma 2 possono pertanto essere confermate con eventuali e necessarie variazioni nel quinquennio successivo, se utili allo sviluppo urbano e compatibili con lo stato delle risorse, nel rispetto delle Strategie e dello Statuto del Territorio del Piano Strutturale e di altri strumenti di pianificazione sovraordinati, e nel rispetto delle volontà espresse dai cittadini con idoneo atto unilaterale d'obbligo di cui al comma 2.
 5. Varianti o integrazioni al R.U. sono ammesse in qualunque momento purché non in contrasto con il P.S. vigente e gli altri atti di pianificazione sovraordinati: esse sono obbligatorie in occasione di adozione/approvazione di piani attuativi che comportano modifiche al disegno urbano del R.U..
 6. Per il procedimento di formazione, adozione e approvazione delle varianti al R.U. conformi al P.S., al P.T.C.P. e al P.I.T., si applicano le procedure di cui all'art. 55 della L.R. 1/2005 e s. m.e.i..
 7. Eventuali varianti alla strumentazione urbanistica e di settore sovraordinate saranno recepite direttamente dall'atto di governo del territorio con ratifica da parte del Consiglio Comunale.
 8. In caso di difformità tra diversi elaborati cartografici del R.U. varranno le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio; qualora emergano difformità tra la normativa generale e le indicazioni specifiche relative a singole aree o edifici oppure all'interno della normativa tecnica siano presenti contraddizioni o difformità riguardo singole normative, varranno le prescrizioni più restrittive.
 9. In qualunque momento l'Amministrazione Comunale può predisporre Rapporti specifici per verificare:
 - a) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture e servizi pubblici;
 - b) lo stato di progettazione e attuazione degli interventi nelle aree urbane sottoposte a piani attuativi;
 - c) il bilancio del consumo di suolo in rapporto al dimensionamento previsto nel Piano Strutturale;
 - d) l'integrazione con i piani di settore che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio.

Art. 4 - Poteri di deroga.

1. L'Amministrazione Comunale (A.C.) può autorizzare deroghe al R.U. nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:
 - a) purché si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;
 - b) per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, a recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.

Art. 5 - Statuto del Territorio del Piano Strutturale.

1. Il Piano Strutturale del Comune di Castelfranco di Sotto ha definito uno Statuto del Territorio costituito dalle Invarianti Strutturali e dalle Prescrizioni urbanistiche e ambientali da rispettare nella gestione del territorio e negli interventi di trasformazione: il R.U. recepisce nella propria struttura normativa relativa ai Sistemi Ambientali, Agricoli e Insediativi le prescrizioni contenute nello Statuto del Territorio del Piano Strutturale vigente, aggiorna e integra il Quadro Conoscitivo con indirizzi e prescrizioni desunti dai piani urbanistici sovraordinati e da nuove disposizioni di legge.
2. I vincoli di cui all'art.6 rientrano in buona parte, pur non esaurendole, all'interno delle Invarianti Strutturali; pertanto il rispetto delle prescrizioni scaturenti dalla presenza di vincoli sovraordinati, in particolare quelli di carattere ambientale e paesaggistico, costituisce attuazione dello Statuto del Territorio, così come il rispetto delle prescrizioni di carattere urbanistico e ambientale per il territorio aperto, per gli insediamenti e per il patrimonio storico-architettonico contenute nelle presenti norme.
3. Le Invarianti Strutturali definite dal Piano Strutturale vigente, illustrate negli elaborati dello stesso e che il presente R.U. tutela e valorizza nell'ambito delle presenti norme sono le seguenti:
 - a) Fiumi, torreni e corsi d'acqua, D.Lgs. 42/2004 art.142 lett.c - (artt.20/22);
 - b) Riserva naturale di Montefalcone e di Poggio Adorno, D.Lgs. 42/2004 art.142 lett.f - (artt. 6/20);
 - c) Territori coperti da foreste e boschi, D.Lgs. 42/2004 art.142 lett.g - (artt.20/22/30);
 - d) Zona umida - ex lago e padule di Bientina in attesa di riconoscimento Ramsar - (artt.20/22);
 - e) Aree sottoposte a vincolo idrogeologico, R.D. 3267 del 1923 e L.R. 39/2000 - (artt. 6/20/22/30);
 - f) Aree protette del SIR-SIC 63 Cerbaie e SIR-ZPS 64 Montefalcone - (artt.6/20);
 - g) Immobili ed aree di notevole interesse pubblico sottoposti a vincolo monumentale e paesaggistico, D.Lgs. 42/2004 art.157 - (artt.6/19);
 - h) Edifici di particolare valore storico, architettonico e ambientale ante 1940 - (art.19);
 - i) Area soggetta a bonifica (discarica esaurita "I Cerri") - (art.20);
 - j) Zona di interesse archeologico, D.Lgs.42/2004 art.142, lett. m. - (art.6);
 - k) Pozzi e sorgenti ad uso pubblico e relativa fascia di rispetto - (art.6/20/22);
 - l) Viabilità storicizzata presente al 1830 (Catasto Leopoldino) con particolare riferimento al percorso della Via Francigena - (art. 17);
 - m) Strade provinciali - (art.17);
 - n) Piste ciclabili - (art.17);
4. L'elenco di tali Invarianti Strutturali è riferito all'epoca di formazione del Piano Strutturale, alcune di esse sono state regolamentate da successive leggi regionali (ad es. PIT - Beni paesaggistici) e nazionali (Codice dei Beni Culturali D.L.g.s. 42/2004), a cui è necessario fare riferimento nella attuazione del R.U. quando vengono interessate le risorse che fanno riferimento alle Invarianti Strutturali di cui sopra. Le suddette invarianti sono individuate cartograficamente nelle Tavv. 02, assieme ai Vincoli di cui all'art. 6.

Art. 6 - Vincoli imposti da normative sovraordinate e vincoli urbanistici.

1. I vincoli imposti sul territorio da normative sovraordinate sono di diversa natura e finalità. In molti casi essi si sovrappongono; ciò dipende dal fatto che i singoli vincoli trattano tematiche diverse, che fanno riferimento a indirizzi e prescrizioni derivate da leggi e normative specifiche, che il R.U. recepisce e fa proprie. Essi sono individuati cartograficamente nelle Tavv. 02.
2. Essi si distinguono in: Vincoli monumentali, paesaggistici, ambientali e archeologici; Vincoli idrogeologici; Vincoli delle risorse idriche; Fasce di rispetto degli elettrodotti; Vincoli urbanistici.

6.1 - Vincoli monumentali, paesaggistici, ambientali e archeologici.

1. Sono ricompresi all'interno di tale categoria di vincoli i seguenti beni o aree:

- a) I "Fiumi, Torrenti, Corsi d'acqua" tutelati ai sensi del D.L.gs. n.42/2004 art. 142 comma 1 lettera c) ex L. 431/1985. Gli indirizzi e le prescrizioni relativi a questi beni immobili devono fare riferimento a tutte le disposizioni di legge vigenti che regolano detta materia, compreso le direttive di cui agli artt. 20 e 22 delle presenti norme.
 - b) I "Territori coperti da foreste e da boschi, ancorche' percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento", come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227, tutelati ai sensi del D.L.gs 42/2004 art. 142 comma 1 lettera g) ex L.431/1985. Gli indirizzi e le prescrizioni relativi a questi beni immobili devono fare riferimento a tutte le disposizioni di legge vigenti che regolano detta materia, compreso le direttive di cui agli artt. 6.2 e 31.1 delle presenti norme.
 - c) Gli "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" sottoposti a vincolo paesaggistico tutelati ai sensi del D.L.gs 42/2004 art. 136 ex L.1497/1939. Gli indirizzi e le prescrizioni relativi a questi beni immobili devono fare riferimento a tutte le disposizioni di legge vigenti che regolano detta materia, compreso le direttive di cui all'art. 19 e 20 delle presenti norme.
 - d) I Siti di Interesse Regionale n. 63 Cerbaie e n. 64 Montefalcone; le riserve naturali di Montefalcone e di Poggio Adorno. Gli indirizzi e le prescrizioni relativi alle aree interessate dai SIR devono fare riferimento alle suddette leggi istitutive.
 - e) La zona umida "Ex lago e padule di Bientina" con richiesta di riconoscimento RAMSAR.
 - f) Le "zone d'interesse archeologico" tutelate ai sensi del D.L.gs. n.42/2004 art. 142 comma 1 lettera m) ex L. 431/1985. Gli indirizzi e le prescrizioni relativi a questi beni immobili devono fare riferimento a tutte le disposizioni di legge vigenti che regolano.
2. Sulle aree sottoposte a vincolo paesaggistico e ambientale gli interventi di trasformazione sono soggetti alla preventiva autorizzazione paesaggistica in base al tipo di intervento secondo quanto previsto dalla normativa vigente; sulle aree ricomprese nel SIR n.63 e nel SIR n.64 gli interventi di trasformazione superiore alla Addizione Volumetrica sono sottoposti alla Valutazione di Incidenza ai sensi del D.P.R. 357/1997 e della Direttiva Europea 92/43/CEE.

6.2 - Vincolo idrogeologico.

1. Sono sottoposti a vincolo idrogeologico i terreni ricompresi nelle zone individuate ai sensi del R.D. del 30 dicembre 1923 n. 3267, nonché i terreni ricoperti da boschi ai sensi dell'art. 37 della L.R. del 21 Maggio 2000 n. 39 (Legge forestale della Regione Toscana) e s.m.e.i.. Sulle aree sottoposte a vincolo idrogeologico gli interventi di trasformazione sono soggetti alla preventiva autorizzazione/dichiarazione in base al tipo di intervento secondo quanto previsto dalla L.R. 39/2000 e dal Regolamento forestale 48/R di attuazione nonché dai regolamenti provinciali e comunali vigenti.
2. Nel territorio comunale di Castelfranco di Sotto sono ricomprese aree ricadenti in vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e aree ricoperte da boschi ai sensi della L.R. 39/2000, così come evidenziato nelle Tavv. 02.

6.3 - Vincolo idrico.

1. Al fine di assicurare l'osservanza delle disposizioni relative alle aree di salvaguardia delle risorse idriche destinate al consumo umano, stabilite in via preliminare dall'articolo 94 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.e.i. nel R.U. sono individuate le "zone di tutela assoluta" e le "zone di rispetto".
2. La Zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno 10 ml di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.
3. Nella Zona di rispetto, di raggio di 200 ml e cartografate nelle Tavv. 02 sono vietati l'insediamento dei

seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

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

6.4 - Vincoli derivanti dalla presenza di elettrodotti.

1. Per i vincoli derivanti dalla presenza di elettrodotti e le relative fasce di rispetto si fa riferimento alla normativa vigente in materia, costituita dalla L. 36/2001, dal D.P.C.M. dell'8 luglio 2003, dal D.M. del 29 maggio 2008 ed alle s.m. e i..
2. Nella Tav. 02 vengono riportate le linee degli elettrodotti classificate per potenza riconosciuta al momento della revisione del R.U. con le relative aree di rispetto, costituite dalle DPA - Distanze di Prima Approssimazione, così come fornite dall'ente gestore; modifiche alla rete degli elettrodotti, alla potenza delle linee ed alla normativa vigente in merito alla salute umana devono essere verificate rispetto alle previsioni del R.U..
3. Nelle aree ricomprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti valgono le prescrizioni desunte dalle leggi nazionali di riferimento, quelle contenute all'art.20.7 delle presenti norme e quanto previsto dal Regolamento per l'Edilizia Bio-Eco Sostenibile vigente.

6.5 - Aree soggette a Vincolo Cimiteriale.

1. Ai sensi del R.D. del 27 Luglio 1934 n. 1265 e successive modifiche e integrazioni sono comprese nel vincolo cimiteriale le aree occupate dai cimiteri esistenti, quelle destinate al loro ampliamento e le relative fasce di rispetto regolate dalla normativa vigente (art. 338 del R.D. del 27 luglio 1934 n.1265 e succ. modifiche e integrazioni). Il vincolo cimiteriale è riportato con apposita simbologia nelle Tavole del presente R.U..
2. I pozzi di captazione delle riserve idriche di uso potabile dovranno comunque rispettare una distanza dalle aree recintate non inferiore al ml. 200.
3. Entro le fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse le trasformazioni volte a realizzare strade, parchi pubblici, parcheggi scoperti, reti tecnologiche, ed a svolgere giardinaggio, coltivazioni agrarie, commercio ambulante, da realizzarsi esclusivamente con strutture non fisse stabilmente al suolo e tutte le altre destinazioni pubbliche all'aperto compatibili con il carattere dei luoghi.
4. Per quanto riguarda gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di Manutenzione Ordinaria,

Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico, Risanamento Conservativo e Ristrutturazione Edilizia, Sostituzione Edilizia e Demolizione così come definiti all'art.18. Nel caso di Ristrutturazione Edilizia l'ampliamento funzionale consentito è pari al 10 % della SUL esistente ai sensi dell'art. 28 L. 166 del 008-2002. La Sostituzione Edilizia è consentita a condizione che vi sia il trasferimento delle volumetrie fuori dalla fascia di rispetto cimiteriale; non sono comunque consentite le pertinenze di cui all'art. 15.12 delle presenti Norme.

6.6 - Aree destinate a fasce di rispetto della viabilità al di fuori dei centri abitati.

1. Sono le aree poste ai lati delle strade e costituiscono aree per la sicurezza stradale, nonché per eventuali ampliamenti futuri delle stesse.
2. Nell'ambito di dette fasce è consentita la creazione di spazi di sosta pubblici, opere idrauliche, sistemazioni a verde, viabilità di servizio o di accesso ai lotti, percorsi ciclabili, distributori di carburanti e attività complementari quali gli autolavaggi. Sono consentite le sistemazioni a verde e le piantumazioni in filari, l'utilizzazione agricola.
3. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art.18 purché non comportino l'avanzamento degli edifici e delle loro pertinenze verso il fronte stradale. La sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica sono consentite solo a condizione che la ricostruzione avvenga al di fuori delle fasce di rispetto a distanza regolamentare, ovvero in ambiti urbani attraverso il trasferimento dei volumi con la perequazione urbanistica a distanza come previsto all'art.11.
4. Le aree non edificate saranno mantenute a spese dei proprietari, la manutenzione è obbligatoria per la sicurezza e il decoro dell'ambiente.

6.7 - Vincoli urbanistici.

1. Le Tavv. 03-04 individuano le aree destinate a standard pubblici, viabilità , infrastrutture ed opere pubbliche.
2. Le previsioni di cui sopra esterne ai comparti di trasformazione soggetti a piani attuativi convenzionati decadono dopo 5 anni dall'approvazione del R.U. e possono essere reiterate motivatamente, salvo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di espropriazione per pubblica utilità (DPR 327 dell'8 giugno 2001 e s.m. e i.).
3. Le previsioni di cui sopra contenute all'interno della superficie territoriale dei comparti soggetti a piani attuativi privati seguono la sorte della perdita di efficacia degli stessi, salvo quanto previsto all'art. 3.
4. Possono costituire vincoli preordinati all'esproprio le previsioni delle infrastrutture (viabilità, verde e parcheggi) nei singoli comparti soggetti a Piani Attuativi convenzionati di cui all'art.12.2 nei casi previsti dall'art.14.

Art. 7 - Mappa dell'accessibilità urbana.

1. La Mappa dell'accessibilità urbana (Tav.06) contiene il censimento delle barriere architettoniche per gli edifici pubblici in ambito urbano ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005.
2. Il R.U. si pone come obiettivo il superamento delle barriere architettoniche in tutti gli edifici e spazi pubblici, pertanto è opportuno che l'A.C. definisca gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche, da programmare e realizzare periodicamente, attraverso la redazione dei Piani per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (P.E.B.A.), al fine di garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni da parte di tutti i cittadini.
3. Per gli spazi pubblici da realizzare da parte dei privati nell'ambito degli interventi convenzionati, saranno le norme dei piani attuativi e le singole convenzioni urbanistiche ad imporre tale obiettivo.
4. La Mappa dell'accessibilità urbana deve essere aggiornata dal Comune almeno ogni cinque anni.

Art. 8 - Limite dei Centri Abitati.

1. Il R.U. individua nella Tav. 06 il perimetro dei centri abitati ai sensi dell'art. 55, comma 2, lettera b) della L.R. 1/2005, e s.m. e i.. L'elaborato di cui sopra contiene il perimetro attuale dei centri abitati così come richiesto al comma 2 lettera b) art. 55 e il perimetro dei centri abitati di progetto comprensivo delle aree di margine interessate da interventi di trasformazione urbana in corso o previsti: questo secondo perimetro costituirà il nuovo limite dei centri abitati, una volta realizzati gli interventi previsti.
2. Ai fini della regolazione dei flussi di traffico e di quanto previsto dal Regolamento di Polizia Urbana, il perimetro attuale dei centri abitati riportato nella Tav. 06 costituisce il limite dei centri abitati ai sensi del Codice della Strada di cui al D.Lgs. 285/1992 e s.m. e i..

Art. 9 - Elaborati della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.

Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 01 Inquadramento territoriale: Sistemi, Sub-sistemi e U.T.O.E., Scala 1:15.000;
- Tavv. 02 *Carte dei Vincoli sovraordinati e delle Invarianti Strutturali.*
Tav. 02a Territorio comunale Sud, Scala 1:10.000;
Tav. 02b Territorio comunale Nord, Scala 1:10.000;
- Tavv. 03 *Carte del territorio: Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti*
Tav. 03a Territorio comunale Sud, Scala 1:5.000;
Tav. 03b Territorio comunale Centro, Scala 1:5.000;
Tav. 03c Territorio comunale Nord, Scala 1:5.000;
- Tavv. 04 *Carte del territorio: Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti*
Tav. 04a UTOE P3A Castelfranco di Sotto, Scala 1:2.000;
Tav. 04b UTOE P3B-P2A Zona Produttiva, Scala 1:2.000;
Tav. 04c UTOE C2A Staffoli, Scala 1:2.000;
Tav. 04d UTOE C3C Galleno, Scala 1:2.000;
Tav. 04e UTOE C3A Orentano, Scala 1:2.000;
Tav. 04f UTOE C3B-C3D Chimenti - Villa Campanile, Scala 1:2.000;
- Tavv.05 *Elenco degli edifici di particolare valore storico, architettonico e ambientale con le relative categorie di intervento:*
Tav. 05a Edifici nel territorio aperto;
Tav. 05b Edifici negli insediamenti;
- Tavv.06 Mappa della accessibilità urbana e limite dei centri abitati, Scala 1:5.000;
Tav. 06a Castelfranco di Sotto;
Tav. 06b Staffoli, Galleno, Orentano, Chimenti, Villa Campanile;
- Tavv.07 *Indagini geologico-tecniche, idrauliche e sismiche di supporto alla pianificazione urbanistica:*
Tav. 07 A1 Carta Geologica e Geomorfologica, Scala 1:10.000;
Tav. 07 A1 Carta Geologica e Geomorfologica, Scala 1:10.000;
Tav. 07 B Sezioni Geologiche, Scala 1:5.000;
Tav. 07 C1 Carta Litotecnica e dei Dati di Base, Scala 1:10.000;

Tav. 07 C2	Carta Litotecnica e dei Dati di Base, Scala 1:10.000;
Tav. 07 C3	Carta Litotecnica e dei Dati di Base, Scala 1:10.000;
Tav. 07 C4	Carta Litotecnica e dei Dati di Base a, Scala 1:10.000;
Tav. 07 D1	Carta delle Pendenze, Scala 1:10.000;
Tav. 07 D2	Carta delle Pendenze, Scala 1:10.000;
Tav. 07 E1	Carta Idrogeologica e del reticolo minore, Scala 1:10.000;
Tav. 07 E2	Carta Idrogeologica e del reticolo minore, Scala 1:10.000
Tav. 07 F1	Carta della Pericolosità Geologica ai sensi del D.P.G.R. 53/R E del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, Scala 1:10.000;
Tav. 07 F2	Carta della Pericolosità Geologica ai sensi del D.P.G.R. 53/R E del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, Scala 1:10.000;
Tav. 07 G1	Carta della Pericolosità Idraulica ai sensi del D.P.G.R. 53/R E del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, Scala 1:10.000;
Tav. 07 G2	Carta della Pericolosità Idraulica ai sensi del D.P.G.R. 53/R E del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, Scala 1:10.000;
Tav. 07 H1	Vulnerabilità Idrogeologica ai sensi dell'Art.20 del P.T.C. della Provincia di Pisa, Scala 1:10.000;
Tav. 07 H2	Vulnerabilità Idrogeologica ai sensi dell'Art.20 del P.T.C. della Provincia di Pisa, Scala 1:10.000;
Tav. 07 H3	Autorità di Bacino del Fiume Arno, zonizzazione del territorio in base agli articoli del progetto di piano di bacino stralcio "Bilancio Idrico" scala 1:20.000;
Tav. 07 I1	Microzone omogenee in prospettiva sismica – MOPS e frequenze fondamentali dei depositi, Scala 1:5.000;
Tav. 07 I2	Microzone omogenee in prospettiva sismica – MOPS e frequenze fondamentali dei depositi, Scala 1:5.000;
Tav. 07 I3	Microzone omogenee in prospettiva sismica – MOPS - sezioni stratigrafiche tipo scala 1:1.000;
Tav. 07 L1	Pericolosità Sismica ai sensi del D.P.G.R. 53/R, Scala 1:10.000;
Tav. 07 M1	Carta della Fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 53/R;
Tav. 07 M2	Carta della Fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 53/R;
Tav. 07 M3	Carta della Fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 53/R;
Tav. 07 N	Relazione geologica;

Allegato 1 Indagini geognostiche estratte dal database del P.T.C. della Provincia di Pisa;

Allegato 2 Indagini geognostiche reperite presso l'archivio comunale (pratiche 2007-2011);

Allegato 3 Indagini sismiche reperite presso l'archivio comunale (pratiche 2007-2011);

Allegato 4 - Parte 1, Parte2 - Indagini sismiche eseguite a supporto della presente variante;

Allegato 5 Pozzi profondi a stratigrafia nota;

Allegato 6 Analisi suscettibilità alla liquefazione;

Tav. 07 O1 - Mappa della pericolosità idraulica (Orentano - Lago Bientina);

Tav. 07 O2 - Mappa dei battenti Tr 30 (Arno);

Tav. 07 O3 - Mappa dei battenti Tr 30 (Orentano - Lago Bientina);
Tav. 07 O4 - Mappa dei battenti Tr 100 (Orentano - Lago Bientina);
Tav. 07 O5 - Mappa dei battenti Tr 200 (Orentano - Lago Bientina);
All. 07 O6 - Relazione (Arno - Tr 30) (*);
All. 07 O7 - Relazione (Orentano).
(*) Allegato lo studio idrologico idraulico dell'Arno

Tav. 08 - Relazione illustrativa;

Disciplina di piano:

Tav. 09 - Norme Tecniche di Attuazione;

Allegati alle NTA:

Tav.09a – Schede parametriche relative alle UTOE;

Tav.09b – Schede norma relative alle zone R, Er, Ed.

Valutazioni:

Tav. 10 - Valutazione Ambientale Strategica e Rapporto Ambientale

Allegato 10 A – Relazione della Valutazione di Incidenza

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL R.U.

Capo 1 - Disposizioni finalizzate alla pianificazione del territorio degli insediamenti urbani ed alla valorizzazione dei beni storici, architettonici e paesaggistici

Art. 10 - Modalità di attuazione del R.U.

1. Le trasformazioni urbanistiche previste dal R.U. si attuano con Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionati, Interventi diretti convenzionati, Interventi diretti, Progetti di opere pubbliche e tutti gli strumenti e progetti di settore previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.
2. Al di fuori delle aree ove è prescritto dal R.U. il Piano Attuativo, e per i comparti subordinati a questo strumento, dopo la sua approvazione e convenzionamento, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie si attuano con interventi diretti, quand'anche convenzionati, e sono subordinate ai provvedimenti abilitativi previsti dalle leggi vigenti, ed in particolare dal Tit. VI della L.R.1/2005 e s.m.e.i.:
 - a) Permesso di Costruire;
 - b) SCIA;
 - c) Attività edilizia libera.
3. I piani attuativi di iniziativa pubblica o privata comprendono:
 - a) Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica (art. 13 L. del 17 Agosto 1942 n. 1150);
 - b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare – PEEP (L. del 18 Aprile 1962 n. 167);
 - c) Piani per gli Insediamenti Produttivi – PIP (art. 27 L. del 22 Ottobre 1971 n. 865);
 - d) Piani Particolareggiati di iniziativa privata convenzionati (art. 28 L. 1150 /1942);
 - e) Piani di Recupero P.d.R. (art. 28 L. del 5 Agosto 1978 n. 457);
 - f) Programmi Complessi di riqualificazione Insediativa di cui agli artt. 74 della L.R.1/2005;
 - g) Piani di Rigenerazione urbana di cui agli artt. 74bis, 74ter, 74quater e 74 quinquies della L.R.1/2005.
4. Il R.U. si attua anche attraverso Programmi Aziendali Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) di cui alla L.R. 1/2005 ed al Regolamento Regionale 7/R del 9 febbraio 2010, e s.m.i., che hanno valore di Piano Attuativo nel caso in cui prevedano la realizzazione di nuovi edifici rurali con S.U.L. superiore a 500 mq., quand'anche frutto di Sostituzione Edilizia o di Ristrutturazione Urbanistica.
5. Negli interventi di trasformazione urbanistica previsti nelle zone omogenee C2 soggetti a piani attuativi di iniziativa privata convenzionati si dovranno riservare quote di edilizia sociale non inferiore al 10% da destinare al "social housing". Le caratteristiche e la modalità di cessione degli alloggi saranno definite dalla A.C. con successivo regolamento; ad esso saranno adeguate le convenzioni urbanistiche a cui gli interventi di cui sopra sono soggetti.

Art. 11 - La Perequazione Urbanistica.

1. La Perequazione Urbanistica è lo strumento prevalente utilizzato dal presente R.U. negli interventi di trasformazione urbana siano essi di nuova edificazione che di riqualificazione urbana e territoriale. La maggior parte degli interventi di cui all'art. 3 comma 2b, sono soggetti a questa forma di modalità attuativa che consente di:
 - a) acquisire gratuitamente al demanio pubblico le aree per le opere di urbanizzazione e fare realizzare le stesse agli operatori privati prima o contestualmente agli interventi edilizi, consentendo in tal modo la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione;

- b) riqualificare parti del territorio e degli insediamenti che necessitano di interventi di rigenerazione urbana e/o ambientale anche con la dotazione degli standard mancanti;
 - c) rendere indifferenti le proprietà dei suoli rispetto alle soluzioni urbanistiche necessarie garantendo in tal modo un migliore assetto urbano.
2. Il R.U. contiene tre modalità di attuazione della perequazione urbanistica:
- a) la Perequazione Urbanistica di comparto per gli interventi di nuova edificazione;
 - b) la Perequazione Urbanistica "a distanza" fra comparti non contigui seppur posti all'interno di ambiti urbani per la acquisizione e/o realizzazione di aree pubbliche di interesse generale;
 - c) la Perequazione Urbanistica "a distanza" finalizzata al trasferimento di volumi impropri da ambiti urbani o dal territorio aperto verso aree più idonee ad ospitare tali volumi consentite e individuate dal R.U..
3. La Perequazione Urbanistica " di comparto" è una delle modalità prevalenti di attuazione del R.U.: essa si applica nei comparti di trasformazione urbanistica soggetti a Piani attuativi di iniziativa privata convenzionati individuati nelle Tavv. 03-04 o a Interventi Diretti Convenzionati di cui all'art. 13.
- A tutte le aree ricomprese in un comparto di trasformazione urbana viene attribuito uno stesso indice di edificabilità espresso in mq/mq (S.U.L./S.T.), sia alle aree direttamente interessate all'edificazione sia alle aree destinate a strade, aree per attrezzature pubbliche, verde e parcheggi pubblici. Per l'attuazione di tale diritto di edificabilità i proprietari devono perciò accordarsi fra di loro proporzionalmente alla superficie di proprietà, attraverso una ricomposizione/compensazione fondiaria e/o immobiliare, corrispondente al disegno urbano del R.U. e del piano attuativo, con l'impegno a cedere gratuitamente al Comune le aree a destinazione pubblica e alla realizzazione di quelle previste nelle Tavv. 03-04 del R.U. In tal modo l'attuazione delle previsioni urbanistiche seguirà il disegno urbano prefigurato dal piano urbanistico generale, salvo modifiche non sostanziali derivanti da rilievi di dettaglio delle aree o da ragioni di interesse pubblico, indipendentemente dalla originaria suddivisione proprietaria delle aree interessate. I parametri urbanistici di cui sopra sono riportati per ogni comparto di trasformazione nelle schede parametriche di cui alla Tav. 09a.
4. La prima tipologia di Perequazione Urbanistica "a distanza" viene utilizzata per acquisire aree da destinare a parchi, aree per la difesa idraulica o attrezzature pubbliche che non è possibile individuare all'interno di comparti di trasformazione di cui al comma 3. In questo caso all'area da acquisire "aree di decollo" viene attribuito un indice perequativo definito nelle schede parametriche di cui alla Tav. 09a e il R.U. individua le "aree di atterraggio" di tale potenzialità edificatoria; tale procedura obbliga le proprietà delle "aree di atterraggio" ad accordarsi con le proprietà delle "aree di decollo" per effettuare gli interventi di trasformazione; in mancanza di accordo non è possibile utilizzare la potenzialità edificatoria perequativa e pertanto sono inibiti gli interventi di trasformazione sia nei comparti di decollo che di atterraggio e per i fabbricati eventualmente esistenti nei comparti di decollo e di atterraggio sono consentiti gli interventi di cui all'art. 18 fino alla Ristrutturazione Edilizia. Una volta trovato l'accordo all'interno dei due comparti si opera come nel caso di un unico comparto di cui al comma 3: tale meccanismo viene applicato in prima istanza per l'acquisizione delle aree a parco fluviale dell'Arno nell'U.T.O.E. P3C di cui all'art.29, per l'acquisizione delle aree per la realizzazione di parchi con funzione di cassa di compensazione idraulica per la messa in sicurezza idraulica di aree di trasformazione urbana nell' U.T.O.E. P2A di cui all'art.25. Nel corso di gestione del R.U. potranno essere, se necessario, acquisite aree a destinazione pubblica secondo le procedure sopra delineate: in questo caso è necessaria una Variante preliminare al R.U. che definisca nello specifico le modalità attuative di tale procedura, attraverso la stesura di una scheda norma R di cui all'allegato alle presenti norme.
5. La seconda tipologia di Perequazione Urbanistica "a distanza" viene utilizzata per trasferire volumi presenti nel tessuto urbano verso ambiti urbani delle U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale o produttivo ovvero in parti di esse a ciò destinate dal R.U., al fine di alleggerire la densità edilizia,

asportare dal tessuto urbano manufatti a destinazione impropria e impattante, dotandolo di spazi o infrastrutture pubbliche o comunque per migliorare la organizzazione degli spazi urbani: in tal caso la S.U.L. del manufatto esistente da trasferire, calcolata secondo quanto previsto all'art. 15.29.4, potrà usufruire di una maggiorazione non superiore al 30% della S.U.L. oggetto di trasferimento come incentivo ad attuare tale operazione, a condizione che non meno del 30% della S.T. di "atterraggio" sia destinata a standard e infrastrutture pubbliche e che la nuova S.F. ospitante la S.U.L. maggiorata sia tale da garantire parametri urbanistici coerenti con quelli delle zone limitrofe e vi sia l'impegno a destinare ad uso pubblico l'area oggetto di demolizione dei manufatti impropri. Analogo procedimento viene adottato per trasferire dal territorio aperto verso ambiti urbani delle U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale o produttivo ovvero in parti di esse a ciò destinate dal presente R.U. fabbricati dismessi, non recuperabili in loco per ragioni paesaggistiche e ambientali: in questo caso l'area oggetto di demolizione dei manufatti dovrà essere sistemata per le destinazioni agricole ovvero ambientali della zona ed eventualmente bonificata se necessario, e la quota da destinare a standard e infrastrutture pubbliche nella S.T. di "atterraggio" non dovrà essere inferiore al 50%, e la nuova S.F., corrispondente al restante 50%, della S.T. ospitante la S.U.L. di trasferimento maggiorata secondo il criterio sopra enunciato, sia tale da garantire parametri urbanistici coerenti con quelli delle zone limitrofe. Tale procedura obbliga le proprietà delle "aree di atterraggio" ad accordarsi con le proprietà delle "aree di decollo" per effettuare gli interventi di trasformazione; in mancanza di accordo non è possibile utilizzare la potenzialità edificatoria vincolata al trasferimento e pertanto sono inibiti gli interventi di trasformazione nei comparti di atterraggio e sui fabbricati posti nei comparti "di decollo" e "di atterraggio" sono possibili solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso. Una volta trovato l'accordo all'interno dei due comparti si opera come nel caso di un unico comparto di cui al comma 3. Tale procedura in prima istanza trova applicazione per il trasferimento della ex-Fornace presente in golena d'Arno, per il trasferimento di parte delle volumetrie della ex-Tabaccaia di Montefalcone posta oltre l'Usciana: l'allegato 09b alle presenti Norme individua i manufatti da assoggettare a recupero con trasferimento di S.U.L. dettandone le modalità ed i parametri; per gli interventi definiti dalle schede norma si fa riferimento ai parametri e agli indirizzi ivi definiti; le percentuali di cui sopra costituiscono dei minimi per gli interventi non previsti dalla presente Variante Generale al R.U. che potranno essere realizzati nel corso di gestione della stessa secondo le procedure sopra delineate: in questo caso è necessaria una Variante preliminare al R.U. che definisca nello specifico le modalità attuative di tale procedura, attraverso la stesura di una scheda norma R di cui all'allegato 09b alle presenti norme.

6. La Perequazione Urbanistica "a distanza" si attua attraverso Piani attuativi convenzionati o Piani di Recupero ai sensi degli artt.12.3, 12.4, 12.5 delle presenti norme.

Art. 12 - Caratteristiche dei Piani Attuativi.

1. I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del R.U. ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio urbano. Ciascun Piano Attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi elencati nel precedente art. 10.
2. Essi sono approvati dal Comune con la procedura di cui al Titolo V, Capo IV della L.R. 1/2005 e s.m.e.i.. L'atto di approvazione del piano individua le leggi di riferimento e gli eventuali immobili soggetti ad espropriazione ai sensi delle disposizioni di legge nazionali e regionali sugli espropri ed individua le destinazioni degli edifici, da realizzare in conformità alle destinazioni di Zona indicate nelle Tavole e nelle N.T.A. del R.U., e gli indici edilizi ed urbanistici, in conformità a quelli individuati nell'allegato 09a alle presenti norme.
3. Il R.U. individua nelle Tavv. 03-04 i comparti delle aree di espansione o di ristrutturazione urbanistica da sottoporre a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata dove sono già delineate le opere di urbanizzazione da realizzare nonché le aree da cedere per opere pubbliche. Per ognuno di questi comparti

sono stabiliti dimensioni e parametri urbanistici nelle apposite tabelle di cui all'allegato 09a alle presenti norme, ovvero nelle schede norma allegate alle presenti norme (Tav.09b).

4. Qualora i Piani Attuativi comportino varianti al R.U., queste possono essere adottate e approvate contestualmente ai Piani Attuativi con atti deliberativi separati e preliminari.
5. I Piani Attuativi devono prevedere una progettazione di dettaglio che sviluppi le linee già individuate nelle Tavole 03-04 e/o nelle Schede Norma allegate alle presenti norme (Tav. 09b); l'organizzazione urbana prefigurata negli elaborati di R.U. ha l'obiettivo di inquadrare i singoli comparti in un disegno complessivo che tenga conto delle connessioni con i tessuti urbani limitrofi, al fine di migliorare l'assetto urbano complessivo. In particolare i Piani Attuativi contengono:
 - un quadro conoscitivo di riferimento di tipo paesaggistico, ambientale e urbanistico;
 - un rilievo di dettaglio delle aree interessate al piano compreso l'esatta ubicazione di eventuali edifici o infrastrutture in esso ricomprese;
 - il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle proprietà interessate al piano e/o quelle da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità delle leggi statali e dell'articolo 66 della L.R. 1/2005;
 - la sistemazione progettuale planimetrica complessiva dell'area in scala adeguata con l'esatta individuazione degli spazi pubblici e le aree destinate agli insediamenti;
 - una visualizzazione planivolumetrica complessiva dell'insediamento con la progettazione di massima delle tipologie edilizie, degli spazi pubblici, strade, parcheggi, aree a verde pubblico, elementi di arredo urbano, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali, alla sistemazione delle aree a verde pubblico munite di sistemi di irrigazione, di illuminazione e di attrezzature ludiche;
 - inserimento planivolumetrico nel contesto paesaggistico circostante al fine di verificare le relazioni con il contesto urbano circostante e l'efficacia delle soluzioni adottate;
 - identificazione degli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a ristrutturazione edilizia;
 - la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria;
 - il computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria ed il piano di fattibilità economica di tutto l'intervento;
 - le norme tecniche di attuazione;
 - la relazione illustrativa delle scelte progettuali del piano;
 - ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento;
 - le indagini geologiche e ambientali di supporto ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.
 - schema di convenzione per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quote di edilizia sociale secondo quanto stabilito all'art.10.4;
 - ogni altro elaborato utile al corretto inserimento urbanistico e ambientale del piano.
 - acquisizione di tutti i pareri da parte degli enti competenti per la realizzazione dei sottoservizi;
 - garanzie fideiussorie a copertura dei costi delle opere di urbanizzazione da realizzare.
6. Le opere di urbanizzazione sono da realizzarsi nel rispetto di quanto prescritto dalle normative vigenti e dal Regolamento per l'Edilizia Bio-Eco Sostenibile, oltre che nel rispetto di quanto riportato nelle NTA del Piano Attuativo.

12.1 - Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica.

1. I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica sono redatti dall' A.C. e devono comprendere tutto quanto definito all'art. 12 con particolare attenzione al piano parcellare di esproprio di tutte le aree in esso

ricomprese.

2. Fra i Piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono ricompresi anche i PEEP e i PIP, per le procedure e le modalità di adozione e approvazione dei quali si rimanda alle leggi istitutive e alla L.R.1/2005.

12.2 - Piani Attuativi di Iniziativa Privata Convenzionati.

1. I Piani Attuativi di iniziativa privata sono redatti dai proprietari delle aree o dei beni immobili ricompresi nel comparto soggetto a piano attuativo o loro aventi titolo; hanno lo scopo di precisare nel dettaglio le linee già individuate nelle Tavole 03-04 e/o nelle Schede Norma allegata alle presenti NTA (Tav.09b) secondo i parametri urbanistici e le destinazioni d'uso in esso previste, con particolare attenzione alla ricomposizione fondiaria delle proprietà interessate attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica, come enunciata all'art.11, finalizzata ad una equa ripartizione degli oneri e dei diritti edificatori fra le stesse e alla cessione gratuita al Comune delle aree destinate ad opere pubbliche e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.
2. Apposita convenzione da stipulare entro il periodo di efficacia del R.U. per quanto concerne i piani attuativi ai sensi dell'art. 55 della L.R.1/2005, salvo quanto stabilito all'art.3, fra Comune e proprietari delle aree o loro aventi causa, registrata e trascritta a cura e spese dei richiedenti ad avvenuta approvazione del Piano, regolerà obblighi e diritti dei proprietari proponenti nei confronti dell' A.C. in merito alla realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi e della attuazione di quote di "social housing" secondo quanto stabilito all'art.10.4. Detta convenzione deve essere corredata da accordi con la Pubblica Amministrazione dove si precisano caratteristiche dell'intervento, tempi di realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, che non può essere superiore a cinque anni prorogabile per singole annualità sino a dieci anni, e garanzie fidejussorie per la esecuzione delle urbanizzazioni nonché per la sistemazione ambientale al contorno e per la cessione delle aree a destinazione pubblica, emesse da istituti bancari e istituti assicurativi di primaria importanza. Nella stessa convenzione saranno precisate le modalità per la manutenzione delle aree a verde pubblico dopo il collaudo delle Opere di Urbanizzazione Primaria da parte dei proprietari o loro aventi causa, compreso le opere essenziali di sistemazione ambientale per le aree solo da cedere per opere di interesse generale non attribuibili ai soggetti attuatori del piano.
3. Qualora tutti i proprietari delle aree poste all'interno di un comparto intendano apportare modifiche al disegno urbano proposto dal R.U., possono presentare una diversa soluzione di organizzazione urbana purché:
 - a) la proposta riguardi tutte le aree comprese nel comparto;
 - b) rimangano invariate le quantità di S.U.L. indicate nelle Schede Norma riportate nella Tav. 09a;
 - c) non siano ridotte le quantità degli standard di verde e parcheggio pubblici individuati;
 - d) il nuovo disegno urbano non risulti peggiorativo sotto il profilo dell'interesse pubblico e degli assetti urbani complessivi prefigurati dal R.U. e nel rapporto con le zone limitrofe.
4. In tal caso la proposta, se accolta, costituirà variante al R.U. da adottare ed approvare preliminarmente al Piano/i Attuativo/i.
5. I Piani Attuativi di iniziativa privata devono essere presentati congiuntamente da tutti i proprietari delle aree ricadenti all'interno del comparto individuato nelle Tavv.03-04; qualora non vi sia la disponibilità documentata da parte di tutti i proprietari, si può attuare la trasformazione urbanistica prevista dal RU secondo le procedure previste ai successivi punti a) e b):
 - a) I proprietari che rappresentino la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolata in base all'imponibile catastale, ricompresi nel comparto soggetto a Piano Attuativo, ad esclusione degli edifici con relativa resede catastale ricompresi nel comparto di piano di cui al punto 7, hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al Comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del conseguente schema di convenzione ai sensi dell'art.66 della L.R. 1/2005. Il

Comune invita i proprietari non aderenti al consorzio di cui al comma precedente ad attuare le indicazioni del piano mediante l'adesione alla convenzione, assegnando un termine non inferiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente il termine assegnato, il Comune procede a diffidare gli stessi, assegnando un termine non inferiore a trenta giorni. La procedura descritta deve essere completata entro il termine massimo di centottanta giorni. Decorso senza esito il termine di cui al comma precedente, rientrano tra i beni soggetti ad espropriazione di cui all'art. 65, comma 3, della L.R. 1/2005, gli immobili dei proprietari non aderenti al consorzio.

- b) Qualora vi sia la documentata impossibilità di realizzare un unico Piano Attuativo per tutto il comparto e difficoltà documentata a procedere con la costituzione del consorzio di cui al punto a), è possibile proporre Piani Attuativi relativi a stralci funzionali del comparto individuato nelle Tavv. 03-04 di R.U., purché:
- Il rapporto fra aree fondiari e aree non fondiari (strade, parcheggi, verde pubblico, aree da cedere in perequazione) sia uguale a quello del comparto nel suo insieme, affinché si mantengano inalterati anche nello stralcio i rapporti S.U.L./S.T. e S.U.L./S.F. previsti per il comparto nel suo insieme; ciò consente di non penalizzare né di premiare in termini di diritti edificatori i proponenti i vari stralci funzionali, pertanto le aree di proprietà dei proponenti il primo stralcio funzionale in eccedenza rispetto allo stralcio proposto che dovessero alterare i predetti rapporti dovranno essere attuate nello stralcio successivo.
 - Le opere di urbanizzazione primaria previste e le relative reti tecnologiche siano funzionalmente collegate a quelle esistenti in via definitiva secondo il disegno urbano del R.U. tali da essere funzionalmente completate negli stralci successivi, il tutto opportunamente concordato con gli Enti preposti alla gestione dei sottoservizi; si devono pertanto escludere soluzioni transitorie in contrasto con il disegno urbano del R.U.; in tale ottica si devono evitare interruzioni di continuità fra uno stralcio funzionale e quello successivo, e lo stralcio funzionale in attuazione deve necessariamente essere quello in continuità con l'edificato esistente, al fine di garantire una continuità urbanistica organica con l'edificato esistente evitando, anche temporalmente, vuoti urbani. Ai fini della attuazione funzionale dello stralcio sono ammissibili parziali e leggere modifiche al disegno urbano purché non si comprometta il disegno urbano complessivo, pena il venir meno del completamento dell'assetto attraverso stralci successivi e si mantengano pressoché inalterati i rapporti territoriali e fondiari sopra citati.
 - Rispetto anche nell'ambito dello stralcio funzionale delle prescrizioni di carattere idraulico o geomorfologico previste per l'intero comparto e/o per più comparti secondo quanto previsto dalle carte e dalle norme della fattibilità idraulica e geomorfologica, da concordare con la Pubblica Amministrazione e con gli enti preposti alla emissione dei pareri di conformità in sede di definizione dello stralcio funzionale, evitando forme di parzializzazione degli interventi, che seppur rispettose delle prescrizioni, rischiano di produrre effetti "a macchia di leopardo" sul territorio con conseguenze negative dal punto di vista morfologico e inefficaci sotto il profilo ambientale e urbanistico.
 - La valutazione della funzionalità dello stralcio è stabilita dalla Pubblica Amministrazione attraverso i suoi organi tecnici; gli indirizzi architettonici e urbanistici di dettaglio (materiali, recinzioni, elementi di arredo urbano ecc.) concordati con la Pubblica Amministrazione nel primo stralcio funzionale costituiranno un indirizzo anche per gli stralci successivi pena la disarticolazione urbanistica e architettonica dei comparti di trasformazione.
6. In caso di stralci funzionali non è possibile cambiare il disegno urbano prefigurato dal R.U. per tutto il comparto. Per poter modificare il disegno urbano anche in caso di stralci funzionali è necessario che vi sia l'accordo di tutti i proprietari del comparto, compreso quelli degli stralci successivi, fermo restando i criteri di funzionalità valutati secondo i criteri sopraesposti; in questo caso comunque è necessaria una variante preventiva al R.U. sottoscritta da tutti i proprietari anche al fine di garantire che le modifiche non

- peggiorino l'assetto urbanistico complessivo.
7. Qualora all'interno delle superfici fondiarie dei comparti soggetti a Piani Attuativi siano ricompresi edifici con le proprie aree di pertinenza, scelta determinata dal fatto che il R.U. ha inteso rimandare al piano di dettaglio la definizione urbanistica di tali edifici e delle loro aree di pertinenza, in sede di formazione dei Piani Attuativi stessi i proprietari possono decidere se aderire o meno alla formazione e attuazione dei piani. In caso di adesione essi possono escludere il 50% della S.U.L. esistente regolarmente autorizzata dal calcolo degli indici previsti nelle tabelle parametriche delle presenti norme, quand'anche essa venga demolita. In caso di non adesione i proprietari degli edifici esistenti con la relativa area di pertinenza, identificabile come resede catastale esistente al momento della adozione del primo R.U., ovvero un lotto corrispondente agli indici di edificabilità fondiaria del comparto rapportato all'edificio esistente, possono realizzare solo gli interventi di cui all'art.18 fino alla Ristrutturazione Edilizia nel rispetto delle distanze, salvo allineamenti preesistenti; sono inoltre consentiti gli ecoincentivi di cui all'art.21 e le pertinenze di cui all'art.15.13. In tal caso il Piano Attuativo può essere presentato dalla restante proprietà che può usufruire di un incremento della S.U.L. complessiva pari a quella calcolata sull'area dell'edificio sottratta alla superficie territoriale complessiva, a compensazione dei maggiori costi di urbanizzazione. Qualora l'edificio ricompreso all'interno di un'area soggetta a Piano Attuativo convenzionato sia di pregio storico, architettonico ed ambientale, valgono le indicazioni date per questa categoria di edifici all'art.19, non può essere demolito ma possono ricorrere le stesse due opzioni sopra delineate. I proprietari di edifici esistenti posti all'interno di un'area soggetta a piano attuativo convenzionato possono esercitare le opzioni di cui sopra anche prima della presentazione di un piano attuativo, al fine di consentire tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art.18 ad esclusione dell'Addizione Volumetrica, della Sostituzione Edilizia e della Ristrutturazione Urbanistica, rimandando l'adesione o meno al Piano Attuativo al momento della eventuale presentazione: in caso di adesione non si terrà conto dell'incremento di S.U.L. frutto di Ristrutturazione Edilizia, se attuata, in caso contrario varranno i criteri già delineati in caso di non adesione. Per analogia, nel caso in cui un comparto soggetto a Piano attuativo convenzionato ricomprenda al proprio interno zone F3, la S.U.L. viene calcolata anche su queste aree, tuttavia l'utilizzazione di quest'ultima potrà essere utilizzata dalle altre proprietà aderenti al Piano come remunerazione dei maggiori oneri di urbanizzazione primaria.
 8. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere iniziate prima del rilascio anche di un solo titolo abilitativo per la realizzazione di fabbricati, e devono essere collaudate prima dell'abitabilità anche di un solo edificio. Il collaudo delle opere di urbanizzazione sarà effettuato dal Comune con costi a carico dei proprietari; in corso di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria il Comune, attraverso i propri organi tecnici, potrà richiedere verifiche e collaudi parziali per la corretta esecuzione delle stesse.
 9. Le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria inserite all'interno di aree di trasformazione dovranno essere cedute alla A.C. al momento della stipula della convenzione urbanistica o entro un congruo tempo dalla stessa e comunque prima della effettuazione della gara di appalto per la esecuzione delle opere stesse: a tale scopo la convenzione urbanistica conterrà precise clausole per l'autorizzazione comunale ad eseguire opere su aree di proprietà pubblica da parte di soggetti privati anche ai fini della sicurezza e della garanzia di manutenzione delle opere sino al collaudo finale.
 10. Qualora aree di espansione siano suddivise in più comparti di attuazione e soggette singolarmente a Piani Attuativi, e l'attuazione di uno presupponga la preventiva attuazione di quello adiacente per ragioni di funzionalità urbanistica e tecnologica, l'attuazione differita nel tempo dei singoli comparti dovrà essere coordinata in modo organico e razionale dando priorità agli interventi prossimi all'abitato esistente al fine di assicurare un collegamento funzionale con le infrastrutture esistenti; pertanto in mancanza da parte dei proprietari interessati a coordinare le opere ricadenti in comparti separati seppur contigui, l'A.C. potrà negare l'adozione del piano ovvero imporre condizioni da inserire nelle convenzioni affinché il coordinamento sia formalmente garantito.

12.3 - Piani di Recupero (P.d.R.).

1. I Piani di Recupero disciplinano il recupero di immobili, di complessi edilizi, di isolati, di aree che abbiano particolari situazioni di degrado igienico, architettonico, urbanistico, ambientale e geofisico, e che necessitano di interventi complessivi di Ristrutturazione Urbanistica.
2. I Piani di Recupero possono essere di iniziativa pubblica o di iniziativa privata.
3. In caso di P. di R. di iniziativa privata qualora non tutti i proprietari aderiscano alla proposta e vi sia la impossibilità di ridurre l'ambito di intervento del P. di R., questo può essere proposto dai proprietari che rappresentino la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolata in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano, che hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al Comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del conseguente schema di convenzione. Il Comune invita i proprietari non aderenti al consorzio di cui all'articolo precedente ad attuare le indicazioni del piano mediante l'adesione alla convenzione, assegnando un termine non inferiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente il termine assegnato, il Comune procede a diffidare gli stessi, assegnando un termine non inferiore a trenta giorni. La procedura descritta deve essere completata entro il termine massimo di centottanta giorni. Decorso senza esito il termine di cui al comma precedente, rientrano tra i beni soggetti ad espropriazione di cui all'art.65, comma 3, della L.R. 1/2005 gli immobili dei proprietari non aderenti al consorzio.
4. E' sempre possibile, laddove se ne ravvisino le condizioni, individuare "Zone R" nelle varie parti degli ambiti urbani già articolati per zone omogenee, finalizzate alla riqualificazione urbanistica e/o ambientale attraverso Piani di Recupero; in questo caso deve essere adottata e approvata una variante al R.U. che può essere anche contestuale e preliminare alla adozione e approvazione del P.di R. attraverso la redazione di una Scheda R da aggiungere alle Schede Norma di cui all'allegato 09b alle NTA.
5. Nella predisposizione del Piano di Recupero particolare importanza deve essere data alla analisi del complesso da recuperare esistente dal punto di vista storico, architettonico, urbanistico e ambientale, nonché alle situazioni di degrado esistenti e da risanare. Il progetto di recupero deve evidenziare planivolumetricamente le future connessioni con l'ambiente urbano o rurale all'interno dei quali il P. di R. è inserito, in modo che il recupero di alcuni edifici contribuisca a riqualificare complessivamente gli aggregati esistenti.
6. Le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria individuate nel P.di R. devono essere cedute gratuitamente alla Pubblica Amministrazione come per gli altri Piani Attuativi.
7. Nell'ambito dei Piani di Recupero relativi agli ambiti urbani devono essere reperiti standard pubblici ai sensi del D.M. 1444/1968 nella misura minima di di 30 mq ad abitante di cui il 50% da destinare a parcheggi pubblici e il 50% da destinare a verde pubblico attrezzato, se non già definito nelle Schede Norma di cui all'allegato 09b alle presenti Norme. Nell'ambito dei Piani di Recupero di cui sopra, l'A.C. può altresì consentire deroghe all'altezza massima e alle distanze dagli spazi pubblici ai fini del reperimento degli standard pubblici, qualora esigenze di progettazione urbanistica e architettonica ne dimostrino l'utilità e l'opportunità. Qualora l'assetto urbanistico al contorno sia già sufficientemente dotato di standard pubblici l'Amministrazione Comunale può consentire la realizzazione degli standard di cui sopra in zone dell'insediamento che risultino più carenti, ovvero consentire la monetizzazione degli stessi.
8. In Zona A possono essere derogati gli standard di cui sopra.
9. Il R.U. individua comparti in territorio urbano e/o in territorio agricolo definiti da Schede Norma di cui all'allegato 09b alle presenti norme, dove il recupero è possibile attraverso il trasferimento totale o parziale della S.U.L. esistente calcolata ai sensi dell' art. 15.29.5 verso "aree di atterraggio" già individuate dal R.U., così come previsto all'art.11; in questo caso i parametri urbanistici e gli standard sono quelli già definiti dalle Schede Norma.
10. E'sempre possibile nel corso di gestione del RU individuare zone di recupero da riqualificare con

trasferimento della S.U.L. come descritto al comma 9, previa Variante contestuale al R.U. che definisca indirizzi e parametri come definiti all'art. 11.5.

11. Il Piano di Recupero deve essere corredato da accordi convenzionali con la Pubblica Amministrazione dove si precisino caratteristiche dell'intervento, tempi di realizzazione e garanzie fidejussorie per l'esecuzione delle urbanizzazioni primarie nonché per la sistemazione ambientale al contorno.
12. Sugli edifici esistenti presenti in Zona R e soggetti a Piano di Recupero, prima della redazione e approvazione del Piano stesso sono possibili gli interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo quanto stabilito agli artt. 18 e 19 fino alla Ristrutturazione Edilizia. Al momento della presentazione del Piano di Recupero questo dovrà tenere di conto degli interventi precedentemente effettuati.

12.4 - Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa (P.C.R.I.).

1. I Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa, così come definiti all'art. 74 della L.R. 1/2005, sono strumenti di programmazione attuativa assimilati a Piani Attuativi e sono finalizzati al recupero e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti anche attraverso interventi di nuova edificazione. Tali programmi si configurano per una pluralità di funzioni, di tipologie d'intervento e di operatori, con il coinvolgimento di risorse pubbliche e private.
2. I programmi complessi di riqualificazione insediativa sono localizzati all'interno degli ambiti di cui all'art. 55, comma 2 i della L.R. 1/2005 e s.m.e.i..
3. I programmi di riqualificazione insediativa ricomprendono:
 - a) programmi integrati d'intervento di cui alla L.179/1992;
 - b) programmi di recupero urbano di cui alla L. 398/1993 e 493/1993;
 - c) ogni altro programma di riqualificazione insediativa individuato ai sensi delle leggi statali compreso "Project Financing" ricomprendenti operazioni di riqualificazione urbana.
4. I programmi di riqualificazione insediativa contengono:
 - a) studio di fattibilità degli interventi;
 - b) progetto preliminare degli interventi pubblici e privati che il soggetto proponente si dichiara disposto a realizzare;
 - c) valutazione degli effetti ambientali (VAS);
 - d) termini di inizio e ultimazione dei lavori nonché individuazione dei beni soggetti ad espropriazione ai sensi dell'art. 66 della L.R. 1/2005.

12.5 - Piani di Rigenerazione urbana di cui agli artt. 74bis, 74ter, 74quater e 74 quinquies della L.R.1/2005.

1. I Piani di rigenerazione urbana sono stati introdotti nella legislazione regionale in seguito al Decreto Sviluppo 70/2011 convertito nella legge 106/2011 e sono finalizzati alla riqualificazione di aree urbane e di aree produttive degradate, attraverso una serie di interventi e procedure definiti agli artt. 74bis, ter, quater e quinquies della L.R.1/2005 a cui si rimanda data l'ampia articolazione normativa.

Art. 13 - Intervento Diretto Convenzionato.

1. L' Intervento Diretto Convenzionato (I.D.C.) rappresenta una modalità d'intervento in Zone Omogenee di completamento sia a prevalente carattere residenziale, che produttivo e commerciale.
2. Esso si configura come un intervento diretto, tuttavia esso consente di completare parti degli insediamenti carenti sotto il profilo delle urbanizzazioni primarie anche con il semplice Permesso di Costruire purché convenzionato con la Pubblica Amministrazione con la quale il titolare del titolo abilitativo si impegna a completare le opere di urbanizzazione mancanti, individuate o meno nelle tavole di R.U..
3. Questo strumento di attuazione consente di rendere sostenibili gli interventi minori anche senza l'attivazione di piani attuativi; così come per le Zone di espansione soggette a Piani Attuativi di iniziativa

privata convenzionati, l'indice di edificabilità della S.U.L. si calcola complessivamente su tutta la superficie territoriale del comparto individuato compreso le aree da cedere per le urbanizzazioni, e si esprime in S.U.L./S.T. Qualora il R.U. già non definisca il comparto soggetto a I.D.C. è necessaria una Variante preventiva al R.U. per l'individuazione del comparto d'intervento.

4. Nei comparti soggetti a I.D.C. il rilascio del titolo abilitativo, comprendente anche le opere di urbanizzazione, è subordinato alle seguenti procedure:
 - a) sottoscrizione da parte del richiedente di una convenzione con il Comune, in cui lo stesso si obbliga, entro la data prevista nel Permesso di Costruire, all'esecuzione delle opere previste, ed alla cessione gratuita al Comune delle stesse e delle aree su cui insistono;
 - b) prestazione di una idonea garanzia fidejussoria a copertura delle opere di urbanizzazione da realizzare.
5. A tale strumento l'Amministrazione Comunale potrà sempre ricorrere in qualunque momento durante la gestione quinquennale del R.U. laddove si ravvisasse carenza di urbanizzazioni e si rendesse necessario il loro adeguamento ai fini del rilascio di un Permesso di costruire in tutte le zone definite di completamento, previa Variante al R.U., che ne identifichi il comparto, i parametri, le opere da realizzare e le aree da cedere.
6. Nel caso in cui il comparto oggetto di Intervento Diretto Convenzionato, introdotto normativamente per facilitare gli interventi, risulti di difficile attuazione per la presenza di una o più proprietà non aderenti all'iniziativa di trasformazione convenzionata tramite I.D.C., è sempre possibile da parte dell'A.C. consentire la trasformazione di tale strumento in Piano Attuativo convenzionato al fine di attivare le procedure di cui all'art.66 della L.R. 1/2005, attraverso una variante normativa al R.U..

Art. 14 - Attuazione anticipata di opere di urbanizzazione primaria.

1. Nei casi in cui vi sia l'urgenza di realizzare opere di urbanizzazione o parti di esse, ovvero attrezzature pubbliche previste all'interno di comparti soggetti a Piani attuativi di iniziativa privata convenzionati o a Intervento Diretto Convenzionato, è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla realizzazione degli stessi e/o alla acquisizione dell'area, anche prima dell'approvazione del Piano Attuativo o del rilascio del Permesso di costruire convenzionato, previo, ove necessario, esproprio delle aree.
2. In tal caso, qualora nell'arco di validità del R.U., i proprietari procedano alla presentazione di un Piano Attuativo e all'utilizzo della potenzialità edificatoria prevista sulle aree espropriate e già realizzate da parte del Comune, essi dovranno rimborsare tutti gli oneri sostenuti dall'Amministrazione per l'acquisizione del terreno per le parti relative alle opere pubbliche realizzate e la realizzazione delle opere, opportunamente indicizzati, se necessario. Se l'attuazione del Piano Attuativo non dovesse avere luogo nell'arco del quinquennio per rinuncia dei proprietari ad attuarlo anche nel quinquennio successivo, perdendo così di efficacia tutte le previsioni urbanistiche, questi non dovranno rimborsare nessun importo alla Amministrazione Comunale in quanto l'acquisizione delle aree per la realizzazione anticipata delle opere di cui sopra si configura come normale procedura di esproprio, ai sensi del DPR 327/2001.
3. Gli Enti istituzionalmente competenti possono realizzare opere pubbliche su aree di proprietà pubblica anche prima dell'approvazione dei Piani Attuativi purché gli interventi siano compatibili con le prescrizioni contenute nelle Tavole di R.U.. Nelle aree destinate a servizi è possibile realizzare impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico.

Art. 15 - Definizioni urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del R.U..

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni:

15.1 - Altezza degli edifici.

1. Per gli interventi di Nuova Edificazione, Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica di cui all'art.18 delle presenti norme, l'altezza di un edificio si valuta secondo al numero di piani reali o virtuali (doppi volumi).
2. Per gli edifici a carattere produttivo e commerciale (medie strutture e grandi strutture di vendita) o ad essi assimilabili in base alla destinazione d'uso (sportiva, sanitaria, pubblico spettacolo etc.) l'altezza viene misurata verticalmente lungo i muri perimetrali a partire dal livello del marciapiede del fabbricato fino all'incontro dell'intradosso del solaio di copertura (al di sotto della base delle travi nel caso di prefabbricati) o in mancanza del marciapiede, dal livello del piano di campagna di campagna esistente o modificato da eventuali scavi o riporti autorizzati.
3. Per quanto concerne il patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della Sostituzione Edilizia, e della Ristrutturazione Urbanistica di cui all'art.18 delle presenti norme, l'altezza corrisponde a quella esistente, misurata in metri lineari.
4. Qualora l'altezza dei locali di un edificio esistente, maggiore a quella minima prevista, consenta la realizzazione di più piani attraverso la demolizione dei solai intermedi è ammessa la suddivisione interna del fabbricato su più livelli, purché ciò non comporti alterazione della volumetria e della sagoma del fabbricato, e purché siano rispettate le altezze minime dei singoli locali previste all'art.15.2, siano verificati gli altri parametri edilizi e non si tratti di edifici facenti parte del patrimonio edilizio storicizzato di cui all'art.19 delle presenti norme.

15.2 - Altezza dei locali.

1. Corrisponde alla distanza tra il pavimento ed il soffitto di un piano di un edificio, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle strutture principali orizzontali emergenti dal soffitto. Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media.
2. Ai fini del calcolo dell'altezza degli edifici di cui all'articolo precedente, l'altezza dei singoli piani e dei vani non deve essere superiore a quella indicata al successivo comma 3.
3. I locali abitabili, secondo la loro destinazione, ai fini della verifica dei parametri urbanistici potranno avere altezze diversificate:
 - a) garage e locali pertinenziali e accessori alle destinazioni principali al piano terra - da ml. 2,20 a ml. 2,50, compreso eventuali controsoffitti;
 - b) locali seminterrati ed interrati - da ml 2,20 a 2,50, compreso eventuali controsoffitti;
 - c) locali destinati alla residenza e ad uffici privati anche se aperti al pubblico- da ml. 2,70 a ml. 3,00; nei locali con solaio di copertura inclinato l'altezza media potrà essere anche superiore a ml. 3,00, a condizione che l'altezza minima interna sia pari a ml. 2,40. I bagni e gli angoli cottura, ripostigli, corridoi, disimpegno, possono avere un'altezza interna minima di metri 2,40 e nel caso di solai inclinati la stessa non potrà essere inferiore a ml.2,20;
 - d) esercizi di vicinato e attività direzionali e terziarie - da ml. 2,70 a ml. 4,00.
 - e) soppalchi - l'altezza dei soppalchi viene definita in base alla destinazione d'uso degli ambienti superiori ed inferiori con un minimo di ml. 2,40 in caso di copertura piana; in caso di copertura inclinata l'altezza media al di sopra del soppalco non potrà essere inferiore a 2,40 ml con una altezza minima non inferiore a ml. 2,20. Negli edifici esistenti sono ammesse anche altezze inferiori con una riduzione pari a quella definita al successivo comma 5. Resta inteso che ai fini della abitabilità dei locali essi devono comunque rispettare le norme di igiene in vigore.

4. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compreso il cambio della destinazione d'uso, le altezze possono essere diverse da quelle sopra definite. L'altezza minima dei locali, qualora sia impossibile adeguare il fabbricato e i singoli locali alle altezze di cui al precedente comma 3, possono essere ridotte rispetto a quelle sopra definite del 5%.
5. La deroga ai parametri urbanistici per il calcolo dell'altezza massima di cui al comma 4 costituisce anche una deroga ai fini igienico sanitari finalizzata al recupero del patrimonio edilizio esistente, nei casi in cui non sia possibile adeguare le altezze dei locali ai minimi previsti ai cui al comma 3.

15.3 - Altezza Massima (H max).

1. Corrisponde al massimo sviluppo verticale consentito di un edificio sia che si calcoli con il criterio del numero di piani sia che si calcoli in metri lineari. La variabilità di altezza consentita all'interno di un singolo piano non può portare all'aumento del numero dei piani.
2. Gli extracorsa degli ascensori e altri impianti tecnologici possono essere realizzati in deroga all'Altezza Massima di Zona, fermo restando il rispetto di criteri di carattere architettonico e paesaggistico.
3. In caso di terreni inclinati l'altezza massima, sia che si valuti con il sistema metrico che in base al numero di piani, deve essere verificata sia a monte che a valle del fabbricato, con l'obiettivo di adeguare le altezze dei fabbricati all'andamento degradante dei terreni collinari.
4. Nel caso di diverse altezze del fabbricato, l'altezza massima non potrà superare l'altezza massima prevista per la Zona: ai fini della misurazione dell'altezza massima sia che si tratti con il sistema metrico che con il numero dei piani non si valutano eventuali innalzamenti del piano di calpestio del piano terra per ragioni di sicurezza idraulica e/o di igiene fino ad un massimo di ml. 0,60 rispetto al piano di campagna.
5. Non sono considerati piani, ai fini del calcolo dell'altezza massima, i locali seminterrati e i locali sottotetto che non superano in nessun punto l'altezza di ml. 2,20.
6. Con il calcolo dell'altezza massima secondo il numero dei piani non sono valutati ai fini dell'altezza gli spessori dei solai intermedi e di copertura, che possono in tal modo rispettare tutti i requisiti acustici e di risparmio energetico.
7. Nei casi in cui l'altezza massima si misura in metri lineari lo spessore dei solai è ricompreso in essa salvo ragioni di carattere tecnologico e/o strutturale da documentare in maniera motivata, rispetto alle quali possono essere concesse deroghe ai sensi dell'art. 4.
8. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, salvo quanto previsto per gli edifici di pregio storico-architettonico, si dovranno favorire le soluzioni tecniche ai fini dell'adeguamento degli spessori dei solai per ragioni tecnologiche e strutturali anche con l'utilizzo della deroga di cui all'art. 15.2. o il rialzamento del tetto di cui all'art.18.4..

15.4 - Distanza dalle strade (Ds).

1. Corrisponde alla lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo del fabbricato, o le parti di esso più avanzate oltre la massima sporgenza consentita, ed il confine stradale antistante.
2. La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole di progetto del R.U. o di altri atti di governo del territorio, o di progetti infrastrutturali definitivi, se fuori dai centri abitati.
3. Sono esclusi dal computo della distanza gli aggetti di copertura, gli elementi decorativi, i volumi tecnici oltre a balconi e terrazzi a sbalzo per una sporgenza massima di ml. 1,50, con le precisazioni per questi ultimi contenute nella descrizione della Superficie Coperta (S.C.),
4. Per quanto riguarda le distanze minime delle nuove costruzioni dal confine stradale (da intendersi secondo quanto definito al precedente comma 2, ove non diversamente precisato negli elaborati grafici di piano e negli articoli relativi alle singole Zone Omogenee valgono i valori definiti all'art.17.1.
5. Fatto salvo quanto disposto dal D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.e.i. (Codice della Strada), gli interventi

di sopraelevazione di edifici esistenti posti a distanza inferiore da quella prescritta rispetto alla strada, possono essere eseguiti a distanza inferiore nel rispetto di quella esistente.

6. Ai fini dell'applicazione del presente articolo per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
7. Per quanto concerne cabine elettriche o volumi tecnologici e impiantistici che, per ragioni di sicurezza e controllo, necessitano di accessi dagli spazi pubblici, questi possono avere distanza minima di ml. 3,00 dalle strade e parcheggi pubblici.

15.5 - Distanza dai fabbricati (Df).

1. Corrisponde alla distanza minima fra edifici o corpi di fabbrica.
2. La distanza minima da rispettare fra edifici o corpi di edifici negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica e sostituzione edilizia non può essere inferiore a 10,00 ml..
3. La distanza di cui ai punti 2 non si applica all'interno del lotto fra edificio principale e sue pertinenze come definite all'art. 15.12. In tali casi la distanza minima deve essere valutata in base al progetto complessivo e comunque essa non può essere inferiore a ml.5,00. E' sempre possibile la costruzione in aderenza.
4. Nel caso di corpi di fabbrica facenti parte di un medesimo edificio di tipologia monofamiliare, la distanza minima prescritta al comma 2 può essere derogata per ragioni progettuali complessive e comunque a distanza non inferiore a ml. 6,00, eccezione fatta nel caso di pareti di edifici condominiali per le quali valgono le distanze di cui al comma 2.
5. Nel caso di pareti già finestrate di edifici esistenti a distanza inferiore di 10,00 metri da edifici fronteggianti è consentita l'apertura di nuove finestre.
6. Per edifici esistenti posti a distanza inferiore a quella minima prescritta al comma 2 gli interventi di ricostruzione e adeguamento possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore.
7. Non è richiesto il rispetto della distanza minima fra fabbricati nel caso di edificazione in aderenza a edifici esistenti sul confine di proprietà, a condizione che la sagoma del fabbricato di nuova realizzazione sia interamente contenuta in quella del fabbricato esistente
8. Per quanto concerne le cabine elettriche, queste dovranno avere distanza minima di ml. 1,50 dal perimetro del lotto, in caso di aree circostanti libere da edifici; nel caso, invece, siano presenti edifici nelle aree circostanti, le cabine elettriche dovranno essere ubicate ad una distanza minima da questi di ml. 6,00.
9. Le distanze di cui ai commi precedenti dovranno essere rispettate anche nel caso di volumi interrati o seminterrati o piscine facenti parte di lotti e/o proprietà diversi. Tale norma può essere derogata quando tali volumi interrati fanno parte dello stesso lotto costituendo pertinenze di edifici principali.

15.6 - Distanza dai confini (Dc).

1. Corrisponde alla distanza minima di un fabbricato dal confine di proprietà.
2. La distanza minima dai confini da rispettare per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica e sostituzione edilizia non può essere inferiore a ml. 5,00 anche nel caso di volumi interrati, ad esclusione di quelli dotati di scannafossi la cui distanza non può essere inferiore a ml.3,50. In caso di accordo tra i confinanti, mediante atto pubblico registrato e trascritto, e fatte salve le distanze fra i fabbricati, le suddette distanze possono essere ridotte fino all'edificazione dei fabbricati sul confine.
3. Non è richiesto il rispetto della distanza minima dai confini nel caso di edificazione in aderenza a fabbricati esistenti sul confine di proprietà, a condizione che la sagoma del fabbricato di nuova

realizzazione sia interamente contenuta in quella del fabbricato esistente.

4. Gli interventi di adeguamento ai minimi di legge di edifici esistenti posti a distanza inferiore da quella prescritta dai confini di proprietà possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore, a condizione che non vengano costituite nuove pareti finestrate. I volumi tecnici come definiti all'art. 15.35 possono essere realizzati a distanza inferiore ai minimi di cui al comma 2 e comunque previo accordo registrato e trascritto del confinante.

15.7 - Distanza dai limiti di Zona (Dz).

1. Corrisponde alla distanza minima di un fabbricato dai limiti di Zona Omogenea.
2. La distanza minima dal limite di Zona omogenea da rispettare per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica e sostituzione edilizia non può essere inferiore a ml. 5,00.

15.8 - Esercizio di vicinato.

1. Struttura commerciale avente una superficie di vendita inferiore a mq. 300.
2. Per questo tipo di struttura la dotazione minima di parcheggi privati e di relazione viene definita all'art. 17.4.

15.9 - Isolato.

1. Si definisce Isolato l'ambito territoriale insediativo individuato con numerazione progressiva nelle tavole grafiche del R.U. 03-04 e nelle schede parametriche di cui alla Tav.09a allegata alle presenti norme, all'interno del quale sono ricomprese varie zone omogenee e varie tipologie di intervento.

15.10 - Loggia.

1. Corrisponde alla parte del fabbricato, coperta sulla parte superiore, non aggettante e chiusa su due o tre lati.
2. Le logge costituiscono pertinenza nei limiti definiti all'art. 15.12.

15.11 - Lotto di intervento.

1. Corrisponde alla parte della Superficie Fondiaria, individuata nelle planimetrie di progetto, utilizzata ai fini del calcolo della Superficie Utile Lorda (S.U.L./S.F.) del complesso edilizio.
L'eventuale scorporo di porzioni di superficie fondiaria da lotto già edificato implica, nel caso di mantenimento di una superficie di pertinenza non corrispondente ai parametri urbanistici del relativo fabbricato, l'asservimento di edificabilità della quota parte necessaria, che pertanto non potrà essere computata ad altri fini edificatori.
2. Il lotto di intervento minimo corrisponde alla superficie minima necessaria per la realizzazione di un singolo intervento edilizio e viene individuato in mq. 500.

15.12 - Media e grande struttura di vendita.

1. La media struttura di vendita corrisponde alla struttura commerciale con superficie di vendita ricompresa fra mq. 301 e mq. 1.500.
2. La grande struttura di vendita corrisponde alla struttura commerciale con superficie di vendita superiore a mq.1.501; essa è comunque subordinata ai piani di settore regionali e deve essere autorizzata attraverso la conferenza dei servizi sovracomunale come previsto dalle vigenti disposizioni regionali.
3. Per questi tipi di strutture la dotazione minima di parcheggi privati e di relazione viene definita all'art. 17.4..
4. Il R.U. definisce in modo più preciso all'interno di quali Zone Omogenee è possibile collocare tali tipi di

strutture. In ogni caso per questo genere di esercizi oltre ai parcheggi devono essere garantite razionali ed efficienti infrastrutture di accesso.

15.13 - Pertinenze.

1. Corrispondono a tutte quelle strutture prive di autonomia funzionale rispetto all'edificio principale, che non siano autonomamente utilizzabili o fruibili e realizzate nel resede di pertinenza o comunque in area adiacente, la cui destinazione urbanistica sia consentita dal R.U., evitando di creare nuove strade di accesso oltre quelle per l'edificio a cui esse sono asservite:
 - a) garage fuori terra a servizio di una unità immobiliare fino ad un massimo di mq. 20 di S.U.L., funzionalmente utilizzabile per il ricovero dell'autovettura, purché vincolato relativamente alla destinazione d'uso e alla non alienabilità separatamente dall'unità immobiliare con atto d'obbligo registrato e trascritto, comprensivo anche degli altri posti auto pertinenziali previsti dal R.U.
 - b) logge e porticati a servizio di abitazioni, di strutture ricettive o ricreative, di edifici a carattere commerciale, fino ad un massimo di 1/3 della S.U.L. max.; se destinati ad uso pubblico con vincolo pertinenziale non vengono computati ai fini del calcolo della S.U.L. neppure oltre il limite di cui sopra;
 - c) piscine private a servizio delle abitazioni fino ad una superficie netta max. non superiore a 80 mq;
 - d) piscine private a servizio delle strutture ricettive o ricreative fino ad una superficie netta massima complessiva di mq. 120;
 - e) box per deposito attrezzi da giardino e/o manutenzione cortili a servizio delle abitazioni con SUL max. non superiore a mq. 8 per ogni unità immobiliare;
 - f) volumi tecnici come definiti all'art.15.35, le cui dimensioni dovranno essere opportunamente documentate con apposito progetto.
 - g) vani atti all'alloggiamento dei contenitori per la raccolta differenziata di superficie massima non superiore a mq. 4,00 da realizzare preferibilmente all'interno dei fabbricati o in aderenza agli stessi;
 - h) voliere, pergolati e gazebi da realizzare in materiale leggero di superficie massima complessiva non superiore a mq. 20. Le strutture e i manufatti di cui al presente comma non possono in nessun caso superare l'altezza massima di ml. 3,00, non possono comportare una riduzione della superficie permeabile in contrasto con le disposizioni vigenti in materia;
 - i) ricovero per animali domestici da realizzare in materiale leggero;
2. Le strutture di cui al comma 1 ad esclusione dei punti c) e d) non vengono computate ai fini del calcolo della S.U.L. a condizione che la sommatoria delle relative S.U.L. non superi il 40% della SUL massima consentita, che la S.U.L. relativa al garage e delle altre strutture a terra non comprometta il rispetto della Superficie Permeabile minima prevista. Oltre tale quantità la superficie lorda delle pertinenze viene computata come S.U.L.
3. Non sono computati ai fini del calcolo della S.U.L. i pergolati realizzati a sostegno di impianti fotovoltaici per produzione di energia per l'unità immobiliare a cui sono asserviti, a condizione che tali strutture realizzate in legno e/o ferro verniciato consentano la permeabilità del suolo sottostante attraverso il distacco minimo di cm. 10 dei pannelli fra di loro.
4. Nell'ambito del perimetro dei fabbricati, compreso scannafossi e bocche di aerazione, fino ad un massimo di ml. 1,50 oltre il perimetro del fabbricato, la superficie degli interrati e dei seminterrati, se non vietata da disposizioni di carattere idraulico, non viene valutata ai fini del calcolo della S.U.L. ma solo come superficie pertinenziale anche oltre il limite del 40%, a condizione che la superficie di tutte le pertinenze di cui ai punti a), e), f), siano in essa ricomprese; in tal caso le strutture pertinenziali fuori terra sono riferibili alle altre tipologie e non possono superare il 30% della S.U.L. consentita.
5. I volumi pertinenziali devono essere comunque correttamente progettati in rapporto al lotto di pertinenza e

all'edificio principale, e nel caso di fabbricati plurifamiliari, la progettazione deve essere contestuale e unitaria.

6. Sono considerate pertinenze quelle strutture a servizio di sedi associative, sanitarie, sociali finalizzate al ricovero di mezzi di soccorso e attrezzature funzionali all'attività; la dimensione di tali strutture sarà valutata in base alle effettive esigenze di servizio di interesse pubblico mentre la tipologia dovrà tenere conto del contesto architettonico e paesaggistico circostante. Tali strutture devono essere supportate da idoneo atto unilaterale d'obbligo finalizzato alla rimozione del manufatto al venir meno dell'attività.
7. La resede di pertinenza corrisponde all'area di pertinenza di un fabbricato; essa è definita dalla proprietà catastale, da una ricognizione dello stato dei luoghi attuale e da una valutazione dell'uso degli spazi di pertinenza consolidato nel corso degli anni. La resede di pertinenza serve per la localizzazione dei manufatti secondari e per effettuare gli interventi di cui all'art.18..

15.14 - Piano di edificio.

1. Per piano, anche ai fini del calcolo dell'altezza massima di un edificio, si intende la parte dell'edificio compresa tra il pavimento e l'intradosso del solaio sovrastante.
2. Costituisce piano ogni superficie utile lorda, comprese quelle superfici che non vengono computate ai fini del calcolo della S.U.L. (pertinenze, sottotetti se superiori a ml. 2,20, i soppalchi, i seminterrati) salvo che non sia diversamente specificato dalle presenti norme.
3. Le coperture a terrazzo, anche se praticabili, non costituiscono piano. In caso di copertura piana, non sono considerati piani di edificio, i vani sottotetto fino ad un massimo di ml. 1,00 al lordo del solaio di copertura realizzati per ragioni tecnologiche o di isolamento termico.

15.15 - Piano fuori terra.

1. È il piano di un edificio le cui pareti perimetrali sono scoperte in misura uguale o maggiore al 50% rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta o al marciapiede.

15.16 - Piano seminterrato.

1. È il piano di un edificio le cui pareti perimetrali sono scoperte in misura minore del 50% rispetto al piano di campagna circostante a sistemazione avvenuta definito dalla quota marciapiede, che comunque non può essere superiore ml. 0,60 dal piano di campagna circostante naturale.

15.17 - Piano interrato.

1. È il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a quota uguale o inferiore rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta o al marciapiede, e le cui pareti perimetrali siano interamente coperte, salvo 1/4 di esse che può essere scoperto per consentire l'accesso veicolare.

15.18 - Piano Unitario d'Intervento.

1. È lo strumento urbanistico preventivo, diverso dai piani attuativi come definiti all'art.12, necessario per inquadrare planivolumetricamente gli interventi di trasformazione agricola ambientale e/o edilizia come l'ampliamento una tantum negli edifici facenti parte delle "corti" e dei fabbricati facenti parte del patrimonio storicizzato di cui all'art.19. Tale strumento può essere utilizzato anche per l'attuazione di interventi pubblici in aree F1 al fine di facilitare l'attuazione di essi e di inquadrarli in un contesto comunque ampio tale da garantire la contestualizzazione degli stessi e le relazioni con le zone limitrofe.
2. Esso è costituito da uno o più elaborati grafici in scala adeguata (1:200) fra i quali un planivolumetrico esteso all'intero edificio e alle aree su cui insiste, corredati da un rendering dell'intervento e da una relazione storica e descrittiva dell'intervento proposto: gli elaborati dovranno mettere in evidenza le caratteristiche aggregative (tessuto edilizio e urbanistico) e tipologie degli edifici, nonché quelle delle loro

pertinenze, al fine di rendere congruente l'intervento proposto con le tipicità dell'area (sistema, Subsistema, UTOE) e dell'aggregato edilizio. Esso costituisce un elaborato progettuale allegato ai documenti per il rilascio del titolo abilitativo da sottoporre al parere della commissione edilizia comunale.

15.19 - Porticato.

1. Corrisponde alla parte del fabbricato, posizionata al piano terra, interna o esterna al perimetro dell'edificio, dotata di copertura sorretta da pilastri o setti murari.

15.20 - Rapporto di Copertura (R.C.).

1. Esprime il massimo rapporto fra Superficie Coperta di un fabbricato e Superficie Fondiaria (S.C./S.F.) oppure fra Superficie Coperta e Superficie Territoriale (S.C./ S.T.). Si esprime in valore percentuale (R.C.F.) oppure (R.C.T.).

15.21 - Rapporto di Permeabilità Fondiaria (R.P.F.).

1. Esprime il rapporto (S.P./S.F.) fra la Superficie Permeabile (S.P.) di un'area fondiaria e la Superficie Fondiaria (S.F.) nella sua totalità, sia essa occupata da edifici oppure destinata a piazzale; si esprime in valore percentuale ed in nessun caso esso può essere inferiore al 25 % del lotto fondiario di pertinenza.

15.22 - Soppalco.

1. Per Soppalco si definisce la superficie praticabile ottenuta interponendo in un locale di Superficie Utile Netta non inferiore a mq. 9,00 e di altezza uguale o superiore ai minimi di cui al precedente art. 15.2. un solaio orizzontale sì da creare un doppio volume e a condizione che la S.U.N. del soppalco non sia superiore ad 1/2 della S.U.N. del locale soppalcato; per le altezze al di sopra e al di sotto dei soppalchi valgono i criteri di cui agli artt. 15.1 e 15.2..

15.23 - Strutture temporanee.

1. Sono strutture leggere tipo gazebo, verande, etc. da utilizzare a corredo degli immobili a destinazione d'uso turistico-ricettiva e nei pubblici esercizi.
2. L'installazione di tali strutture è consentita nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà o comunque previo accordo con i confinanti e con i seguenti limiti e prescrizioni:
 - a) realizzati in materiali leggeri (legno, ferro e vetro, ecc.) comunque non in muratura, semplicemente ancorati al suolo in modo non definitivo;
 - b) di dimensioni strettamente necessarie al soddisfacimento delle esigenze dell'esercizio.
3. Tali strutture restano vincolate all'attività per cui sono state realizzate e vanno rimosse a cessazione dell'attività.

15.24 - Superficie aereo-illuminante.

1. Ai sensi del D.M. del 05/07/1975 si definisce superficie aereo-illuminante la superficie corrispondente a tutte le aperture contenute in un locale abitativo, che non può essere inferiore ad 1/8 della superficie calpestabile del locale finestrato.
2. Tale rapporto può essere ridotto ad 1/12 per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per ragioni di tutela architettonica e tipologica dei fabbricati.

15.25 - Superficie Coperta (S.C.).

1. Corrisponde all'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitata dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto, i porticati, le tettoie, le pensiline, con le seguenti eccezioni:

- a) gli aggetti di corpi aperti inferiori o uguali a ml. 1,50 (cornicioni, gronde, pensiline e balconi); nel caso di aggetti superiori a ml. 1,50 la loro S.C. corrisponde all'intera superficie del corpo aggettante, salvo che per i balconi per i quali è ammessa una maggiorazione di sporgenza per consentire una luce netta interna di calpestio pari a ml.1,50 nel rispetto della legge 13/1989;
- b) le pensiline sporgenti fino a ml. 3,00 all'esterno dei fabbricati a carattere produttivo, purché la distanza dai confini di esse non sia inferiore a ml. 5,00.
- c) le parti completamente interrato.

15.26 - Superficie Fondiaria (S.F.).

1. Corrisponde alla superficie effettivamente destinata all'edificazione all'interno delle Zone di espansione soggette a Piani Attuativi o nelle zone di completamento con esclusione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. L'eventuale scorporo di porzioni di Superficie Fondiaria dal lotto già edificato implica, nel caso di mantenimento di una superficie di pertinenza non corrispondente ai parametri edilizi del relativo fabbricato, l'asservimento di edificabilità della quota parte scorporata, che pertanto non potrà essere computata ad altri fini edificatori.

15.27 - Superficie Permeabile (S.P.).

1. Corrisponde alla superficie libera da costruzioni, anche interrato, e non lastricata di un area fondiaria; può essere interessata da colture agricole, giardini, prato, prato armato, autobloccanti su sottofondo permeabile o quanto altro non costituisca una impermeabilizzazione del terreno tale da impedire la percolazione delle acque meteoriche.
2. Per le pavimentazioni in autobloccanti posizionate in opera a secco, la superficie permeabile viene valutata al 60% della superficie pavimentata ai fini del calcolo del rapporto di permeabilità.

15.28 - Superficie Territoriale (S.T.).

1. Corrisponde all'area compresa all'interno di una Zona di espansione soggetta a Piano Attuativo ovvero ad una Zona di completamento soggetta ad Intervento Diretto Convenzionato; in essa sono ricomprese sia le superfici destinate all'edificazione (S.F.), sia le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

15.29 - Superficie Utile Lorda (S.U.L.).

1. Corrisponde alla superficie di pavimento al lordo delle murature interne per ogni piano fuori terra e al netto delle murature portanti sia perimetrali che interne o di divisione tra unità immobiliari, al fine di favorire un migliore adeguamento strutturale ed un migliore isolamento termico e acustico. Tale definizione corrisponde e sostituisce la precedente definizione di Superficie Lorda di Calpestio (S.L.C.)
2. Sono esclusi gli aggetti dei terrazzi fino ad una sporgenza lorda di ml. 1,50, con le precisazioni relative alla Legge 13/89 di cui all'art. 15.25. I terrazzi e le logge con sporgenza lorda superiore a ml. 1,50 vengono computati, al 50 % dell'intera superficie, come S.U.L.
3. La S.U.L. dei locali seminterrati viene computata al 50%, ad esclusione dei casi di seminterrati utilizzati ai fini della compensazione idraulica, se consentiti dalle norme del P.A.I. del Fiume Arno.
4. Sono escluse dal calcolo della S.U.L. le pertinenze così come definite al precedente art. 15.13 e con le limitazioni definite ai punti seguenti:
 - a) le logge ed i porticati, fino ad un massimo di 1/3 della S.U.L. max costituiscono pertinenza; oltre detta quota non costituiscono pertinenza e concorrono al 100% nel computo della S.U.L.;
 - b) il vano scala interno al corpo di fabbrica di accesso ad una o più unità immobiliari non viene computato ai fini del calcolo della S.U.L.;

- c) il vano ascensore non viene computato ai fini della S.U.L.;
 - d) le scale di accesso a una o più unità immobiliari all'esterno dei fabbricati vengono computate come S.U.L. al 50%;
 - e) per i locali sottotetto a falde inclinate ai fini del calcolo della S.U.L. viene computata solo la superficie relativa alla parte del tetto con altezza superiore a ml. 2.20;
 - f) le coperture a terrazzo, compreso gli accessi alle stesse, anche se praticabili, non costituiscono S.U.L., né piano;
 - g) la superficie dei locali interrati e seminterrati, relativamente alla ipotesi prevista agli artt.15.13.4. e 15.16.;
 - h) la superficie dei locali seminterrati realizzati per la messa in sicurezza dal rischio idraulico.
5. In caso di demolizione di volumi esistenti finalizzati alla ricostruzione attraverso interventi di Ristrutturazione Edilizia, Sostituzione Edilizia o Ristrutturazione Urbanistica, per i manufatti con altezza superiore a ml. 3,00 la S.U.L. da recuperare corrisponde alla S.U.L. esistente calcolata secondo il criterio di cui all'art. 15.34; mentre per i manufatti con altezza inferiore a ml. 3,00, quand'anche media, la S.U.L. da recuperare corrisponde alla volumetria calcolata con il criterio dell'altezza media ponderale diviso ml. 3,00.

15.30 - Superficie Utile Lorda Massima (S.U.L. Max).

1. Esprime la massima utilizzazione in termini di S.U.L., da sviluppare su più piani, espressa in valore percentuale, che si può realizzare all'interno di una Superficie Territoriale soggetta a Piano Attuativo o a Intervento Diretto Convenzionato (S.U.L./S.T.), ovvero all'interno di una Superficie Fondiaria soggetta a Intervento Diretto (S.U.L./S.F.).

15.31 - Superficie Utile Netta (S.U.N.).

1. Corrisponde alla superficie misurata al netto delle murature esterne ed interne di tutti i locali appartenenti all'edificio.

15.32 - Superficie di Vendita (S.V.).

1. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, vetrine, scaffalature, cabine di prova e simili.
2. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi e l'area scoperta, a servizio della struttura di vendita, purchè adiacente all'esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al 20% della superficie di vendita.
3. Sono assimilate alla superficie di vendita (ai fini del calcolo della dotazione minima di parcheggio) tutte le superfici aperte al pubblico:
 - a) nei pubblici esercizi (ristoranti, bar, pub ed attività assimilabili);
 - b) negli immobili destinati ad attività artigianali di servizio.

15.33 - Vano scala.

1. Corrisponde alla proiezione sul piano orizzontale dell'insieme dei gradini, dei pianerottoli intermedi e dell'eventuale spazio destinato all'ascensore.

15.34 - Volume.

1. Esprime il prodotto della Superficie Utile Lorda per l'altezza di un fabbricato o di singole parti di esso.
2. Ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il volume degli edifici è determinato dal prodotto della Superficie Utile Lorda per un'altezza virtuale di ml. 3,00.
3. Sono escluse dal calcolo del volume le pertinenze così come definite all'art.15.13: queste possono essere

valutate come S.U.L. pertinenziale e come tale recuperata e nei limiti di cui all'art. 15.13.

4. In caso di demolizione di fabbricati esistenti e di interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica il volume da recuperare come S.U.L. corrisponde a quanto definito all'art. 15.29.5.

15.35 - Volume tecnico.

1. Sono definiti volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio. A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici: depositi di acqua o cisterne, extra-corsa degli ascensori, locali per impianti di riscaldamento e/o refrigerazione, impianti televisivi e di parafulmine, silos, serbatoi, cabine elettriche, ecc..
2. I volumi tecnici devono essere strettamente commisurati alle esigenze tecnologiche degli edifici e loro funzioni; la loro sistemazione non deve costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche di insieme.
3. I volumi tecnici non sono computati ai fini del calcolo della Superficie Utile Lorda e/o del Volume se valutati come pertinenze ai sensi dell'art. 15.13.. In caso di cambio di destinazione d'uso dei volumi tecnici, ciò dovrà avvenire nel rispetto di tutti gli indici e parametri di Zona omogenea in cui ricade il manufatto tecnico.
4. Qualora i volumi tecnici siano richiesti ad uso di edifici di pregio storico-architettonico individuati all'art.19, l'ammissibilità deve essere coerente con il valore e con i caratteri architettonici e tipologici dell'edificio.

15.36 - Zone omogenee.

1. Corrispondono alle definizioni contenute nel D.M. 1444/68; esse si distinguono in:

Zone A: corrispondono agli insediamenti storicizzati del centro storico di Castelfranco di Sotto;

Zone B1: corrispondono agli insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale considerati saturi: connotano gli insediamenti della UTOE P3A posti fra il centro storico di Castelfranco di sotto e la circonvallazione risalente al Piano di ricostruzione postbellico.

Zone B2: corrispondono agli insediamenti di completamento residenziale e di più recente impianto: connotano tutti gli insediamenti esistenti delle UTOE a prevalente carattere residenziale.

Zone B3: corrispondono a piccole aree di completamento residenziale ricomprendenti al proprio interno anche aree non fondiarie destinate ad opere di urbanizzazione primaria da realizzare contestualmente agli interventi edilizi soggetti a intervento diretto convenzionato come definito all'art. 13.

Zone C1: corrispondono alle aree di espansione residenziale nelle UTOE a prevalente carattere residenziale sulle quali è in corso di attuazione una trasformazione urbanistica definita da piani attuativi convenzionati ancora in corso.

Zone C2: corrispondono alle aree di espansione residenziale presenti nelle UTOE a prevalente carattere residenziale e rappresentano le aree di nuova edificazione soggette a Piani Attuativi privati convenzionati come definito all'art. 12.2..

Zone D1: corrispondono agli insediamenti di completamento a prevalente carattere commerciale presenti nelle UTOE a prevalente carattere residenziale e produttivo: connotano tutti gli insediamenti commerciali esistenti delle UTOE a prevalente carattere residenziale e produttivo.

Zone D2: corrispondono alle aree di espansione a prevalente carattere commerciale presenti nelle UTOE a prevalente carattere residenziale e produttivo.

Zone D2c: corrispondono alle aree di espansione a prevalente carattere commerciale presenti nelle UTOE a prevalente carattere residenziale e produttivo sulle quali è in corso di attuazione una trasformazione urbanistica definita da piani attuativi convenzionati ancora in corso.

Zone D3: corrispondono agli insediamenti di completamento industriale e artigianale presenti nelle UTOE a prevalente carattere residenziale e produttivo: connotano tutti gli insediamenti produttivi esistenti delle

UTOE a prevalente carattere e produttivo.

Zone D4: corrispondono alle aree di espansione artigianale e industriale presenti nelle UTOE a prevalente carattere produttivo.

Zone D4c: corrispondono alle aree di espansione artigianale e industriale presenti nelle UTOE a prevalente carattere produttivo sulle quali è in corso di attuazione una trasformazione urbanistica definita da piani attuativi convenzionati ancora in corso.

Zone D5: corrispondono alle aree di espansione produttiva a carattere terziario e tecnologico presenti nella UTOE P2A.

Zone D5c: corrispondono alle aree di espansione produttiva a carattere terziario e tecnologico presenti nella UTOE P2A sulle quali è in corso di attuazione una trasformazione urbanistica definita da piani attuativi convenzionati ancora in corso.

Zone D6: corrispondono alle aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali inerti previsti nelle UTOE a prevalente carattere residenziale e produttivo.

Zone E1: corrispondono alle aree agricole di pianura ricomprese nel Subsistema Territoriale agricolo pianura P3.

Zone E2: corrispondono alle aree agricole di pianura ricomprese nell'U.T.O.E. delle Aree agricole di pertinenza fluviale P3C.

Zone E3: corrispondono alle aree agricole di pianura ricomprese nel Subsistema Territoriale dell'Usciana P2.

Zone E4: corrispondono alle aree ricomprese nel Subsistema Ambientale dell'Arno P1.

Zone E5: corrispondono alle aree agricole di collina ricomprese nel Subsistema Territoriale Agricolo di Collina e delle Corti C3.

Zona E6: corrispondono alle aree agricole ricomprese nel Subsistema Ambientale delle Cerbaie C2.

Zona E7: corrispondono alle aree agricole ricomprese nel Subsistema Ambientale del Lago di Bientina C1.

Zone Ed: corrispondono a comparti localizzati nel territorio aperto esternamente alle UTOE dove sono presenti attività produttive o attività estrattive per le quali sono definite Schede Norma identificate con numero progressivo nell'allegato 09b alle presenti NTA.

Zone Er: corrispondono a comparti localizzati nel territorio aperto esternamente alle UTOE dove sono presenti manufatti dismessi per i quali è consentito la demolizione e/o il recupero in loco o con trasferimento in ambiti urbani per i quali sono definite Schede Norma identificate con numero progressivo nell'allegato 09b alle presenti NTA.

Zona F1: corrispondono alle aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature pubbliche all'interno delle UTOE.

Zona F2: corrispondono alle aree private destinate ad attrezzature di interesse collettivo e/o turistico-ricettivo all'interno delle UTOE.

Zone F3: corrispondono alle aree destinate a verde privato all'interno delle UTOE.

Zone P: corrispondono alle aree destinate a parcheggi pubblici all'interno delle UTOE.

Zone R: corrispondono a comparti localizzati all'interno delle UTOE dove sono presenti manufatti dismessi per i quali è consentito la demolizione e/o il recupero in loco o con trasferimento di SUL in altre aree degli ambiti urbani per i quali sono definite Schede Norma identificate con numero progressivo nell'allegato 09b alle presenti NTA.

2. Le modalità di attuazione delle singole zone omogenee sono contenute negli articoli del Titolo III riguardanti i singoli Sub-sistemi e le UTOE.

15.37 - Standard urbanistici.

1. Corrispondono alle aree esistenti o di progetto già destinate a parchi, verde pubblico attrezzato e attrezzature pubbliche (Zone F1) e parcheggi pubblici (Zone P). Le superfici di progetto possono essere inserite nei piani attuativi convenzionati o da convenzionare e al di fuori dei suddetti piani soggette a esproprio secondo le vigenti disposizioni di legge. Nei casi di piani attuativi il dimensionamento dello

standard suddetto corrisponde alle superfici già individuate nelle carte di R.U.. Nel caso di Piani di Recupero la quota dimensionale degli standard da reperire è definita dalle presenti norme nella misura minima di 30 mq./ab. di cui metà a parcheggi pubblici e metà a verde pubblico attrezzato, se non già definiti nelle Schede Norma di cui all'allegato 09b alle presenti Norme.

2. La suddetta superficie a standard può essere monetizzata, a insindacabile giudizio dell'A.C., nei casi in cui sia difficile reperire le aree all'interno del comparto di recupero, e sia più conveniente concentrare in aree vicine spazi più ampi da destinare a funzioni pubbliche o a parcheggi.

15.38 - Social Housing.

1. Corrisponde alla percentuale di edilizia sociale da prevedere nelle zone di espansione residenziale soggette a piani attuativi convenzionati. Le presenti norme all'art.10.4. definiscono la percentuale da destinare a tale finalità demandando ad una regolamentazione successiva le tipologie di social housing (aree per edilizia sovvenzionata, alloggi destinati alla cessione convenzionata, alloggi destinati alla locazione convenzionata).

Art. 16 - Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni e del cambio delle destinazioni d'uso (Piano delle funzioni).

1. Il R.U. nella suddivisione del territorio attraverso la zonizzazione adottata ha ottemperato alla localizzazione ed alla ubicazione delle funzioni ai sensi dell'art.58 della L.R.1/2005 ed ha articolato i centri abitati attraverso la zonizzazione prevista dal D.M. 1444/69 definendo per ciascuna Zona omogenea le funzioni ammesse.
2. Per destinazione d'uso di un edificio, o di un area, si intende l'uso o la funzione prevalente che vi si svolge. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere chiaramente indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei piani attuativi.
3. All'interno della suddivisione delle funzioni di cui all'art.7 del Regolamento regionale 3/R del 09/02/2007, si dà di seguito una ulteriore specificazione delle singole destinazioni d'uso allo scopo di facilitare la gestione dei cambi di destinazione d'uso e dei relativi servizi necessari e conseguentemente degli eventuali oneri di urbanizzazione da corrispondere. La compatibilità fra destinazioni d'uso appartenenti a funzioni diverse è comunque garantita attraverso la definizione delle singole destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone omogenee di cui agli artt.23-37 delle presenti norme.
4. Le destinazioni d'uso sono definite come segue:
 - a) residenziale: residenza ordinaria; residenza specialistica (anziani, disabili, ecc); residenza collettiva (conventi e simili, collegi, convitti, studentati, foresterie, case famiglia, ecc.); strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (affittacamere, bed and breakfast, residenze d'epoca, case e appartamenti per vacanza; ecc.).
 - b) industriale e artigianale: attività manifatturiere per la produzione di beni (attività di produzione in senso stretto, connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto, formazione delle conoscenze e dell'informazione); attività di spedizione e trasporto; artigianato di servizio (tutte quelle attività, normalmente inserite nel tessuto urbano e compatibili e complementari alla funzione residenziale, dedite alla produzione di servizi alla persona, alla casa ed altre attività urbane in genere, quali lavanderie, parrucchieri, istituti di bellezza, riparazione cicli e moto, riparazione computer, calzolai, sarti, studi fotografici e simili oppure dedite alla produzione di merci di immediata commercializzazione quali panifici, pizzerie artigiane e simili, rosticcerie artigiane, pasticcerie, latterie, piccole tipografie e simili; attività estrattive; impianti per autodemolizioni e per stoccaggio e smaltimento rifiuti; impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo, attività di estetiste, acconciatori, tatuatori e similari); attività di vendita all'ingrosso complementari a quelle artigianali che rispondano alle seguenti

caratteristiche:

- La produzione sia relativa ai seguenti prodotti: macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori, vernici, carte da parati; ferramenta ed utensileria; articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici; articoli per il riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio; combustibili; materiali per l'edilizia; legnami; similari.
- L'attività prevalente sia quella artigianale, con un fatturato superiore al 60% del fatturato totale dell'azienda;
- L'attività di commercio all'ingrosso sia svolta con le caratteristiche di ufficio (ricezioni ordini, fatturazioni, ricevimento clienti, ecc.);
- L'attività complementare non comporti il cambio di destinazione d'uso così come disciplinato dall'art.59 comma 2 della L.R. 1/2005;
- Non determinino aggravii di alcun genere dal punto di vista igienico e ambientale.

c) *commerciale*: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita; grandi strutture di vendita; pubblici esercizi (bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche, osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie, pub, tavole calde, rosticcerie non artigiane, fast-food, mense costituenti autonoma attività, autolavaggi); attività di vendita all'ingrosso complementari a quelle al dettaglio che rispondano alle seguenti caratteristiche:

- L'attività prevalente sia di commercio al dettaglio, con fatturato superiore al 60% del fatturato totale dell'azienda;
- L'attività di commercio all'ingrosso sia svolta con le caratteristiche di ufficio (ricezioni ordini, fatturazioni, ricevimento clienti, ecc.);
- L'attività complementare non comporti il cambio di destinazione d'uso così come disciplinato dall'art.59 comma 2 della L.R. 1/2005;
- Per lo svolgimento delle operazioni di carico e scarico utilizzino autoveicoli aventi massa a pieno carico non superiore a t. 3,5;
- Effettuino un numero molto limitato di spedizioni settimanali;
- Non determinino aggravii di alcun genere dal punto di vista igienico e ambientale.

d) *commerciale all'ingrosso e depositi*: sono quelle dirette ad acquistare merci e rivenderle solo ad altri commercianti e ad utilizzatori professionali. Per queste attività sono consentite esclusivamente le lavorazioni finalizzate alla vendita ovvero di taglio, misurazione, selezione, piedeggiatura e similari.

e) *turistico-ricettiva*: attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso quali attività ricettive alberghiere, (alberghi, motel, villaggi albergo; residenze turistico-alberghiere; ostelli; ecc.); attività ricettive a carattere prevalente non edilizio (quali campeggi, parchi di vacanza, aree sosta attrezzata per camper); attività finalizzate allo svago (esercizi di intrattenimento quali sale da ballo, discoteche, locali notturni e simili).

f) *direzionale*: studi professionali; uffici direzionali (bancari, assicurativi, agenzie varie, ecc) .

g) *di servizio pubbliche e private*, comprensive di ogni attrezzatura complementare, e di supporto, attrezzature sociali e culturali (centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi, centri congressuali polivalenti); attrezzature scolastiche in genere; attrezzature sanitarie ed assistenziali (ospedali, cliniche, case di cura, poliambulatori, ambulatori medici e centri di primo soccorso, cliniche e ambulatori veterinari); strutture associative (sedi di associazioni e/o organizzazioni politiche); attrezzature per lo spettacolo (teatri, cinematografi, auditorium e simili, sale gioco, locali di spettacolo); attrezzature sportive (impianti scoperti per la pratica sportiva; maneggi, per la pratica dell'equitazione; impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine, impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili; attrezzature religiose; attrezzature cimiteriali;

attrezzature militari, caserme e simili; attrezzature tecnologiche: depuratori, centrali elettriche o simili, distributori di carburante; mobilità meccanizzata, compresi percorsi carrabili e di sosta, parcheggi, autorimesse, autostazioni;

h) *agricola ed altre attività ad essa connesse* (agriturismo, agricampeggio, attività zootecniche, attività produttive di trasformazione dei prodotti agricoli, ecc).

5. Costituisce cambio di destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra delle categorie sopra elencate.
6. Il cambio di destinazione d'uso, anche senza opere, è consentito nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone individuate nel R.U..
7. Fermo restando quanto previsto al comma precedente, si ha mutamento di destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione in atto di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadrati, anche con più interventi successivi. È consentito il proseguimento delle attività esistenti alla data di adozione del R.U., in locali con diversa destinazione d'uso anche in caso di subingresso. La destinazione d'uso in atto di un immobile è quella risultante dai documenti autorizzatori regolarmente rilasciati.

Art. 17 - Infrastrutture per la mobilità.

1. Facendo riferimento alle definizioni del nuovo Codice della Strada e alle caratteristiche delle infrastrutture esistenti e di progetto, nel territorio comunale sono individuate le seguenti tipologie di strutture.

17.1 - Infrastrutture di interesse sovracomunale.

17.1.1 - Strade extraurbane secondarie.

1. Il territorio comunale di Castelfranco di Sotto è interessato da strade extraurbane di tipo secondario.
2. Le strade extraurbane secondarie (regionali e/o provinciali) sono quelle ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine; esse, pur attraversando anche centri urbani, svolgono una funzione di collegamento del territorio comunale con l'esterno.

17.2 - Infrastrutture di interesse comunale.

17.2.1 - Strade urbane principali.

1. Le strade urbane principali (comunali e/o provinciali) sono quelle che svolgono la funzione principale di attraversamento e di accesso e di uscita dai centri urbani; esse devono garantire una elevata fluidità di traffico e pertanto sono da evitare o ridurre allo stretto necessario gli accessi alle proprietà e le intersezioni devono essere per lo più finalizzate ai collegamenti con le strade di rango inferiore o superiore; sono da evitare gli spazi di sosta laterali se non ben autonomi dal punto di vista della manovra degli autoveicoli e degli accessi al parcheggio.
2. Esse sono caratterizzate da almeno due corsie di larghezza pari a ml. 7,50, e comunque non inferiore a ml. 7,00, banchine pavimentate e/o marciapiedi; questi ultimi devono avere una larghezza minima di ml. 1,50 al netto di attrezzature di carattere pubblico (pali di illuminazione pubblica, quadri/armadietti per impianti, elementi di arredo urbano in genere, ecc...) e gli stessi devono avere accorgimenti per la eliminazione delle barriere architettoniche.
3. Al fine di garantire il rispetto dei limiti di velocità previsti dai regolamenti di Polizia Urbana e l'esecuzione di attraversamenti pedonali, è consentita l'installazione di dissuasori di velocità in rilevato.
4. Per quanto riguarda il Capoluogo le strade urbane principali sono identificabili nella Via P.le Francesca Sud e Francesca Nord, Via Usciana, nel primo anello di circonvallazione costituito da Viale Italia, Viale Europa e Viale II Giugno.

17.2.2 - Strade urbane di quartiere.

1. Le strade urbane secondarie o di quartiere sono quelle interne agli isolati ed hanno il precipuo scopo di consentire l'accesso agli edifici.
2. Esse possono ospitare sui lati spazi per la sosta anche con limitati spazi di manovra, che può essere svolta dalle strade stesse, in considerazione della minore presenza di traffico su questo tipo di infrastrutture.
3. Nelle aree di nuova edificazione soggette a piani attuativi e in quelle oggetto di Ristrutturazione Urbanistica le strade a due sensi di marcia devono avere una carreggiata di larghezza minima di ml. 6,00 e con marciapiedi di larghezza minima di ml. 1,50 al netto di attrezzature di carattere pubblico (pali di illuminazione pubblica, quadri/armadietti per impianti, elementi di arredo urbano in genere, ecc...) e gli stessi devono avere accorgimenti per la eliminazione delle barriere architettoniche.
4. Le strade esistenti possono essere caratterizzate da carreggiate anche di larghezza inferiore in questo caso se la larghezza è tale da non consentire il doppio senso ovvero la presenza di marciapiedi o percorsi ciclopeditoni, esse potranno essere ristrutturate per il senso unico nell'ambito di una riconsiderazione generale del sistema di traffico urbano.

17.2.3 - Strade locali.

1. Le strade locali vengono identificate con le strade comunali che attraversano il territorio aperto e rurale, collegando i centri urbani e minori del territorio. Esse sono normalmente caratterizzate da un'unica carreggiata a due corsie di varie dimensioni, munite lateralmente di banchine sterrate e fossi di scolo delle acque pluviali.
2. Tali infrastrutture devono essere mantenute nella loro consistenza, dotandole dove necessario di opportuni slarghi per lo scambio di mezzi meccanici. Le fosse laterali devono essere conservate e mantenute in efficienza per il regolare deflusso delle acque pluviali; è fatto divieto il tombamento se non per brevi tratti necessari all'attraversamento verso fondi agricoli, abitazioni o in corrispondenza con altre viabilità. Le banchine laterali devono essere mantenute pulite e libere al fine di assolvere a funzioni di percorsi pedonali e/o ciclopeditoni, salvaguardando e intensificando le alberature esistenti.

17.2.4 - Strade vicinali.

1. Le strade vicinali costituiscono la trama di percorribilità privata e/o di uso pubblico integrativa della viabilità principale all'interno del territorio aperto e rurale, necessaria per l'accesso ai fondi agrari e agli insediamenti sparsi e utile per la fruizione turistica delle risorse ambientali presenti nel territorio comunale ed in particolare nella parte collinare delle Cerbaie.
2. Per le strade vicinali sono possibili i seguenti interventi:
 - sistemazione e contenimento del fondo stradale a macadam, compreso l'adeguamento in larghezza del tracciato, ovvero sistemazione con conglomerato bituminoso per i tratti posti in prossimità degli edifici e per gli accessi su strade di rango superiore ad eccezione di brevi tratti necessari a garantire la stabilità del fondo così come stabilito dal PTC art. 30.
 - opere di raccolta e convogliamento delle acque;
 - interventi di manutenzione o di adeguamento funzionale con modifica del tracciato per ragioni di allontanamento da edifici che potranno avvenire nel rispetto dei caratteri orografici del terreno;
 - mantenimento e integrazione di piantumazione arboree e siepi nel rispetto delle specie vegetali locali;
 - mantenimento e recupero delle opere d'arte ed i segnali di viaggio;
 - opere di sistemazione e contenimento del terreno;
 - realizzazione di reti tecnologiche nel sottosuolo.

17.2.5 - Strade minori storicizzate

1. Le strade minori storicizzate presenti al 1830 (Catasto Leopoldino) ancora esistenti, alcune di esse sono anche strade vicinali, costituiscono Invariante Strutturale ai sensi dell'art.5: l'invarianza è rappresentata dalla risorsa e dalla funzione che esse rivestono nell'ambito del territorio.
2. Lo Stauto del Territorio intende salvaguardarne la funzione senza eliminare la risorsa; a tale scopo per tali infrastrutture. sono possibili i seguenti interventi:
 - mantenimento dei caratteri planoaltimetrici dei tracciati;
 - solo se strettamente necessario, sono possibili modifiche ai tracciati per esigenze di allontanamento dello stesso da edifici esistenti; in questo caso si dovrà comunque lasciare lungo il tracciato dismessi segni ed elementi testimoniali della memoria storica del tracciato viario storicizzato;
 - opere di raccolta e convogliamento delle acque;
 - mantenimento e recupero delle opere d'arte ed i segnali di viaggio;
 - opere di sistemazione e contenimento del terreno;
 - mantenimento delle alberature segnaletiche, degli allineamenti arborei e delle siepi ornamentali limitatamente alle specie vegetali locali.
 - realizzazione di nuovi tratti di strade poderali senza eliminare quelli originari nell'ambito della presentazione di P.A.P.M.A.A. come previsto dal P.T.C. art. 62.

17.2.6 - Percorsi ciclopedonali.

1. I percorsi ciclopedonali sono infrastrutture di tipo urbano e/o extraurbano destinate prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile.
2. I percorsi ciclopedonali sono costituiti da:
 - a) strade o parti di strade riservate al transito dei ciclisti in sede propria, separate dalla carreggiata con idonee ed efficienti protezioni, ovvero aventi tracciato autonomo;
 - b) da strade e spazi in promiscuo, opportunamente contrassegnati e delimitati, dove la circolazione e la sosta degli autoveicoli abbia carattere subordinato alla presenza di pedoni e ciclisti;
 - c) da viali e sentieri aperti a ciclisti, con esclusione o subordinazione degli autoveicoli, che si trovino nei parchi urbani e/o territoriali e nelle aree rurali;
 - d) dalle attrezzature accessorie per il posteggio, la riparazione o il noleggio delle biciclette, o scambio intermodale con il pubblico trasporto, il riparo ed il ristoro degli utenti.
3. Le Tavv. 03-04 del R.U. riportano uno schema indicativo all'interno degli ambiti urbani di tracciati ciclopedonali in progetto, al fine di garantire una migliore fruibilità urbana da parte degli utenti. Saranno i progetti esecutivi a definire le caratteristiche dei tracciati finali di tale schema da verificare sulla base dello stato dei luoghi e delle esigenze effettive dei residenti.
4. Le dimensioni e le larghezze dei nuovi percorsi ciclabili devono avere una larghezza minima di ml.2,50; per quanto riguarda i tracciati da recuperare sulle strade esistenti essi potranno avere anche larghezza inferiore in adattamento allo stato dei luoghi; nel territorio aperto i percorsi possono coincidere con le strade vicinali, con i sentieri turistici esistenti e/o di progetto, e opportunamente segnatale e posti in sicurezza.
5. Per quanto riguarda la realizzazione di percorsi ciclopedonali, si rimanda al D.M. 30 novembre 1999, n. 557 - Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili, privilegiando per quanto possibile, la tipologia in sede propria o su corsia riservata, con utilizzo di materiali correttamente inseriti nel contesto di riferimento.

17.2.7 - Distanza delle costruzioni dalle strade.

1. In merito alla Distanza dalle strade vale quanto definito all'art. 15.4:

- a) La Distanza dalle strade (Ds) corrisponde alla lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo del fabbricato, o le parti di esso più avanzate oltre la massima sporgenza consentita, ed il confine stradale antistante, corrispondente all'esterno del marciapiede.
- b) La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole del R.U., se prevista.
- c) Sono esclusi dal computo della distanza gli aggetti di copertura, gli elementi decorativi, i volumi tecnici oltre a balconi e terrazzi a sbalzo per una sporgenza massima di ml.1,50, con le precisazioni per questi ultimi contenute nella descrizione della Superficie Coperta (S.C.) di cui all'art. 15.25.
- d) Per le distanze minime delle nuove costruzioni dal confine stradale, (da intendersi secondo quanto definito alla lettera b) ove non diversamente precisato negli elaborati grafici di R.U. e negli articoli relativi alle singole Zone Omogenee, valgono i seguenti valori:

Classificazione Codice della Strada		Fuori centri abitati (ml.)	Dentro centri abitati (ml.)
	-----	-----	-----
C	Extraurbana secondaria	30	20
E	Urbana principale	10	6,50
	Urbana di quartiere	--	6,50
F	Locale	20	--
Strade vicinali		10	--

- e) Ai fini dell'applicazione del presente articolo per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
 - f) Fatto salvo quanto disposto dal D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e s.m. e i. (Nuovo Codice della Strada) gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti posti a distanza inferiore da quella prescritta rispetto alla strada, possono essere eseguiti in allineamento con tale distanza inferiore.
2. Nell'ambito delle fasce stradali è consentita la creazione di spazi di sosta pubblici e privati, viabilità di servizio o di accesso ai lotti, opere idrauliche, sistemazioni a verde, percorsi ciclabili e installazione di reti tecnologiche, con le precisazioni relative alla gerarchia stradale come enunciato ai commi precedenti.
 3. All'interno delle aree di proprietà privata sono consentite le sistemazioni a verde e le piantumazioni in filari, l'utilizzazione agricola e il giardinaggio.
 4. Negli interventi su sedi stradali di rilevanza comunale (strade urbane principali, strade locali) possono essere previste aree a margine per la fermata di mezzi di trasporto pubblico concordate con gli uffici tecnici comunali e con gli enti gestori del servizio.
 5. La distanza di edifici da nuove strade urbane di quartiere possono essere anche inferiori a quelle sopra definite se previste nell'ambito di una progettazione unitaria all'interno di Piani attuativi convenzionati e/o Piani di Recupero.

17.3 - Parcheggi pubblici.

1. Costituiscono tutte le aree destinate o da destinare a parcheggi pubblici: esse sono individuate come Zone omogenee P e costituiscono standard ai sensi del D.M. 1444/1968 art.3.
2. Nelle Tavv. 03-04 sono riportate le aree già destinate a parcheggi pubblici e quelle di progetto.

3. La maggior parte di queste ultime è compresa nei comparti soggetti a Piani Attuativi o Interventi Diretti convenzionati e deve essere realizzata da parte dei privati in tale contesto. In linea di massima i parcheggi pubblici in zone a destinazione residenziale sono collocati in modo diffuso lungo la viabilità urbana di quartiere al fine di rendere più agevole la sosta ed evitare l'occupazione impropria delle sedi stradali. Qualora un Piano Attuativo proponga modifiche all'assetto del R.U., questo deve avvenire nel rispetto dei criteri di cui all'art. 12.2 e senza peggiorare l'accessibilità della sosta di cui sopra e gli spazi destinati a parcheggi pubblici devono rimanere nella quantità e nel numero di posti auto prefissati, considerando come superficie massima mq. 25 a posto auto compreso gli spazi di manovra, e ubicati in modo funzionale nel contesto urbano.
4. La quantità dei parcheggi pubblici è ben individuata nelle tavole di R.U. e nell'ambito della attuazione dei comparti la quantità degli stessi è definita dal disegno urbano. Nelle zone di recupero soggette a Piani di Recupero, non già identificati da Schede Norma, la stessa viene definita nell'articolato relativo alle singole U.T.O.E. ed è così definita: minimo 15 mq./ab così come definito all'art. 15.37..
5. Le aree da destinare a parcheggi pubblici devono essere dotate di idonei corpi illuminanti, prevalentemente alimentati da fonti di energia rinnovabili, e corredate di idonee alberature di alto fusto di specie tipiche locali in modo tale comunque da non ridurre il numero di posti auto, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ambientale.

17.4 - Parcheggi privati e parcheggi privati di uso pubblico.

17.4.1 - Parcheggi privati ai sensi della L.24 Marzo 1989 n. 122 e s.m. e i

1. Ogni nuova costruzione deve dotarsi di parcheggi privati in quantità diversificata in base alla destinazione d'uso della stessa: i singoli posti auto devono avere dimensioni minime di m.5,00 x m. 2,50 e lo spazio di manovra interno ai parcheggi privati non può essere superiore al 50% dell'intera superficie del parcheggio. In ogni caso il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio richiesta non può essere inferiore a quanto ottenuto attribuendo ad un posto di parcheggio mq. 25 di superficie.
2. Il frazionamento di aree destinate a spazi di parcheggio comuni a più unità immobiliari deve garantire, per ciascuna area di pertinenza di ciascuna unità immobiliare, la dotazione minima di parcheggi prevista.
3. Nei casi di Ristrutturazione Urbanistica le superfici da destinare a parcheggio privato devono rispettare i minimi previsti dal presente articolo in base alle funzioni previste. E' possibile realizzare parcheggi privati da destinare ad uso pubblico; apposita convenzione con la Pubblica Amministrazione deve disciplinare modalità esecutive e gestionali.
4. In presenza di evidenti esigenze di carattere sociale (ad es. spazi di sosta per disabili) i parcheggi potranno essere coperti con pensiline di protezione ben inserite nel contesto urbano.

Funzioni residenziali

5. Le nuove costruzioni a carattere residenziale nelle zone B3 e C2, devono dotarsi di parcheggi privati ai sensi della L.24 Marzo 1989 n. 122 e s.m. e i., nella misura del 50 % della S.U.L. di progetto, con un minimo di 2 posti auto per ciascun alloggio, siano essi coperti o scoperti.
6. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino aumento della superficie utile o aumento delle unità immobiliari attraverso frazionamento, la disposizione di cui al comma 4 può essere derogata nelle zone omogenee A, purchè il numero delle nuove unità immobiliari non superi di una unità quelle esistenti; oltre tale limite la dotazione deve essere almeno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare. Nelle zone omogenee B1 e B2 dovrà essere garantito almeno 1 posto auto per ciascuna nuova unità immobiliare oltre a quella esistente in seguito a Ristrutturazione Edilizia o Addizione volumetrica oltre la Ristrutturazione Edilizia, mentre in caso di Sostituzione Edilizia e di Ristrutturazione

Urbanistica è necessario dotare le Unità Immobiliari di due posti auto, seppure di superficie inferiore al 50% della S.U.L. di cui al comma 4.

Funzioni turistico-ricettive, direzionali, pubblici esercizi, artigianato di servizio.

7. Le nuove costruzioni a carattere turistico-ricettivo, direzionale, pubblici esercizi, artigianato di servizio devono dotarsi di parcheggi privati ai sensi della L. del 24 Marzo 1989 n. 122 e s.m. e i., nella misura del 30 % della S.U.L. di progetto, siano essi coperti o scoperti.
8. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a carattere turistico-ricettivo, direzionale e pubblici esercizi, artigianato di servizio, la disposizione di cui al comma 6 può essere derogata nelle zone omogenee A.

Funzioni produttive e commerciali

9. Per le attività produttive e commerciali è prevista la superficie minima da destinare a parcheggi privati ai sensi della L. del 24 Marzo 1989 n. 122 e s.m. e i., coperti e/o scoperti, nella misura del 30 % della S.U.L. di progetto.

Funzioni sportive, ricreative e per il tempo libero

10. Per tali attività è prevista la superficie minima da destinare a parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 e s.m. e i., coperti e/o scoperti, nella misura del 30 % della S.U.L. di progetto.

17.4.2 - Spazi di relazione ai sensi della L.R. 28/2005 e Regolamento 15/R/2009

1. Independentemente da quanto previsto dal R.U. ai sensi del DM 1 aprile 1968, n. 1444 per le attività commerciali, nelle aree di pertinenza di strutture commerciali devono essere reperite superfici di parcheggio da destinare alla sosta di relazione, ai sensi della L.R. 28/2005 e s.m. e i. e Regolamento 15/R/2009, in aggiunta a quelle minime previste dalla legge n. 122/89 (30% della S.U.L. massima) e meglio precisate ai commi successivi.
2. I parcheggi per la sosta di relazione devono essere realizzati su aree private e sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, secondo il seguente criterio:

Esercizi di vicinato

3. I parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq. 1 per ogni mq. di superficie di vendita.
4. Nelle zone a traffico limitato o escluso, nelle zone a prevalente carattere pedonale dell'utenza, nelle zone A, nelle aree dei centri commerciali naturali, per le gallerie d'arte, nonché per gli edifici a destinazione commerciale esistenti si prescinde dal dimensionamento di cui al precedente punto, non essendo in tal caso richiesta alcuna dotazione di parcheggi per l'attivazione o l'ampliamento di esercizi di vicinato.

Medie strutture di vendita

5. I parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionate nella misura minima di mq.1,5 per ogni mq. di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq.1 per ogni mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività connesse e complementari a quella commerciale (ristoranti, bar, sale riunioni ecc.), escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali.

6. Le medie strutture devono realizzare il raccordo tra parcheggio e viabilità pubblica nel rispetto delle seguenti prescrizioni: il raccordo fra il parcheggio destinato alla clientela e la viabilità pubblica, o comunque di accesso, deve essere indipendente o separato da ogni altro accesso, in particolare da eventuali collegamenti fra viabilità pubblica, aree carico-scarico merci e accessi riservati ai pedoni; il percorso di accesso al parcheggio deve essere segnalato con chiarezza dalla viabilità principale. La segnaletica stradale e quella di orientamento devono integrarsi in modo da consentire l'immediata e univoca identificazione del percorso di accesso veicolare al parcheggio; il raccordo fra parcheggio e viabilità deve essere costituito da almeno due varchi a senso unico separati, opportunamente distanziati e indipendenti tra loro. L'entrata e l'uscita devono essere tra loro distanti, anche quando insistono sullo stesso tratto viario.
7. Una quota del 10% dei parcheggi per la sosta di relazione è riservata al personale dipendente.
8. In caso di ampliamento della struttura di vendita, la dimensione dei parcheggi è commisurata alla parte di superficie di vendita oggetto di ampliamento, qualora la parte esistente già rispetti i parametri di cui sopra, altrimenti tutta la struttura deve essere adeguata ai suddetti parametri.
9. Tutte le aree da destinare alla sosta di relazione localizzate in superficie devono essere opportunamente piantumate con essenze autoctone e altri elementi di arredo.
10. I singoli posti auto devono avere dimensioni minime di m. 5,00 x 2,50 e dove non diversamente indicato nelle Tavole grafiche di R.U., lo spazio di manovra interno ai parcheggi privati non può essere superiore al 50% dell'intera superficie del parcheggio. Il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio richiesta non può essere inferiore a un posto ogni 25 mq. di superficie a parcheggio.

Grandi strutture di vendita

11. I parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura di mq. 2,00 per ogni mq. di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura di mq. 1,50 per ogni mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico per altre attività connesse e complementari a quelle commerciali (ristoranti, bar, sale riunioni, ecc.), escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali.
12. Le medie strutture devono realizzare il raccordo tra parcheggio e viabilità pubblica nel rispetto delle seguenti prescrizioni: il raccordo fra il parcheggio destinato alla clientela e la viabilità pubblica, o comunque di accesso, deve essere indipendente o separato da ogni altro accesso, in particolare da eventuali collegamenti fra viabilità pubblica, aree carico-scarico merci e accessi riservati ai pedoni; il percorso di accesso al parcheggio deve essere segnalato con chiarezza dalla viabilità principale. La segnaletica stradale e quella di orientamento devono integrarsi in modo da consentire l'immediata e univoca identificazione del percorso di accesso veicolare al parcheggio; il raccordo fra parcheggio e viabilità deve essere costituito da almeno due varchi a senso unico separati, opportunamente distanziati e indipendenti tra loro. L'entrata e l'uscita devono essere tra loro distanti, anche quando insistono sullo stesso tratto viario.
13. Una quota del 10% dei parcheggi per la sosta di relazione è riservata al personale dipendente.
14. In caso di ampliamento della struttura di vendita, la dimensione dei parcheggi è commisurata alla parte di superficie di vendita oggetto di ampliamento, qualora la parte esistente già rispetti i parametri di cui sopra, altrimenti tutta la struttura deve essere adeguata ai suddetti parametri.
15. Tutte le aree da destinare alla sosta di relazione localizzate in superficie devono essere opportunamente piantumate con essenze autoctone e altri elementi di arredo.
16. I singoli posti auto devono avere dimensioni minime di m. 5,00 x m. 2,50 e dove non diversamente indicato nelle Tavole grafiche di R.U., lo spazio di manovra interno ai parcheggi privati non può essere superiore al 50% dell'intera superficie del parcheggio. Il numero di posti auto che deve essere individuato

in relazione alla superficie minima di parcheggio richiesta non può essere inferiore a un posto ogni mq. 25 di superficie a parcheggio. Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura di un albero ogni mq. 100 di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale.

17. La progettazione dei parcheggi di grandi strutture di vendita deve presentare le seguenti caratteristiche:
- differenziazione tra le varie aree di parcheggio per gli utenti, per il personale di servizio e per carico e scarico merci;
 - rispetto norme di sicurezza di cui al D.M. 01.02.1986 (Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili);
 - assenza di barriere architettoniche e posti riservati ai diversamente abili;
 - spazi appositi per mezzi di servizio e/o soccorso;
 - tecniche per la riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico;
 - delimitazione dei posti auto con apposita segnaletica orizzontale;
 - depositi dei carrelli localizzati tra i posti auto rapidamente raggiungibili;
 - transito dei veicoli distanziato dall'edificio ed in particolare dall'accesso dell'edificio stesso;
 - pavimentazione con materiale rispondente a requisiti prefissati di resistenza e durata, privilegiando soluzioni permeabili;
 - pavimentazioni con materiali antisdrucchiolevoli;
 - sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali;
 - illuminazione a spettro ampio;
 - sistema per la raccolta dei rifiuti;
 - percorsi pedonali protetti;
 - fermate protette per mezzi pubblici;
 - parcheggi per biciclette e motocicli;
 - obbligatorietà della manutenzione, pulizia, agibilità ed efficienza in tutte le condizioni meteorologiche;
 - personale addetto specificatamente a mansioni di controllo, direzione, ricezione o manutenzione dell'area.

Altre attività assimilabili alle strutture di vendita

18. Ai fini del calcolo della dotazione minima di parcheggio sono assimilate alla superficie di vendita, e pertanto necessitano di ulteriori spazi di parcheggio per la sosta di relazione così come previsto dal decreto legislativo n. 114/98, tutte le superfici aperte al pubblico:
- negli immobili a destinazione d'uso turistico ricettiva e direzionale;
 - nei pubblici esercizi;
 - negli immobili destinati ad attività artigianali di servizio;
 - negli immobili dove si svolgono attività di svago e per il tempo libero;
 - negli immobili destinati ad attività di culto;
 - nelle palestre e nei circoli ricreativi privati.
19. Tale disposizione può essere derogata nelle zone omogenee A e ai fini del calcolo dei parcheggi di relazione si fa riferimento alle superfici relative alle tre tipologie di vendita.

17.5 - Corridoio infrastrutturale.

1. I tracciati viari che non si configurino come definitivi vengono riportati nelle tavole di R.U., come nel caso della nuova viabilità prevista a nord del Capoluogo e a Nord-Ovest di Orentano a titolo puramente indicativo. Essi non si identificano ancora come vincoli preordinati all'esproprio: ciò avverrà nel

momento in cui venga confermata tale ipotesi di tracciato attraverso una Variante confermativa al R.U. o relativo progetto definitivo dell'opera che ne definisca le precise dimensioni e ubicazione.

17.6 - Impianti distribuzione carburanti.

1. Nuovi impianti, nei limiti consentiti dal Piano comunale di distribuzione carburanti e dalle normative vigenti nazionali e regionali, dovranno essere localizzati, totalmente o in parte, nelle fasce di rispetto stradale, in qualunque parte del territorio comunale ad esclusione delle aree da salvaguardare ai fini della qualità architettonica e paesaggistica.
2. Nell'area di pertinenza degli impianti, potranno essere realizzate strutture di servizio e attività economiche integrative all'attività principale:
 - officina meccanica, elettrauto, gommista, servizi di lubrificazione;
 - lavaggio autoveicoli;
 - somministrazione alimenti e bevande, vendita quotidiani e periodici, vendita tabacchi;
 - vendita al dettaglio;
 - posto telefonico pubblico;
 - servizi igienici pubblici.
3. Parametri per la realizzazione delle strutture di servizio:
 - H max = 1 piano per tutti gli accessori all'interno dell'area escluse le pensiline e le officine meccaniche, le quali per ragioni funzionali possono raggiungere l'H max di ml. 4,00;
 - distanza da fabbricati esterni all'area dell'impianto per i locali accessori = ml. 20,00;
 - distanza dai confini = ml. 5,00;
4. La superficie coperta realizzabile, ad esclusione delle pensiline a protezione degli erogatori di carburante, é indicata in relazione alla superficie totale del lotto di pertinenza dell'impianto stesso, secondo i seguenti parametri:
 - a) impianto con superficie del lotto fino a mq. 1.500, la S.U.L. può essere pari all'8% della superficie totale;
 - b) impianto con superficie del lotto da mq. 1.501 a mq. 2.500, la S.U.L. può essere pari al 10% della superficie totale;
 - c) impianto con una superficie del lotto superiore a mq. 2.500, la S.U.L. può essere del 12% della superficie totale.

Art. 18 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono così definiti:
 - Manutenzione ordinaria
 - Manutenzione straordinaria
 - Restauro e risanamento conservativo:
 - Restauro architettonico*
 - Risanamento conservativo*
 - Ristrutturazione edilizia
 - Addizione volumetrica
 - Sostituzione edilizia
 - Demolizione edilizia
 - Ristrutturazione urbanistica.
2. Per quanto riguarda le modalità attuative dei singoli interventi edilizi e urbanistici sul patrimonio edilizio esistente nonché la tipologia dei titoli abilitativi necessari si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge ed in particolare a quanto stabilito al Cap. I e II del Titolo VI , artt.76, 77, 78, 79, 80, 81 della L.R.

18.1 - Manutenzione Ordinaria (Ma.O).

1. Gli interventi di Manutenzione Ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dei manufatti edilizi esistenti, senza alcuna alterazione delle loro preesistenti caratteristiche, nonché quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. A titolo indicativo possono essere ricompresi nella manutenzione ordinaria i seguenti interventi:
 - a) la pulitura esterna e la ripresa parziale di intonaci esterni, con l'utilizzo dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
 - b) la pulitura, la riparazione, la sostituzione e la tinteggiatura di infissi esterni, di recinzioni, di grondaie, di pluviali, di canne fumarie e di aspirazione, di pavimentazioni esterne, di elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili, senza modificazioni delle posizioni, delle dimensioni e delle forme, e con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
 - c) la pulitura ed il rifacimento parziale di rivestimenti esterni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
 - d) la pulitura e la tinteggiatura, la pittura ed il rifacimento di intonaci e di rivestimenti interni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte preesistenti, ove siano caratteristiche e/o significative;
 - e) la pulitura, la tinteggiatura, la riparazione, la sostituzione di infissi, di serramenti, di pavimentazioni interni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti, ove siano caratteristiche e/o significative;
 - f) la riparazione, l'ammmodernamento e la sostituzione di impianti tecnologici e/o igienico sanitari purché non ne derivi la realizzazione di nuovi locali per servizi tecnologici e/o igienico sanitari, o la utilizzazione, anche parziale, per tali servizi, di locali precedentemente adibiti ad altro uso;
 - g) la riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura;
 - h) la riparazione e sostituzione, parziale e limitata, dell'orditura secondaria delle strutture orizzontali e della copertura, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte preesistenti, ove siano caratteristiche e/o significative;
 - i) la costruzione o la rimozione di arredi fissi e di piccole opere murarie, come nicchie, muretti e simili;
 - j) l'inserimento, lo spostamento e l'eliminazione di pareti mobili d'arredo (in legno, cartongesso, vetrocamera, ecc.) purché non configurino locali utili o accessori all'interno delle unità immobiliari.
3. Nei locali destinati ad attrezzature tecnologiche, è compreso nell'ordinaria manutenzione qualsiasi intervento volto alla riparazione, all'ammmodernamento, alla sostituzione, all'integrazione, alla protezione degli impianti tecnologici.
4. Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono in nessun caso comportare la realizzazione di chiusure e aperture interne e/o esterne né modificare le tramezzature degli edifici.
5. Sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di installazione di strutture e manufatti precari destinati all'arredo e alla fruizione degli spazi esterni. Tali strutture, facilmente smontabili e non stabilmente infisse al suolo (non è consentito alcun genere di fondazione) non comportano trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio e pertanto non sono computabili ai fini degli indici e delle distanze previste dallo strumento urbanistico.
6. L'installazione delle strutture e dei manufatti di cui al precedente comma 5 non deve in nessun caso compromettere il valore architettonico e/o ambientale degli edifici e dei luoghi.
7. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici la manutenzione dovrà essere prevista per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà.

8. Gli interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale individuato nelle Tavv. 05 devono essere eseguiti nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici secondo le prescrizioni indicate al successivo articolo 19.
9. Gli interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio edilizio ubicato in zone omogenee A devono essere realizzati in armonia con l'edificio ed il contesto ambientale circostante. In particolare si dovranno rispettare gli indirizzi e le prescrizioni del Piano del Colore e dell'Arredo urbano.
10. Gli interventi di manutenzione ordinaria o quelli ad essa riconducibili quand'anche non ricompresi fra quelli sopra elencati rientrano nella categoria dell'Attività edilizia libera ai sensi dell'art. 80 della L.R. 1/2005 e s.m.e.i..

18.2 - Manutenzione Straordinaria (Ma.S.).

1. Gli interventi di Manutenzione Straordinaria sono quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alla destinazioni d'uso.
2. A titolo indicativo possono essere ricompresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
 - a) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione di strutture di fondazione;
 - b) il risanamento, il consolidamento, la parziale sostituzione di strutture verticali esterne, nonché di strutture verticali interne, con eventuale modificazione delle aperture, purché non sia variato l'impianto distributivo organizzativo delle singole unità immobiliari;
 - c) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale dei collegamenti verticali, senza modificazione delle posizioni, delle dimensioni e delle pendenze;
 - d) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale delle coperture, senza modificazioni delle quote e delle pendenze;
 - e) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale delle altre strutture orizzontali, senza modificazione delle quote di intradosso;
 - f) la sostituzione e la tinteggiatura di infissi esterni, di recinzioni, di grondaie, di pluviali, di manti di copertura, di canne fumarie e di aspirazione, di elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili, senza modificazione delle posizioni, delle dimensioni e delle forme, ma con l'utilizzazione di materiali, tecnologie e tinte diverse da quelle preesistenti;
 - g) il rifacimento di pavimentazioni interne e/o esterne;
 - h) il rifacimento totale di intonaci e/o di rivestimenti esterni, con l'utilizzazione di materiali, tecnologie e tinte, diverse da quelle preesistenti;
 - i) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione e lo spostamento parziale o totale degli elementi di partizione interna, con l'eventuale modificazione delle aperture, purché non sia variato l'impianto distributivo organizzativo delle singole unità immobiliari;
 - j) il rifacimento o l'installazione di materiali di isolamento, nonché di impianti tecnologici e/o igienico sanitari, anche con l'utilizzazione per servizi tecnologici e/o igienico sanitari di uno o più locali esistenti precedentemente adibiti ad altro uso, purché non vengano alterate le strutture portanti o i profili altimetrici delle coperture;
 - k) la costruzione di vespai o scannafossi;
 - l) la realizzazione di recinzioni, di manti di copertura, di canne fumarie e di aspirazione, di pavimentazioni esterne, di elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili;
 - m) la realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali;
 - n) la realizzazione di interventi esclusivamente finalizzati al risparmio energetico;
 - o) la realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e/o pertinenziali che non comportino

- aumento di volumi o di superfici utili;
- p) la realizzazione di opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche (quali il rifacimento di scale ed ascensori, l'inserimento di rampe interne e esterne, di servoscala o piattaforme elevatrici, ecc.) anche in deroga agli indici e parametri di Zona, nel rispetto della normativa di riferimento e purché non si configurino quali interventi di ristrutturazione edilizia;
 - q) la realizzazione e l'installazione di strutture e manufatti precari destinati all'arredo e alla fruizione degli spazi esterni con caratteristiche diverse da quelle indicate nel precedente punto 18.1, commi 5 e 6, e rientranti nella fattispecie delle pertinenze così come individuate all'art. 15.13.
 - r) la realizzazione di chiusure e/o aperture nonché spostamenti di pareti interne che non modifichino lo schema distributivo complessivo delle singole unità immobiliari;
 - s) le modifiche alle aperture esterne degli edifici.
3. Nei locali destinati ad attrezzature tecnologiche, è compreso nella manutenzione straordinaria qualsiasi intervento di rifacimento totale o di installazione di impianti tecnologici, purché non comporti aumento del numero degli addetti, né modifiche o adeguamenti delle esistenti opere di urbanizzazione.
 4. Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono in ogni caso:
 - a) costituire un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente,
 - b) costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme,
 - c) comportare il cambio di destinazione d'uso in atto degli immobili.
 5. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici la manutenzione dovrà essere prevista per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà. In ogni caso tali interventi dovranno armonizzarsi con l'edificio senza alterare il disegno del prospetto.
 6. Gli interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale individuato nelle tavv. 05 devono essere eseguiti nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici secondo le prescrizioni indicate al successivo articolo 19.
 7. Gli interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio edilizio ubicato in zone omogenee A devono essere realizzati in armonia con l'edificio ed il contesto ambientale circostante.
 8. Gli interventi di manutenzione straordinaria o quelli ad essa riconducibili quand'anche non ricompresi fra quelli sopra elencati rientrano nella categoria degli interventi soggetti a SCIA secondo quanto previsto all'art. 79 della L.R.1/2005 e s.m.e.i..
 9. Gli interventi di manutenzione straordinaria che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari possono essere eseguite attraverso le procedure dell'Attività edilizia libera secondo quanto previsto all'art.79 della L.R. 1/2005 e.s.m.e.i..

18.3 - Restauro e Risanamento Conservativo.

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono pertanto finalizzati all'adeguamento funzionale e/o ad un uso più appropriato alle esigenze attuali degli edifici esistenti. Essi non devono comportare alterazione degli elementi tipologici, formali e strutturali:
 - per elementi tipologici dell'edificio si intendono quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle tipologie edilizie (edificio rurale, opificio, abitazione

- unifamiliare o plurifamiliare, edificio a schiera, a corte, a torre, ecc.);
- per elementi formali dell’edificio si intende l’insieme delle caratteristiche che lo distinguono e lo inquadrano in modo peculiare (profili geometrici dei volumi, particolari architettonici, elementi di rifinitura, ecc.) conferendo ad esso un’immagine caratteristica;
 - per elementi strutturali dell’edificio si intendono quelli che compongono la struttura materiale, anche non portante, dell’organismo edilizio (muratura tradizionale, in pietrame o laterizio, solai a volta o con struttura in legno, manto di copertura in coppi e embrici, ecc.).
4. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modifica del numero delle unità immobiliari ed al mutamento della destinazione d’uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici formali e strutturali dell’organismo edilizio.
 5. Fatto salvo quanto disposto dal successivo punto 18.3.1 comma 2 gli interventi di restauro e risanamento conservativo non possono in nessun caso comportare aumento della superficie lorda di pavimento, alterazioni volumetriche, planimetriche né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
 6. Gli inserimenti di impianti devono comportare la minima indispensabile compromissione delle murature, essendo precluso ogni danneggiamento degli esistenti elementi architettonici significativi.
 7. È ammessa la reintegrazione con materiali tradizionali delle parti soggette ad usura (pavimentazioni, rivestimenti, ecc.).
 8. Nel caso d’interventi relativi a prospetti di edifici il restauro o il risanamento dovranno essere previsti per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà.
 9. Ai fini di una più agevole gestione degli interventi della presente fattispecie di intervento sul patrimonio edilizio esistente, si distinguono due tipi di intervento:
 - a) il Restauro Architettonico (Re.A.);
 - b) il Risanamento Conservativo (Ri.C.)

18.3.1 - Restauro Architettonico (Re.A.).

1. Il Restauro Architettonico è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di particolare valore storico - artistico, architettonico per i quali si deve procedere con un restauro e risanamento totale.
2. In linea generale si considerano di restauro gli interventi diretti:
 - alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l’eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l’inserimento di accessori e impianti, così da recuperare l’uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione,
 - alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici,
 - alla conservazione, al recupero ed alla ricomposizione di reperti e spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale e agricola.
3. Gli interventi di restauro comprendono la ricostruzione filologica di parti limitate di edifici eventualmente crollate o demolite e il completamento (all’interno del volume esistente) di strutture e finiture non terminate per interruzione storicamente documentata degli interventi originari con tecniche attuali. Tali interventi sono subordinati alla presentazione di adeguata documentazione storico – archivistica – critica progettuale e/o lettura filologica tramite saggi e rilievi dell’edificio.
4. A titolo indicativo possono essere ricompresi nel Restauro i seguenti interventi:
 - il consolidamento e il risanamento del complesso murario originario, delle strutture verticali,

orizzontali e di copertura senza spostamento delle stesse né modifiche del tetto che deve essere opportunamente ripristinato col manto di copertura tradizionale. Sono ammesse inserzioni di elementi indispensabili a sole finalità statiche;

- il restauro/ripristino dei fronti esterni ed interni, degli ambienti liberati da eventuali superfetazioni. Per quanto attiene alle corti e agli spazi ineditati si deve procedere al ripristino delle partizioni e dei materiali originari, all'eliminazione di ogni superfetazione, sia pure a carattere provvisorio, alla conservazione e sistemazione a giardino e/o parco;
 - la conservazione/ripristino dell'impianto distributivo organizzativo principale originario. Sono consentite modifiche interne per la dotazione di adeguate attrezzature igienico-sanitarie, quando non alterino le caratteristiche degli ambienti di importanza storico-documentale e architettonica;
 - la riapertura di finestre o porte preesistenti e successivamente tamponate;
 - il mantenimento e il restauro di altri reperti come fontane, pozzi, esedre, scenari, lapidi, edicole e quant'altro, negli spazi esterni e negli ambienti interni, costituisce testimonianza storica.
5. È vietata qualsiasi alterazione dei volumi, dei profili e dei tetti, del disegno delle facciate, delle strutture (pilastri, murature continue, volte, solai, ecc.), delle decorazioni, degli infissi e dei materiali di finitura in genere, la rimozione di elementi e la loro collocazione in luoghi diversi da quello originale, nonché le rimozioni che possono cancellare le testimonianze storiche dell'edificio.
6. Non sono da considerare "testimonianze storiche" quei volumi e in genere quelle modifiche aventi carattere di precarietà o di palese superfetazione, riferibili per lo più al periodo post bellico o di cui sia dimostrabile la recente realizzazione.
7. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici il Restauro dovrà essere previsto per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà.
8. Gli interventi di Restauro Architettonico o quelli ad esso riconducibili quand'anche non ricompresi fra quelli sopra elencati rientrano nella categoria degli interventi soggetti a SCIA secondo quanto previsto all'art. 79 comma 2c della L.R.1/2005 e.s.m.e.i..

18.3.2 - Risanamento Conservativo (Ri.C.)

1. Il Risanamento Conservativo è finalizzato alla conservazione, al recupero degli edifici di minore valore storico- architettonico o ambientale per i quali si può procedere anche con interventi di restauro e risanamento parziale, in quanto edifici di minore valore ovvero in quanto sono già stati oggetto di trasformazioni che ne hanno ridotto le caratteristiche architettoniche e ambientali.
2. A titolo indicativo possono essere ricompresi nel Risanamento conservativo i seguenti interventi:
- il ripristino, la sostituzione e l'integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia degli elementi di pregio;
 - il ripristino, il consolidamento statico, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali, anche con soluzioni tecniche innovative, purché nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari;
 - il ripristino e la valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà, anche con parziali modifiche da realizzare nel rispetto dei caratteri originari;
 - il ripristino e la valorizzazione degli ambienti interni nel rispetto degli elementi architettonici e decorativi di pregio eventualmente presenti quali: volte, affreschi, soffitti e pavimenti;
 - le opere di modifica dell'assetto planimetrico che comportino fusione o frazionamento di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni;
 - la realizzazione e integrazione degli impianti, dei servizi igienico sanitari e dei volumi tecnici

purché vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per il loro inserimento nel contesto dell'edificio;

- l'inserimento di lucernari a filo falda delle coperture;
 - il restauro/ripristino delle facciate esterne e degli ambienti interni nel caso vi siano elementi di rilevante importanza, quali volte, decorazioni, ecc.;
 - la demolizione delle superfetazioni come parti delle unità edilizie incongrue con l'impianto originale, nonché l'eliminazione di elementi decorativi, rivestimenti e simili, incompatibili;
 - la conservazione e il ripristino tipologico dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi (portici, logge, androni, corpi scala, ecc.);
 - la riapertura di forature preesistenti e successivamente tamponate;
 - l'inserimento di cordoli strutturali ai fini dell'adeguamento sismico degli edifici.
3. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici il Risanamento conservativo dovrà essere previsto per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà.
 4. Gli interventi di Risanamento Conservativo o quelli ad esso riconducibili quand'anche non ricompresi fra quelli sopra elencati rientrano nella categoria degli interventi soggetti a SCIA secondo quanto previsto all'art. 79 comma 2c della L.R.1/2005 e.s.m.e.i..

18.4 - Ristrutturazione Edilizia (Rs.E.)

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
2. Configurano comunque ristrutturazione edilizia gli interventi comportanti variazione della superficie utile, o della quota di intradosso dei solai, o della posizione e/o numero dei collegamenti verticali, ogniqualvolta non abbiano finalità e caratteristiche di ripristino e non rientrino in un insieme sistematico di trasformazioni definibile come restauro e risanamento conservativo.
3. A titolo indicativo possono essere ricompresi nella ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:
 - la riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari,
 - la variazione del numero delle unità immobiliari e delle loro dimensioni;
 - il mutamento della destinazione d'uso degli immobili, edifici, ed aree anche in assenza di opere edilizie;
 - la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile e viceversa;
 - la modifica agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta di imposta dei solai;
 - l'inserimento di soppalchi all'interno degli edifici nei limiti dimensionali indicati al successivo comma 4 lett. c);
 - la realizzazione di balconi e/o terrazzi;
4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì:
 - a) la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa sismica, acustica ed energetica .
 - b) gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
 - c) le addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20 % della S.U.L. esistente. Non sono computate, ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, le addizioni funzionali consistenti nel rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o nella realizzazione di servizi igienici, qualora carenti,

oppure nella creazione di volumi tecnici, scale, ascensori o autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati;

- d) non sono computati ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale gli interventi consistenti nella realizzazione di autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati e gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di pertinenza, di una S.U.L. aggiuntiva non superiore al 20% della S.U.L. dell'edificio principale, ivi compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, sottoforma di S.U.L., ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di pertinenza.
 - e) le addizioni funzionali di cui ai punti b), c), d), possono essere realizzate oltre che in deroga agli indici di edificabilità anche del Rapporto di copertura salvo quanto previsto all'art.15.4,5,6 per quanto concerne le distanze da strade, fabbricati e confini.
 - f) Il rialzamento del sottotetto è consentito per gli edifici esistenti alla data di adozione del R.U., alle seguenti condizioni:
 - mantenimento della stessa conformazione e tipologia della copertura salvo lievi modifiche che si rendano necessarie per consentire un migliore deflusso delle acque,
 - non si costituiscano nuove unità immobiliari;
 - il piano di calpestio dell'ambiente da rialzare sia già praticabile ed accessibile direttamente o indirettamente da un'unità immobiliare sottostante e a servizio della medesima;
 - non interessi immobili oggetto di tutela ai sensi del Capo I, Titolo I del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
5. Gli interventi di realizzazione di terrazzi a tasca sono configurabili quale ristrutturazione edilizia e consentiti sugli edifici non di pregio storico e architettonico, purché non alterino le caratteristiche della falda interessata, non interessino oltre il 30% della falda e non modifichino il profilo della linea di gronda.
 6. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici la ristrutturazione dovrà essere prevista per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà. In ogni caso tali interventi dovranno armonizzarsi con l'edificio senza alterare il disegno del prospetto.
 7. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale individuato nelle Tavv. 05, devono essere eseguiti nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici secondo le prescrizioni indicate al successivo articolo 19.
 8. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio ubicato in zone omogenee A, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, diverso da quello di cui al comma 7 devono comunque essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante.
 9. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia o quelli ad essa riconducibili quand'anche non ricompresi fra quelli sopra elencati rientrano nella categoria degli interventi soggetti a SCIA secondo quanto previsto all'art. 79 comma 2d della L.R.1/2005 e.s.m.e.i., ad esclusione degli interventi sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale individuati nelle Tavv. 05 e all'art.19 delle presenti norme sottoposti a Permesso di Costruire.

18.5 - Addizione Volumetrica (Ad.V.)

1. Gli interventi di Addizione Volumetrica sono quelli rivolti alla realizzazione di volumi aggiuntivi in un manufatto edilizio esistente, sia che vengano realizzati in aderenza, mediante addizione orizzontale e/o verticale, sia che configurino manufatti edilizi a sè stanti, ma comunque costituenti volumi a servizio dell'edificio principale non autonomamente utilizzabili.
2. Tali interventi dovranno sempre armonizzarsi con l'edificio senza alterare il disegno dei prospetti.
3. Sono considerati interventi di Addizione Volumetrica tutti quelli, non assimilabili alla addizione funzionale configurabile come ristrutturazione edilizia, di cui al precedente art.18.4, che comportano un

aumento del volume esistente o della S.U.L. in base alle definizioni date al precedente articolo 15 e nel rispetto dei parametri urbanistici di Zona.

4. Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale individuato nelle Tavv.05 non sono consentiti interventi di Addizione Volumetrica, salvo quanto previsto all'art.19.4.3..
5. Gli interventi di addizione volumetrica sul patrimonio edilizio ubicato in Zona omogenea, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, diverso da quello di cui al comma 4 devono comunque essere realizzati in armonia con l'edificio ed il contesto architettonico e paesaggistico circostante.
6. Gli interventi di Addizione Volumetrica di cui al presente articolo rientrano nella categoria degli interventi soggetti a Permesso di Costruire secondo quanto previsto all'art. 78 comma 1g) della L.R.1/2005 e.s.m.e.i..

18.6 - Sostituzione Edilizia (So.E.)

1. Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione. Il recupero della volumetria esistente è calcolato in S.U.L. secondo il criterio di cui all'art. 15.29.5..
2. Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale individuato nelle Tavv.05 non sono consentiti interventi di Sostituzione Edilizia.
3. Gli interventi di Sostituzione Edilizia sul patrimonio edilizio, ubicato in zone omogenee E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, diverso da quello di cui al comma 2, devono comunque essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante.
4. Gli interventi di Sostituzione Edilizia di cui al presente articolo rientrano nella categoria degli interventi soggetti a Permesso di Costruire secondo quanto previsto all'art. 78 comma 1h) della L.R.1/2005 e.s.m.e.i..
5. Nel caso di edifici esistenti ricadenti in aree a pericolosità geomorfologia elevata e molto elevata (P.F.E., P.F.M.E.), in aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata (P.I.E. P.I.M.E.), o in aree ricomprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti sono ammissibili interventi di Sostituzione Edilizia, a parità di S.U.L., come definita all'art. 15.29 con trasferimento della S.U.L. esistente, totalmente o parzialmente, anche al di fuori dell'area in cui l'edificio ricade. La ricostruzione si dovrà uniformare alle norme e alle destinazioni d'uso della Zona di destinazione per la nuova edificazione. Per questi casi è possibile utilizzare il criterio della perequazione urbanistica individuato all'art.11 delle presenti norme.
6. Nel caso di edifici esistenti ricadenti in aree a pericolosità sismica elevata e molto elevata sono ammissibili interventi di Sostituzione Edilizia, con trasferimento della S.U.L. esistente, totalmente o parzialmente, anche al di fuori dell'area in cui l'edificio ricade. La ricostruzione si dovrà uniformare alle norme e alle destinazioni d'uso della Zona di destinazione per la nuova edificazione. Per questi casi è possibile utilizzare il criterio della perequazione urbanistica individuato all'art.11 delle presenti norme.

18.7 - Demolizione Edilizia (De.E.)

1. Gli interventi di Demolizione Edilizia sono quelli volti a rimuovere, del tutto o in parte, edifici preesistenti senza la contestuale ricostruzione o nuova costruzione.
2. Gli interventi di Demolizione Edilizia devono in ogni caso prevedere una sistemazione dell'area/costruzione libera risultante dall'intervento in armonia con il contesto paesaggistico circostante.
3. Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale individuato nelle Tavv.05 non sono consentiti interventi di Demolizione Edilizia. È in ogni caso vietata la cancellazione di altri manufatti eventualmente presenti come fontane, esedre, scenari lapidei, edicole e quant'altro costituisca testimonianza storica.

4. Gli interventi di Demolizione Edilizia rientrano nella categoria degli interventi soggetti a SCIA secondo quanto previsto all'art. 79 comma 1d della L.R.1/2005 e.s.m.e.i..

18.8 - Ristrutturazione Urbanistica (Rs.U.).

1. Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale individuato nelle Tavv. 05 non sono consentiti interventi di Ristrutturazione Urbanistica.
3. Qualora un edificio di pregio storico, architettonico/ambientale di cui al comma 2 si trovi all'interno di un comparto più ampio caratterizzato da degrado architettonico, urbanistico e ambientale è possibile realizzare un Piano di Recupero che riguardi l'interno comparto ricomprendendo anche i manufatti di pregio storico e architettonico; in questo caso per gli edifici storicizzati valgono le prescrizioni indicate al successivo articolo 19, secondo la categoria di valore attribuita.
4. Nel caso di edifici esistenti ricadenti in aree a pericolosità geomorfologia elevata e molto elevata (P.F.E., P.F.M.E.) o in aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata (P.I.E. P.I.M.E.), sono ammissibili interventi di Ristrutturazione Urbanistica, a parità di S.U.L., come definita all'art.15.29 con trasferimento della S.U.L. esistente, totalmente o parzialmente, anche al di fuori delle zone omogenee in cui l'edificio ricade. La ricostruzione si dovrà uniformare alle norme e alle destinazioni d'uso della zona di destinazione per la nuova edificazione. Per questi casi è possibile utilizzare il criterio della perequazione urbanistica individuato all'art.11 delle presenti norme.
5. Nel caso di edifici di particolare interesse storico testimoniale, l'ammissibilità degli interventi di cui sopra è condizionata alla dimostrazione, con opportuni studi ed approfondimenti di dettaglio, della non possibilità di interventi di messa in sicurezza che consentano il mantenimento in sito dei fabbricati storicizzati esistenti.
6. Nel caso di edifici esistenti ricadenti in aree a pericolosità sismica elevata e molto elevata sono ammissibili interventi di Ristrutturazione Urbanistica, con trasferimento della S.U.L. esistente, totalmente o parzialmente, anche al di fuori dell'area in cui l'edificio ricade. La ricostruzione si dovrà uniformare alle norme e alle destinazioni d'uso della Zona di destinazione per la nuova edificazione. Per questi casi è possibile utilizzare il criterio della perequazione urbanistica individuato all'art.11 delle presenti norme.

18.9 - Norme generali.

1. Gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo sono sempre consentiti con la permanenza delle attività in atto, anche se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal R.U., purché legittimamente insediate, fatte salve specifiche norme relative alle singole aree o gruppi di edifici.
2. Tali interventi sono consentiti, alle medesime condizioni su edifici ricadenti su aree destinate alla viabilità e servizi. Nel caso di edifici presenti nelle aree soggette a Piani Attuativi convenzionati valgono le disposizioni di cui all' art. 12.2 comma 7.

Art. 19 - Categorie di valore degli edifici di pregio storico, architettonico e/o ambientale, criteri di valutazione e modalità di intervento.

1. Sono gli edifici facenti parte del patrimonio storico, architettonico e ambientale del Comune di Castelfranco di Sotto che, singolarmente o per la particolare aggregazione urbanistica che presentano (corti e cascine), costituiscono parte delle Invarianti Strutturali del P.S.
2. Il grado di intervento consentito dal R.U. varia al variare del grado di importanza degli edifici stessi, come contenuto nella norma generale del P.S. vigente.

3. Le Tavv. 02, 03, 04 e 05 del R.U. contengono il riconoscimento dei predetti edifici, con la assegnazione ad ognuno di un numero corrispondente; agli edifici muniti di numerazione sono assegnati le categorie di intervento di seguito elencate.
4. Qualora, previa documentazione approfondita del proprietario dell'edificio numerato, si dimostri che l'attuazione della categoria di valore risulta incongrua con lo stato del fabbricato, è possibile da parte dell'U.T.C., previo parere della Commissione Edilizia e della Commissione Comunale per il Paesaggio, modificare la categoria di valore e di conseguenza la categoria di intervento prevista senza apportare Variante al R.U..

19.1 - Edifici di particolare pregio architettonico, ambientale o storico (Cat.1).

1. Sono quelli di particolare rilevanza generalmente ben conservati, connotabili con epoche storiche ben definite, che costituiscono il patrimonio edilizio "di pregio" del Comune di Castelfranco di Sotto.
2. Gli interventi ammissibili sono: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Conservativo.
3. La categoria di intervento si estende anche alle pertinenze, ai giardini, agli orti e più in generale al resede di pertinenza, alle viabilità di accesso (viali alberati) e vuole tutelare tutte le testimonianze del valore degli edifici stessi e del loro intorno.
4. Gli edifici sottoposti al controllo da parte della Soprintendenza Monumenti dovranno sottostare ai vincoli posti dall'organo di tutela.

19.2 - Edifici di pregio architettonico e storico (Cat.2).

1. Sono quelli che presentano elementi di riconoscibilità storica, conseguente alle scelte architettoniche operate, nei fregi, nelle facciate, nei particolari delle modanature, negli elementi costitutivi in generale.
2. Gli interventi ammissibili sono: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Conservativo e Risanamento Conservativo.
3. In tutti gli interventi una particolare cura dovrà essere data al recupero delle pertinenze coperte e scoperte, al recupero dei giardini, delle alberature, delle recinzioni storicizzate, degli accessi, edicole e quant'altro che sia di pregio e degno di salvaguardia nell'ambito dei sedimi degli edifici stessi.

19.3 - Edifici di pregio architettonico e storico (Cat.2*).

1. Sono edifici ricompresi fra le Invarianti Strutturali per i quali non è stato possibile approfondire le indagini sull'attuale stato di consistenza.
2. A titolo cautelativo è stata assegnata la presente categoria e gli interventi ammissibili sono quelli della categoria 2.
3. Tuttavia, a fronte di una documentazione più approfondita fornita dai proprietari o da aventi titolo, sarà possibile modificare d'ufficio la categoria di intervento senza che ciò costituisca variante al R.U.

19.4 - Edifici di pregio ambientale (Cat.3).

1. Sono quelli che, pur edificati prima del 1940, conservano esteriormente alcuni particolari di pregio e di riferimento all'epoca storica di costruzione, e sono costruiti in posizioni strategiche da un punto di vista paesaggistico e ambientale, pertanto la loro protezione appare essenziale per la valorizzarne delle peculiarità dei luoghi.
2. Gli interventi ammissibili sono: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.
3. Ogni proposta dovrà espressamente contenere interventi sugli aspetti più fragili del sistema ambientale di corredo (resede di pertinenza, viabilità bianca di accesso, cippi, edicole, ecc) così che il puro e semplice intervento edilizio sia in realtà un più vasto ed importante intervento di valorizzazione delle già buone

peculiarità ambientali.

19.5 - Edifici edificati antecedentemente al 1940, allo stato attuale privi di valore storico e architettonico e in parti di territorio prive di valore ambientale (Cat.4).

1. È quella parte del patrimonio edilizio esistente che, seppur edificato antecedentemente al 1940, non conserva alcun particolare pregio architettonico, storico e ambientale.
2. È riportato nella carte delle Invarianti Strutturali in quanto connota la maglia dell'edificato storico del Comune e il grado di "protezione" si limita solo a questo aspetto importante.
3. Gli interventi ammissibili sono: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Addizione Volumetrica di cui al sistema, Sottosistema o U.T.O.E. nella quale sono inseriti.
4. Ogni proposta dovrà espressamente prevedere interventi di valorizzazione, ove possibile, della riconoscibilità della maglia storica dell'edificato (resede di pertinenza, viabilità bianca di accesso, cippi, edicole, alberature di confine, ecc).

19.6 - Pertinenze degli edifici storicizzati (Cat.5).

1. Sono edifici a corredo di un più importante fabbricato posti in prossimità del medesimo riconoscibili per la forma planivolumetrica diversa, per i materiali e le finiture, in genere di minor pregio.
2. Tali manufatti seguono, per l'importanza, la valutazione data all'edificio principale e sono direttamente legate a quest'ultimo in ordine al grado di intervento possibile.

19.7 - Edifici a Corte presenti in collina ed Edifici aggregati a cascina nella pianura (Cat.6).

1. Costituiscono patrimonio edilizio di importanza storica, architettonica e ambientale, oltre che aggregazioni urbanistiche di assoluto pregio, connotabili e riferibili a precise epoche storiche, legate all'uso delle risorse del suolo e alle diverse forme di aggregazione sociale.
2. Come già indicato nella relazione del quadro conoscitivo e nelle norme del P.S., costituiscono patrimonio da tutelare, salvaguardare e valorizzare.
3. Il grado di tutela riguarda:
 - l'edificio singolo, in quanto risultante dalle singole proprietà e dagli usi;
 - l'aggregazione urbanistica e planivolumetrica.
4. Gli interventi sul patrimonio esistente, senza ampliamento di superfici e volumi, potranno essere eseguiti nel rispetto del grado di tutela attribuito all'edificio stesso; quelli con ampliamento di superficie e volume potranno essere eseguiti, sempre nel rispetto del grado di tutela attribuito all'edificio o alla corte nel complesso, dietro presentazione di un Piano Unitario d'Intervento di cui all'art.15.18 che indichi planivolumetricamente la soluzione progettata, nel contesto generale. In tal modo sarà possibile controllare lo sviluppo armonico di queste aggregazioni, assimilabili a micro centri-storici, di volta in volta, ad ogni proposta di intervento, modificandolo quando se ne ravvisi la motivata richiesta, tenendo sempre conto della invariante di tutela generale del tessuto edilizio esistente e della tipicità dell'aggregazione. Pertanto non potranno essere ridotte le superfici storicamente "comuni" (piazzette, aia, strade comuni, usi civici, pozzi e cisterne comuni, ecc.), non potrà essere modificata la tipologia di impianto, dovranno essere riportati in luce i materiali di finitura originariamente usati, ricostituite le alberature comuni, e quanto altro serva e sia importante per un completo recupero degli aggregati stessi: gli interventi edilizi dovranno costituire una occasione irrinunciabile per la tutela e la valorizzazione di questi assetti abitativi.
5. Alcune delle corti di origine rurale sono oramai inserite nel tessuto urbano dei centri. E' necessario, laddove ancora sono esistenti i segni e i caratteri della originaria struttura a corte, effettuare gli interventi previsti nel rispetto dei caratteri originari evitando recinzioni, mantenendo colori, materiali, ecc. analoghi.

19.8 - Edifici - invarianti individuati come invarianti contenuti nella carte del P.S. non analizzati e non numerati (Cat.7).

1. Sono edifici già contenuti nella carta delle Invarianti Strutturali del P.S. vigente che, ad una più attenta indagine, si sono rivelati non più esistenti nella loro originaria conformazione (demoliti e ricostruiti, anche per eventi bellici) e quindi oggi di nessun valore, per questi edifici sono possibili tutti gli interventi ammessi per il patrimonio edilizio esistente nella U.T.O.E. di riferimento e nelle zone omogenee ove sono compresi.

19.9 - Prescrizioni tecniche per interventi su edifici di pregio storico, architettonico e ambientale.

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di pregio storico, architettonico e ambientale riconducibili alle categorie di valore di cui sopra dovranno essere realizzati nel rispetto dei regolamenti esistenti quali il Piano del Colore e dell'Arredo Urbano e delle seguenti prescrizioni tecniche:

Intonaci:

Gli intonaci sia esterni che interni debbono essere del tipo "civile" e realizzati mediante formazione di arriccio con malta bastarda e finitura con velo di malta di calce, passata a vaglio fine, piallettata.

Debbono essere comunque mantenuti o ripristinati tutti gli elementi architettonico- decorativi delle facciate.

E' vietato qualsiasi tipo di intonaco plastico sintetico (tipo a buccia d'arancio o graffiati) o comunque diverso da quello tradizionale.

Le coloriture esterne devono corrispondere alle caratteristiche architettoniche dell'edificio rispettando gli elementi decorativi delle facciate (cornici, lesene, bugnati, bozze, etc.); i colori debbono essere scelti nel rispetto di quelli tradizionali originari.

Infissi esterni:

Gli infissi esterni debbono essere in legno naturale o verniciato.

E' vietata l'installazione di qualsiasi tipo di controinfisso a filo esterno.

Per la chiusura di aperture preesistenti di dimensioni notevoli è ammesso l'uso di infissi metallici verniciati.

Sono ammessi per motivate esigenze anche materiali alternativi ma che per forma, dimensioni ed aspetto siano simili ai precedenti o comunque compatibili con il contesto architettonico.

E' ammesso il mantenimento o l'installazione di persiane alla fiorentina o scuri interni sempre in legno, al naturale o verniciato.

Le porte esterne devono essere possibilmente recuperate o realizzate ex novo nelle forme e dimensioni tradizionali, in legno al naturale o verniciato.

Le porte devono essere impostate sul filo interno della mazzetta; è vietata l'installazione di controporte di qualsiasi tipo sul filo esterno.

E' vietata la realizzazione di pensiline, a protezione delle porte d'ingresso, anche nelle forme pseudo-tradizionali "alla fiorentina".

Sistemazione esterna:

La sistemazione esterna deve essere conservata o ripristinata, nelle forme tradizionali, sia mediante elementi costruiti caratteristici, che mediante piantumazioni tipiche.

Le recinzioni preesistenti devono essere mantenute o ripristinate allo stato originario.

Eventuali aggiunte incongrue con le caratteristiche storico-architettoniche dell'edificio devono essere demolite.

Eventuali cancelli in ferro devono essere armonizzati con le caratteristiche dell'edificio.

Sono inoltre ammesse recinzioni realizzate con siepi vive di essenze tradizionali.

Pavimenti e rivestimenti:

I pavimenti devono essere mantenuti, per quanto possibile, allo stato originario, con eventuale sostituzione o integrazione con materiali tradizionali simili.

E' vietato qualsiasi tipo di rivestimento esterno; è ammesso il ripristino di eventuali zoccolature intonacate preesistenti.

Coperture:

Il manto di copertura tipico tradizionale in embrici e coppi alla toscana, deve essere sempre ripristinato con il recupero della maggior parte possibile del materiale originario, eventualmente integrato da materiale, possibilmente vecchio, dello stesso tipo.

L'eventuale manto di copertura di tipo diverso (marsigliesi o altro) deve essere ripristinato con il recupero della maggior parte possibile del materiale originario, eventualmente integrato da materiale, possibilmente vecchio, dello stesso tipo, salva la possibilità di sostituzione integrale del manto con quello tipico tradizionale in embrici e coppi alla toscana.

Le gronde devono essere mantenute nella forma, configurazione e oggetto preesistente; i correnti "a sporgere" dovranno essere tassativamente in legno.

Nei casi in cui si renda necessario, ai fini del consolidamento strutturale, realizzare un cordolo di collegamento perimetrale in c.a., questo dovrà essere ricavato nello spessore del muro esistente salvo impossibilità materiale a realizzare ciò o nei casi di adeguamento in altezza della copertura.

Rifacimento o installazione di materiali di isolamento:

E' ammessa la sostituzione e l'inserimento di materiali di isolamento termo-acustico e di impermeabilizzazione, in forme e dimensioni che non alterino la configurazione architettonica degli edifici.

Rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o di raffreddamento:

Qualsiasi attrezzatura tecnica necessaria per rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o di raffreddamento deve essere installata all'interno dell'edificio; eventuali appositi locali possono essere ricavati utilizzando vani di rilevanza e carattere marginale.

Rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi:

E' ammesso il rifacimento o l'installazione di ascensore o montacarichi, nei casi di comprovata necessità; comunque la loro ubicazione dovrà essere tale da non alterare il sistema distributivo originario e l'aspetto architettonico dell'edificio.

Rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico:

Qualsiasi attrezzatura tecnica necessaria per rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico deve essere installata all'interno dell'edificio; eventuali appositi locali possono essere ricavati utilizzando vani di rilevanza e carattere marginale.

Rifacimento di impianti igienico-sanitari:

E' ammesso il rifacimento degli impianti igienico-sanitari ove esistenti, ad eccezione che gli stessi siano stati realizzati alterando sensibilmente l'impianto distributivo e architettonico originario (come occupazione della loggia, formazione di superfetazioni improprie, etc.): in questo caso è possibile realizzare i servizi igienici in luoghi e posizioni di minor impatto.

Installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare:

E' ammessa l'introduzione di nuovi bagni o w.c.

Essi dovranno essere realizzati in modo da non alterare l'impianto distributivo originario.

Realizzazione di chiusure ed aperture interne che non modifichino lo schema distributivo:

E' ammessa la realizzazione di nuove aperture all'interno dei vani distributori principali.

Nel caso di preesistenza di porte dotate di mostre in pietra, queste ultime devono essere mantenute in vista anche se le aperture stesse vengono chiuse.

Consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione:

Le opere di consolidamento delle strutture di fondazione o in elevazione sono ammesse a condizione che siano rispettate le caratteristiche architettoniche dell'edificio e il sistema costruttivo originario.

Costruzione vespai o scannafossi:

Eventuali scannafossi perimetrali agli edifici possono essere realizzati a condizione che non alterino il rapporto tra l'edificio ed il terreno circostante e che siano coperti, salvo eventuali aperture necessarie per la circolazione d'aria.

Rinnovo strutturale dei solai e del tetto:

Negli edifici classificati, la struttura dei solai e del tetto (travi, correnti e scempiato di mezzane) può essere reintegrata nelle parti fatiscenti, o sostituita integralmente, a condizione che venga realizzata nelle forme tradizionali, con materiali dello stesso tipo; in particolare nel caso di sostituzione integrale, per la struttura principale devono essere impiegate travi in legno e correnti in legno, per l'orditura secondaria.

E' ammessa altresì, la formazione di soletta di ripartizione in calcestruzzo e rete elettrosaldata, e l'inserimento di strati coibenti.

Parti comuni e/o spazi di pertinenza:

Nell'ambito di edifici costituiti da più unità immobiliari o di un complesso edilizio devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) Per la sistemazione dei cortili e gli spazi inedificati in genere, deve essere effettuato il ripristino con i materiali originari;
- b) Non è ammessa la divisione del resede di pertinenza o del giardino antistante con recinzioni in muratura che ne individuino le proprietà e ne alterino le caratteristiche originarie. Sono ammesse siepi, eseguite con piante tradizionali.
- c) Per il ripristino delle facciate di edifici, il restauro dovrà essere previsto per parti organiche e non limitato ai confini di proprietà;
- d) Devono essere mantenuti e restaurati reperti come fontane, pozzi, esedre, scenari, lapidi, edicole sacre e quant'altro costituisca elemento storico.

E' vietata la ricostruzione o l'eventuale recupero di volumi edilizi, costituenti aggiunte all'organismo edilizio originario, o superfetazioni.

Comignoli e canne fumarie

I comignoli dovranno essere conservati, ripristinati o realizzati secondo forme e materiali tradizionali; i condotti di aerazione forzata e gli sfiati potranno essere realizzati in cotto oppure in rame.

Nuove canne fumarie dovranno essere inserite in modo da non essere visibili dall'esterno; potranno essere realizzate all'esterno solo per comprovata impossibilità di realizzarle all'interno, su prospetti secondari che non si affaccino su spazi comuni con tubazioni in rame o in muratura tradizionale.

Capo 2 - Disposizioni finalizzate alla sostenibilità e alla qualità degli interventi previsti dal R.U. e alla tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente.

Art. 20 - Campo di applicazione

1. L'ammissibilità delle trasformazioni previste dal R.U. è subordinata all'osservanza delle seguenti disposizioni, valide su tutto il territorio comunale, volte ad un utilizzo efficiente delle risorse di matrice ambientale ed al contenimento di alcuni fattori di pressione. Le presenti disposizioni recepiscono le prescrizioni contenute nel Rapporto Ambientale VAS e con esse si integrano.

20.1 - Risorsa idrica, acquedotto e depurazione.

20.1.1 - Prescrizioni relative alle reti acquedottistiche e fognarie.

1. Ogni nuovo insediamento deve essere fornito delle relative opere di urbanizzazione primaria, da allacciare alle reti principali esistenti e, per le acque nere, agli impianti di depurazione esistenti.
2. In caso di inadeguatezza dei sistemi fognari esistenti, l'approvazione dei nuovi Piani Attuativi deve essere subordinata alla verifica e all'adeguamento degli stessi al fine di sopperire ai nuovi carichi urbanistici. Non sono ammessi nuovi interventi edificatori privi dei necessari collegamenti alle reti fognarie pubbliche e ai sistemi di smaltimento e depurazione.
3. Deve essere mantenuta in efficienza la rete fognaria sia bianca che nera e gli impianti di depurazione (pubblici e privati).
4. Negli interventi di nuova espansione urbana o di semplice ristrutturazione con aumento dei carichi urbanistici sulla rete idrica e fognaria esistente deve essere verificata l'efficienza dei tratti limitrofi e, ove necessario, devono essere apportati gli interventi necessari a ridurre le perdite fisiche eventualmente rinvenute ed alla realizzazione di tutti gli altri interventi necessari; sono ammesse, in particolare in campagna, soluzioni depurative naturali autonome quale la fitodepurazione. Nel caso di depuratore pubblico saturo, il progetto di P.A. dovrà prevedere unitamente all'allaccio alla rete pubblica, anche un sistema di depurazione delle acque autonomo e privato.
5. Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportino rifacimento degli impianti sanitari, di Nuova Edificazione, di Sostituzione Edilizia, di Ristrutturazione Urbanistica devono essere realizzati quegli accorgimenti atti a ridurre il consumo idrico passivo quali scarichi con doppia pulsantiera, lavabi con frangigetto di nuova generazione ecc.; devono inoltre essere previsti impianti di fognatura separati per le acque piovane e le acque reflue, con l'istallazione di cisterne di raccolta di acque meteoriche da utilizzare a scopo non potabile.
6. Per le attività industriali-artigianali, esistenti e di progetto, le acque di ricircolo devono essere riutilizzate all'interno dei cicli produttivi stessi.
7. In occasione della approvazione di nuovi Piani Attuativi o di Progetti di opere pubbliche quali nuove strade, ecc. deve essere garantito il ripristino della regimazione idraulica all'esterno degli insediamenti.
8. Nelle nuove edificazioni deve essere garantita la superficie minima permeabile pari al 25%.

20.1.2 - Misure generali di salvaguardia delle aree di pertinenza fluviale

1. Tutti i corsi d'acqua del territorio comunale, che abbiano importanza ai fini del funzionamento del reticolo drenante superficiale sono soggetti alle disposizioni del presente articolo, fatte salve le ulteriori competenze in materia degli Enti sovraordinati.
2. Su ambedue le sponde dei corsi d'acqua, nel rispetto delle vigenti disposizioni normative, é istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 ml. a partire dal piede esterno dell'argine o in mancanza

dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati; questa fascia, oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche dell'ecosistema ripariale, servirà ad assicurare la piena efficienza delle sponde e la funzionalità delle opere idrauliche, oltre a facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse.

3. Nella fascia di rispetto di cui al precedente comma 2 sono consentiti solamente interventi di sistemazione a verde con impiego esclusivo di specie ripariali autoctone, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature; saranno inoltre applicate le seguenti disposizioni:
 - a) divieto di nuova edificazione;
 - b) divieto di nuova coltivazione, anche nell'ambito di orti e di allevamenti animali;
 - c) divieto di realizzazione di ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue, nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi ciclopedonali e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate.
4. Gli interventi di ripristino delle sponde devono prevedere la rinaturalizzazione degli alvei; in ogni caso dovrà essere garantita la continuità della copertura vegetale.
5. Sono vietati:
 - a) la realizzazione di opere che possono ostacolare il regolare deflusso delle acque;
 - b) gli interventi di cementificazione in alveo.
6. 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.

20.1.3 - Opere di difesa idraulica

1. Le opere idrauliche ed i loro manufatti, ancorché danneggiati o in pessimo stato di manutenzione e/o di totale inefficienza idraulica, devono essere salvaguardate da usi impropri e/o manomissioni anche se di proprietà privata.
2. Sulle superfici occupate da strutture arginali in qualsiasi stato di manutenzione è apposto un vincolo di destinazione idraulica al fine di mantenere e/o recuperare l'efficacia idraulica.
3. I nuovi argini che dovranno essere messi in opera, anche quelli per il rifacimento e/o miglioramento di quelli esistenti lungo i corsi d'acqua dovranno essere progettati in modo tale da consentire la fruibilità delle sponde.
4. L'efficienza idraulica delle arginature dovrà essere garantita da un preciso programma di manutenzione periodica per il mantenimento di un'efficace copertura vegetale delle sponde, privilegiando la salvaguardia delle essenze autoctone.
5. E' vietata la cementificazione e l'impermeabilizzazione degli argini; devono essere privilegiati gli interventi secondo tecniche di ingegneria naturalistica.

20.1.4 - Disposizioni per la salvaguardia delle fonti, sorgenti e pozzi

1. 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”.
2. I nuovi fabbricati e gli interventi edilizi ad essi assimilabili devono prevedere la realizzazione di vasche interrato quali serbatoi di stoccaggio delle acque necessarie per l'irrigazione degli spazi a verde. La vasca dovrà 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 dei pozzi, è subordinata alla preventiva realizzazione 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.
 3. La realizzazione di nuovi pozzi per 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.
 4. I pozzi artesiani dovranno prevedere il corretto isolamento degli acquiferi attraversati e l'impermeabilizzazione superficiale, da ottenersi mediante cementazione dei primi metri di profondità.
 5. All'interno delle aree produttive sono da privilegiare pozzi di tipo artesiani.
 6. Per il prelievo dal sottosuolo, per qualsiasi scopo, di acque da destinare a qualsiasi uso, mediante pozzi da costruire ex novo o da approfondire, sorgenti, scavi di qualsiasi natura e dimensione, dovrà essere presentata idonea istanza inserendo nella documentazione a corredo anche gli estremi relativi all'autorizzazione/denuncia del pozzo e delle sue caratteristiche costruttive ed idrogeologiche.
 7. I pozzi non più utilizzati per l'approvvigionamento idrico, se non adeguatamente attrezzati come punti di controllo della falda (misura del livello e qualità delle acque) dovranno essere adeguatamente cementati.

20.2 - Aria e clima acustico.

1. Tutte le aziende devono dotarsi dei rispettivi sistemi di trattamento delle emissioni in atmosfera per la riduzione dell'inquinamento atmosferico, acustico e delle emissioni climalterante.
2. Per le conseguenze sulla qualità dell'aria derivanti dagli impianti di riscaldamento il R.U. definisce gli incentivi in termini di parametri edilizi finalizzati all'impiego di materiali e tecniche costruttive che aiutino il risparmio energetico, così come meglio specificato nel Regolamento per l'Edilizia Bio-Eco Sostenibile e all'art.21 delle presenti norme.
3. Al fine di ridurre l'inquinamento luminoso si dovranno utilizzare per la pubblica illuminazione corpi illuminanti che impediscono la diffusione della sorgente luminosa nell'emisfero superiore; analoga misura dovrà essere imposta anche agli interventi privati assieme all'incentivazione all'impiego di sistemi automatici per il controllo della durata e dell'intensità del flusso luminoso. Per la pubblica illuminazione si dovrà incentivare l'utilizzo di lampade a risparmio energetico (LED).

20.3 - Energia.

1. Il R.U., in linea con il Regolamento per l'Edilizia Bio-Eco Sostenibile vigente, tende ad incentivare negli interventi di trasformazione del territorio, siano essi nuove costruzioni ovvero recupero edilizio e/o urbanistico, il risparmio energetico e l'uso di energia da fonti rinnovabili (art.21 NTA).
2. Si dovranno comunque rispettare i parametri minimi dettati dalle leggi in materia energetica.
3. Per la realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici, impianti eolici, biomasse), si dovranno rispettare le vigenti disposizioni di legge regionale e provinciale (P.T.C.P.). Gli impianti maggiori a carattere produttivo devono seguire procedure di

autorizzazione che ne garantiscono il controllo da parte delle autorità competenti. Per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici e la tutela dei corridoi ecologici la loro ubicazione dovrà tenere di conto delle seguenti considerazioni: gli impianti eolici in spazi aperti devono essere ubicati in prossimità degli edifici e non in aree coltivate; i pannelli fotovoltaici devono essere ubicati in maniera da non essere visibili dalle visuali di pregio paesaggistico e devono essere schermati da piante da quei lati che non necessitano di esposizione solare; prima dell'installazione di impianti eolici deve essere verificato l'impatto acustico sulle aree limitrofe e sui corridoi ecologici.

4. Nei parcheggi pubblici deve preferibilmente essere utilizzata illuminazione alimentata da fonti rinnovabili (pannelli solari) e/o a basso consumo energetico (led).

20.4 - Suolo e Sottosuolo.

1. I terrazzamenti ed i ciglionamenti agrari dovranno essere conservati e tutelati, mantenendoli nella loro piena efficienza mediante opportune opere di manutenzione consistenti nel ripristino delle parti lesionate e nel mantenimento in efficienza delle opere di drenaggio delle acque superficiali.
2. Dovrà essere salvaguardata l'integrità del manto erboso nelle aree soggette a fenomeni erosivi e rischio franoso e con essa la fertilità naturale dei suoli applicando corretti carichi animali e l'allontanamento delle acque di percolazione mediante la creazione ed il mantenimento di opportune sistemazioni idrauliche.
3. Ogni sbancamento e scavo che comporti modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia e del profilo topografico deve essere provvisto di appositi drenaggi a monte per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche e il loro convogliamento nella rete di scolo.
4. Per ogni intervento che comporti un rimodellamento con modifica della pendenza di superfici preesistenti si dovranno calcolare le condizioni di stabilità delle nuove pareti e/o dei nuovi versanti in relazione alla prevista configurazione finale e alle variazioni indotte sulla stabilità delle strutture limitrofe.
5. Tutti i lavori di sbancamento e/o di scavo devono prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali ed il rinverdimento delle superfici mediante opere di rinaturalizzazione con l'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica.
6. Gli interventi su terreni agricoli che comportino movimenti di terra, modificazione dello stato e consistenza delle colture arboree, modifiche delle opere di regimazione delle acque superficiali e profonde, sono consentiti a condizione che la richiesta sia accompagnata da elaborati che individuino sia gli assetti definitivi che le sistemazioni intermedie, per garantire la realizzazione degli interventi senza alterazioni negative del paesaggio.
7. Per tutte le costruzioni interrato previste nelle zone con falda acquifera superficiale, dovrà essere verificata la profondità del livello di falda e valutata la sua escursione stagionale in relazione alla profondità di posa delle fondazioni.
8. Nel caso che le costruzioni interrato siano costituite da locali sotterranei di profondità superiore ad un piano e/o da strutture fondazionali dirette profonde, la loro realizzazione è subordinata alla verifica dell'interferenza che le nuove costruzioni produrranno sulla circolazione delle acque sotterranee relativamente al loro possibile sbarramento e conseguente innalzamento del livello freatico e/o piezometrico.
9. La messa in opera degli impianti tecnologici dovrà preferibilmente evitare la variazione e/o l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali.
10. Su tutte le aree occupate da vecchie discariche di rifiuti, non autorizzate, siano esse censite nell'anagrafe dei siti da bonificare della Regione o ancora non identificate, si applicano le disposizioni del DLgs 152/06. Le suddette aree dovranno essere riportate a condizioni compatibili con l'ambiente circostante anche al fine di garantire adeguate condizioni di salubrità dell'ambiente.

20.5 - Paesaggio.

1. Il paesaggio è inteso nella sua accezione più ampia come paesaggio naturale, agrario e urbano. Al fine di salvaguardare la percezione e la fruizione del paesaggio naturale, storico ed architettonico nel suo complesso, all'interno del concetto di "paesaggio" vengono ricompresi nel presente R.U., in un "unicum" inscindibile, le emergenze ambientali del paesaggio agrario individuate dal P.T.C. della Provincia di Pisa.
2. Il R.U. fa propri gli obiettivi di qualità e le azioni prioritarie individuate nelle schede di paesaggio del P.I.T. regionale, Ambito 17 *Valdarno Inferiore* e le prescrizioni desunti dal P.T.C. della Provincia di Pisa relativi al Comune di Castelfranco di Sotto. In particolare il R.U. fa proprie le azioni prioritarie relativamente alle caratteristiche del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione, ai caratteri del paesaggio agrario e boschivo, agli insediamenti storici e alle infrastrutture. Il R.U. contiene precisi indirizzi e prescrizioni affinché il paesaggio, così come indicato nelle schede del P.I.T., conservi, pur nell'ambito di legittime esigenze di trasformazione, i caratteri del paesaggio tipico di queste aree.

20.6 - Rifiuti.

1. In linea con la direttiva europea in materia di rifiuti (2008/98/CE), e secondo i principi più avanzati della sostenibilità e della salvaguardia dell'ambiente sono da favorire e sostenere la raccolta differenziata di tutti i tipi di rifiuti (urbani e industriali) e il recupero ed il riciclo di materia, agevolando tutte le iniziative di ricerca e le attività finalizzate al raggiungimento di questi obiettivi. La pianificazione regionale e interprovinciale in materia di Rifiuti Solidi Urbani detta gli indirizzi e i criteri per il raggiungimento degli obiettivi fissati dalla normativa europea e nazionale, secondo principi di sostenibilità ambientale. In materia di rifiuti industriali invece, pur non sussistendo obblighi normativi circa la pianificazione delle localizzazioni degli impianti destinati al loro trattamento, in un'ottica rispettosa delle normative di settore ma con l'obiettivo di una maggiore salvaguardia dell'ambiente e della qualità del territorio, per ciò che attiene nuove eventuali iniziative relative ad impianti di recupero energetico/valorizzazione termica o discarica, si considera prioritario il recupero, la bonifica il riutilizzo dei siti già interessati da impianti simili (anche a livello sovracomunale) che non abbiano carattere sperimentale o temporaneo, al fine di scongiurare una proliferazione incontrollata di impianti e privilegiando al tempo stesso soluzioni a basso impatto ambientale e ad alta affidabilità sul piano della tecnologia adottata. E' perciò da escludere ogni ulteriore nuova localizzazione di simili soluzioni nel territorio comunale di Castelfranco di Sotto.
2. Gli interventi volti all'implementazione della raccolta differenziata e alla riduzione della produzione di rifiuti solidi urbani e rifiuti speciali hanno quale obiettivo la riduzione della produzione dei rifiuti e il recupero degli stessi come materia prima con effetti positivi sull'ambiente. Gli interventi attuati perseguono il raggiungimento della percentuale di raccolta differenziata definito dalle normative e dai piani di settore vigenti.
3. Non è ammesso lo stoccaggio anche temporaneo di qualunque tipo di rifiuti, compresi quelli classificati come "inerti" e "non pericolosi", se non nei termini dettati dalla normativa in materia. Il R.U. ha individuato nuovi spazi per il deposito di inerti delle imprese di costruzione (Zone D6), uno nel sistema territoriale della collina ed uno nel sistema territoriale della pianura, ambedue all'interno di aree produttive, pertanto è in questi spazi che devono essere raccolti i materiali inerti da costruzione o simili.
4. Devono essere incentivate e imposte tutte le misure atte a eliminare situazioni di criticità da presenza di amianto. Analogamente devono essere incentivate e imposte misure per la riduzione/eliminazione di tutte quelle microdiscariche a cielo aperto non controllate che sono state evidenziate nelle carte del quadro conoscitivo 07 del R.U..
5. Al fine di favorire la raccolta differenziata dei rifiuti è fatto obbligo nelle nuove costruzioni e soprattutto nelle recinzioni di individuare arretramenti o spazi per alloggiamenti dei contenitori della nettezza urbana quotidiana protetti e accessibili dall'esterno dalla pubblica strada.

20.7 - Radiazioni non ionizzanti.

1. Per le reti elettriche ad alta tensione i limiti delle Distanze di Prima Approssimazione (Dpa) il R.U. definisce le seguenti prescrizioni ambientali:
 - a) ove necessario, in accordo con gli enti competenti, spostamento di quelle parti di elettrodotti ad alta tensione che attraversano centri abitati o centri produttivi o zone di particolare valore paesaggistico e conservazionistico, in posizione più lontana dagli insediamenti e dalle aree vulnerabili;
 - b) in caso di istituzione di nuove linee, verificare la possibilità di adozione di linee sotterranee a tutela della salute umana, delle visuali paesaggistiche e delle reti ecologiche funzionali;
 - c) evitare nuovi insediamenti in prossimità di linee elettriche ad alta tensione;
 - d) la Distanza di Prima Approssimazione di cui al precedente comma 2 è da ritenersi valida nei tratti lineari; in caso di interventi in prossimità di “nodi”, così come comunicato dalla Regione Toscana e da T.E.R.N.A., devono essere effettuate specifiche rilevazioni al fine di valutare l’effettiva intensità dei campi elettromagnetici;
 - e) attuazione, in accordo con gli enti competenti, degli interventi di messa in sicurezza delle linee elettriche AT e MT per ridurre i fenomeni di collisione e di elettrocuzione per la fauna selvatica.
 - f) Nelle aree ricomprese all’interno della fascia di rispetto dell’elettrodotto di proprietà R.F.I. non è ammessa l’edificabilità per una larghezza di mt. 20 (mt. 10 per parte rispetto all’asse del traliccio) senza il preventivo consenso dell’ente gestore.

20.8 - Risorse naturali.

1. Per quanto concerne le connessioni ecologiche sono favoriti interventi di mantenimento, corretta gestione e implementazione del verde urbano e delle sistemazioni agrarie tradizionali, compresi filari di alberature, boschetti e siepi anche non lineari oltre ad azioni a tutela della qualità delle acque superficiali e sotterranee e del reticolo idraulico superficiale, anche minore e delle sue fasce ripariali e pertinenze idrauliche.
2. Sono oggetto di specifica tutela, le aree ricomprese nel SIC e SIR 63 *Cerbaie* e il SIR 64 e la ZPS *Montefalcone e Poggio Adorno*, i boschi e le sistemazioni agrarie tradizionali collinari, i corsi d'acqua e le aree di pertinenza fluviale dell'Arno e degli altri corsi d'acqua. Per quanto riguarda le aree comprese all'interno dei SIR fanno parte integrante delle presenti norme le prescrizioni contenute nella Valutazione d'Incidenza allegata alla VAS, Elaborato 10.
3. Sono favoriti tutti gli interventi gestionali volti a ridurre la problematica della diffusione di specie alloctone sia animali che vegetali, così da permettere la salvaguardia delle dinamiche ecosistemiche e la tutela di specie autoctone anche di pregio.
4. Per quanto riguarda la zona umida-ex lago e padule di Bientina, in attesa di riconoscimento Ramsar è vietato qualunque tipo di intervento finalizzato alla bonifica; è fatta salva la normale attività agricola.

Art. 21 - Contenimento dei consumi energetici.

1. Negli interventi di nuova costruzione, sia che essa avvenga all’interno di Piani Attuativi sia che avvenga in zone di completamento tramite intervento diretto, ovvero negli interventi di Ristrutturazione Urbanistica e Sostituzione Edilizia, gli indici di edificabilità previsti possono essere incrementati di una percentuale fino al 10% e comunque con le articolazioni definite per le singole Zone Omogenee, qualora si utilizzino materiali e tecnologie proprie della bioarchitettura o finalizzati al risparmio energetico anche con l’uso di fonti di energia rinnovabili.
2. Anche per gli ampliamenti “una tantum” in zone urbane considerate sature, ovvero negli edifici di civile abitazione nelle zone agricole è possibile incrementare gli ampliamenti ammessi in funzione dell’uso di tecniche di bioarchitettura o dell’uso di energie rinnovabili.

3. Le tecnologie alternative finalizzate al risparmio energetico o all'uso di energie rinnovabili devono essere armonizzate con i valori architettonici, paesaggistici e ambientali del contesto urbano o agricolo in cui si interviene.
4. L'attribuzione degli incentivi di cui sopra avverrà attraverso l'attribuzione di classi energetiche agli interventi come definite dal Regolamento di Edilizia Bio-Eco-Sostenibile. Sulla base di tale attribuzione certificata si potranno attribuire incentivi di S.U.L. nella misura massima del 10% di quella consentita, ovvero: 10% per la classe energetica ORO, 5% per la classe energetica ARGENTO.
5. Per l'installazione di pannelli fotovoltaici dovranno essere privilegiate le coperture dei manufatti produttivi compreso quelli per il ricovero dei mezzi agricoli nel territorio aperto.
6. L'incentivo energetico di cui ai commi precedenti può essere attribuito anche nel caso di piani attuativi convenzionati laddove si adottino misure tese al recupero delle acque pluviali da destinare alla irrigazione degli spazi a verde pubblico e sistemi di risparmio energetico per la pubblica illuminazione (ad es. LED): in questo caso l'incentivo sarà attribuito come maggiorazione dell'indice territoriale di edificabilità.

Art. 22 - Disposizioni relative alle condizioni di pericolosità e fattibilità geologica, idraulica e sismica.

22.1 - Fattibilità degli interventi.

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

22.1.1 - Criteri generali di fattibilità indicati dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R

22.1.1.1 – Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici

1. Nelle situazioni caratterizzate da *pericolosità geologica molto elevata* è necessario rispettare i seguenti criteri generali:
 - a) 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;
 - b) 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;
 - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
 - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
 - c) in presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
 - d) 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 sono da certificare;
 - e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:
 - previsione, ove necessario, di interventi mirati a 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;
 - installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

2. Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di *pericolosità geologica elevata*, è necessario rispettare i seguenti criteri generali:
 - a) la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
 - b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da:
 - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
 - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;
 - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
 - c) in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
 - d) 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, sono certificati;
 - e) possono essere realizzati 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 titolo abilitativo all'attività edilizia.
3. Nelle situazioni caratterizzate da *pericolosità geologica media* le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.
4. Nelle situazioni caratterizzate da *pericolosità geologica bassa* possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

22.1.1.2 – Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti idraulici

1. Se le limitazioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di *pericolosità idraulica molto elevata*, è necessario rispettare i seguenti criteri generali:
 - a) sono da consentire nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;
 - b) è comunque da consentire la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
 - c) 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;
 - d) relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lettera l);

- sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
- e) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;
 - f) 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 certificata l'abitabilità o l'agibilità;
 - g) fuori dalle aree edificate sono da consentire gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto sicurezza;
 - h) deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni;
 - i) devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;
 - l) sono da consentire i parcheggi a raso, ivi compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 30 anni, assicurando comunque che non si determini aumento della pericolosità in altre aree. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi a raso in fregio ai corsi d'acqua, per i quali è necessaria la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
 - m) possono essere previsti ulteriori interventi, diversi da quelli indicati nelle lettere dalla a) alla l) di cui al presente paragrafo, per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.
2. Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di *pericolosità idraulica elevata*, sono da rispettare i criteri di cui alle lettere b), d), e) f), g), h), i) ed m) relativi alla pericolosità idraulica molto elevata. Sono inoltre da rispettare i seguenti criteri:
- a) all'interno del perimetro dei centri abitati (come individuato ai sensi dell'articolo 55 della l.r. 1/2005) non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sotto servizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
 - b) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, 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. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge;
 - c) 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. Ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 200 metri cubi in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 chilometro quadrato, volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 kmq, o volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 1000

- metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 kmq;
- d) in caso di nuove previsioni che, singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno non possono essere realizzati interventi di semplice compensazione volumetrica ma, in relazione anche a quanto contenuto nella lettera g) del paragrafo 3.2.2.1, sono realizzati interventi strutturali sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio. In presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo, ad esempio mediante la predisposizione di piani di protezione civile comunali;
 - e) per gli ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio non sono necessari interventi di messa in sicurezza.
3. Nelle situazioni caratterizzate da *pericolosità idraulica media* per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravi di pericolosità in altre aree.
 4. Nelle situazioni caratterizzate da *pericolosità idraulica bassa* non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

22.1.1.3. – Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici

1. Nello specifico, per le situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4), in sede di predisposizione del R.U. 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.
2. Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di *pericolosità sismica elevata* (S3) in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o 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 geofisiche (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.

3. 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.

22.1.1.4 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti idrogeologici

1. La carta della Vulnerabilità Idrogeologica rappresenta il riferimento per l'individuazione di situazioni in cui la risorsa idrica appare vulnerabile.
2. Nelle zone con vulnerabilità elevata, corrispondente alle classi 4b e 4a, e medio-elevata, corrispondente alla Classe 3b, per le quali è riconosciuta un'elevata esposizione al rischio della risorsa idrica, la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili, dovrà essere opportunamente motivata e sostenuta da uno studio idrogeologico di dettaglio.

22.1.2 - Condizioni imposte dal PAI del Bacino del Fiume Arno

1. All'interno delle aree PF4 valgono le seguenti condizioni alla trasformazione, nel rispetto dell'art.10 del PAI del Bacino del Fiume Arno.

Sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque:

- a) interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;
- b) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- c) interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- d) interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- e) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
- f) interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- g) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico;
- h) nuovi interventi relativi a opere pubbliche o di interesse pubblico, non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali al consolidamento e alla bonifica

del movimento franoso previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.

Aree a Pericolosità Geomorfologica Elevata (PF3)

2. Nelle aree P.F.3, sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque:
 - a) interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;
 - b) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
 - c) interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;
 - d) interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
 - e) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
 - f) interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;
 - g) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico.
 - h) nuovi interventi relativi a opere pubbliche o di interesse pubblico, non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali al consolidamento e alla bonifica del movimento franoso previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.
3. Nelle aree P.F.3 sono inoltre consentiti, gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area.
4. I nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui indicati per la Classe PF4 sono consentiti a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area. Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza siano elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la contestualità.

Aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (PI4)

5. Nelle aree P.I.4 sono consentiti:
 - a) interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere

- favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;
- b) interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
 - c) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
 - d) interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali e non delocalizzabili, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile. Per tali interventi è necessario acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino;
 - e) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
 - f) interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
 - g) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;
 - h) ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
 - i) interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento della superficie coperta. Qualora gli interventi comportino aumento di carico urbanistico, gli stessi sono ammessi, purché realizzati in condizioni di sicurezza idraulica. La verifica dell'esistenza di tali condizioni dovrà essere accertata dall'autorità preposta al rilascio del provvedimento autorizzativo;
 - j) realizzazione, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità, di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;
 - m) nuovi interventi e interventi di ristrutturazione urbanistica, a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti. In caso di contestualità, nei provvedimenti autorizzativi ovvero in atti unilaterali d'obbligo, ovvero in appositi accordi laddove le Amministrazioni competenti lo ritengano necessario, dovranno essere indicate le prescrizioni necessarie (procedure di adempimento, tempi, modalità, ecc.) per la realizzazione degli interventi nonché le condizioni che possano pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità. Nelle more del completamento delle opere di mitigazione, dovrà essere comunque garantito il non aggravio della pericolosità in altre aree.

Aree a Pericolosità Idraulica Elevata (PI3)

6. Nelle aree P.I.3 sono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;
- b) interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
- c) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d) interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile. Per tali interventi è necessario acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino;
- e) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- f) interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- g) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;
- h) realizzazione di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;
- i) ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- j) interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lett. d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- k) interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definite alla lettera f) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume complessivo, fatta eccezione per i volumi ricostruiti a seguito di eventi bellici e sismici, purché realizzati nel rispetto della sicurezza idraulica senza aumento di pericolosità per le aree adiacenti;
- l) interventi nelle zone territoriali classificate negli strumenti urbanistici, ai sensi del Decreto interministeriale n. 1444 del 1968, come zone A, B, D, limitatamente a quelli che non necessitano di piano attuativo, e F, destinate a parco, purché realizzati nel rispetto della sicurezza idraulica, risultante da idonei studi idrologici e idraulici e a condizione che non aumentino il livello di pericolosità;
- m) le ulteriori tipologie di intervento comprese quelle che necessitano di piano attuativo, a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici, previo parere

favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti.

22.1.3 - Condizioni imposte dalla L.R. 21/05/2012 n.21

Interventi nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata

1. Nelle aree classificate dal R.U. e dai PAI Bacino Arno, 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 R.U., 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 R.U..
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 R.U., 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.

22.2 - Classi di Fattibilità

1. Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali sono state differenziate facendo riferimento alle 4 "classi di fattibilità" individuate dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R.

Classi di fattibilità degli interventi nelle zone urbane

2. La compatibilità degli interventi previsti all'interno di ogni singola zona urbanistica, è precisata nelle carte della fattibilità allegate al Regolamento Urbanistico, dove è riportata la fattibilità prevalente tra quella relativa agli aspetti geologici, idraulici e sismici. Nei simboli grafici inseriti nelle cartografie sono indicati, al pedice del valore di fattibilità prevalente, le classi di pericolosità corrispondenti agli aspetti analizzati.

Classi di fattibilità degli interventi nelle zone agricole

3. 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.

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.

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 (geologica, idraulica) il corrispettivo grado di fattibilità. La matrice è stata impostata prendendo spunto dal D.C.R.T. 25/10/2011 n.53/R, adeguandola alla realtà territoriale di Castelfranco 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.

Il grado di fattibilità di un intervento viene stabilito nel modo seguente:

- a) si individua nelle carte di pericolosità la classe di appartenenza dell'intervento;
- b) si definisce la tipologia dell'intervento;
- c) dall'incrocio delle informazioni suddette si individua nella tabella della fattibilità la classe corrispondente all'intervento distintamente per i due diversi aspetti della pericolosità: geologica e idraulica;
- d) la fattibilità dell'intervento è quella prevalente tra i giudizi corrispondenti ai vari aspetti della pericolosità.

All'interno delle aree a pericolosità molto elevata del territorio aperto, alcune tipologie di intervento sono state giudicate "non fattibili" (NF) in quanto non compatibili con il contesto geomorfologico-idraulico.

22.2.1 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.
3. 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.
4. Gli interventi previsti dallo Strumento Urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

22.2.2 Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli

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. 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.
3. Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

22.2.3 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 complessivi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti 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.

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.

2. Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità geologica, il progetto di intervento deve essere supportato da un’esaustiva documentazione geologica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:
 - carta geologica e geomorfologica di dettaglio;
 - risultati di indagini geognostiche condotte per aumentare il grado di conoscenza delle caratteristiche litologiche e litotecniche del sottosuolo;
 - sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mostrino con precisione il rapporto tra morfologia attuale e morfologia di progetto;
 - 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;
 - 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;
 - analisi accurata delle problematiche rilevate e indicazione degli eventuali interventi per la mitigazione del rischio i quali in ogni caso non dovranno pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, nè limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni.
3. In presenza di interventi di messa in sicurezza ed in relazione alla tipologia del dissesto dovranno essere eventualmente predisposti ed attivati opportuni sistemi di monitoraggio; l’avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, dovrà essere documentata dagli esiti del sistema di monitoraggio attivato.
4. 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:
 - 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.;
 - progetto degli interventi di messa in sicurezza idraulica, anche con sistemi di difesa passiva: la dimostrazione del non aggravio della situazione al contorno deve necessariamente comprendere:
 - l’allocazione dei volumi statici sottratti all’esonazione;
 - la dimostrazione dell’efficienza delle zone di compensazione in funzione della direzione di flusso delle acque, così come modificata dai rilevati in progetto (piazze, strade, parcheggi etc).
5. Nei casi in cui, per porsi in condizioni di sicurezza idraulica, siano previsti rialzamenti dei piani di calpestio, essi dovranno essere limitati ai fabbricati ed ai raccordi con i piazzali, salvo esigenze particolari indotte dalla necessità di collegamento con le adiacenti zone già urbanizzate.
6. Qualunque intervento, anche di ristrutturazione, che non comporti aumento della superficie coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato.
7. La realizzazione di vaste superfici impermeabilizzate deve essere subordinata agli esiti di uno studio

idrologico-idraulico di dettaglio che definisca gli interventi necessari per neutralizzare gli effetti derivanti dall'aumento della velocità di corrivazione delle acque nel corpo ricettore, da mitigarsi attraverso cisterne o invasi di prima pioggia. Nella progettazione delle superfici coperte, dovranno essere preferite le soluzioni che permettano la riduzione della velocità dell'acqua. Le reti fognarie per le acque bianche, devono essere progettate per favorire il massimo invaso di acqua, ottenibile attraverso ampie dimensioni, ridotta profondità e bassa pendenza.

8. I nuovi spazi pubblici o privati, destinati a viabilità pedonale o meccanizzata devono 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.
9. La realizzazione di nuova viabilità non deve costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali. Eventuali rilevati stradali debbono essere supportati 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;
10. Le acque raccolte dai pluviali delle coperture devono, quando tecnicamente possibile, essere convogliate in aree permeabili. 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);
11. Qualora sia previsto il convogliamento di fosse campestri nella fognatura pubblica, devono essere previsti manufatti per l'abbattimento del trasporto solido per preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee;
12. Qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore deve essere supportato da uno studio che dimostri la funzionalità del sistema drenante e le eventuali modifiche da apportare. L'indagine deve 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;
Anche i tombamenti, di ogni dimensione e lunghezza, in aree urbane o agricole, debbono essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che dimostri la funzionalità dell'opera;
13. Per evitare l'infiltrazione di acque eventualmente esondate o di ristagno locale è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati con aperture dirette sull'esterno (porte, finestre, rampe o scale) se non protette da soglie poste a quote di sicurezza;
14. Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili alle condizioni precedentemente descritte.

22.2.4 Classe F4 - Fattibilità limitata

1. Nelle zone urbane l'attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza individuati e definiti in sede di redazione del Regolamento Urbanistico, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.
2. Nel territorio aperto, la compatibilità dell'intervento con il contesto geomorfologico idraulico deve essere verificata attraverso 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.

Classi di Fattibilità relative agli interventi previsti nei Sub-sistemi agricoli

Trasformazioni ed attività	Classi di Pericolosità idraulica						Classi di Pericolosità Geologica			
	I1	I2	I3	I4	G1	G2	G3	G4		
Nuove abitazioni rurali	1	2	3	N.F.	1	2	4	N.F.		
Nuovi annessi rurali, box per cavalli, capannoni, stalle e magazzini	1	2	3	N.F.	1	2	4	N.F.		
Manufatti precari	1	2	3	4	1	2	3	4		
Serre (fisse, temporanee e stagionali)	1	2	3	4	1	2	2	4		
Interventi sul patrimonio edilizio esistente (Manutenzione Ordinaria - Ma.O.)	1	2	3	3	1	2	2	3		
Interventi sul patrimonio edilizio esistente (Manutenzione Straordinaria - Ma.S.)	1	2	3	3	1	2	3	3		
Interventi sul patrimonio edilizio esistente (Restauro e Risanamento Conservativo Re.A. - Ri.C.)	1	2	3	3	1	2	2	2		
Interventi sul patrimonio edilizio esistente (Demolizione con fedele ricostruzione - Rs.E.)	1	2	3	N.F.	1	2	4	N.F.		
Interventi sul patrimonio edilizio esistente (Addizione funzionale - Rs.E.)	1	2	3	3	1	2	3	4		
Interventi sul patrimonio edilizio esistente (Addizione Volumetrica - Ad.V.)	1	2	3	3	1	2	3	4		
Interventi sul patrimonio edilizio esistente (Sostituzione Edilizia - So.E.)	1	2	3	4	1	2	4	N.F.		
Interventi sul patrimonio edilizio esistente (Ristrutturazione Urbanistica - Rs.U.)	1	2	3	4	1	2	4	N.F.		
Volumi interrati e seminterrati	1	2	3	N.F.	1	2	4	N.F.		
Nuove strutture pertinenziali (porticati, box da giardino, garage, volumi tecnici, pergolati, gazebo, vollere)	1	2	3	3	1	2	3	4		
Viabilità (nuova realizzazione)	1	2	3	3	1	2	4	4		
Viabilità (Manutenzione ordinaria e straordinaria)	1	2	3	3	1	2	3	4		
Percorsi pedonali, ciclabili e ippovie	1	1	2	2	1	1	2	2		
Impianti tecnici e reti tecnologiche (acquedotti, fognature, sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, gasdotti e simili)	1	2	2	3	1	2	3	3		
Impianti tecnici di modesta entità (cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, per gli acquedotti e simili)	1	2	3	3	1	2	3	3		
Piscine e biolaghi	1	2	2	3	1	2	4	N.F.		
Leghetti per l'accumulo di acqua	1	2	2	3	1	2	4	N.F.		
Scanchi di acque reflue nel terreno, lagoni di accumulo liquami	1	2	3	4	1	2	4	N.F.		
Movimenti terra e modifiche dell'assetto originario dei luoghi (riporti, sbancamenti, rilevati e simili)	1	2	3	4	1	2	4	4		
Impianti sportivi	1	2	3	4	1	2	4	N.F.		
Interventi di difesa del suolo o di regimazione idraulica	1	1	2	2	1	1	2	2		

N.F. Non Fattibile

Le Classi di Pericolosità sono definite nel rispetto del D.P.G.R. 53/r del 25 Ottobre 2011

Il grado di fattibilità di un intervento viene stabilito nel modo seguente:

- si individua nelle carte di pericolosità (geologica 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: geologica e idraulica;
- la fattibilità dell'intervento è quella prevalente tra i giudizi corrispondenti ai vari aspetti della pericolosità.

TITOLO III - DISCIPLINA DEL TERRITORIO

Sistema Territoriale della Pianura

Art. 23 - Subsistema ambientale dell'Arno (P1). (Rif. Art.12 N.T.A. P.S.)

1. Il Subsistema è formato dalle aree di golena pianeggianti immediatamente adiacenti al corso del fiume Arno ed è definito come Zona omogenea E4 ai sensi del D.M. 1444/68.
2. Il Subsistema, secondo il Piano Strutturale vigente, è un'area a forte continuità ambientale dovuta anche alle sistemazioni idrauliche storicamente effettuate, nella quale sono presenti manufatti di antico impianto e fabbricati di epoca più recente, ad uso abitativo e produttivo (ad es. la ex Fornace posta in Via Molino del Callone).
3. Fermo restando quanto previsto dalla Regione Toscana, dalla Provincia di Pisa in materia idraulica, dal Piano di Assetto Idraulico di Bacino dell'Arno, nell'ambito del Subsistema si dovrà intervenire con progetti o piani attuativi interessanti aree organiche, al fine di non perdere l'unitarietà delle caratteristiche ambientali del Subsistema, che potranno essere di iniziativa privata e/o pubblica, nei quali saranno definite le funzioni (attività legate al tempo libero, al recupero del rapporto con il fiume e la sua storia, al turismo, alla ricreazione e allo sport), le opere di messa in sicurezza idraulica delle golene e degli argini, il mantenimento e la tutela della vegetazione ripariale.
4. I Piani di Recupero potranno prevedere la realizzazione di manufatti precari e temporanei in legno, per gli usi prima ricordati, a supporto delle attività previste, in aree più raramente esondabili.
5. Non saranno ammesse recinzioni di qualunque tipologia, pavimentazioni impermeabili, né nuova impermeabilizzazione di suolo, ad esclusione delle pavimentazioni dei manufatti di cui sopra, anch'esse comunque da effettuarsi con materiali permeabili e asportabili.
6. I progetti e/o piani attuativi dovranno meglio definire l'assetto generale dei percorsi pedonali, ciclabili e equestri, i sentieri per passeggiate, percorsi vita, ecc..
7. Per gli edifici esistenti sono possibili solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi dell'art.18; sono escluse le pertinenze così come definite all'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art. 21.
8. Per gli edifici esistenti è possibile proporre la demolizione anche con cambio di destinazione d'uso solo attraverso il trasferimento dei manufatti in ambiti insediativi sicuri dal punto di vista ambientale e nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie di tali ambiti: in particolare per quanto riguarda i manufatti della ex fornace di Via Molino del Callone, attualmente dismessa, sarà possibile attraverso un Piano di Recupero, trasferire la S.U.L. esistente in ambiti destinati dal R.U. ad ospitare la S.U.L. di trasferimento attraverso la perequazione "a distanza" e secondo i criteri e le procedure delineate all'art. 11 e 12.3 e secondo quanto previsto nella Scheda Norma Er1 relativa contenuta nella Tav. 09b a cui si rimanda per indirizzi, prescrizioni e parametri.

23.1 - Zone Er: Aree e/o immobili soggetti a recupero ambientale e/o urbanistico nel territorio aperto.

1. Le Zone Er rappresentano gli immobili e le aree presenti nel territorio aperto dove si prevedono interventi di recupero ambientale e/o urbanistico in quanto in stato di degrado o dismissione della precedente attività, ovvero creazione di nuove iniziative tese a valorizzare il territorio. Le Zone Er sono identificate nella Tav. 03-04 di R.U. con un perimetro ed una sigla Er seguita dal numero di riferimento della Scheda norma di cui all'Allegato 09b alle NTA.
2. Il R.U. ha identificato in questa parte di territorio aperto la seguente Scheda Norma (Tavv.03, 04 e allegato 09b) a cui si rimanda per indirizzi, prescrizioni e parametri:
 - Scheda Norma Er1 – Ex fornace, Via Molino del Callone.
3. Le destinazioni d'uso ammesse ai sensi dell'art. 16, sono quelle definite nelle singole schede norma.

4. Nel corso della gestione del R.U. è sempre possibile definire una nuova scheda Er, con contestuale variante al R.U., al fine di recuperare situazioni di degrado che si verificassero nel corso del tempo anche in seguito a cessazione di attività attualmente presenti, ovvero la creazione di nuove iniziative tese alla valorizzazione turistica del territorio aperto. Tale procedura consente di programmare tali interventi in modo puntuale, definirne gli Obiettivi di trasformazione, le Funzioni e destinazioni d'uso, gli Strumenti attuativi, i Parametri urbanistici, le Prescrizioni e gli Indirizzi progettuali e le eventuali convenzioni con la Amministrazione Pubblica ai fini di una gestione corretta delle iniziative da intraprendere. Per la compilazione delle Schede Er si fa riferimento a quelle già definite con le presenti norme e contenute nell'allegato 09b. In ogni caso le nuove Schede Norma devono rispettare il dimensionamento previsto dal P.S. vigente relativamente alle funzioni che abbiano un riscontro dimensionale; la variante parziale al RU deve essere supportata da VAS, se necessaria, secondo le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS previste dalle disposizioni regionali vigenti.
5. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale presenti nell'ambito delle Zone Er devono essere osservate le prescrizioni di cui agli artt. 19; pertanto il Piano di Recupero dovrà salvaguardare tali manufatti nell'ambito del progetto di recupero.
6. Per gli edifici privi di pregio storico, architettonico e/o ambientale, è possibile effettuare tutti gli interventi di cui all'art. 18, ad esclusione della Sostituzione Edilizia e della Ristrutturazione Urbanistica, interventi possibili nell'ambito di una rifunzionalizzazione dell'area secondo le nuove destinazioni definite nella scheda norma e attraverso i relativi piani attuativi. Detti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e ambientale circostante e deve essere mantenuto e valorizzato l'impianto urbanistico e/o storico-testimoniale. E' permessa l'Addizione Volumetrica "una tantum" per ciascuna unità immobiliare, nel rispetto delle distanze e salvo allineamenti preesistenti e compreso l'adeguamento in altezza non superiore a quella del fabbricato adiacente più alto.
7. Per le Zone Er devono essere rispettati gli indirizzi e prescrizioni relativi ai singoli Sistemi e Sub-sistemi territoriali, nonché gli indirizzi e le prescrizioni relativi ai Vincoli sovraordinati e alle Invarianti Strutturali di cui alle Tavv.02 e agli artt. 5, 6 delle presenti norme.
8. Nuove previsioni frutto di interventi di recupero oggi non previsti che si dovessero effettuare nel corso di gestione del R.U. dovranno comunque essere compatibili con il dimensionamento previsto dal P.S. non utilizzato nel R.U. e dovrà essere svolta la VAS, se necessaria, secondo le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS previste dalle disposizioni regionali vigenti.
9. La SUL esistente dei fabbricati da recuperare indicata nelle Schede Norma di cui alla Tav. 09b è da ritenersi indicativa e suscettibile di variazione in occasione della redazione del progetto architettonico definitivo a seguito di un rilievo degli immobili di maggiore dettaglio e precisione.

Art. 24 - Subsistema territoriale dell'Usciana (P2) (rif. Art. 14 N.T.A. P.S.)

1. É una vasta area, compresa fra la nuova strada provinciale Francesca a sud e il canale Usciana a nord, solcata dal Collettore e dall'Antifosso.
2. Il Subsistema ricomprende al proprio interno aree agricole definite come Zona omogenea E3 ai sensi del D.M. 1444/68 e l'U.T.O.E. del Parco Tecnologico e dei Servizi P-2-A, disciplinata all'art.25, all'interno della quale già si trovano insediamenti di notevoli dimensioni che ospitano attività legate al recupero e al trattamento dei rifiuti delle lavorazioni conciarie, lavorazione e commercio di prodotti chimici e l'impianto di depurazione dell'abitato di Castelfranco di Sotto.

24.1 - Funzioni agricole.

1. La parte agricola del Subsistema è definita a prevalente funzione agricola ai sensi dell'art.40 della L.R. 1/2005 e dell'art. 61 del P.T.C. della Provincia di Pisa.
2. Nel territorio agricolo del Subsistema sono consentite:

- a) l'ordinaria coltivazione del suolo;
- b) la forestazione;
- c) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale o naturalistica e di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio su aree non idonee per la coltivazione agraria;
- d) la pesca e l'itticoltura non intensiva esercitata in forme tradizionali;
- e) le attività connesse e complementari con l'agricoltura quali le attività turistiche ed agrituristiche e del tempo libero compreso l'agricampaggio così come definito dalla legislazione regionale;
- f) la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, gli impianti di depurazione anche consortile e i trattamenti terziari per la fitodepurazione, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, gasdotti e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali e interpoderali, canali, opere di regolazione idraulica, e simili;
- g) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili;
- h) gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica come meglio definite nei paragrafi successivi.
- i) la realizzazione di cisterne di raccolta di acque meteoriche da utilizzare a scopo non potabile.
- j) la manutenzione delle strade e degli spazi di sosta privati, che comunque dovranno essere trattate con materiali non impermeabilizzanti;
- k) la manutenzione, il ripristino e la realizzazione di recinzioni, da realizzare con pali in legno/ferro e rete sollevata da terra di almeno cm. 20, onde consentire il passaggio di animali selvatici, mitigata con siepi arbustive miste;
- l) la valorizzazione e il mantenimento delle testimonianze storiche presenti nel Subsistema evidenziate nella Tavola delle Invarianti Strutturali del P.S. e del presente R.U. (Tav.02) ed elencate all'art.5, costituite da cippi, edifici storicizzati, trama viaria e testimonianze di reperti archeologici;
- m) la manutenzione ed il ripristino delle alberature di pregio ambientale;
- n) ogni altra opera avente obiettivo di difesa e valorizzazione delle peculiarità agricole e paesaggistiche.

24.2 - Attività integrative delle attività agricole.

1. Alle attività agricole possono essere affiancate attività integrative e compatibili, quali l'agriturismo e il turismo verde, anche attraverso la realizzazione di piste ciclabili, equestri, pedonali. Subordinatamente a tali attività di attrazione turistica, potranno essere realizzate piccole attrezzature per la pratica sportiva (piscine, campi da tennis, ecc), compreso gli eventuali approntamenti a supporto, quali: segnaletica; arredi sportivi e giochi; arredi di servizio in genere, comunque funzionali allo svolgimento di tali attività, e che non comportino modificazioni permanenti del suolo e a condizione che gli interventi non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni, non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie tradizionali (viabilità campestre, rete drenante superficiale), garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con lo stato dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura agraria e territoriale, garantiscano il mantenimento delle alberature e delle siepi lungo le strade, compatibilmente con la sicurezza della circolazione, introducano, ove possibile, delle specie arboree ed arbustive autoctone finalizzate alla tutela della fauna (siepi per il rifugio dei piccoli animali, fruttiferi selvatici, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti; possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo senza gravare sull'acquedotto pubblico, ad eccezione degli impianti di trasformazione e preparazione di prodotti per l'alimentazione umana, prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque

meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.

2. All'interno delle Zone "E3" è possibile realizzare manufatti precari per attività di tempo libero quali box per cavalli, strutture leggere per ricovero di attrezzature sportive; in particolare detti annessi dovranno avere dimensioni rapportate alle effettive esigenze funzionali, secondo i criteri di cui ai successivi artt. 24.6.1 e 24.6.2.
3. I manufatti di cui sopra devono essere costruiti in armonia con il contesto ambientale e paesaggistico, devono essere facilmente removibili; dovranno avere tetto a falde inclinate e dovranno essere realizzati in legno; è in ogni caso escluso l'uso di prefabbricati in cemento e di materiali impropri.
4. La realizzazione di detti manufatti potrà avvenire solamente previa stipula, da parte dei proprietari, di un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, che impegni alla rimozione dei medesimi al termine dell'attività.

24.3 - Nuovi edifici rurali ad uso abitativo.

1. Nuovi edifici rurali ad uso abitativo, in assenza o insufficienza di edifici esistenti quand'anche da recuperare, possono essere realizzati in funzione delle esigenze di conduzione di una azienda agricola e delle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, a condizione che siano rispettate le superfici fondiarie minime per caratteristiche pedologiche dei terreni, tipo di coltura e che le esigenze di conduzione dei fondi e le esigenze abitative degli addetti siano dimostrate con riferimento all'esistente o prevista capacità produttiva dei fondi medesimi da un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.), da predisporre in conformità alle vigenti disposizioni di legge regionale e della pianificazione provinciale (P.T.C.), da un Imprenditore Agricolo (I.A.).
2. Le nuove costruzioni rurali ad uso abitativo non possono superare mq. 150 di S.U.L.. Sono consentite le pertinenze di cui all'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art. 21.
3. I nuovi edifici devono essere realizzati con materiali coerenti con l'ambiente rurale e con tipologie riconducibili a quelle della casa colonica toscana quand'anche rivisitate in chiave contemporanea; devono essere privilegiati materiali tradizionali in cotto, quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi, tinteggiature con colori di terra, tipologie semplici con coperture a falde o a capanna con altezze non superiori a tre piani fuori terra.
4. Nel caso che i nuovi edifici ricadano in ambiti caratterizzati da particolari scorci panoramici, l'ubicazione e l'orientamento dei nuovi fabbricati devono essere definiti in maniera da valorizzare dette visuali. Allo stesso modo devono essere salvaguardati e valorizzati i rapporti tra nuovi edifici e viabilità agraria rurale ripercorrendo l'andamento e la giacitura dei percorsi storicizzati, seppur adeguandoli alle norme di sicurezza attuali, e mantenendo ove possibile elementi vegetazionali tipici lungo le strade e le recinzioni.
5. Per tutti gli interventi che comportino trasformazione del paesaggio rurale, anche in assenza di interventi edilizi, dovrà essere presentato apposito Piano Unitario d'Intervento come definito all'art. 15.18 da sottoporre all'esame degli organi preposti, comprensivo di elaborati di dettaglio della sistemazione agricola e ambientale del territorio rurale interessato dall'intervento.

24.4 - Nuovi annessi rurali.

1. L'edificazione di nuovi annessi agricoli è ammissibile nelle quantità commisurate alla dimostrata capacità produttiva di un fondo rustico o di più fondi e risultante necessaria, tenuto conto degli annessi agricoli esistenti nel fondo o nei fondi interessati, ed in base alle superfici fondiarie minime per tipo di coltura e per caratteristiche pedologiche dei terreni secondo le vigenti disposizioni della L.R. 1/2005 e Regolamento 7/R e del P.T.C.
2. La realizzazione di nuovi annessi agricoli è subordinata alla presentazione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) da predisporre in conformità alle

vigenti disposizioni della L.R.1/2005, del regolamento regionale 5/7/R e del P.T.C. provinciale da parte di un Imprenditore Agricolo.

3. I nuovi annessi rurali devono essere realizzati secondo le tipologie tipiche degli annessi agricoli, preferibilmente con pianta rettangolare, altezza massima in gronda non superiore a ml. 4,00, tetto a capanna, coperture in tegole ed embrici toscani, pareti esterne a mattoni facciavista e/o intonacate a calce, infissi in ferro o legno, docciature in rame o materiali simili; in caso di uso di prefabbricati, questi devono essere il più possibile ricondotti alle tipologie sopraindicate.
4. Per quanto concerne i rapporti con la viabilità esistente, nell'ubicazione e nell'orientamento dei nuovi fabbricati deve essere posta particolare attenzione ai rapporti con i percorsi rurali esistenti, alla trama poderale ed alla presenza di elementi vegetazionali tipici lungo le strade, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, al mantenimento delle sistemazioni agrarie e idrauliche, all'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona.
5. Al fine di incentivare il recupero degli annessi condonati anche sotto il profilo ambientale, è possibile demolire e accorpare gli stessi mantenendo la stessa destinazione non residenziale con l'utilizzo di materiali e forme tradizionali tipici toscani, secondo il criterio di calcolo Volume/S.U.L. definito all'art.15.29.5..

24.5 - Nuovi annessi destinati all'agricoltura esercitata da Imprenditori Agricoli che non dispongono delle superfici fondiari minime e Operatori dell'Agricoltura Amatoriale e/o del tempo libero.

1. Ai fini della coltivazione di orti familiari per autoconsumo, del sostegno all'agricoltura operata da aziende che non hanno le superfici fondiari minime per la costruzione di annessi agricoli e della tutela ambientale dei territori agricoli nel loro complesso, è consentita la realizzazione di annessi agricoli con le seguenti caratteristiche:
 - realizzati in muratura, pietra o legno, obbligatoriamente in legno se distanti da strutture esistenti, ad un solo piano fuori terra con H. max ml.2,50 in gronda e copertura a falde inclinate (pendenza massima 30%) per gli annessi destinati a O.A.A.; per gli annessi destinati ad imprenditori agricoli che non dispongono delle superfici fondiari minime ma che coltivano consistenti superfici agricole e che devono ospitare macchine agricole, l'altezza in gronda potrà essere anche superiore e comunque non oltre ml. 4,00.
 - esclusiva presenza di "luci" con grata e porta carrabile;
 - eventuale intonaco esterno civile nei colori delle terre;
 - dimensioni:

Imprenditore agricolo		Operatori agricoltura amatoriale (OAA)	
Superficie agraria utilizzata	S.U.L. max	Superficie degli appezzamenti	S.U.L. max
> 10.000 fino a 20.000 mq. > 20.000 mq.	50 mq. 100 mq.	fino a 2.500 mq.	15 mq.
		oltre 2.500 fino a 5.000 mq.	20 mq.
		oltre 5.000 fino a 10.000 mq.	25 mq.

2. Le aree costituenti superfici fondiari minime per la realizzazione degli annessi agricoli per O.A.A. di cui sopra non devono essere originati da frazionamenti catastali approvati successivamente alla data di approvazione del primo R.U. Sono comunque fatti salvi i frazionamenti derivati da:
 - a) successioni ereditarie;
 - b) aggiustamenti di confine;
 - c) procedure espropriative.
3. Al di fuori dei termini sopra indicati qualsiasi tipo di suddivisione impedisce la realizzazione di manufatti sui nuovi appezzamenti.

4. Potranno essere costruiti annessi, a servizio di più orti la cui superficie complessiva superi quella minima sopra definita, in un unico corpo, frazionati in quote fra i singoli proprietari sulla base dei terreni di rispettiva pertinenza. L'A.C. potrà definire con atto separato una o più tipologie di annesso.
5. Prima dell'esecuzione dell'opera dovrà essere stipulato in atto unilaterale d'obbligo nei confronti della A.C., registrato e trascritto con il quale il richiedente si impegna a non destinare l'annesso ad uso diverso da quello agricolo e a coltivare e mantenere il fondo in efficienza ambientale, pena il venire meno del diritto alla esistenza dell'annesso stesso.

24.6 - Annessi per il ricovero di animali non connessi alle esigenze di aziende agricole.

1. Gli annessi per il ricovero di animali non connessi alle esigenze di aziende agricole, sono assimilati a strutture realizzate per finalità amatoriali da parte di soggetti privati o associazioni sportive.
2. I manufatti possono essere realizzati in legno purché sul fondo interessato non siano presenti strutture o fabbricati utilizzabili per tale scopo.

24.6.1 - Animali da cortile, ovini, caprini, cani, suini.

3. E' ammessa la custodia di animali a condizione che tale attività rimanga per caratteristiche e dimensioni nell'ambito del consumo familiare (max 10 capi) e nel rispetto del Regolamento di polizia veterinaria.
4. Tali manufatti possono essere realizzati:
 - a) nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti;
 - b) in fondi al di fuori dell'area pertinenziale dei fabbricati purché sia documentato mediante un titolo abilitativo la disponibilità dell'area.
5. Caratteristiche tipologiche e dimensionali:
 - copertura a due falde;
 - piano di calpestio in terra battuta;
 - H in gronda = ml. 2,20;
 - Superficie coperta = mq. 15
6. Potrà essere realizzato un recinto in pali di legno semplicemente infissi nel terreno e rete metallica per una superficie utile massima pari a mq. 50 in cui includere il manufatto e idonea vegetazione anche a fini protettivi degli animali.

24.6.2 - Bovini ed equini

7. E' ammessa la custodia fino a 3 capi. Per le associazioni sportive ufficialmente riconosciute si può arrivare sino a 20 capi di equini.
8. Caratteristiche tipologiche e dimensionali:
 - il manufatto dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura (equini): la prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso;
 - copertura a due falde di altezza massima in gronda pari a ml. 3,00;
 - piano di calpestio in terra battuta (tettoia) e/o cemento (vano chiuso);
 - superficie coperta di ciascun box per equini: mq. 18 compreso la parte a tettoia.
 - superficie coperta di ciascun locale destinato a ricovero bovini: mq. 12.
9. L'area potrà essere interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata in legno di altezza massima ml. 1,80 nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dal codice della strada.
10. Nel caso di piccoli impianti di carattere sportivo e ricreativo devono essere garantiti due servizi igienici, M/F, di idonea dimensione anche per portatori di handicap.

24.7 - Manufatti precari.

1. I manufatti precari sono strutture leggere necessarie per utilizzazioni di breve durata strettamente legate all'attività agricola o alla stagione venatoria, ne é tassativamente vietato l'uso abitativo o per attività diverse da quella agricola seppure temporaneo o saltuario; rientrano in questa tipologia i teloni per la protezione del fieno.
2. Nella Comunicazione al Comune devono essere contenute:
 - a) le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni dei manufatti;
 - b) l'indicazione su planimetria catastale del punto in cui è prevista l'installazione;
 - c) il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, con la specificazione della data di installazione e di quella di rimozione, comunque non superiore a due anni dalla data indicata per l'installazione;
 - d) l'impegno a realizzare il manufatto in legno, o con altri materiali leggeri, salvo diversa esigenza da motivare;
 - e) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato;
 - f) la conformità dell'intervento alla L.R.1/2005, al regolamento 7/R e successive modifiche.

24.8 - Serre.

1. Le serre sono manufatti finalizzati alla produzione agricola o florovivaistica, costituiti da componenti in tutto o in parte trasparenti, atte a consentire il passaggio della luce ed a garantire la protezione delle colture dagli agenti atmosferici, attraverso una separazione, totale o parziale, dall'ambiente esterno.
2. L'installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale per lo svolgimento dell'attività agricola è consentita solo alle aziende agricole, previa comunicazione al Comune presentata dal titolare della azienda. Tale comunicazione deve contenere:
 - a) le motivate esigenze produttive con particolare riferimento al ciclo produttivo agricolo;
 - b) l'ubicazione, il materiale, le dimensioni e le caratteristiche di ciascuna serra conformemente a quanto definito al successivo comma 3.
3. Dette serre devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) Il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
 - b) L'altezza massima non può essere superiore a ml. 4,00 in gronda e a ml.7,00 al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
 - c) Le distanze minime non possono essere inferiori a:
 - ml.5,00 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
 - ml.10,00 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a ml.5,00 qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
 - ml.3,00 dal confine se l'altezza massima al culmine è inferiore a ml.7,00 e superiore a ml.5,00; ml.1,50 se questa altezza è inferiore o uguale a ml.5,00;
 - distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto agli artt. 15.4 e 17.2.
 - d) Nel limite delle esigenze determinate dalle caratteristiche strutturali e funzionali delle serre, queste devono essere ubicate nel rispetto dei valori paesaggistici e delle visuali di pregio, la scelta della ubicazione deve essere motivata all'interno della comunicazione di cui al precedente comma 2.
4. La superficie interessata dall'installazione di serre non può essere superiore al 5% della S.A.U. aziendale e comunque fino ad un massimo di mq. 2.400. Per le serre con copertura stagionale, l'impegno alla rimozione è riferito alla sola copertura.
5. Le serre temporanee e quelle con copertura stagionale possono essere reinstallate anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi, previa comunicazione al Comune.
6. All'installazione di serre con requisiti diversi da quelli indicati al comma 3 si applicano le disposizioni

previste per gli annessi agricoli.

24.9 - Edifici esistenti.

A) Edifici di pregio storico, architettonico e/o ambientale.

1. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale, individuati all'interno delle Tavv.05 devono essere osservate le prescrizioni di cui all'art.19.

B) Edifici privi di pregio storico, architettonico e/o ambientale.

1. Sul patrimonio edilizio esistente, privo di valore storico, architettonico e/o ambientale con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui all'art.18 delle presenti norme e alle condizioni di cui all'art. 43 della L.R. 1/2005 e s.m.e.i..

1.1. Edifici a servizio di aziende agricole

2. In assenza di P.A.P.M.A.A. sono consentiti:
 - per le residenze ampliamenti "una tantum" per ogni abitazione fino ad un massimo di mq. 30 di S.U.L.;
 - per gli annessi ampliamenti "una tantum" del 10% del volume esistente fino ad un massimo di mc. 300;
 - la ristrutturazione edilizia può ricomprendere anche trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% dei volumi aziendali sino ad un massimo di mc. 600 di volume ricostruito.
3. Attraverso la presentazione di P.A.P.M.A.A. sono consentiti:
 - interventi di Ristrutturazione Urbanistica;
 - trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie e ampliamenti volumetrici oltre quelli definiti al punto 2;
 - cambiamento della destinazione d'uso per gli immobili non necessari alla conduzione aziendale.
4. Sono consentiti gli ecoincentivi di cui all'art. 21 e la realizzazione di pertinenze come definite all'art. 15.13..

1.2. Edifici non rurali

5. Secondo quanto previsto all'art. 44 della L.R. 1/2005 e s.m.e.i. con intervento edilizio diretto sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art.18 ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica, per la quale è richiesto un Piano di Recupero secondo le procedure di cui all'art.12.3.
6. Per le unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale esistenti alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico, sono ammessi ampliamenti "una tantum" così ripartiti:

unità abitative: SUL attuale	ampliamento max. una tantum (SUL)
fino a 100 mq SUL	32% della SUL esistente
oltre 100 e fino a 120 mq SUL	26% della SUL esistente
Oltre 120 e fino a 140 mq SUL	22% della SUL esistente
Oltre 140 mq SUL	20% della SUL esistente

7. Le U.I. così ampliate non possono essere frazionate per un periodo di 10 anni dalla data di ultimazione dei lavori relativi all'ampliamento.
8. Sono consentiti gli ecoincentivi di cui all'art. 21 e la realizzazione di pertinenze ai sensi dell'art.15.13. Non è consentito cumulare gli ampliamenti una tantum con quelli consentiti dalla Ristrutturazione Edilizia.
9. Per i fabbricati esistenti ad uso produttivo o comunque non residenziale e non agricolo sono ammessi gli interventi di cui all'art. 18 senza cambio di destinazione d'uso, ad esclusione della addizione volumetrica,

della sostituzione edilizia e della ristrutturazione urbanistica. Per interventi di addizione volumetrica necessarie per il mantenimento dell'attività produttiva esistente si deve procedere attraverso la definizione di un comparto Ed con una Variante contestuale al R.U. e la definizione di una Scheda Norma con la quale definire il quadro conoscitivo, gli obiettivi che si intendono perseguire, i parametri dimensionali necessari e le prescrizioni ambientali da rispettare secondo lo schema contenuto nell'Allegato 09b alle presenti Norme, nel quale sono già individuate alcune realtà produttive presenti nel territorio agricolo per le quali sono definiti indirizzi e parametri: sono comunque da escludere, se non già esistenti, in caso di subentro, attività inquinanti e concerie. Per interventi di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso si deve procedere attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero secondo le procedure di cui all'art.12.3, previa Variante contestuale al R.U. con l'individuazione di un comparto Er, con la definizione delle destinazioni d'uso da attribuire al manufatto: la S.U.L. recuperabile non potrà superare il 50% della S.U.L. esistente per funzioni residenziali e il 100% per funzioni turistico-ricettive, artigianali di servizio, commerciali (pubblici esercizi, negozi di vicinato), direzionali e/o di servizio pubbliche e private. Il Piano di Recupero dovrà definire l'assetto planivolumetrico dell'area, gli accessi, l'inserimento paesaggistico e ambientale e tutto quanto necessario per un razionale inserimento del costruito nel più vasto contesto ambientale. E' sempre possibile trasferire la S.U.L. esistente in ambiti urbani, ovvero in aree già previste dal R.U., attraverso il procedimento di perequazione urbanistica "a distanza" come definita all'art.11; in tal caso può essere recuperata tutta la S.U.L. esistente anche per funzioni residenziali e secondo le procedure individuate all'art. 11.

10. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse per la S.U.L. recuperata in loco sono:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio;
 - c) commerciale: esercizi di vicinato; pubblici esercizi purchè l'attività prevalente sia finalizzata alla commercializzazione dei prodotti agricoli locali;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) direzionale;
 - f) di servizio pubbliche e private.
11. Nel caso di trasferimento di S.U.L. possono essere mantenute anche destinazioni produttive purché il trasferimento avvenga in ambiti già destinati dal R.U. a tali funzioni.
12. Tutti gli interventi, devono comunque essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali in cotto quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi, tinteggiature con colori di terra; elementi accessori e pertinenziali eseguiti con analoghe caratteristiche; si dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria poderale, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, dell'assetto idraulico e colturale, dell'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona: con apposita convenzione fra soggetto privato e Comune opportunamente garantita da fideiussione dovranno essere definiti impegni per la sistemazione ambientale e infrastrutturale della zona soggetta a riqualificazione. Le Schede Norma, sia nel caso di recupero locale che attraverso trasferimento di S.U.L. in "aree di atterraggio", definiscono gli standard pubblici necessari e le opere infrastrutturali, secondo i criteri già individuati agli artt.11 e 15.37.
13. Le recinzioni devono essere realizzate esclusivamente con siepi e reti metalliche su pali infissi a terra senza cordolature continue ed emergenti dal suolo, ad eccezione dei fronti prospicienti su vie pubbliche o di uso pubblico, con muretti con altezza non superiore a ml. 0,50 e soprastante rete o ringhiera con altezza non superiore a ml. 1,30.
14. Gli interventi di ristrutturazione edilizia non possono portare ad un incremento delle unità immobiliari superiore di 1 unità rispetto a quelle esistenti. In caso di più unità abitative si dovrà operare con Piano di Recupero secondo le procedure di cui all'art. 12.3.. In questo caso è da escludere il procedimento di

Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

24.10 - Zone Ed definite attività produttive e/o estrattive nel territorio aperto.

1. Le Zone Ed rappresentano piccole parti di territorio dove sono presenti attività produttive, compreso quelle di trasformazione di prodotti agricoli, che necessitano di interventi di trasformazione o miglioramento. Le Zone Ed sono identificate nella Tav. 03-04 di R.U. con un perimetro ed una sigla Ed seguita dal numero di riferimento della Scheda norma di cui all'Allegato 09b alle NTA.
2. Il R.U. ha identificato nella parte di territorio corrispondente al Sotto sistema la seguente Scheda Norma (Tavv.03, 04 e allegato 09b) a cui si rimanda per indirizzi, prescrizioni e parametri:
 - Scheda Norma Ed3 – Impianto produttivo ex Resapel, Via P.le Francesca Bis.
3. Le destinazioni d'uso ammesse ai sensi dell'art. 16 sono quelle indicate nella Scheda Norma.
4. Nel corso della gestione del R.U. è sempre possibile definire una nuova scheda Ed, con contestuale variante al R.U., per la riqualificazione delle attività produttive esistenti, ovvero per l'inserimento di nuove attività produttive, quand'anche di trasformazione di prodotti agricoli, compatibili con il territorio aperto. Tale procedura consente di programmare tali recuperi in modo puntuale, definirne gli Obiettivi di trasformazione, le Funzioni e destinazioni d'uso, gli Strumenti attuativi, i Parametri urbanistici, le Prescrizioni e gli Indirizzi progettuali e le eventuali convenzioni con la Amministrazione Pubblica ai fini di una gestione corretta dell'attività da svolgere. Per la compilazione delle Schede Ed si fa riferimento a quelle già definite con le presenti norme e contenute nell'allegato 09b. In ogni caso le nuove Schede Norma devono rispettare il dimensionamento previsto dal P.S. vigente relativamente alle funzioni che abbiano un riscontro dimensionale; la variante parziale al R.U. deve essere supportata da VAS, se necessaria, secondo le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS previste dalle disposizioni regionali vigenti.
5. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale presenti nell'ambito delle Zone Ed devono essere osservate le prescrizioni di cui agli artt. 19; pertanto il Piano di Recupero dovrà salvaguardare tali manufatti nell'ambito del progetto di recupero.
6. Per gli edifici privi di pregio storico, architettonico e/o ambientale, è possibile effettuare tutti gli interventi di cui all'art. 18, ad esclusione della Sostituzione Edilizia e della Ristrutturazione Urbanistica, interventi possibili nell'ambito di una rifunzionalizzazione dell'area secondo le nuove destinazioni di Zona e attraverso i relativi piani attuativi. Detti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e ambientale circostante e deve essere mantenuto e valorizzato l'impianto urbanistico e/o storico-testimoniale. E' permessa l'Addizione Volumetrica "una tantum" per ciascuna unità immobiliare, nel rispetto delle distanze e salvo allineamenti preesistenti e compreso l'adeguamento in altezza non superiore a quella del fabbricato adiacente più alto.
7. Per le Zone Ed devono essere rispettati gli indirizzi e prescrizioni relativi ai singoli Sistemi e Sub-sistemi territoriali, nonché gli indirizzi e le prescrizioni relativi ai Vincoli sovraordinati e alle Invarianti Strutturali di cui alle Tavv.02 e agli artt. 5, 6 delle presenti norme.
8. Nuove previsioni frutto di interventi di recupero oggi non previsti che si dovessero effettuare nel corso di gestione del R.U. dovranno comunque essere compatibili con il dimensionamento previsto dal P.S. non utilizzato nel R.U. e dovrà essere svolta la Valutazione ambientale, se necessaria, secondo le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS previste dalle disposizioni regionali vigenti.
9. La SUL esistente dei fabbricati da recuperare indicata nelle Schede Norma di cui alla Tav. 09b è da ritenersi indicativa e suscettibile di variazione in occasione della redazione del progetto architettonico definitivo a seguito di un rilievo degli immobili di maggiore dettaglio e precisione.

Art. 25 - U.T.O.E. del Parco tecnologico e servizi (P2A). (Rif. Art. 14 N.T.A. P.S.)

1. L'UTOE a prevalente carattere produttivo e tecnologico definita Parco tecnologico e servizi, ricomprende buona parte del Subsistema territoriale dell'Usciana di cui all'art.24.
2. L'UTOE è articolata in Zone Omogenee ai sensi del D.M. 1444/1968 e delineate all'art.15.36.
3. L'area dovrà essere interessata da insediamenti di pregio, ben inseriti nel contesto ambientale del Subsistema, con destinazioni di terziario e quaternario, produttive ad alto contenuto tecnologico, servizi, scuole di formazione, università, tempo libero, attività ricettive, uffici e attività commerciali, e comunque attività non inquinanti, secondo quanto stabilito all'art. 20 delle presenti norme. Sono da favorire soluzioni urbanistiche e progettuali e tutte quelle attività produttive riconducibili alle aree Apea. Le aree Apea sono caratterizzate dai seguenti requisiti come definiti nelle Linee Guida regionali:
 - a) aree ecologicamente attrezzate dotate delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente;
 - b) aree ecologicamente attrezzate caratterizzate da forme di gestione unitaria delle infrastrutture e dei servizi;
 - c) impianti produttivi localizzati nelle aree ecologicamente attrezzate esonerati dall'acquisizione delle autorizzazioni concernenti la utilizzazione dei servizi ivi presenti.Sono pertanto da escludere tutte quelle attività incompatibili con le suddette aree Apea, o comunque a forte impatto ambientale secondo quanto stabilito dall'art.20 delle presenti norme, in particolare per quanto attiene alle attività legate al ciclo dei rifiuti.
4. Sugli edifici esistenti di pregio storico, architettonico e ambientale di cui alla Tav. 05 sono consentiti gli interventi di cui all'art.19.
5. Oltre alle prescrizioni di carattere urbanistico contenute nelle definizioni delle zone omogenee all'interno dell'UTOE devono essere rispettate tutte le prescrizioni di carattere ambientale di cui agli artt. 20 e 22, oltre alle prescrizioni contenute nello Statuto del Territorio di cui all'art. 5.
6. All'interno dell'UTOE, nella parte ovest di essa, viene individuata un'area destinata a parco con funzioni di compensazione idraulica al fine di mettere in sicurezza idraulica le aree dell'UTOE destinate all'edificazione per le finalità sovraesposte che presentano forti criticità idrauliche come si può evincere dalle Tavv. 07. Compatibilmente con la morfologia attuale e di progetto dell'area, l'obiettivo da perseguire è quello di superare la capillarità degli interventi necessari per compensare dal punto di vista idraulico i singoli interventi di trasformazione dell'UTOE P2A e delle aree produttive ancora da attuare ricadenti nell'UTOE P3B. All'art. 25.2.6. sono definite le modalità esecutive del parco/cassa di compensazione idraulica.

25.1 - Zone D5 definite aree di espansione produttiva a prevalente carattere terziario e tecnologico.

1. Il R.U. prefigura l'assetto complessivo dell'area definendo le viabilità, i parcheggi e le aree a verde pubblico e privato. Un piano particolareggiato unitario dovrà rispettare lo schema urbanistico complessivo definito dal R.U.; le tipologie costruttive dovranno essere unitariamente definite per l'intero comparto, come l'uso dei materiali di finitura degli edifici, le sistemazioni ambientali, le tipologie e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione e quanto altro necessario per dare continuità all'intera area, che dovrà assumere le caratteristiche di vero e proprio "parco tecnologico" proiettato nel sistema territoriale più generale dell'intero Comprensorio del Cuoio. Le funzioni prefigurate dovranno comunque essere raccordate con altre iniziative analoghe dei Comuni vicini. La edificabilità avverrà nel rispetto dei parametri contenuti nelle schede parametriche di cui alla Tav. 09a.
2. All'interno dell'isolato n.62 esistono manufatti a carattere produttivo e tecnologico. È opportuno pertanto nell'ambito dello studio progettuale del piano attuativo unitario del parco tecnologico recuperare i necessari raccordi urbanistici e ambientali con quanto già edificato; in caso di ristrutturazione urbanistica,

ovvero di nuova edificazione nell'ambito di lotti fondiari già assentiti con precedenti strumenti attuativi che si configurino non come ampliamento funzionale del fabbricato esistente ma come nuova costruzione dotata di autonomia funzionale, le nuove costruzioni dovranno essere compatibili con gli obiettivi e con le destinazioni previste dal R.U per l'UTOE P2A "Parco tecnologico e servizi".

3. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) residenziale per quanto concerne funzioni già esistenti all'interno di manufatti presenti;
 - b) industriale e artigianale: attività manifatturiere per la produzione di beni ad elevato contenuto tecnologico organizzate secondo i requisiti delle aree Apea; attività di spedizione e trasporto dei prodotti di cui sopra; artigianato di servizio; aree Apea di interesse sovracomunale.
 - c) commerciale: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita se legate alla commercializzazione di prodotti ad elevato contenuto tecnologico legati alle destinazioni dell'area;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) direzionale, con particolare riferimento alle attività e destinazioni tipiche del parco tecnologico;
 - f) di servizio pubbliche e private, con particolare riferimento alle attività di servizio alle destinazioni del parco tecnologico.
4. Gli interventi dovranno prevedere l'uso di materiali propri della bioarchitettura e di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico, pompe di calore, ecc): sono consentiti gli econincentivi di cui all'art.21.
5. Per gli edifici esistenti a carattere residenziale sono possibili gli interventi previsti all'art. 18 ad esclusione della addizione volumetrica, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica.
6. Per gli edifici esistenti a carattere produttivo sono possibili tutti gli interventi edilizi di cui all'art.18 ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, nel qual caso valgono le condizioni di cui al comma 2.
7. Per edifici esistenti posti all'interno delle aree soggette al piano attuativo convenzionato valgono i criteri delineati all'art. 12.2..
8. Le zone D5c corrispondono alle aree di espansione produttiva a prevalente carattere terziario e tecnologico sulle quali è in corso di attuazione una trasformazione urbanistica definita da piani attuativi convenzionati ancora in corso. Per tali aree valgono i parametri urbanistici già definiti dagli strumenti attuativi precedenti.

25.2 - Zone F1 definite aree destinate a verde e attrezzature pubbliche.

1. Rappresentano tutte le aree da destinare ad uso pubblico compreso quelle destinate a standards ai sensi del D.M. 1444/68 art. 3: in esse possono trovare collocazione gli spazi a verde pubblico attrezzato, i parchi urbani, le attrezzature pubbliche.
2. Nelle Tavole di RU 1:2.000 e 1:5.000 l'individuazione di zona è definita con retino univoco e simbologia diversificata per tipologia di servizio. I simboli elencati nella cartografia 1:2.000 hanno carattere di indirizzo localizzativo in funzione dell'assetto urbano complessivo; per modificare la zonizzazione è necessaria una variante al R.U., mentre per la localizzazione dei servizi o degli spazi a verde è possibile intervenire senza variante al RU, previo parere della Commissione edilizia, al fine di facilitare l'attuazione delle previsioni pubbliche del R.U. Le aree F1 sprovviste di simboli nelle Tavole di R.U., normalmente di modeste dimensioni, costituiscono un "continuum" di verde urbano da conservare e mantenere sotto l'aspetto vegetazionale e di arredo: esse possono costituire corridoi ecologici, ovvero spazi per percorsi pedonali.
3. I parametri dimensionali e urbanistici saranno definiti in sede di progettazione dell'opera pubblica e in base ai criteri e ai parametri di legge vigenti. In ogni caso il progetto per l'esecuzione dell'opera pubblica o per la realizzazione di un parco o verde attrezzato dovranno essere eseguiti attraverso un piano particolareggiato come ai sensi dell'art. 12.1 di un'area abbastanza ampia in modo da evidenziare le connessioni con il tessuto urbano esistente. In caso di aree non eccessivamente ampie si potrà operare con un Piano Unitario di Intervento di cui all'art. 15.18. In caso di realizzazione di edifici di culto o altre opere

di interesse pubblico, non di proprietà pubblica, è possibile intervenire senza l'attivazione delle procedure necessarie per le opere pubbliche ma solo con il Permesso di Costruire.

4. Le aree F1 all'interno di comparti soggetti a piani particolareggiati di iniziativa privata convenzionati dovranno essere cedute gratuitamente alla Pubblica Amministrazione in base al criterio di perequazione urbanistica di comparto così come stabilito all'art. 11, e alcune di esse, soprattutto quelle relative alle opere di urbanizzazione primaria, dovranno essere realizzate direttamente dai privati. Analogamente si dovrà procedere alla cessione delle aree da destinare a standard e spazi pubblici negli interventi soggetti a perequazione a distanza.
5. Le aree F1, esterne ai comparti soggetti a piani attuativi, sono soggette a esproprio per pubblica utilità ai sensi delle vigenti norme di legge.
6. Nell'ambito del Parco Tecnologico viene prevista un'ampia area F1 destinata a parco ambientale con funzioni anche di cassa di compensazione idraulica per la messa in sicurezza di tutte le aree presenti all'interno che presentano criticità ambientali sotto il profilo idraulico. Il parco è definito zona omogenea F1 e l'acquisizione delle aree relative e la realizzazione del parco/cassa di compensazione deve avvenire attraverso il processo perequativo delineato all'art. 11. Le aree del parco verranno cedute gratuitamente alla pubblica amministrazione attraverso l'attribuzione di un indice perequativo come definito nelle schede parametriche di cui alla Tav. 09a. I costi per l'attuazione del parco/cassa di compensazione idraulica dovrà invece essere ripartito fra tutti gli interventi di trasformazione urbana di tipo produttivo che usufruiranno della messa in sicurezza delle proprie aree attraverso la creazione della cassa. A tal fine dovrà essere approntato, prima delle trasformazioni urbane, un progetto esecutivo per la creazione del parco/cassa di compensazione idraulica da sottoporre all'Autorità di Bacino per la relativa approvazione. L'attuazione delle trasformazioni urbanistiche dovrà avvenire dopo l'attuazione delle opere di messa in sicurezza di cui sopra, anche per stralci funzionali da definire nel progetto idraulico, rapportati agli stralci di attuazione degli interventi urbanistici.
Il parco, seppure destinato alla riduzione delle criticità idrauliche presenti nella zona, dovrà comunque avere i caratteri di un parco naturale e svolgere la funzione di "Parco Ambientale dell'Usciana" a servizio dei cittadini, consentendo una agevole fruizione da parte di tutti; pertanto il progetto dovrà prefigurare e rendere compatibili ambedue le funzioni, quella di parco, continuo e permanente, e quella di cassa di compensazione idraulica, eccezionale.
7. Per gli edifici produttivi denominati "ex Chimont" ricompresi nell'isolato n.63, nella zona F1 destinata a parco/cassa di compensazione idraulica, è possibile il trasferimento della S.U.L. esistente nell'ambito delle superfici fondiarie appartenenti allo stesso comparto Zona D5; al fine di incentivare il trasferimento la S.U.L. potrà essere maggiorata di una quota pari al 30% della S.U.L. esistente così come definito all'art.11 comma 5.

25.3 - Zone F2 definite aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo e/o turistico-ricettivo.

1. Sono aree identificate nel R.U. come zone F2 in quanto, pur non essendo pubbliche, svolgono funzioni di carattere generale: in esse possono trovare localizzazione attrezzature per il tempo libero, spazi sportivi e ricreativi privati, attività turistico-ricettive, parchi e verde attrezzato di complemento.
2. Ai sensi dell'art.16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) turistico-ricettiva;
 - b) di servizio pubbliche e private.
3. Le schede parametriche di isolato di cui alla Tav. 09a contengono i parametri urbanistici per la utilizzazione dei lotti individuati come zone F2, articolati per comparto e secondo le destinazioni prevalenti definite con i simboli sovrapposti cartograficamente. In tali zone si opererà con piani attuativi di iniziativa privata convenzionati ai sensi dell'art. 12.2 la cui estensione massima è determinata dai

contorni dei comparti individuati nelle Tavv. di R.U.. base ai servizi e alle funzioni da inserire è possibile, in accordo con l'A.C., proporre anche comparti più ridotti, purché non vengano compromesse le future utilizzazioni delle parti escluse dal piano attuativo. Si dovranno mantenere gli aspetti vegetazionali esistenti, la sistemazione complessiva delle aree scoperte, i manufatti necessari a svolgere le funzioni, le tipologie e i materiali da utilizzare adeguati all'ambiente naturale nonché gli spazi di sosta come previsti all'art.17 e le infrastrutture necessarie.

4. Nell'ambito dei piani attuativi e/o di recupero devono essere reperiti standards di verde pubblico attrezzato pari al 10% della superficie territoriale, mentre per quanto concerne i parcheggi pubblici lo standard si ritiene soddisfatto attraverso la dotazione di cui all'art. 17.4.2. purché destinati ad uso pubblico. Dovranno altresì essere eseguite le sistemazioni ambientali, la regimazione idraulica e le reti tecnologiche.
5. Attraverso gli accordi convenzionali fra Comune e privati, previsti per i piani attuativi di iniziativa privata, così come definiti all'art. 12.2. o per gli interventi diretti convenzionati di cui all'art. 13 potranno essere di volta in volta concordati tutti gli interventi di carattere pubblico e privato da realizzare.
6. Per gli edifici esistenti privi di pregio storico-architettonico e nell'ambito delle destinazioni d'uso esistenti ovvero in quelle compatibili con la zona F2 sono possibili gli interventi previsti all'art. 18, ad esclusione della addizione volumetrica e della ristrutturazione urbanistica. Quest'ultima è consentita attraverso la presentazione di un Piano di Recupero secondo le procedure di cui all'art.12.3 e nell'ambito delle destinazioni compatibili con la zona F2. La sostituzione edilizia è possibile, purché all'interno della resede attuale del fabbricato da sostituire. Sono consentite le pertinenze di cui all'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art. 21.

25.4 - Zone F3 definite aree destinate a verde privato.

1. Costituiscono piccole parti dell'U.T.O.E. adiacenti o inserite all'interno di zone omogenee di tipo insediativo. Non contengono indici di edificabilità, tuttavia costituiscono un complemento di spazi verdi a servizio degli insediamenti: possono essere destinate a giardini privati e orti domestici e spazi di sosta privati scoperti. Laddove costituiscono aree di pertinenza di un edificio possono essere ad esso aggregate come resedi e in tal modo ospitare le strutture pertinenziali così come definite all'art. 15.13 delle presenti norme.
2. Per gli edifici esistenti privi di valore storico-architettonico nell'ambito delle destinazioni d'uso esistenti ovvero in quelle compatibili con la zona F3 sono possibili gli interventi previsti all'art. 18, ad esclusione della addizione volumetrica e della ristrutturazione urbanistica; la sostituzione edilizia è possibile, purché all'interno della resede attuale del fabbricato da sostituire. Sono consentite le pertinenze di cui all'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art.21.
3. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici esistenti sono:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio;
 - c) commerciale di vicinato;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) di servizio pubbliche e private.

25.5 - Zone P definite aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

1. Costituiscono tutte le aree destinate o da destinare a parcheggi pubblici, così come definite all'art.17.3.
2. Nelle Tavv. 03-04 del R.U. sono riportate le aree già destinate a parcheggi pubblici e quelle di progetto.
3. La maggior parte di queste ultime è compresa nei comparti soggetti a Piani Attuativi convenzionati o Interventi Diretti Convenzionati e dovrà essere realizzata da parte dei privati in tale contesto. Qualora un Piano Attuativo proponga modifiche all'assetto del R.U., gli spazi destinati a parcheggi pubblici dovranno

rimanere nella quantità e nel numero di posti auto prefissati e ubicati in modo funzionale nel contesto urbano. Nel caso in cui il Comune debba realizzare un parcheggio pubblico anche prima della acquisizione di un'area P prevista all'interno di un comparto soggetto a piano attuativo convenzionato può attivare la procedura prevista all'art.14.

4. Le aree da destinare a parcheggi pubblici devono essere corredate di idonee alberature di alto fusto di specie tipiche locali in modo tale comunque da non ridurre il numero di posti auto, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ambientale e di pavimentazioni permeabili.
5. In taluni casi la realizzazione e la gestione parcheggi pubblici può avvenire anche ad opera di privati attraverso la stipula di apposita convenzione con il Comune che ne garantisca l'uso pubblico.

Art. 26 - Subsistema territoriale insediativo agricolo di pianura (P3). (Rif art. 13 N.T.A. P.S.)

1. É una vasta area, compresa fra la nuova strada provinciale Francesca a nord e il fiume Arno a sud. A nord è delimitato dal Subsistema territoriale dell'Usciana P2, a sud dal Subsistema ambientale dell'Arno P1, ad est confina con il Comune di Santa Croce sull'Arno, ad ovest con il Comune di Santa Maria a Monte.
2. In esso sono ricomprese le aree agricole di pianura definite come Zona omogenea E1 ai sensi del D.M. 1444/68 di cui al presente articolo, l'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale P-3-A di Castelfranco di Sotto di cui all' art.27, l'U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo P-3-B di cui all'art.28, e l'U.T.O.E. delle aree agricole di interesse fluviale P-3-C- di cui all'art.29.
3. Le aree agricole di pianura sono definite zona omogenea E1 ai sensi del DM 1444/1968 come indicato all'art. 15.36 e costituiscono il tessuto connettivo delle tre U.T.O.E. sopra citate; esse sono caratterizzate da una interessante struttura viaria, formatasi assieme ai poderi, e conseguentemente dalla presenza di edifici sparsi, sia ad uso di abitazioni e annessi agricoli, sia di abitazioni di tipo civile.

26.1- Funzioni agricole.

1. La parte agricola del Subsistema è definita a prevalente funzione agricola ai sensi dell'art.40 della L.R. 1/2005 e s.m. e i. e dell'art. 61 del P.T.C. della Provincia di Pisa.
2. Nel territorio agricolo del Subsistema sono consentite:
 - a) l'ordinaria coltivazione del suolo;
 - b) la forestazione;
 - c) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale e naturalistica e di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio su aree non idonee per la coltivazione agraria;
 - d) la pesca e l'itticoltura non intensiva esercitata in forme tradizionali;
 - e) la zootecnia a carattere familiare e aziendale;
 - f) le attività connesse e complementari con l'agricoltura quali le attività turistiche ed agrituristiche e del tempo libero compreso l'agricampeggio così come definito dalla legislazione regionale;
 - g) la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, gli impianti di depurazione anche consortile e i trattamenti terziari per la fitodepurazione, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, gasdotti e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali ed interpoderali, canali, opere di regolazione idraulica, e simili;
 - h) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili;
 - i) gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica come meglio definiti nei paragrafi successivi;
 - j) la realizzazione di invasi e di cisterne di raccolta di acque meteoriche da utilizzare a scopo non potabile;

- k) la manutenzione delle strade e degli spazi di sosta privati, che comunque dovranno essere trattati con materiali non impermeabilizzanti;
- l) la manutenzione, il ripristino e la realizzazione di recinzioni, da realizzare con pali in legno/ferro e rete sollevata da terra di almeno cm. 20, onde consentire il passaggio di animali selvatici, mitigata con siepi arbustive miste;
- m) la valorizzazione e il mantenimento delle testimonianze storiche presenti nel Subsistema evidenziate nella Tavola delle Invarianti Strutturali del P.S. e del presente R.U. (Tavv. 02) ed elencate all'art. 5, costituite da cippi, edifici storicizzati, trama viaria e testimonianze di reperti archeologici;
- n) la manutenzione ed il ripristino delle alberature di pregio ambientale;
- o) ogni altra opera avente obiettivo di difesa e valorizzazione delle peculiarità agricole e paesaggistiche.

26.2 - Attività integrative delle attività agricole.

1. Alle attività agricole possono essere affiancate attività integrative e compatibili, quali l'agriturismo e il turismo verde, anche attraverso la realizzazione di piste ciclabili, equestri, pedonali. Subordinatamente a tali attività di attrazione turistica, potranno essere realizzate piccole attrezzature e strutture per la pratica sportiva (piscine, campi da tennis, ecc), compreso gli eventuali approntamenti a supporto, quali: segnaletica, arredi sportivi e giochi; arredi di servizio in genere, comunque funzionali allo svolgimento di tali attività, e che non comportino modificazioni permanenti del suolo e a condizione che gli interventi non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni, non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (viabilità campestre, rete drenante superficiale), garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con lo stato dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura agraria e territoriale, garantiscano il mantenimento delle alberature e delle siepi lungo le strade, compatibilmente con la sicurezza della circolazione, introducano, ove possibile, delle specie arboree ed arbustive autoctone finalizzate alla tutela della fauna (siepi per il rifugio dei piccoli animali, fruttiferi selvatici, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti; possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo senza gravare sull'acquedotto pubblico, ad eccezione degli impianti di trasformazione e preparazione di prodotti per l'alimentazione umana, prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.
2. All'interno delle Zone "E1" è possibile realizzare manufatti precari per attività di tempo libero quali box per cavalli, strutture leggere per ricovero di attrezzature sportive; in particolare detti annessi dovranno avere dimensioni rapportate alle effettive esigenze funzionali, secondo i criteri di cui ai successivi commi 26.6.1 e 2.
3. I manufatti di cui sopra devono essere costruiti in armonia con il contesto ambientale e paesaggistico, devono essere facilmente removibili; dovranno avere tetto a falde inclinate e dovranno essere realizzati in legno; è in ogni caso escluso l'uso di prefabbricati in cemento e di materiali impropri.
4. La realizzazione di detti manufatti potrà avvenire solamente previa stipula, da parte dei proprietari, di un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto che impegni alla rimozione dei medesimi al termine dell'attività.

26.3 - Nuovi edifici rurali ad uso abitativo.

1. Nuovi edifici rurali ad uso abitativo, in assenza o insufficienza di edifici esistenti quand'anche da recuperare, possono essere realizzati in funzione delle esigenze di conduzione di una azienda agricola e delle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, a condizione che siano rispettate le superfici fondiari minime per caratteristiche pedologiche dei terreni, tipo di coltura

e che le esigenze di conduzione dei fondi e le esigenze abitative degli addetti siano dimostrate con riferimento all'esistente o prevista capacità produttiva dei fondi medesimi da un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.), da predisporli in conformità alle vigenti disposizioni della L.R. 1/2005 e Regolamento 7/R e del P.T.C. da un Imprenditore Agricolo.

2. Le nuove costruzioni rurali ad uso abitativo non possono superare mq. 150 di S.U.L.; sono ammesse le pertinenze di cui all'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art. 21.
3. I nuovi edifici devono essere realizzati con materiali adeguati all'ambiente rurale e con tipologie riconducibili a quelle della casa colonica toscana ed in particolare a quelle tipiche del Medio Valdarno, quand'anche rivisitate in chiave contemporanea; devono essere privilegiati materiali tradizionali in cotto, quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi, tinteggiature con colori di terra, tipologie semplici con coperture a falde o a capanna con altezze non superiori a 2 piani fuori terra.
4. Nel caso che i nuovi edifici ricadano in ambiti caratterizzati da particolari scorci panoramici, ubicazione e orientamento dei nuovi fabbricati devono essere definiti in maniera da valorizzare dette visuali. Allo stesso modo devono essere salvaguardati e valorizzati i rapporti tra nuovi edifici e viabilità agraria rurale ripercorrendo l'andamento e la giacitura dei percorsi storicizzati, seppure adeguandoli alle norme di sicurezza attuali, e mantenendo ove possibile elementi vegetazionali tipici lungo le strade e le recinzioni.
5. Per tutti gli interventi che comportino trasformazione del paesaggio rurale, anche in assenza di interventi edilizi, dovrà essere presentato apposito Piano Unitario d'Intervento come definito all'art. 15.18 da sottoporre all'esame degli organi preposti, comprensivo di elaborati di dettaglio della sistemazione agricola e ambientale del territorio rurale interessato dall'intervento.

26.4 - Nuovi annessi rurali.

1. L'edificazione di nuovi annessi agricoli è ammissibile nelle quantità commisurate alla dimostrata capacità produttiva di un fondo rustico o di più fondi e risultante necessaria, tenuto conto degli annessi agricoli esistenti nel fondo o nei fondi interessati, ed in base alle superfici fondiarie minime per tipo di coltura e per caratteristiche pedologiche dei terreni secondo le vigenti disposizioni della L.R. 1/2005 e Regolamento 7/R e del P.T.C..
2. La realizzazione di nuovi annessi agricoli è subordinata alla presentazione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) da predisporli in conformità alle vigenti disposizioni della L.R.1/2005, del regolamento regionale 7/R e del P.T.C. da parte di un Imprenditore Agricolo.
3. I nuovi annessi rurali devono essere realizzati secondo le tipologie tipiche degli annessi agricoli, preferibilmente con pianta rettangolare, altezza massima non superiore a ml. 7,00, tetto a capanna, coperture in tegole ed embrici toscani, pareti esterne a mattoni facciavista e/o intonacate a calce, infissi in ferro o legno, docciature in rame o materiali simili; in caso di uso di prefabbricati, questi devono essere il più possibile ricondotti alle tipologie sopraindicate.
4. Per quanto concerne i rapporti con la viabilità esistente, nell'ubicazione e l'orientamento dei nuovi fabbricati deve essere posta particolare attenzione ai rapporti con i percorsi rurali esistenti, alla trama poderale ed alla presenza di elementi vegetazionali tipici lungo le strade, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, al mantenimento delle sistemazioni agrarie e idrauliche, all'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona.
5. Al fine di incentivare il recupero degli annessi condonati anche sotto il profilo ambientale, è possibile demolire e accorpare gli stessi, mantenendo la stessa destinazione non residenziale, con l'utilizzo di materiali e forme tradizionali tipici toscani, secondo il criterio di calcolo Volume/S.U.L. definito all'art.15.29.5..

26.5 - Nuovi annessi destinati all'agricoltura esercitata da Imprenditori Agricoli e Operatori dell'Agricoltura Amatoriale e/o del tempo libero.

1. Ai fini della coltivazione di orti familiari per autoconsumo, del sostegno all'agricoltura operata da aziende che non hanno le superfici fondiarie minime per la costruzione di annessi agricoli e da tutti i soggetti diversi dagli I.A. e della tutela ambientale dei territori agricoli nel loro complesso, è consentita la realizzazione di annessi agricoli, con le seguenti caratteristiche:

- realizzati in muratura, pietra o legno, obbligatoriamente in legno se distanti da strutture esistenti, ad un solo piano fuori terra con H. max ml. 2,50 in gronda e copertura a falde inclinate (pendenza massima 30%) per gli annessi destinati a O.A.A.; per gli annessi destinati a I.A. che non dispongono delle superfici minime fondiarie, ma che devono ospitare macchine agricole, l'altezza in gronda potrà essere anche superiore e comunque non oltre ml. 4,00.
- esclusiva presenza di "luci" con grata e porta carrabile;
- eventuale intonaco esterno a civile nei colori delle terre;
- dimensioni:

Imprenditore agricolo (IA)		Operatori agricoltura amatoriale (OAA)	
Superficie agraria utilizzata	S.U.L. max	Superficie degli appezzamenti	S.U.L. max
> 10.000 fino a 20.000 mq. > 20.000 mq.	50 mq. 100 mq.	fino a 2.500 mq.	15 mq.
		oltre 2.500 fino a 5.000 mq.	20 mq.
		oltre 5.000 fino a 10.000 mq.	25 mq.

2. Le aree costituenti superfici fondiarie minime per la realizzazione degli annessi agricoli di cui sopra non devono essere originati da frazionamenti catastali approvati successivamente alla data di approvazione del primo R.U. Sono comunque fatti salvi i frazionamenti derivati da:
- a) successioni ereditarie;
 - b) aggiustamenti di confine;
 - c) procedure espropriative.
3. Al di fuori dei termini sopra indicati qualsiasi tipo di suddivisione impedisce la realizzazione di manufatti sui nuovi appezzamenti.
4. Per quanto riguarda gli operatori di agricoltura amatoriale potranno essere costruiti annessi, a servizio di più orti la cui superficie complessiva superi quella minima sopra definita, in un unico corpo, frazionati in quote fra i singoli proprietari sulla base dei terreni di rispettiva pertinenza. L'A.C. potrà definire con atto separato una o più tipologie di annesso.
5. In ambedue i casi prima dell'esecuzione dell'opera dovrà essere stipulato in atto unilaterale d'obbligo nei confronti della A.C., registrato e trascritto, con il quale il richiedente si impegna a non destinare l'annesso ad uso diverso da quello agricolo e a coltivare e mantenere il fondo in efficienza ambientale, pena il venire meno del diritto alla esistenza dell'annesso stesso.

26.6 - Annessi per il ricovero di animali non connessi alle esigenze di aziende agricole.

1. Gli annessi per il ricovero di animali non connessi alle esigenze di aziende agricole, sono assimilati a strutture realizzate per finalità amatoriali da parte di soggetti privati o associazioni sportive.
2. I manufatti possono essere realizzati in legno purché sul fondo interessato non siano presenti strutture o fabbricati utilizzabili per tale scopo.

26.6.1- Animali da cortile, ovini, caprini, suini, cani.

3. E' ammessa la custodia di animali a condizione che tale attività rimanga per caratteristiche e dimensioni

nell'ambito del consumo familiare (max 10 capi) e nel rispetto del Regolamento di polizia veterinaria.

4. Tali manufatti possono essere realizzati:
 - a) nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti;
 - b) in fondi al di fuori dell'area pertinenziale dei fabbricati purchè sia documentato mediante un titolo abilitativo la disponibilità dell'area.
5. Caratteristiche tipologiche e dimensionali:
 - copertura a due falde;
 - piano di calpestio in terra battuta;
 - H in gronda = 2,20 ml.;
 - Superficie coperta = 15 mq..
6. Potrà essere realizzato un recinto in pali di legno semplicemente infissi nel terreno e rete metallica per una superficie utile pari al massimo a 50 mq. in cui includere il manufatto e idonea vegetazione anche a fini protettivi degli animali.

26.6.2 - Bovini ed equini.

7. E' ammessa la custodia fino a 3 capi. Per le associazioni sportive ufficialmente riconosciute si può arrivare sino a 20 capi di equini.
8. Caratteristiche tipologiche e dimensionali:
 - il manufatto dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura (equini): la prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso;
 - copertura a due falde di altezza massima 3,00 ml.;
 - piano di calpestio in terra battuta (tettoia) e/o cemento (vano chiuso);
 - superficie coperta di ciascun box per equini: mq. 18 compreso la parte a tettoia;
 - superficie coperta di ciascun locale destinato a ricovero bovini: mq. 12.
9. L'area potrà essere interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata in legno di altezza massima ml. 1.80 nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dal codice della strada.
10. Nel caso di piccoli impianti di carattere sportivo e ricreativo devono essere garantiti due servizi igienici, M/F, di idonea dimensione anche per portatori di handicap.

26.7 - Manufatti precari.

1. I manufatti precari sono strutture leggere necessarie per utilizzazioni di breve durata strettamente legate all'attività agricola o alla stagione venatoria, ne é tassativamente vietato l'uso abitativo o per attività diverse da quella agricola, seppure temporaneo o saltuario.
2. Nella comunicazione al comune devono essere contenute:
 - a) le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni dei manufatti;
 - b) l'indicazione su planimetria catastale del punto in cui è prevista l'installazione;
 - c) il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, con la specificazione della data di installazione e di quella di rimozione, comunque non superiore a due anni dalla data indicata per l'installazione;
 - d) l'impegno a realizzare il manufatto in legno, o con altri materiali leggeri, salvo diversa esigenza da motivare;
 - e) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato;
 - f) la conformità dell'intervento alla l.r. 1/2005, al regolamento 7/R e successive modifiche.

26.8 - Serre.

1. Le serre sono manufatti finalizzati alla produzione agricola o florovivaistica, costituiti da componenti in tutto o in parte trasparenti, atte a consentire il passaggio della luce ed a garantire la protezione delle colture dagli agenti atmosferici, attraverso una separazione, totale o parziale, dall'ambiente esterno.
2. L'installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale per lo svolgimento dell'attività agricola è consentita solo alle aziende agricole, previa comunicazione al Comune presentata dal titolare. Tale comunicazione deve contenere:
 - a) le motivate esigenze produttive con particolare riferimento al ciclo produttivo agricolo;
 - b) l'ubicazione, il materiale, le dimensioni e le caratteristiche di ciascuna serra conformemente a quanto definito al successivo comma 3.
3. Dette serre devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) Il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
 - b) L'altezza massima non può essere superiore a ml. 4,00 in gronda e a ml.7,00 al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
 - c) Le distanze minime non possono essere inferiori a:
 - ml.5,00 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
 - ml.10,00 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a ml.5,00 qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
 - ml.3,00 dal confine se l'altezza massima al culmine è inferiore a ml.7,00 e superiore a ml.5,00 ; ml.1,50 se questa altezza è inferiore o uguale a ml.5,00 ;
 - distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto agli artt. 15.4 e 17.2.
 - distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto agli artt. 15.4 e 17.2.
 - d) Nel limite delle esigenze determinate dalle caratteristiche strutturali e funzionali delle serre, queste devono essere ubicate nel rispetto dei valori paesaggistici e delle visuali di pregio, la scelta della ubicazione deve essere motivata all'interno della comunicazione di cui al precedente comma 2.
4. La superficie interessata dall'installazione di serre, non può essere superiore al 5% della S.A.U. aziendale e comunque fino ad un massimo di mq. 2.400. Per le serre con copertura stagionale, l'impegno alla rimozione è riferito alla sola copertura.
5. Le serre temporanee e quelle con copertura stagionale possono essere reinstallate anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi, previa comunicazione al Comune.
6. All'installazione di serre con requisiti diversi da quelli indicati al comma 3 si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli.

26.9 - Edifici esistenti

A) Edifici di pregio storico, architettonico e/o ambientale.

1. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale, individuati all'interno della Tav.05 devono essere osservate le prescrizioni di cui all' art. 19.

B) Edifici privi di pregio storico, architettonico e/o ambientale.

1. Sul patrimonio edilizio esistente, privo di valore storico, architettonico e/o ambientale con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui all'art.18 delle presenti norme e alle condizioni di cui all'art. 43 della L.R. 1/2005 e s.m.e.1.:

1.1. Edifici a servizio di aziende agricole

2. In assenza di P.A.P.M.A.A. sono consentiti:
 - per le residenze ampliamenti "una tantum" per ogni abitazione fino ad un massimo di 30 mq. di

S.U.L. ;

- per gli annessi ampliamenti “una tantum” del 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc.;

- la ristrutturazione edilizia può ricomprendere anche trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% dei volumi aziendali sino ad un massimo di mc. 600 di volume ricostruito.

3. Attraverso la presentazione di P.A.P.M.A.A. sono consentiti:

- interventi di Ristrutturazione Urbanistica;

- trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie e ampliamenti volumetrici oltre quelli definiti al punto 2;

- cambiamento della destinazione d'uso per gli immobili non necessari alla conduzione aziendale.

4. E' consentita la realizzazione di pertinenze come definite all'art. 15.13. e gli ecoincentivi di cui all'art. 21.

1.2. Edifici non rurali

5. Secondo quanto previsto all'art. 44 della L.R. 1/2005 e s.m.e.i. con intervento edilizio diretto sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art.18 ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica, per la quale è richiesto un Piano di Recupero secondo le procedure di cui all'art.12.3.

6. Per le unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale esistenti alla data di adozione del 1° Regolamento Urbanistico, sono ammessi ampliamenti “una tantum” così ripartiti:

unità abitative: SUL attuale	ampliamento max una tantum (SUL)
fino a 100 mq. SUL	32% della SUL esistente
oltre 100 e fino a 120 mq. SUL	26% della SUL esistente
Oltre 120 e fino a 140 mq. SUL	22% della SUL esistente
Oltre 140 mq. SUL	20% della SUL esistente

7. Le U.I. così ampliate non possono essere frazionate per un periodo di 10 anni dalla data di ultimazione dei lavori relativi all'ampliamento.

8. E' consentita la realizzazione di pertinenze così come definite all'art. 15.13 del R.U., nonché l'incentivo di S.U.L. fino al 10% come definito all'art. 21.

9. Per i fabbricati esistenti ad uso produttivo o comunque non residenziale e non agricolo sono ammessi gli interventi di cui all'art. 18 senza cambio di destinazione d'uso, ad esclusione della addizione volumetrica, della sostituzione edilizia e della ristrutturazione urbanistica. Per interventi di addizione volumetrica necessarie per il mantenimento dell'attività produttiva esistente si deve procedere attraverso la definizione di un comparto Ed con una Variante contestuale al R.U. e la definizione di una Scheda Norma con la quale definire il quadro conoscitivo, gli obiettivi che si intendono perseguire, i parametri dimensionali necessari e le prescrizioni ambientali da rispettare secondo lo schema contenuto nell'Allegato 09b alle presenti Norme, nel quale sono già individuate alcune realtà produttive presenti nel territorio agricolo per le quali sono definiti indirizzi e parametri: sono comunque da escludere, se non già esistenti, in caso di subentro, attività inquinanti e concerie. Per interventi di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso si deve procedere attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero secondo le procedure di cui all'art.12.3, previa Variante contestuale al R.U. con l'individuazione di un comparto Er con relativa Scheda Norma, con l'individuazione delle destinazioni d'uso da attribuire al manufatto: la S.U.L. recuperabile non potrà superare il 50% della S.U.L. esistente per funzioni residenziali e il 100% per funzioni turistico-ricettive, artigianali di servizio, commerciali (pubblici esercizi, negozi di vicinato), direzionali e/o di servizio pubbliche e private. Il Piano di Recupero dovrà definire l'assetto planivolumetrico dell'area, gli accessi,

l'inserimento paesaggistico e ambientale e tutto quanto necessario per un razionale inserimento del costruito nel più vasto contesto ambientale. E' sempre possibile trasferire la S.U.L. in ambiti urbani ovvero in aree già previste dal R.U. attraverso il procedimento di perequazione urbanistica " a distanza" come definita all'art. 11; in tal caso può essere recuperata tutta la S.U.L. esistente anche per funzioni residenziali e secondo le procedure individuate all'art. 11.

10. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse per la S.U.L. recuperata in loco sono:
- a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio;
 - c) commerciale: esercizi di vicinato; pubblici esercizi purchè l'attività prevalente sia finalizzata alla commercializzazione dei prodotti agricoli locali;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) direzionale;
 - f) di servizio pubbliche e private.

Nel caso di trasferimento di S.U.L. possono essere mantenute anche destinazioni produttive purché il trasferimento avvenga in ambiti già destinati dal R.U. a tali funzioni.

11. Tutti gli interventi, devono comunque essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali in cotto quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi, tinteggiature con colori di terra; elementi accessori e pertinenziali eseguiti con analoghe caratteristiche; si dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria poderale, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, dell'assetto idraulico e colturale, dell'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona: con apposita convenzione fra soggetto privato e Comune opportunamente garantita da fideiussione dovranno essere definiti impegni per la sistemazione ambientale e infrastrutturale della zona soggetta a riqualificazione. Nel caso di trasferimento di S.U.L. attraverso procedimento di perequazione "a distanza" nelle aree di atterraggio dovranno essere reperiti standard pubblici come definiti agli artt. 11 e 15.37, e realizzate le necessarie opere infrastrutturali.
12. Le recinzioni devono essere realizzate esclusivamente con siepi e reti metalliche su pali infissi a terra senza cordolature continue ed emergenti dal suolo, ad eccezione dei fronti prospicienti su vie pubbliche o di uso pubblico, con muretti con altezza non superiore a ml. 0,50 e soprastante rete o ringhiera con altezza non superiore a ml. 1,30.
13. Gli interventi di ristrutturazione edilizia non possono portare ad un incremento delle unità immobiliari superiore di 1 unità rispetto a quelle esistenti. In caso di incremento di superficie si dovrà operare con Piano di Recupero previa individuazione di Zona di recupero attraverso la redazione di una Scheda Norma Er come da allegato 09b alle presenti norme. In questo caso è da escludere il procedimento di Valutazione Ambientale strategica ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

26.10 - Zone Er: Aree e/o immobili soggetti a recupero ambientale e/o urbanistico nel territorio aperto.

1. Le Zone Er rappresentano gli immobili e le aree presenti nel territorio aperto dove si prevedono interventi di recupero ambientale e/o urbanistico in quanto in stato di degrado o dismissione della precedente attività, ovvero creazione di nuove iniziative tese a valorizzare il territorio. Le Zone Er sono identificate nella Tav. 03-04 di R.U. con un perimetro ed una sigla Er seguita dal numero di riferimento della Scheda norma di cui all'Allegato 09b alle NTA.
2. Il R.U. ha identificato in questa parte di territorio aperto le seguenti Schede Norma (Tavv.03, 04 e allegato 09b) a cui si rimanda per indirizzi, prescrizioni e parametri:
 - Scheda Norma Er4 – PdR Marinai, Via Usciana-Via P.le Francesca Bis;
 - Scheda Norma Er5 – PdR Panchetti, Via dell'Iserone;
 - Scheda Norma Er6 – Cascina Quarteroncina, Via Quarterona;

3. Le destinazioni d'uso ammesse ai sensi dell'art. 16, sono quelle definite nelle singole schede norma.
4. Nel corso della gestione del R.U. è sempre possibile definire una nuova scheda Er, con contestuale variante al R.U., al fine di recuperare situazioni di degrado che si verificassero nel corso del tempo anche in seguito a cessazione di attività attualmente presenti, ovvero la creazione di nuove iniziative tese alla valorizzazione turistica del territorio aperto. Tale procedura consente di programmare tali interventi in modo puntuale, definirne gli Obiettivi di trasformazione, le Funzioni e destinazioni d'uso, gli Strumenti attuativi, i Parametri urbanistici, le Prescrizioni e gli Indirizzi progettuali e le eventuali convenzioni con la Amministrazione Pubblica ai fini di una gestione corretta delle iniziative da intraprendere. Per la compilazione delle Schede Er si fa riferimento a quelle già definite con le presenti norme e contenute nell'allegato 09b. In ogni caso le nuove Schede Norma devono rispettare il dimensionamento previsto dal P.S. vigente relativamente alle funzioni che abbiano un riscontro dimensionale; la variante parziale al R.U. deve essere supportata da VAS, se necessaria, secondo le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS previste dalle disposizioni regionali vigenti.
5. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale presenti nell'ambito delle Zone Er devono essere osservate le prescrizioni di cui agli artt. 19; pertanto il Piano di Recupero dovrà salvaguardare tali manufatti nell'ambito del progetto di recupero.
6. Per gli edifici privi di pregio storico, architettonico e/o ambientale, è possibile effettuare tutti gli interventi di cui all'art. 18, ad esclusione della Sostituzione Edilizia e della Ristrutturazione Urbanistica, interventi possibili nell'ambito di una rifunzionalizzazione dell'area secondo le nuove destinazioni definite nella scheda norma e attraverso i relativi piani attuativi. Detti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e ambientale circostante e deve essere mantenuto e valorizzato l'impianto urbanistico e/o storico-testimoniale. E' permessa l'Addizione Volumetrica "una tantum" per ciascuna unità immobiliare, nel rispetto delle distanze e salvo allineamenti preesistenti e compreso l'adeguamento in altezza non superiore a quella del fabbricato adiacente più alto.
7. Per le Zone Er devono essere rispettati gli indirizzi e prescrizioni relativi ai singoli Sistemi e Sub-sistemi territoriali, nonché gli indirizzi e le prescrizioni relativi ai Vincoli sovraordinati e alle Invarianti Strutturali di cui alle Tavv.02 e agli artt. 5, 6 delle presenti norme.
8. Nuove previsioni frutto di interventi di recupero oggi non previsti che si dovessero effettuare nel corso di gestione del R.U. dovranno comunque essere compatibili con il dimensionamento previsto dal P.S. non utilizzato nel R.U. e dovrà essere svolta la VAS, se necessaria, secondo le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS previste dalle disposizioni regionali vigenti.
9. La SUL esistente dei fabbricati da recuperare indicata nelle Schede Norma di cui alla Tav. 09b è da ritenersi indicativa e suscettibile di variazione in occasione della redazione del progetto architettonico definitivo a seguito di un rilievo degli immobili di maggiore dettaglio e precisione.

Art. 27 - U.T.O.E. di Castelfranco (P3A). (Rif. Art. 13 N.T.A. P.S.)

1. L'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale e di servizio di Castelfranco ricomprende tutto l'abitato esistente del Capoluogo, il centro storico, gli insediamenti esterni al centro storico frutto dei piani di ricostruzione post-bellica, gli insediamenti recenti e le nuove previsioni del vigente R.U. sulla base del P.S. vigente.
2. A sud essa è strettamente connessa con l'U.T.O.E. delle Aree agricole di interesse fluviale P-3-C-Castelfranco, che ne costituisce l'elemento di "connessione verde" con il Subsistema ambientale dell'Arno.
3. L'U.T.O.E. è articolata in Zone Omogenee ai sensi del D.M. 1444/1968 e delineate all'art.15.36.
4. I parametri urbanistici delle singole zone sono individuati nelle schede parametriche di cui alla Tav. 09a.
5. Sugli edifici esistenti di pregio storico, architettonico e ambientale di cui alla Tav. 05 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 19.

6. Oltre alle prescrizioni di carattere urbanistico contenute nelle definizioni delle zone omogenee all'interno dell'U.T.O.E. devono essere rispettate tutte le prescrizioni di carattere ambientale di cui agli artt. 20 e 22, oltre alle prescrizioni contenute nello Statuto del Territorio di cui all'art. 5.

27.1 - Zone A definite insediamenti storicizzati.

Corrisponde al Centro Storico di Castelfranco di Sotto ed è individuato in cartografia con retinatura specifica.

1. Con le presenti norme vengono introdotte modifiche alle norme contenute nel *Piano per i Centri Storici* redatto ai sensi della L.N. 457/78 e L.R. 59/80 e approvato dalla G.R.T. con delibera n.5631 del 16/6/1986; in considerazione delle nuove esigenze intervenute dal momento della sua approvazione, le norme del R.U. intendono introdurre alcune integrazioni al fine di rendere più fruibile da parte dei residenti il patrimonio storicizzato delle zone omogenee A anche ai fini della sua tutela e conservazione anche funzionale. Pertanto le presenti norme sostituiscono e integrano quelle dei suddetti strumenti.
2. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni ammesse nella zona A sono:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio;
 - c) commerciale: esercizi di vicinato; pubblici esercizi;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) direzionale;
 - f) di servizio pubbliche e private.
3. E' vietata la residenza (o la realizzazione di locali adibiti ad abitazione) ai piani terra, salvo i casi già esistenti. I piani terra degli edifici, per ragioni igienico-funzionali, devono essere destinati esclusivamente ad attività commerciali di vicinato, artigianato di servizio, attività direzionali, pubblici esercizi, di servizio pubbliche e private, come definite all'art. 16 delle presenti norme. In particolare tali attività dovranno trovare collocazione sugli assi viari centrali, nord-sud ed est-ovest e sulle piazze; mentre lungo le altre strade è possibile destinare i locali posti al piano terra anche a servizio delle abitazioni (garage e locali di sgombero). Sono consentiti accorpamenti di fondi contigui, purché non venga stravolto l'impianto delle singole unità volumetriche.
4. Per le unità abitative più grandi poste ai piani superiori sono consentiti frazionamenti, purché gli interventi di trasformazione non diano luogo ad alloggi inferiori a mq. 60 di S.U.L. e negli stessi interventi siano garantite aperture su almeno due lati dell'immobile, sulle strade pubbliche e/o sulle aree interne, al fine di garantire una adeguata aereazione; sono possibili anche tagli inferiori, e comunque non minori a mq. 45, purché la S.U.L. di mq. 60 sia garantita come media e siano comunque garantite aperture su almeno due lati dell'immobile, sulle strade pubbliche e/o sulle aree interne, al fine di garantire una adeguata aereazione. Per ragioni architettoniche e di struttura tipologica degli edifici è possibile derogare ai minimi di legge nei rapporti illuminotecnici da 1/8 ad 1/12 e nella ampiezza minima dei vani di abitazione e delle altezze minime degli stessi di una percentuale non superiore al 10%. Analogamente le presenti norme fanno propri i contenuti della L.R. n. 5/2005 per il recupero dei sottotetti con le deroghe ivi consentite laddove gli stessi non costituiscano nuove unità abitative ma miglioramenti funzionali delle unità abitative esistenti o di recupero.
5. Per quanto riguarda i parcheggi privati e i parcheggi privati di uso pubblico si fa riferimento a quanto definito all'art. 17.4.
6. Per gli edifici privi di pregio storico architettonico le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente privo di valore storico sono quelle di cui all'art. 18 ad esclusione della addizione volumetrica e della ristrutturazione urbanistica. La sostituzione edilizia, limitatamente ad un edificio o parti di tessuto edilizio non storicizzato e schedato è possibile con intervento edilizio diretto, purché la richiesta di Permesso di costruire sia dotata di un planivolumetrico allargato al contesto urbano al fine di valutare le relazioni con le funzioni e le caratteristiche architettoniche degli edifici vicini. Anche per tali edifici

valgono comunque gli indirizzi e le prescrizioni di cui all'art. 19.9.

7. Ai fini del recupero e della rivitalizzazione del centro storico potranno essere attivate da parte della A.C. iniziative tese:
 - a) alla riduzione degli oneri di urbanizzazione;
 - b) alla dotazione nei parcheggi pubblici ubicati nelle vicinanze di posti riservati alle abitazioni o attività commerciali, artigianali, di servizio presenti nel centro storico, oltre alle deroghe già previste per i parcheggi privati e privati di uso pubblico di cui all'art. 17.4;
 - c) misure economiche tese a favorire il recupero architettonico degli edifici, in particolare delle facciate e degli spazi esterni, dell'arredo urbano sia pubblico che privato, oltre a tutte le altre iniziative di carattere più generale non direttamente urbanistico, quali iniziative culturali, promozionali, etc...
 - d) per gli esercizi pubblici è consentita l'installazione di strutture pertinenziali quali gazebo, verande, piattaforme per l'esercizio stagionale dell'attività negli spazi pubblici purché nel rispetto delle disposizioni e degli indirizzi stabiliti dall' A.C..

27.2 - Zone B1 definite insediamenti saturi di completamento a prevalente carattere residenziale.

1. Corrispondono alle aree immediatamente adiacenti al Centro Storico e ricadenti all'interno della circonvallazione, sviluppatasi nel periodo postbellico con il Piano di Ricostruzione. Risultano di forte densità anche per la presenza nel tessuto urbano di manufatti industriali e artigianali, alcuni ancora in attività.
2. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio;
 - c) commerciale: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita fino a mq. 1.200 di superficie di vendita; pubblici esercizi;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) direzionale;
 - f) di servizio pubbliche e private;
3. Sono escluse tutte le attività rumorose o inquinanti, come definite all'art 20 delle presenti norme. Sono fatte salve le attività produttive esistenti per le quali sono possibili, permanendo la stessa destinazione d'uso, gli interventi di cui all'art.18 ad esclusione della addizione volumetrica, sostituzione edilizia, e ristrutturazione urbanistica.
4. Le schede parametriche di cui alla Tav. 09a definiscono i parametri urbanistici per i lotti liberi o parzialmente liberi.
5. Per gli edifici esistenti privi di valore storico-architettonico sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art.18, con le precisazioni di cui ai commi successivi. Sono consentite le pertinenze ai sensi dell'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art.21.
6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia non possono portare ad un incremento delle unità immobiliari superiore di 1 unità rispetto a quelle esistenti. In caso di incremento superiore di unità immobiliari si dovrà operare con Piano di Recupero secondo le procedure di cui all'art.12.3: in questo caso è da escludere il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.
7. In caso di interventi di sostituzione edilizia senza cambio di destinazione edilizia è possibile intervenire con Intervento Diretto.
8. In caso di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso si deve predisporre un Piano di Recupero delle aree di intervento secondo le procedure di cui all'art.12.3.; qualora il recupero della S.U.L. esistente risulti eccessivo rispetto al contesto urbano in cui i manufatti

sono inseriti, ovvero in tali aree sia necessario realizzare infrastrutture e/o spazi pubblici, è possibile il trasferimento parziale o totale della S.U.L. in altre parti dell'ambito urbano ovvero in aree a ciò destinate dal R.U. attraverso la perequazione urbanistica a "distanza" ai sensi dell'art.11. Il Piano di Recupero deve inquadrare l'intervento nel contesto urbano circostante, affinché il risultato finale contribuisca al miglioramento complessivo dell'assetto urbano esistente. Nell'ambito dei Piani di Recupero dovranno essere reperiti standards pubblici secondo quanto stabilito all'art. 15.37 oltre agli spazi da destinare a parcheggi privati e privati di uso pubblico ai sensi dell'art. 17.4..

9. Nell'ambito dei Piani di Recupero, l'A.C. potrà consentire deroghe all'H max e alle distanze dagli spazi pubblici ai fini del reperimento degli standards pubblici, qualora esigenze di progettazione urbanistica e architettonica ne dimostrino l'utilità e l'opportunità, in alternativa potrà consentire la realizzazione degli stessi in altre aree vicine destinate dal R.U., anche attraverso la monetizzazione degli stessi, così come previsto all'art. 15.37..

27.3 - Zone B2 definite insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale.

1. Corrispondono a tutte le aree esterne alle B1 e attuate con gli strumenti urbanistici degli ultimi anni. Rappresentano un tessuto urbano più ordinato, hanno una densità minore rispetto alle B1 e in alcuni isolati esistono ancora potenzialità edificatorie.
2. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio;
 - c) commerciale: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita fino a mq. 700 di superficie di vendita (fino a mq. 1.200 sono consentite solo in zone B2 attestanti le strade urbane principali definite all'art.17.2.1.); pubblici esercizi;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) direzionale;
 - f) di servizio pubbliche e private;
3. Sono escluse tutte le attività rumorose o inquinanti. Sono fatte salve le attività produttive esistenti per le quali sono possibili, permanendo la stessa destinazione d'uso, gli interventi di cui all'art. 18 ad esclusione della addizione volumetrica, sostituzione edilizia, e ristrutturazione urbanistica.
4. Le schede parametriche di cui alla Tav. 09a definiscono i parametri urbanistici per i lotti liberi o parzialmente liberi.
5. Per gli edifici esistenti privi di valore storico-architettonico sono possibili gli interventi di cui all'art. 18, con le precisazioni di cui ai commi successivi. Sono consentite le pertinenze ai sensi dell'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art.21.
6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia non possono portare ad un incremento delle unità immobiliari superiore di 1 unità rispetto a quelle esistenti. In caso di incremento superiore delle unità immobiliari si dovrà operare con Piano di Recupero secondo le procedure di cui all'art.12.3. In questo caso è da escludere il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.
7. In caso di sostituzione edilizia senza cambio di destinazione d'uso è possibile intervenire con Intervento Diretto.
8. In caso di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso si deve predisporre un Piano di Recupero delle aree di intervento secondo le procedure di cui all'art.12.3.; qualora la S.U.L. esistente dell'immobile sia inferiore agli indici di zona possono essere raggiunti i parametri indicati nelle schede parametriche di isolato di cui alla Tav. 09a; qualora il recupero della S.U.L. esistente risulti eccessivo rispetto al contesto urbano in cui i manufatti sono inseriti, ovvero in tali aree sia necessario realizzare infrastrutture e/o spazi pubblici, è possibile il trasferimento parziale o totale della

S.U.L. in altre parti dell'ambito urbano ovvero in aree a ciò destinate dal R.U. attraverso la perequazione urbanistica a "distanza" ai sensi dell'art. 11. Il Piano di Recupero deve inquadrare l'intervento nel contesto urbano circostante, affinché il risultato finale contribuisca al miglioramento complessivo dell'assetto urbano esistente.

9. Nell'ambito dei Piani di Recupero dovranno essere reperiti standards pubblici secondo quanto stabilito all'art. 15.37, oltre agli spazi da destinare a parcheggi privati e privati di uso pubblico ai sensi dell'art. 17.4.. Nell'ambito dei Piani di Recupero, l'A.C. potrà consentire deroghe all'H max e alle distanze dagli spazi pubblici ai fini del reperimento degli standards pubblici, qualora esigenze di progettazione urbanistica e architettonica ne dimostrino l'utilità e l'opportunità, in alternativa potrà consentire la realizzazione degli stessi in altre aree vicine destinate dal R.U. anche attraverso la monetizzazione degli stessi, così come previsto all'art. 15.37..

27.4 - Zone B3 definite aree di completamento a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto convenzionato.

1. Corrispondono ad aree libere poste in prossimità o all'interno degli insediamenti a carattere residenziale (B2) precedentemente descritte e rappresentano il completamento degli insediamenti stessi: tali aree sono identificate con un perimetro di comparto che ricomprende al proprio interno parti fondiari e superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria. Gli interventi su tali aree sono soggetti a intervento diretto convenzionato come definito all'art. 13, al fine di realizzare le opere di urbanizzazione previste con la cessione gratuita delle aree al Comune. Le stesse aree rappresentano, così come le zone C2, le aree di completamento urbano del R.U.; la scelta dell'intervento diretto convenzionato anziché del piano attuativo convenzionato è determinata dalla esigenza di snellire le procedure di trasformazione data la limitatezza dei comparti.
2. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio;
 - c) commerciale di vicinato;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) di servizio pubbliche e private;
3. Le schede parametriche di isolato di cui alla Tav. 09a contengono parametri urbanistici per la trasformazione delle aree da attuare tramite interventi diretti convenzionati.
4. Sono consentite le pertinenze così come definite all'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art.21.

27.5 - Zone C1 definite aree di espansione a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi in corso di esecuzione.

1. Corrispondono alle parti degli insediamenti a prevalente carattere residenziale sulle quali è in corso di attuazione una trasformazione urbanistica definita da piani attuativi convenzionati ancora in corso. Per tali aree valgono i parametri urbanistici già definiti dagli strumenti attuativi precedenti.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle già assentite nei piani attuativi approvati, tuttavia sono possibili cambi di destinazione d'uso come per le Zone C2.
3. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio
 - c) commerciale: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita fino a mq. 700 di superficie di vendita; pubblici esercizi;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) direzionale;

- f) di servizio pubbliche e private;
4. Le Zone C1, una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, sono equiparate alle Zone B2.

27.6 - Zone C2 definite aree di espansione a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi.

1. Costituiscono le nuove aree prevalentemente esterne alle B2, per nuovi insediamenti a carattere residenziale. Con esse e con le infrastrutture di contorno il R.U. intende definire una ricucitura delle aree marginali del centro e costituire un nuovo limite urbano che contribuisca a definire in modo certo il rapporto fra città e campagna.
2. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio
 - c) commerciale: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita fino a mq. 700 di superficie di vendita; pubblici esercizi;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) direzionale;
 - f) di servizio pubbliche e private;
3. Le carte di R.U. 1:2.000 e 1:5.000 individuano la sistemazione urbanistica delle nuove aree di espansione e i comparti da sottoporre a piani attuativi. All'interno dei comparti sono ricomprese superfici fondiari, strade di quartiere e standards pubblici da realizzare e aree a destinazione pubblica da cedere al Comune. I comparti si attuano attraverso il meccanismo della Perequazione Urbanistica di comparto come definita all'art. 11. Le modalità attuative dei singoli comparti sono definite all'art.12.2.. Le schede parametriche di isolato di cui alla Tav. 09a contengono parametri urbanistici per la trasformazione delle aree da attuare tramite piani attuativi pubblici o privati. Le stesse fanno riferimento agli isolati definiti nelle Tavole di R.U..
4. Nella stesura dei piani attuativi, sia per le urbanizzazioni che per gli edifici, dovranno essere privilegiati interventi che prevedano l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili (fotovoltaico, pompe di calore, ecc). Tutti gli interventi dovranno garantire il rispetto e la valorizzazione delle emergenze storiche e paesaggistiche presenti in ogni isolato.
5. Il comparto Zona C2 interno all'isolato 14 costituisce la parte non attuata e decaduta del PEEP esistente. Per queste ragioni esso viene assunto dalla presenta Variante Generale al R.U. come area di atterraggio per operazioni di recupero da effettuare con trasferimento di volumi attraverso la perequazione "a distanza" ai sensi dell'art.11: le Schede Norma R ed Er, di cui all'allegato 09b delle presenti norme, definiscono le modalità e i parametri di utilizzo di tale comparto. Questo, pur essendo unitario, potrà essere utilizzato a stralci funzionali corrispondenti alla S.U.L. da trasferire: per la definizione di funzionalità degli stralci si fa riferimento a quanto definito all'art. 12.2.

27.7 - Zone D1 definite insediamenti di completamento produttivo a prevalente destinazione commerciale.

1. Corrispondono alle aree collocate ad est dell'abitato di Castelfranco di Sotto fra gli insediamenti residenziali e le aree produttive lungo la via provinciale Francesca. Tali aree sono caratterizzate dalla presenza di manufatti già destinati ad attività produttive, commerciali e di servizio alle imprese.
2. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) artigianale e artigianale di servizio;
 - b) commerciale: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita; pubblici esercizi;
 - c) commerciale all'ingrosso e depositi;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) direzionale;

- f) di servizio pubbliche e private;
3. Le schede parametriche di isolato di cui alla Tav. 09a contengono i parametri urbanistici per la utilizzazione dei lotti liberi o parzialmente liberi.
 4. Per gli edifici esistenti di tipo produttivo e commerciale i cui lotti di pertinenza risultino saturi in base ai parametri urbanistici di cui alle tabelle parametriche Tav. 09a sono consentiti gli interventi di cui all'art.18, ad esclusione dell'addizione volumetrica, della sostituzione edilizia e della ristrutturazione urbanistica. La sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica sono consentite solo con l'attivazione di Piani di Recupero, secondo le procedure di cui all'art.12.3: la individuazione della zona R deve possibilmente coincidere con subcomparti organici al fine di definire in maniera compiuta e razionale il sistema delle infrastrutture pubbliche e dei sottoservizi. Il Piano di Recupero deve inquadrare l'intervento nel contesto urbano circostante, affinché il risultato finale contribuisca al miglioramento complessivo dell'assetto urbano esistente.
 5. Nell'ambito dei Piani di Recupero dovranno essere reperiti standards pubblici secondo quanto stabilito all'art. 15.37, oltre agli spazi da destinare a parcheggi privati e pubblici di uso pubblico ai sensi dell'art. 17.4. Per gli edifici esistenti a carattere residenziale sono possibili gli interventi previsti all'art 18 ad esclusione della addizione volumetrica. La ristrutturazione urbanistica è possibile solo nell'ottica di una riorganizzazione dei tessuti edilizi verso le destinazioni di zona, ed in questo caso valgono le considerazioni di cui al comma 4. Sono consentiti gli ecoincentivi di cui all'art. 21 e le pertinenze di cui all'art. 15.13.

27.8 - Zone D2 definite aree di espansione produttiva a prevalente destinazione commerciale.

1. Corrispondono alle aree collocate ad est dell'abitato di Castelfranco fra gli insediamenti D1 e le aree produttive poste lungo la via provinciale Francesca. Sono aree libere da trasformare attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.
2. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) produttivo artigianale e artigianale di servizio
 - b) commerciale: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita; pubblici esercizi;
 - c) commerciale all'ingrosso e depositi;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) direzionale;
 - f) di servizio pubbliche e private;
3. Le carte di RU in scala 1:2.000 e 1:5.000 individuano la sistemazione urbanistica delle nuove aree di espansione e i comparti da sottoporre a piani attuativi. All'interno dei comparti sono ricomprese superfici fondiarie, strade di quartiere e standards pubblici da realizzare e aree a destinazione pubblica da cedere alla A.C.. I comparti si attuano attraverso il meccanismo della Perequazione Urbanistica di comparto come definita all'art. 11. Le modalità attuative dei singoli comparti sono definite all'art.12.2.
4. Per gli edifici esistenti a carattere residenziale sono possibili gli interventi previsti all'art. 18 ad esclusione della addizione volumetrica. La ristrutturazione urbanistica è possibile nell'ambito della redazione dei piani attuativi convenzionati; per gli edifici ricompresi valgono le opzioni di cui all'art. 12.2. Sono consentite le pertinenze di cui all'art.15.13 e gli ecoincentivi secondo quanto previsto all'art.21.
5. Le zone D2c corrispondono alle aree di espansione produttiva a prevalente carattere commerciale sulle quali è in corso di attuazione una trasformazione urbanistica definita da piani attuativi convenzionati ancora in corso. Per tali aree valgono i parametri urbanistici già definiti dagli strumenti attuativi precedenti. Tali zone, una volta completate e collaudate, sono equiparate alle zone D1.

27.9 - Zone F1 definite aree destinate a verde e attrezzature pubbliche.

1. Rappresentano tutte le aree da destinare ad uso pubblico compreso quelle destinate a standards ai sensi del

D.M. 1444/68 art.3: in esse possono trovare collocazione gli spazi a verde pubblico attrezzato, i parchi urbani, le attrezzature pubbliche.

Nelle Tavole di R.U. in scala 1:2.000 e 1:5.000 l'individuazione di zona è definita con retino univoco e simbologia diversificata per tipologia di servizio. I simboli elencati nella cartografia in scala 1:2.000 hanno carattere di indirizzo localizzativo in funzione dell'assetto urbano complessivo; per modificare la zonizzazione è necessaria una variante al R.U., mentre per la localizzazione dei servizi o degli spazi a verde è possibile intervenire senza variante al R.U., previo parere della Commissione edilizia, al fine di facilitare l'attuazione delle previsioni pubbliche del R.U.. Le aree F1 sprovviste di simboli nelle Tavole di R.U., normalmente di modeste dimensioni, costituiscono un "continuum" di verde urbano da conservare e mantenere sotto l'aspetto vegetazionale e di arredo: esse possono costituire corridoi ecologici, ovvero spazi per percorsi pedonali. I parametri dimensionali e urbanistici saranno definiti in sede di progettazione dell'opera pubblica e in base ai criteri e ai parametri di legge vigenti. In ogni caso il progetto per l'esecuzione dell'opera pubblica o per la realizzazione di un parco o verde attrezzato dovranno essere eseguiti attraverso un piano particolareggiato come ai sensi dell'art.12.1 di un'area abbastanza ampia in modo da evidenziare le connessioni con il tessuto urbano esistente. In caso di aree non eccessivamente ampie si potrà operare con un Piano Unitario di Intervento di cui all'art. 15.18.. In caso di realizzazione di edifici di culto o altre opere di interesse pubblico ma non di proprietà pubblica è possibile intervenire senza l'attivazione delle procedure necessarie per le opere pubbliche ma solo con il Permesso di Costruire.

2. Le aree F1 all'interno di comparti soggetti a piani particolareggiati di iniziativa privata dovranno essere cedute gratuitamente alla Pubblica Amministrazione in base al criterio di perequazione urbanistica di comparto così come stabilito all'art.11 e alcune di esse, soprattutto quelle relative alle opere di urbanizzazione primaria, dovranno essere realizzate direttamente dai privati. Le aree F1 esterne ai comparti soggetti a piani attuativi sono soggette a esproprio per pubblica utilità ai sensi delle vigenti norme di legge.

27.10 - Zone F2 definite aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo e/o turistico-ricettivo.

1. Sono aree identificate nel R.U. come zone F2 in quanto, pur non essendo pubbliche, svolgono funzioni di carattere generale: in esse possono trovare localizzazione attrezzature per il tempo libero, spazi sportivi e ricreativi privati, attività turistico-ricettive, parchi e verde attrezzato di complemento.
2. Ai sensi dell'art.16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) turistico-ricettiva;
 - b) di servizio pubbliche e private.
3. Le schede parametriche di isolato di cui alla Tav. 09a contengono i parametri urbanistici per la utilizzazione dei lotti individuati come zone F2 articolati per comparto e secondo le destinazioni prevalenti definite con i simboli sovrapposti cartograficamente. In tali zone si opererà con piani attuativi di iniziativa privata convenzionati ai sensi dell'art. 12.2 la cui estensione massima è determinata dai contorni dei comparti individuati nelle Tavv. di R.U.. In base ai servizi e alle funzioni da inserire è possibile, in accordo con l'A.C., proporre anche comparti più ridotti, purché non vengano compromesse le future utilizzazioni delle parti escluse dal piano attuativo. Si dovranno mantenere gli aspetti vegetazionali esistenti, la sistemazione complessiva delle aree scoperte, i manufatti necessari a svolgere le funzioni, le tipologie e i materiali da utilizzare adeguati all'ambiente naturale nonché gli spazi di sosta come previsti all'art.17 e le infrastrutture necessarie.
4. Nell'ambito dei piani attuativi e/o di recupero devono essere reperiti standards di verde pubblico attrezzato pari al 10% della superficie territoriale, mentre per quanto concerne i parcheggi pubblici lo standard si ritiene soddisfatto attraverso la dotazione di cui all'art. 17.4.2. purché destinati ad uso pubblico. Dovranno altresì essere eseguite le sistemazioni ambientali, la regimazione idraulica e le reti

tecnologiche.

5. Attraverso gli accordi convenzionali fra Comune e privati, previsti per i piani attuativi di iniziativa privata, così come definiti all'art. 12.2. o per gli interventi diretti convenzionati di cui all'art. 13 potranno essere di volta in volta concordati tutti gli interventi di carattere pubblico e privato da realizzare.
6. Per gli edifici esistenti privi di pregio storico-architettonico e nell'ambito delle destinazioni d'uso esistenti ovvero in quelle compatibili con la zona F2 sono possibili gli interventi previsti all'art. 18, ad esclusione della addizione volumetrica e della ristrutturazione urbanistica. Quest'ultima è consentita attraverso la presentazione di un Piano di Recupero secondo le procedure di cui all'art.12.3 e nell'ambito delle destinazioni compatibili con la zona F2. La sostituzione edilizia è possibile, purché all'interno della resede attuale del fabbricato da sostituire. Sono consentite le pertinenze di cui all'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art. 21.

27.11 - Zone F3 definite aree destinate a verde privato.

1. Costituiscono piccole parti dell'U.T.O.E. adiacenti o inserite all'interno di zone omogenee di tipo insediativo. Non contengono indici di edificabilità, tuttavia costituiscono un complemento di spazi verdi a servizio degli insediamenti: possono essere destinate a giardini privati e orti domestici e spazi di sosta privati scoperti. Laddove costituiscono aree di pertinenza di un edificio possono essere ad esso aggregate come resedi e in tal modo ospitare le strutture pertinenziali così come definite all'art. 15.13 delle presenti norme.
2. Per gli edifici esistenti privi di valore storico-architettonico nell'ambito delle destinazioni d'uso esistenti ovvero in quelle compatibili con la zona F3 sono possibili gli interventi previsti all'art. 18, ad esclusione della addizione volumetrica e della ristrutturazione urbanistica; la sostituzione edilizia è possibile, purché all'interno della resede attuale del fabbricato da sostituire. Sono consentite le pertinenze di cui all'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art.21.
3. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici esistenti sono:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio;
 - c) commerciale di vicinato;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) di servizio pubbliche e private.

27.12 - Zone P definite aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

1. Costituiscono tutte le aree destinate o da destinare a parcheggi pubblici, così come definite all'art.17.3.
2. Nelle Tavv. 03-04 del R.U. sono riportate le aree già destinate a parcheggi pubblici e quelle di progetto.
3. La maggior parte di queste ultime è compresa nei comparti soggetti a Piani Attuativi convenzionati o Interventi Diretti Convenzionati e dovrà essere realizzata da parte dei privati in tale contesto. Qualora un Piano Attuativo proponga modifiche all'assetto del R.U., gli spazi destinati a parcheggi pubblici dovranno rimanere nella quantità e nel numero di posti auto prefissati e ubicati in modo funzionale nel contesto urbano. Nel caso in cui il Comune debba realizzare un parcheggio pubblico anche prima della acquisizione di un'area P prevista all'interno di un comparto soggetto a piano attuativo convenzionato può attivare la procedura prevista all'art.14.
4. Le aree da destinare a parcheggi pubblici devono essere corredate di idonee alberature di alto fusto di specie tipiche locali in modo tale comunque da non ridurre il numero di posti auto, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ambientale e di pavimentazioni permeabili.
5. In taluni casi la realizzazione e la gestione parcheggi pubblici può avvenire anche ad opera di privati attraverso la stipula di apposita convenzione con il Comune che ne garantisca l'uso pubblico.

27.13 - Zone R definite aree e/o immobili soggetti a recupero urbanistico all'interno delle U.T.O.E..

1. Corrispondono a comparti urbani all'interno delle U.T.O.E., caratterizzati da situazioni di degrado urbanistico, nei quali si deve intervenire con la predisposizione di un Piano di Recupero così come delineato all'art. 12.3.
2. Il R.U. ha identificato in questa U.T.O.E. le seguenti Schede Norma (Tavv.03, 04 e allegato 09b) a cui si rimanda per indirizzi, prescrizioni e parametri:
 - Scheda Norma R1 – Ex Cinema Lux, Via p.le Francesca Nord -Via Magenta, Capoluogo;
 - Scheda Norma R2 – PdR Ciampoltrini, Via p.le Francesca Sud, Capoluogo;
 - Scheda Norma R3 – Complesso immobiliare ex Morelli e Spini, Via Magenta, Capoluogo.
3. Il R.U. individua nelle Tavole 03-04 Zone di Recupero (R) per ciascuna delle quali è definita una scheda nell'elaborato 09b allegato alle presenti Norme, nella quale si evidenziano le problematiche urbanistiche ivi presenti, gli Obiettivi di trasformazione, le Funzioni e Destinazioni d'uso, gli Strumenti attuativi, i Parametri urbanistici, le Prescrizioni e Indirizzi progettuali. Il Piano di Recupero dovrà essere conforme alla Scheda Norma relativa.
4. Qualora nella stesura del Piano di Recupero si preveda, nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria oltre che nella costruzione degli edifici, l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di energia da fonti rinnovabili, oltre i limiti previsti dalla legislazione vigente, può essere assentito un incremento del 10 % della S.U.L. consentita, così come previsto all'art.21 delle presenti norme.
5. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale presenti nell'ambito delle Zone R devono essere osservate le prescrizioni di cui agli artt. 19; pertanto il Piano di Recupero dovrà salvaguardare tali manufatti nell'ambito del progetto di recupero.
6. Per gli edifici privi di pregio storico, architettonico e/o ambientale, è possibile effettuare tutti gli interventi di cui all'art. 18, ad esclusione della Sostituzione Edilizia e della Ristrutturazione Urbanistica, interventi possibili nell'ambito di una rifunzionalizzazione dell'area secondo le nuove destinazioni definite nella scheda norma e attraverso i relativi piani attuativi. Detti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e ambientale circostante e deve essere mantenuto e valorizzato l'impianto urbanistico e/o storico-testimoniale. E' permessa l'Addizione Volumetrica "una tantum" per ciascuna unità immobiliare, nel rispetto delle distanze e salvo allineamenti preesistenti e compreso l'adeguamento in altezza non superiore a quella del fabbricato adiacente più alto.
7. Zone di Recupero possono essere individuate anche successivamente all'approvazione del R.U. su proposta del Comune o di privati cittadini. In tal caso la variante al R.U. comporterà l'individuazione di una apposita scheda da aggiungere all'elaborato 09b contenente tutto quanto è necessario anche per la predisposizione del Piano di Recupero. La nuova Scheda andrà ad implementare con numero progressivo l'Allegato 09b alle NTA e dovrà essere redatta in linea di massima come quelle esistenti secondo la seguente articolazione: Descrizione dell'area e/o degli immobili, Obbiettivi da perseguire, Funzioni e Destinazioni d'uso, Strumenti attuativi, Parametri urbanistici, Prescrizioni e Indirizzi progettuali. Il criterio base per i parametri di nuova edificabilità nelle Zone di recupero corrisponde al recupero della S.U.L. esistente, eventualmente incrementabile con incentivi di S.U.L. finalizzati al recupero e alla riqualificazione oltre che alla realizzazione di opere di urbanizzazione; sono sempre consentite le pertinenze di cui all'art.15.13, gli incentivi energetici di all'art.21 e le altre prescrizioni di carattere generale contenute nelle presenti norme.
8. Nuove previsioni frutto di interventi di recupero oggi non previsti che si dovessero effettuare nel corso di gestione del R.U. secondo quanto previsto al comma precedente dovranno comunque essere compatibili con il dimensionamento previsto dal P.S. non utilizzato nel R.U. e dovrà essere svolta la VAS, se necessaria, secondo le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS previste dalle disposizioni regionali vigenti.

9. La SUL esistente dei fabbricati da recuperare indicata nelle Schede Norma di cui alla Tav. 09b è da ritenersi indicativa e suscettibile di variazione in occasione della redazione del progetto architettonico definitivo a seguito di un rilievo degli immobili di maggiore dettaglio e precisione.

Art. 28 - U.T.O.E. degli insediamenti produttivi (P3B) (Rif. Art. 13.3 N.T.A. P.S.)

1. L'U.T.O.E. è costituita dalle aree produttive di più antico impianto a sud, e da quelle più recenti del macrolotto oltre alle previsioni già presenti nel R.U. e previste dal vigente Piano Strutturale, a nord. L'U.T.O.E. si articola longitudinalmente in senso nord-sud ed è attraversata dalla Vecchia Via Provinciale Francesca, a nord confina con la nuova Via provinciale Francesca, al centro è previsto il collegamento con la nuova Bretella del Cuoio e con la nuova circonvallazione già prevista dal R.U..
2. A sud essa è connessa con l'U.T.O.E. delle Aree agricole di interesse fluviale P-3-C- Castelfranco, che ne costituisce l'elemento di "connessione verde" con il Subsistema ambientale dell'Arno.
3. L'U.T.O.E. è articolata in Zone Omogenee ai sensi del D.M. 1444/1968 e delineate all'art.15.36.
4. I parametri urbanistici delle singole zone sono individuati nelle schede parametriche di cui alla Tav. 09a.
5. Per gli edifici esistenti di pregio storico, architettonico e ambientale di cui alla Tav.05 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 19.
6. Nella attuazione degli interventi di carattere edilizio che urbanistico devono essere rispettate tutte le prescrizioni di carattere ambientale previste agli artt. 20 e 22, oltre alle prescrizioni contenute nello Statuto del Territorio di cui all'art. 5.
7. Sono da favorire soluzioni urbanistiche e progettuali ambientalmente sostenibili, compreso quelle attività produttive riconducibili alle aree Aepa così come definite all'art.25 c.3 delle presenti Norme.

28.1 - Zone D1 definite insediamenti di completamento produttivo a prevalente destinazione commerciale.

1. Corrispondono alle aree collocate ad est dell'abitato di Castelfranco a sud della strada vecchia provinciale Francesca in adiacenza degli insediamenti produttivi più antichi di Castelfranco. Sono caratterizzate dalla presenza di manufatti già destinati ad attività produttive, commerciali e di servizio alle imprese.
2. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) industriale e artigianale, purché legato anche alle attività commerciali principali e artigianale di servizio;
 - b) commerciale: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita; pubblici esercizi;
 - c) commerciale all'ingrosso e depositi;
 - d) direzionale;
 - e) di servizio pubbliche e private;
3. Le schede parametriche di isolato di cui alla Tav. 09a contengono i parametri urbanistici per la utilizzazione dei lotti liberi o parzialmente liberi.
4. Per gli edifici esistenti di tipo produttivo e commerciale i cui lotti di pertinenza risultino saturi in base ai parametri urbanistici di cui alle tabelle parametriche Tav. 09a sono consentiti gli interventi di cui all'art.18, ad esclusione dell'addizione volumetrica, della sostituzione edilizia e della ristrutturazione urbanistica. La sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica possono avvenire solo con l'attivazione di Piani di Recupero secondo le procedure di cui all'art.12.3: la individuazione della zona R deve possibilmente coincidere con subcomparti organici al fine di definire in maniera compiuta e razionale il sistema delle infrastrutture pubbliche e dei sottoservizi. Il Piano di Recupero deve inquadrare l'intervento nel contesto urbano circostante, affinché il risultato finale contribuisca al miglioramento complessivo dell'assetto urbano esistente.
5. Nell'ambito dei Piani di Recupero dovranno essere reperiti standards pubblici secondo quanto stabilito all'art. 15.37, oltre agli spazi da destinare a parcheggi privati e pubblici di uso pubblico ai sensi dell'art.

17.4.

6. Per gli edifici esistenti a carattere residenziale sono possibili gli interventi previsti all'art. 18 ad esclusione della addizione volumetrica; la sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica sono possibili solo nell'ottica di una riorganizzazione dei tessuti edilizi verso le destinazioni di zona, ed in questo caso valgono le considerazioni di cui al comma 4. Sono consentiti gli ecoincentivi di cui all'art. 21 e le pertinenze di cui all'art. 15.13..

28.2 - Zone D3 definite insediamenti di completamento produttivo a prevalente carattere artigianale e industriale.

1. Rappresentano la maggior parte delle aree produttive esistenti munite delle opere di urbanizzazione primaria.
2. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) industriale e artigianale; artigianale di servizio;
 - b) commerciale: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita di prodotti legati alle attività produttive;
 - c) commerciale all'ingrosso e depositi;
 - d) direzionale;
 - e) di servizio pubbliche e private;
3. Gli isolati n.52-53-54-57-60 sono destinati prevalentemente alle attività del ciclo produttivo conciario. Pertanto negli altri isolati della Zona D3 non sono ammesse tali attività.
4. Le schede parametriche di isolato di cui alla Tav. 09a contengono i parametri urbanistici per la utilizzazione dei lotti liberi o parzialmente liberi.
5. Per gli edifici esistenti a carattere produttivo, i cui lotti hanno esaurito le proprie potenzialità edificatorie, ad eccezione degli edifici ricadenti negli isolati n. 59-60, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 18 delle presenti norme, ad esclusione della addizione volumetrica, della sostituzione edilizia e della ristrutturazione urbanistica; la sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica possono avvenire solo con l'attivazione di Piani di Recupero, secondo le procedure di cui all'art.12.3: la individuazione della zona R deve possibilmente coincidere con subcomparti organici al fine di definire in maniera compiuta e razionale il sistema delle infrastrutture pubbliche e dei sottoservizi. Il Piano di Recupero deve inquadrare l'intervento nel contesto urbano circostante, affinché il risultato finale contribuisca al miglioramento complessivo dell'assetto urbano esistente.
6. Nell'ambito dei Piani di Recupero dovranno essere reperiti gli spazi da destinare a parcheggi privati o privati di uso pubblico secondo quanto stabilito all'art. 17.4 e reperiti standards pubblici secondo quanto stabilito all'art. 15.37.
7. Per gli edifici esistenti a carattere residenziale inseriti nelle zone D3 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 18 ad esclusione della addizione volumetrica, della sostituzione edilizia e della ristrutturazione urbanistica. La sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica sono possibili solo nell'ottica di una riorganizzazione dei tessuti edilizi verso le destinazioni di zona, ed in questo caso valgono le considerazioni di cui al comma 5. Sono consentiti gli ecoincentivi di cui all'art. 21 e le pertinenze di cui all'art. 15.13.

28.3 - Zone D4 definite aree di espansione produttiva a prevalente carattere artigianale e industriale.

1. Costituiscono il naturale sviluppo delle aree produttive esistenti verso nord e la nuova Provinciale Francesca.
2. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) industriale e artigianale: con prevalenza alle attività manifatturiere che abbiano un forte contenuto di diversificazione produttiva rispetto alle attività tipiche della filiera pelli e calzature;

- b) commerciale: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita di prodotti legati alle attività produttive;
 - c) commerciale all'ingrosso e depositi;
 - d) direzionale;
 - e) di servizio pubbliche e private;
3. Le carte di RU in scala 1:2000 e 1:5000 individuano la sistemazione urbanistica delle nuove aree di espansione e i comparti da sottoporre a piani attuativi. All'interno dei comparti sono ricomprese superfici fondiari, strade di quartiere e standards pubblici da realizzare e aree a destinazione pubblica da cedere al Comune. I comparti si attuano attraverso il meccanismo della Perequazione Urbanistica di comparto come definita all'art. 11. Le modalità attuative dei singoli comparti sono definite all'art. 12.2..
 4. Per quanto riguarda le attività produttive sarà data la precedenza a quelle finalizzate alla diversificazione produttiva, compreso quelle destinate alla produzione di energia da fonti rinnovabili, da incentivare attraverso misure di politica fiscale. L'Amministrazione Comunale potrà inoltre, in presenza di proposte imprenditoriali conformi alle suddette finalità, attivare procedure di iniziativa pubblica.
 5. Eventuali modifiche all'assetto urbanistico non possono modificare l'asse viario centrale di collegamento fra le zone produttive e la nuova via provinciale Francesca.
 6. La messa in sicurezza idraulica dell'isolato n.61, ed in particolare dei comparti zona D4 ancora da attuare, dovrà trovare soluzione con la creazione del parco/cassa di compensazione idraulica prevista all'interno dell'U.T.O.E. P2A: a tale scopo le aree fondiari previste in questo isolato compreso quelle destinate dal precedente R.U. e non ancora utilizzate alla compensazione con il Parco fluviale dell'Arno, (isolati n.64-65) potranno ospitare la S.U.L. derivante dalle aree dell'U.T.O.E. P2A destinate alla difesa idraulica sia del Parco tecnologico che delle aree produttive dell'U.T.O.E. P3B, così come già delineato all'art. 25.
 7. Per gli edifici esistenti a carattere residenziale sono possibili gli interventi previsti all'art. 18 ad esclusione della addizione volumetrica. La sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica sono possibili nell'ambito della redazione dei piani attuativi convenzionati; per gli edifici ricompresi valgono le opzioni di cui all'art. 12.2. Sono consentite le pertinenze di cui all'art.15.13 e gli ecoincentivi secondo quanto previsto all'art.21.
 8. Nell'isolato n.60, corrispondente al macrolotto industriale, in caso di frazionamenti dei lotti più grandi si dovrà comunque rispettare il lotto minimo di mq. 2.000.
 9. Le zone D4c corrispondono alle aree di espansione produttiva a prevalente carattere produttivo sulle quali è in corso di attuazione una trasformazione urbanistica definita da piani attuativi convenzionati ancora in corso. Per tali aree valgono i parametri urbanistici già definiti dagli strumenti attuativi precedenti. Tali zone, una volta completate e collaudate, sono equiparate alle zone D3.

28.4 - Zone D6 definite aree per lo stoccaggio e deposito di materiali inerti.

1. Costituiscono la parte dell'U.T.O.E. destinata a deposito di materiali inerti e attrezzature a servizio di imprese di costruzione.
2. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) depositi di materiali inerti per edilizia;
3. Le carte di R.U. in scala 1:2000 e 1:5000 individuano le nuove aree per lo stoccaggio e deposito di materiali inerti all'interno del comparto di espansione produttiva pertanto esse si configurano come superfici fondiari finalizzate alla presente destinazione d'uso; gli standard urbanistici e gli standard sono quelli previsti all'interno del comparto zona D4 nell'Isolato 61 del Capoluogo.
4. Le schede parametriche di isolato di cui alla Tav. 09a contengono parametri urbanistici per la realizzazione di tettoie a protezione dei mezzi e delle attrezzature e dei locali di servizio.

28.5 - Zone F1 definite aree destinate a verde e attrezzature pubbliche.

1. Rappresentano tutte le aree da destinare ad uso pubblico compreso quelle destinate a standards ai sensi del D.M. 1444/68 art. 3: in esse possono trovare collocazione gli spazi a verde pubblico attrezzato, i parchi urbani, le attrezzature pubbliche.
2. Nelle Tavole di R.U. in scala 1:2.000 e 1:5.000 l'individuazione di zona è definita con retino univoco e simbologia diversificata per tipologia di servizio. I simboli elencati nella cartografia in scala 1:2.000 hanno carattere di indirizzo localizzativo in funzione dell'assetto urbano complessivo; per modificare la zonizzazione è necessaria una variante al R.U., mentre per la localizzazione dei servizi o degli spazi a verde è possibile intervenire senza variante al R.U., previo parere della Commissione edilizia, al fine di facilitare l'attuazione delle previsioni pubbliche del R.U.. Le aree F1 sprovviste di simboli nelle Tavole di R.U., normalmente di modeste dimensioni, costituiscono un "continuum" di verde urbano da conservare e mantenere sotto l'aspetto vegetazionale e di arredo: esse possono costituire corridoi ecologici, ovvero spazi per percorsi pedonali. I parametri dimensionali e urbanistici saranno definiti in sede di progettazione dell'opera pubblica e in base ai criteri e ai parametri di legge vigenti. In ogni caso il progetto per l'esecuzione dell'opera pubblica o per la realizzazione di un parco o verde attrezzato dovranno essere eseguiti attraverso un piano particolareggiato ai sensi dell'art. 12.1 di un'area abbastanza ampia in modo da evidenziare le connessioni con il tessuto urbano esistente. In caso di aree non eccessivamente ampie si potrà operare con un Piano Unitario di Intervento di cui all'art. 15.18.. In caso di realizzazione di edifici di culto o altre opere di interesse pubblico ma non di proprietà pubblica è possibile intervenire senza l'attivazione delle procedure necessarie per le opere pubbliche ma solo con il Permesso di Costruire.
3. Le aree F1 all'interno di comparti soggetti a piani particolareggiati di iniziativa privata dovranno essere cedute gratuitamente alla Pubblica Amministrazione in base al criterio di perequazione urbanistica di comparto così come stabilito all'art.11 e alcune di esse, soprattutto quelle relative alle opere di urbanizzazione primaria, dovranno essere realizzate direttamente dai privati. Le aree F1 esterne ai comparti soggetti a piani attuativi sono soggette a esproprio per pubblica utilità ai sensi delle vigenti norme di legge.

28.6 - Zone F2 definite aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo e/o turistico-ricettivo.

1. Sono aree identificate nel R.U. come zone F2 in quanto, pur non essendo pubbliche, svolgono funzioni di carattere generale: in esse possono trovare localizzazione attrezzature per il tempo libero, spazi sportivi e ricreativi privati, attività turistico-ricettive, parchi e verde attrezzato di complemento.
2. Ai sensi dell'art.16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) turistico-ricettiva;
 - b) di servizio pubbliche e private.
3. Le schede parametriche di isolato di cui alla Tav. 09a contengono i parametri urbanistici per la utilizzazione dei lotti individuati come F2 articolati per comparto e secondo le destinazioni prevalenti definite con i simboli sovrapposti cartograficamente. In tali zone si opererà con piani attuativi di iniziativa privata convenzionati ai sensi dell'art. 12.2 la cui estensione massima è determinata dai contorni dei comparti individuati nelle Tavv. di R.U.. In base ai servizi e alle funzioni da inserire è possibile, in accordo con l'A.C., proporre anche comparti più ridotti, o interventi diretti convenzionati di cui all'art. 13, purché non vengano compromesse le future utilizzazioni delle parti escluse dal piano attuativo. Si dovranno mantenere gli aspetti vegetazionali esistenti, la sistemazione complessiva delle aree scoperte, i manufatti necessari a svolgere le funzioni, le tipologie e i materiali da utilizzare adeguati all'ambiente naturale nonché gli spazi di sosta come previsti all'art.17 e le infrastrutture necessarie.
4. Nell'ambito dei piani attuativi e/o di recupero devono essere reperiti standards di verde pubblico attrezzato pari al 10% della superficie territoriale, mentre per quanto concerne i parcheggi pubblici lo

standard si ritiene soddisfatto attraverso la dotazione di cui all'art. 17.4.2. purché destinati ad uso pubblico. Dovranno altresì essere eseguite le sistemazioni ambientali, la regimazione idraulica e le reti tecnologiche.

5. Attraverso gli accordi convenzionali fra Comune e privati, previsti per i piani attuativi di iniziativa privata, così come definiti all'art. 12.2. o per gli interventi diretti convenzionati di cui all'art. 13 potranno essere di volta in volta concordati tutti gli interventi di carattere pubblico e privato da realizzare.
6. Per gli edifici esistenti privi di pregio storico-architettonico e nell'ambito delle destinazioni d'uso esistenti ovvero in quelle compatibili con la zona F2 sono possibili gli interventi previsti all'art 18, ad esclusione della addizione volumetrica e della ristrutturazione urbanistica. Quest'ultima è consentita attraverso la presentazione di un Piano di Recupero secondo le procedure di cui all'art.12.3 e nell'ambito delle destinazioni compatibili con la zona F2. La sostituzione edilizia è possibile, purché all'interno della resede attuale del fabbricato da sostituire. Sono consentite le pertinenze di cui all'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art. 21.

28.7 - Zone F3 definite aree destinate a verde privato.

1. Costituiscono piccole parti dell'U.T.O.E. adiacenti o inserite all'interno di zone omogenee di tipo insediativo. Non contengono indici di edificabilità, tuttavia costituiscono un complemento di spazi verdi a servizio degli insediamenti: possono essere destinate a giardini privati e orti domestici e spazi di sosta privati scoperti. Laddove costituiscono aree di pertinenza di un edificio possono essere ad esso aggregate come resedi e in tal modo ospitare le strutture pertinenziali così come definite all'art. 15.13 delle presenti norme.
2. Per gli edifici esistenti privi di valore storico-architettonico nell'ambito delle destinazioni d'uso esistenti ovvero in quelle compatibili con la zona F3 sono possibili gli interventi previsti all'art. 18, ad esclusione della addizione volumetrica e della ristrutturazione urbanistica; la sostituzione edilizia è possibile, purché all'interno della resede attuale del fabbricato da sostituire. Sono consentite le pertinenze di cui all'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art.21.
3. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici esistenti sono:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio;
 - c) commerciale di vicinato;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) di servizio pubbliche e private.

28.8 - Zone P definite aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

1. Costituiscono tutte le aree destinate o da destinare a parcheggi pubblici, così come definite all'art.17.3.
2. Nelle Tavv. 03-04 del R.U. sono riportate le aree già destinate a parcheggi pubblici e quelle di progetto.
3. La maggior parte di queste ultime è compresa nei comparti soggetti a Piani Attuativi convenzionati o Interventi Diretti Convenzionati e dovrà essere realizzata da parte dei privati in tale contesto. Qualora un Piano Attuativo proponga modifiche all'assetto del R.U., gli spazi destinati a parcheggi pubblici dovranno rimanere nella quantità e nel numero di posti auto prefissati e ubicati in modo funzionale nel contesto urbano. Nel caso in cui il Comune debba realizzare un parcheggio pubblico anche prima della acquisizione di un'area P prevista all'interno di un comparto soggetto a piano attuativo convenzionato può attivare la procedura prevista all'art.14.
4. Le aree da destinare a parcheggi pubblici devono essere corredate di idonee alberature di alto fusto di specie tipiche locali in modo tale comunque da non ridurre il numero di posti auto, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ambientale e di pavimentazioni permeabili.
5. In taluni casi la realizzazione e la gestione parcheggi pubblici può avvenire anche ad opera di privati

attraverso la stipula di apposita convenzione con il Comune che ne garantisca l'uso pubblico.

Art. 29 - U.T.O.E. delle aree di pertinenza fluviale (P3C). (Rif. Art. 13.1 N.T.A. P.S.)

1. É la parte di territorio in parte destinata a parco fluviale dell'Arno fortemente connessa con l'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Castelfranco di Sotto ed in parte, ad est e ad ovest, a prevalente funzione agricola. Essa costituisce il lembo meridionale del Subistema territoriale insediativo di pianura P-3, adiacente al Subistema ambientale dell'Arno, P-1 a sud; confina a nord con l'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Castelfranco, P-3-C, e con l'U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo P-3-B.
2. In essa sono presenti edifici abitativi, rurali, piccole aziende agricole, alcuni edifici produttivi e l'antico complesso del Molino del Callone a est. Essa costituisce l'elemento di connessione fra il sistema fluviale e quello insediativo di pianura svolgendo una funzione di transizione particolarmente importante dal punto di vista ambientale.
3. Il R.U. definisce tali aree ai sensi del DM 1444/1968 in parte come zone E2, in parte come zona F1, destinata a parco fluviale dell'Arno, in parte come zone F2, aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo, in parte come zone F3, aree destinate a verde privato, secondo le definizioni delineate all'art. 15.36.
4. Per gli edifici esistenti di pregio storico, architettonico e ambientale di cui alla Tav.05 sono consentiti gli interventi di cui all'art.19.
5. Nella attuazione degli interventi di carattere edilizio che urbanistico devono essere rispettate tutte le prescrizioni di carattere ambientale previste agli artt. 20 e 22 oltre alle prescrizioni contenute nello Statuto del Territorio di cui all'art. 5.

29.1 - Zone E2 definite aree agricole di pianura ricomprese nell'U.T.O.E. delle Aree agricole di pertinenza fluviale P-3-C.

1. Costituiscono le parti estreme ovest ed est dell'UTOE escluse dalla destinazione di parco pubblico rappresentata dalle aree F1 e tuttavia costituenti anch'esse una appendice ambientale di rilievo del previsto parco pubblico.
2. Le aree E2 sono definite a prevalente funzione agricola ai sensi dell'art.40 della L.R. 1/2005 e dell'art. 61 del P.T.C. della Provincia di Pisa.
3. Le aree E2 hanno continuità morfologica e paesaggistica con le aree agricole del Sistema territoriale insediativo agricolo di Pianura di cui all'art. 26 e per esse valgono le stesse regole d'uso delle aree E1 a cui si rimanda (art. 26 e seguenti).

29.2 - Zone F1 definite aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche.

1. Rappresentano tutte le aree da destinare ad uso pubblico compreso quelle destinate a standards ai sensi del D.M. 1444/68 art. 3: in esse possono trovare collocazione gli spazi a verde pubblico attrezzato, i parchi urbani, le attrezzature pubbliche.
2. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) di servizio pubbliche e private;
 - b) agricola e altre attività connesse.
3. Le aree del parco fluviale ricomprese negli isolati 64 e 65 di Castelfranco, in parte sono già state acquisite attraverso la perequazione a "distanza" verso l'isolato n.61; quelle ancora non acquisite dovranno esserlo attraverso lo stesso procedimento perequativo "a distanza" secondo l'indice perequativo di cui alla Tav. 09a del R.U.. L'acquisizione delle suddette aree dovrà comunque seguire un criterio di contiguità in modo da potere pianificare successivamente comparti organici e unitari.
4. Una volta acquisite le aree al demanio pubblico con perequazione urbanistica, ovvero con procedure di esproprio ai sensi delle vigenti leggi, l'Amministrazione Pubblica potrà intervenire su tali aree

predisponendo piani attuativi pubblici o piani unitari d'intervento di cui all' art.15.18, comunque con progetti di assetto di tutto o parti organiche del parco, al fine di pianificare in modo unitario i progetti di trasformazione, quand'anche pubblici, i rapporti con la città, la sistemazione idraulica delle aree e la sistemazione paesaggistica d'insieme in connessione con gli argini e le golene d'Arno.

5. Nelle Tavole di RU in scala 1:2.000 e 1:5.000 l'individuazione di zona è definita con retino univoco e simbologia diversificata per tipologia di servizio. I simboli elencati nella cartografia in scala 1:2.000 hanno carattere di indirizzo localizzativo in funzione dell'assetto urbano complessivo; per modificare la zonizzazione è necessaria una variante al R.U., mentre per la localizzazione dei servizi o degli spazi a verde è possibile intervenire senza variante al R.U., previo parere della Commissione edilizia, al fine di facilitare l'attuazione delle previsioni pubbliche del R.U.. Le aree F1 sprovviste di simboli nelle Tavole di R.U., normalmente di modeste dimensioni, costituiscono un "continuum" di verde urbano da conservare e mantenere sotto l'aspetto vegetazionale e di arredo: esse possono costituire corridoi ecologici, ovvero spazi per percorsi pedonali.

29.3 - Zone F2 definite aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo e/o turistico-ricettivo.

1. Costituiscono piccole parti dell'U.T.O.E. ricomprese all'interno del perimetro della aree F1 e consentono di ospitare attrezzature private di interesse collettivo compreso attività turistico-ricettive che possono essere complementari alle attività del parco.
2. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) turistico-ricettiva;
 - b) di servizio pubbliche e private;
3. Al fine di favorire una integrazione fra le attività del parco a carattere pubblico e attività turistico ricettive complementari a carattere privato, nelle carte del R.U. sono stati individuati comparti destinati a zona F2 dove è possibile realizzare strutture turistico-ricettive previa predisposizione di un piano attuativo convenzionato di iniziativa privata dove siano indicati gli assetti finali dell'area, il recupero dei fabbricati esistenti, le nuove volumetrie e le loro tipologie adeguate al contesto ambientale, le infrastrutture viarie e di sosta necessarie e quant'altro l'A.C. riterrà più opportuno.
4. Le schede parametriche di isolato di cui alla Tav. 09a contengono i parametri urbanistici per la utilizzazione dei comparti individuati come zone F2 articolati per comparto e secondo le destinazioni prevalenti definite con i simboli sovrapposti cartograficamente.
5. Per gli edifici esistenti privi di pregio storico-architettonico e nell'ambito delle destinazioni d'uso esistenti, ovvero in quelle compatibili con la zona F2, sono possibili gli interventi previsti all'art.18 ad esclusione della addizione volumetrica e della ristrutturazione urbanistica; la sostituzione edilizia è possibile, purché all'interno della resede attuale del fabbricato da sostituire. Sono consentite le pertinenze di cui all'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art. 21.

29.4 - Zone F3 definite aree destinate a verde privato.

1. Costituiscono piccole parti dell'U.T.O.E. adiacenti o inserite all'interno di zone omogenee di tipo insediativo. Non contengono indici di edificabilità, tuttavia costituiscono un complemento di spazi verdi a servizio degli insediamenti: possono essere destinate a giardini privati e orti domestici e spazi di sosta privati scoperti. Laddove costituiscono aree di pertinenza di un edificio possono essere ad esso aggregate come resedi e in tal modo ospitare le strutture pertinenziali così come definite all'art. 15.13 delle presenti norme.
2. Per gli edifici esistenti privi di valore storico-architettonico nell'ambito delle destinazioni d'uso esistenti ovvero in quelle compatibili con la zona F3 sono possibili gli interventi previsti all'art. 18, ad esclusione della addizione volumetrica e della ristrutturazione urbanistica; la sostituzione edilizia è possibile, purché

all'interno della resede attuale del fabbricato da sostituire. Sono consentite le pertinenze di cui all'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art.21.

3. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici esistenti sono:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio;
 - c) commerciale di vicinato;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) di servizio pubbliche e private.

29.5 - Zone P definite aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

1. Costituiscono tutte le aree destinate o da destinare a parcheggi pubblici, così come definite all'art.17.3.
2. Nelle Tavv. 03-04 del R.U. sono riportate le aree già destinate a parcheggi pubblici e quelle di progetto.
3. La maggior parte di queste ultime è compresa nei comparti soggetti a Piani Attuativi convenzionati o Interventi Diretti Convenzionati e dovrà essere realizzata da parte dei privati in tale contesto. Qualora un Piano Attuativo proponga modifiche all'assetto del R.U., gli spazi destinati a parcheggi pubblici dovranno rimanere nella quantità e nel numero di posti auto prefissati e ubicati in modo funzionale nel contesto urbano. Nel caso in cui il Comune debba realizzare un parcheggio pubblico anche prima della acquisizione di un'area P prevista all'interno di un comparto soggetto a piano attuativo convenzionato può attivare la procedura prevista all'art.14.
4. Le aree da destinare a parcheggi pubblici devono essere corredate di idonee alberature di alto fusto di specie tipiche locali in modo tale comunque da non ridurre il numero di posti auto, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ambientale e di pavimentazioni permeabili.
5. In taluni casi la realizzazione e la gestione parcheggi pubblici può avvenire anche ad opera di privati attraverso la stipula di apposita convenzione con il Comune che ne garantisca l'uso pubblico.

Sistema territoriale della collina

Art. 30 - Subsistema Ambientale del Lago di Bientina.(C1) (Rif. art. 17 N.T.A. P.S.)

1. Comprende le parti di territorio bonificate nelle quali si estendeva il Lago di Bientina, caratterizzate da livelli altimetrici bassi tendenzialmente oggetto di ristagno di acqua in più punti con formazione di ambienti umidi misti e dall'assenza di insediamenti.
2. L'area è definita zona omogenea E7 ai sensi del D.M. 1444/68.
3. Il Subsistema confina ad ovest con il Comune di Bientina, ad est con il poggio di Orentano e a sud con il Rio Ponticelli e con la valle di Porto delle Lenze, fino ad incunarsi verso sud-est nelle numerose vallecole presenti nell'altopiano di Orentano, fra cui la Valle della Macchia e la Valle di Pierdo.
4. L'area è particolarmente importante dal punto di vista paesaggistico-ambientale anche per la presenza di siti segnalati di interesse archeologico, come evidenziato nella Tav. 02 e all'art. 5 delle presenti norme.
5. Nel territorio del Subsistema sono consentite:
 - a) l'ordinaria coltivazione del suolo;
 - b) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale o naturalistica e di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio su aree non idonee per la coltivazione agraria;
 - c) la manutenzione ed il ripristino delle alberature di pregio ambientale;
 - d) la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, gasdotti e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali ed interpoderali, canali, opere di regolazione idraulica, e simili;
 - e) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili;
 - f) la manutenzione delle strade che comunque dovranno essere trattate con materiali non impermeabilizzanti;
 - g) la manutenzione, il ripristino e la realizzazione di recinzioni, da eseguire con pali in legno/ferro e rete sollevata da terra di almeno 20 cm., onde consentire il passaggio di animali selvatici, mitigata con siepi arbustive miste;
 - h) la valorizzazione e il mantenimento delle testimonianze storiche presenti nel Subsistema evidenziate nella Tavola delle Invarianti Strutturali del P.S. e del presente R.U. (Tav. 02) ed elencate all'art.5, costituite da cippi, edifici storicizzati, trama viaria e testimonianze di reperti archeologici;
 - i) ogni altra opera avente obiettivo di difesa e valorizzazione delle peculiarità agricole e paesaggistiche compatibili con lo stato dei luoghi;
 - j) gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica come meglio definite nei paragrafi successivi.
6. Sono da perseguire la tutela dei biotopi presenti e l'attività di ricerca archeologica nonché le iniziative tese alla valorizzazione dell'alveo del Lago di Bientina da coordinare con la Provincia di Pisa, con i Comuni e gli altri enti ricadenti nel Bacino del Bientina.
7. Nella coltivazione dei fondi deve essere limitato l'uso dei pesticidi, diserbanti e fertilizzanti chimici. L'eventuale derivazione di acque superficiali o delle falde per fini agricoli deve essere concordata con gli organi competenti.
8. Non sono ammessi nuovi edifici ad uso agricolo, residenziale e/o produttivo.
9. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse negli edifici esistenti sono:
 - a) residenziale;

- b) artigianale di servizio;
 - c) commerciale di vicinato; pubblici esercizi;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) di servizio pubbliche e private;
 - f) agricola e altre attività connesse.
10. Per gli edifici esistenti privi di valore storico-architettonico nell'ambito delle destinazioni d'uso esistenti ovvero in quelle compatibili con la zona E7 sono possibili gli interventi previsti all'art. 18 ad esclusione della addizione volumetrica, della sostituzione edilizia e della ristrutturazione urbanistica. Gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica sono possibili solo attraverso meccanismi di perequazione urbanistica "a distanza" con il trasferimento della S.U.L. esistente in ambiti urbani o in aree a ciò predisposte dal R.U.; per edifici con destinazione agricola è possibile il trasferimento in zone agricole prive di criticità ambientali. Gli interventi di trasferimento di S.U.L. come sopra delineati sono soggetti a Piani di Recupero convenzionati o a P.A.P.M.A.A.. Sui volumi trasferiti sono consentite le pertinenze di cui all'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art. 21..
 11. Per gli edifici esistenti di pregio storico, architettonico e ambientale di cui alla Tav.05 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 19.
 12. Sono consentite strutture destinate alla osservazione naturalistica e alla ricezione turistica da realizzarsi attraverso l'utilizzo di fabbricati esistenti; in assenza di questi per la osservazione naturalistica potranno essere installati piccoli manufatti precari in legno.
 13. Nella attuazione degli interventi devono essere rispettate tutte le prescrizioni di carattere ambientale previste agli artt. 20 e 22, oltre alle prescrizioni contenute nello Statuto del Territorio di cui all'art. 5.

30.1 - Aree boscate.

1. Nelle aree boscate è ammessa esclusivamente la cura del bosco attraverso interventi di conservazione (in aree di elevato valore ove è necessario garantire la conservazione integrale degli equilibri naturali raggiunti), di mantenimento (per le aree in cui le cenosi presentano condizioni soddisfacenti, con fenomeni di disturbo dei dinamismi naturali rispetto ai quali vanno indirizzate verso condizioni di maggiore stabilità), di consolidamento (nei casi in cui si rilevino compromissioni nella struttura o nelle componenti biologiche), di modificabilità (laddove vi siano da eliminare entità che contrastano il naturale dinamismo della vegetazione) e di trasformazione sia di ambiti con entità vegetali non appartenenti e contrastanti con la vegetazione autoctona sia delle fustaie in ceduo. Sono ammesse inoltre la realizzazione di opere per la prevenzione degli incendi per favorire l'arresto della linea di fuoco, nonché le attività forestali e gli interventi di cui alla legge forestale della regione Toscana n.39/2000 e successive modifiche e integrazioni e del regolamento di attuazione 48/R.
2. Nei boschi non è ammessa la costruzione di nuovi edifici per nessun tipo di destinazione.

Art. 31 - Subsistema Ambientale delle Cerbaie (C2). (Rif. Art. 16 N.T.A. P.S.)

1. Comprende la parte collinare che inizia a nord dell'Usciana e raggiunge l'abitato di Staffoli. La giacitura è complessivamente irregolare con fasce pianeggianti, falsipiani e botri.
2. L'area è caratterizzata prevalentemente dalla presenza di foreste e la funzione agricola risulta residuale. Per le caratteristiche floro - faunistiche la zona delle Cerbaie è classificata di importanza comunitaria "P.SIC 63 CERBAIE - 1933 ha" nell'ambito del progetto Bioitaly.
3. L'area è occupata per circa la metà dall'azienda demaniale di Montefalcone, nata dalla riserva naturale dello Stato (D.M. 28/04/80) e dalla riserva biologica (D.L. 13/07/77), oltreché SIR n.64.
4. L'area è definita zona omogenea E6 ai sensi del D.M. 1444/68.

31.1 - Aree boscate.

1. Nelle aree boscate è ammessa esclusivamente la cura del bosco attraverso interventi di conservazione (in aree di elevato valore ove è necessario garantire la conservazione integrale degli equilibri naturali raggiunti), di mantenimento (per le aree in cui le cenosi presentano condizioni soddisfacenti, con fenomeni di disturbo dei dinamismi naturali rispetto ai quali vanno indirizzate verso condizioni di maggiore stabilità), di consolidamento (nei casi in cui si rilevino compromissioni nella struttura o nelle componenti biologiche), di modificabilità (laddove vi siano da eliminare entità che contrastano il naturale dinamismo della vegetazione) e di trasformazione sia di ambiti con entità vegetali non appartenenti e contrastanti con la vegetazione autoctona sia delle fustaie in ceduo. Sono ammesse inoltre la realizzazione di opere per la prevenzione degli incendi per favorire l'arresto della linea di fuoco, nonché le attività forestali e gli interventi di cui alla legge forestale della regione Toscana n.39/2000 e successive modifiche e integrazioni e del regolamento di attuazione 48/R.
2. Nei boschi non è ammessa la costruzione di nuovi edifici per nessun tipo di destinazione.

31.2 - Aree a destinazione agricola.

1. Le aree agricole residuali sono da mantenersi nello stato di coltivazione tradizionale in modo da garantire la conservazione degli elementi e delle opere presenti nel paesaggio. Sono ammessi interventi di ripristino delle coltivazioni tradizionali, opere di sistemazione e regimazione delle acque scolanti e del terreno con tecniche tradizionali, è fatto obbligo di mantenere terrazzamenti, cigli, muri a retta, alberi in filari o isolati e quant'altro costituisca elemento caratterizzante del paesaggio.
2. Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici a carattere residenziale neppure di tipo rurale.
3. Non è ammessa la nuova costruzione di manufatti edilizi a carattere produttivo per l'allevamento di bestiame e per la trasformazione di prodotti agricoli.
4. È consentita la realizzazione di annessi agricoli purché subordinata alla presentazione ed approvazione di un P.A.P.M.A.A. ai sensi delle vigenti disposizioni di legge regionali L.R.1/2005 e s.m.e i., del regolamento 7/R e del P.T.C. provinciale, che sulla base dei risultati colturali che si intendono conseguire, evidenzia l'utilizzazione delle strutture esistenti e l'indispensabilità dei nuovi interventi.
5. Oltre a quanto sopra definito, all'interno delle Zone E6 è possibile realizzare manufatti precari per attività di tempo libero quali box per cavalli, strutture leggere per ricovero di attrezzature sportive ecc. purché siano costruiti in armonia con il contesto ambientale e paesaggistico e purché siano facilmente removibili; in particolare detti annessi dovranno avere dimensioni rapportate alle effettive esigenze funzionali, dovranno avere tetto a falde inclinate e dovranno essere realizzati in legno. La realizzazione di detti manufatti potrà avvenire solamente previa stipula, da parte dei proprietari, di un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto che impegni alla rimozione dei medesimi al termine dell'attività. Le caratteristiche e le dimensioni di tali manufatti sono i seguenti:

31.2.1 - Animali da cortile, ovini, caprini, suini, cani.

6. E' ammessa la custodia di animali a condizione che tale attività rimanga per caratteristiche e dimensioni nell'ambito del consumo familiare.
7. Tali manufatti possono essere realizzati:
 - a) nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti;
 - b) in fondi al di fuori dell'area pertinenziale dei fabbricati purché sia documentata mediante un titolo abilitativo la disponibilità dell'area.
8. Caratteristiche tipologiche e dimensionali:
 - copertura a due falde;
 - piano di calpestio in terra battuta;

- H in gronda = 2,20 mt.;
- Superficie Coperta = 15 mq.

Potrà essere realizzato un recinto in pali di legno semplicemente infissi nel terreno e rete metallica per una superficie utile pari al massimo a 50 mq. in cui includere il manufatto e idonea vegetazione anche a fini protettivi degli animali.

31.2.2 - Bovini ed equini.

E' ammessa la custodia fino a 3 capi. Per le associazioni sportive ufficialmente riconosciute si può arrivare sino a 20 capi di equini.

9. Caratteristiche tipologiche e dimensionali:

- il manufatto dovrà essere in legno costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura (equini): la prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso; è possibile aggiungere depositi chiusi per la custodia delle selle di grandezza strettamente necessaria e realizzata con gli stessi materiali e stesse caratteristiche.
- copertura a due falde di altezza massima mt. 3,00;
- piano di calpestio in terra battuta (tettoia) e/o cemento (vano chiuso);
- superficie coperta di ciascun box per equini: mq. 18 compreso la parte a tettoia.
- superficie coperta di ciascun locale destinato a ricovero bovini: mq. 12.

10. L'area potrà essere interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata in legno di altezza massima mt. 1,80 nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dal codice della strada.

11. Nel caso di piccoli impianti di carattere sportivo e ricreativo devono essere garantiti due servizi igienici, M/F, di idonea dimensione anche per portatori di handicap.

31.3 - Manufatti precari.

1. E' consentita la realizzazione di manufatti precari per utilizzazioni di breve durata strettamente legate all'attività agricola o alla stagione venatoria; é tassativamente vietato l'uso abitativo, o per attività diverse da quella agricola seppure temporaneo o saltuario degli stessi.
2. Nella comunicazione al Comune devono essere contenute:
 - a) le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni dei manufatti;
 - b) l'indicazione su planimetria catastale del punto in cui è prevista l'installazione;
 - c) il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, con la specificazione della data di installazione e di quella di rimozione, comunque non superiore a due anni dalla data indicata per l'installazione;
 - d) l'impegno a realizzare il manufatto in legno, o con altri materiali leggeri, salvo diversa esigenza da motivare;
 - e) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato;
 - f) la conformità dell'intervento alla L.R.1/2005, al regolamento 7/R e successive modifiche.

31.4 - Edifici esistenti.

A) Edifici di pregio storico, architettonico e/o ambientale.

1. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale, individuati all'interno della Tav.05 devono essere osservate le prescrizioni di cui all' art. 19.

B) Edifici privi di pregio storico, architettonico e/o ambientale.

1. Secondo quanto previsto all'art. 43 della L.R. 1/2005 sul patrimonio edilizio esistente, privo di valore storico, architettonico e/o ambientale con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui all'art.18 delle presenti norme con le precisazioni di cui ai commi 2,3,4:

1.1. Edifici a servizio di aziende agricole

2. In assenza di P.A.P.M.A.A. sono consentiti:
- per le residenze ampliamenti “una tantum” per ogni abitazione fino ad un massimo di 30 mq. di S.U.L.;
 - per gli annessi ampliamenti “una tantum” del 10 % del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc.;
 - la ristrutturazione edilizia può ricomprendere anche trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% dei volumi aziendali sino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito.
3. Attraverso la presentazione di P.A.P.M.A.A. sono consentiti:
- interventi di Ristrutturazione Urbanistica;
 - trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie e ampliamenti volumetrici oltre quelli definiti al punto 2;
 - cambiamento della destinazione d’uso per gli immobili non necessari alla conduzione aziendale, attraverso la predisposizione di Piano di Recupero secondo le procedure di cui all'art.12.3.
- E' consentita la realizzazione di pertinenze come definite all'art. 15.13. e gli ecoincentivi di cui all'art.21.

1.2. Edifici non rurali

4. Secondo quanto previsto all'art. 44 della L.R. 1/2005 e s.m.e.i. con intervento edilizio diretto sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art.18, ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica, per la quale è richiesto un Piano di Recupero secondo le procedure di cui all'art.12.3., con le precisazioni di cui ai commi successivi.
5. Per le unità immobiliari a destinazione d’uso residenziale esistenti alla data di adozione del 1° Regolamento Urbanistico, sono ammessi ampliamenti “una tantum” così ripartiti:

unità abitative: SUL attuale	Ampliamento max una tantum (SUL)
fino a 100 mq. SUL	32% della SUL esistente
oltre 100 e fino a 120 mq. SUL	26% della SUL esistente
Oltre 120 e fino a 140 mq. SUL	22% della SUL esistente
Oltre 140 mq. SUL	20% della SUL esistente

6. Le U.I. così ampliate non possono essere frazionate per un periodo di 10 anni dalla data di ultimazione dei lavori relativi all’ampliamento.
7. E' consentita la realizzazione di pertinenze come definite all'art. 15.13. e gli ecoincentivi di cui all'art. 21.
8. Per i fabbricati esistenti ad uso produttivo o comunque non residenziale e non agricolo sono ammessi gli interventi di cui all'art. 18 senza cambio di destinazione d’uso, ad esclusione della addizione volumetrica, della sostituzione edilizia e della ristrutturazione urbanistica. Per interventi di addizione volumetrica necessarie per il mantenimento dell' attività produttiva esistente si deve procedere attraverso la definizione di un comparto Ed con una Variante contestuale al R.U. e la definizione di una Scheda Norma con la quale definire il quadro conoscitivo, gli obiettivi che si intendono perseguire, i parametri dimensionali necessari e le prescrizioni ambientali da rispettare secondo lo schema contenuto nell'Allegato 09b alle presenti Norme, nel quale sono già individuate alcune realtà produttive presenti nel

territorio agricolo per le quali sono definiti indirizzi e parametri: sono comunque da escludere, se non già esistenti, in caso di subentro, attività inquinanti. Per interventi di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso si deve procedere attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero secondo le procedure di cui all'art.12.3, previa Variante contestuale al R.U. con l'individuazione di un comparto Er, con l'individuazione delle destinazioni d'uso da attribuire al manufatto: la S.U.L. recuperabile non potrà superare il 50% della S.U.L. esistente per funzioni residenziali e il 100% per funzioni turistico-ricettive, artigianali di servizio, commerciali (pubblici esercizi, negozi di vicinato), direzionali e/o di servizio pubbliche e private. Il Piano di Recupero dovrà definire l'assetto planivolumetrico dell'area, gli accessi, l'inserimento paesaggistico e ambientale e tutto quanto necessario per un razionale inserimento del costruito nel più vasto contesto ambientale. E' sempre possibile trasferire la S.U.L. in ambiti urbani ovvero in aree già previste dal R.U. attraverso il procedimento di perequazione urbanistica "a distanza" come definita all'art. 11; in tal caso può essere recuperata tutta la S.U.L. esistente anche per funzioni residenziali e secondo le procedure individuate all'art.11.

9. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse per la SUL recuperata in loco sono:
- a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio;
 - c) commerciale: esercizi di vicinato; pubblici esercizi purchè l'attività prevalente sia finalizzata alla commercializzazione dei prodotti agricoli locali;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) direzionale;
 - f) di servizio pubbliche e private.

Nel caso di trasferimento di SUL possono essere mantenute anche destinazioni produttive purché il trasferimento avvenga in ambiti già destinati dal R.U. a tali funzioni.

10. Tutti gli interventi, devono comunque essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali in cotto quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi, tinteggiature con colori di terra; elementi accessori e pertinenziali eseguiti con analoghe caratteristiche; si dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria podere, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, dell'assetto idraulico e colturale, dell'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona: con apposita convenzione fra soggetto privato e Comune opportunamente garantita da fideiussione dovranno essere definiti impegni per la sistemazione ambientale e infrastrutturale della zona soggetta a riqualificazione. Nel caso di trasferimento di S.U.L. attraverso procedimento di perequazione "a distanza" nelle aree di atterraggio dovranno essere reperiti standard pubblici come definiti all'art. 15.37.
11. Le recinzioni devono essere realizzate esclusivamente con siepi e reti metalliche su pali in legno o ferro infissi a terra senza cordolature continue ed emergenti dal suolo, ad eccezione dei fronti prospicienti su vie pubbliche o di uso pubblico, con muretti con altezza non superiore a ml. 0,50 e soprastante rete o ringhiera con altezza non superiore a ml. 1,30.
12. Gli interventi di ristrutturazione edilizia non possono portare ad un incremento delle unità immobiliari superiore di 1 unità rispetto a quelle esistenti. In caso di incremento di superficie si dovrà operare con Piano di Recupero secondo le procedure di cui all'art. 12.3. In questo caso è da escludere il procedimento di Valutazione Ambientale strategica ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

31.5 - Zone Er definite aree e/o immobili soggetti a recupero ambientale e/o urbanistico nel territorio aperto.

1. Le Zone Er rappresentano gli immobili e le aree presenti nel territorio aperto dove si prevedono interventi di recupero ambientale e/o urbanistico in quanto in stato di degrado o dismissione della precedente attività, ovvero creazione di nuove iniziative tese a valorizzare il territorio. Le Zone Er sono identificate

nella Tav. 03-04 di R.U. con un perimetro ed una sigla Er seguita dal numero di riferimento della Scheda norma di cui all'Allegato 09b alle NTA.

2. Il R.U. ha identificato in questa parte di territorio aperto le seguenti Schede Norma (Tavv.03, 04 e allegato 09b) a cui si rimanda per indirizzi, prescrizioni e parametri:
 - Scheda Norma Er2 – Ex immobile artigianale, Via Lungomonte;
 - Scheda Norma Er3 – Ex tabaccaia di Montefalcone, Via Lungomonte.
3. Le destinazioni d'uso ammesse ai sensi dell'art. 16, sono quelle definite nelle singole schede norma.
4. Nel corso della gestione del R.U. è sempre possibile definire una nuova scheda Er, con contestuale variante al R.U., al fine di recuperare situazioni di degrado che si verificassero nel corso del tempo anche in seguito a cessazione di attività attualmente presenti, ovvero la creazione di nuove iniziative tese alla valorizzazione turistica del territorio aperto. Tale procedura consente di programmare tali interventi in modo puntuale, definirne gli Obiettivi di trasformazione, le Funzioni e destinazioni d'uso, gli Strumenti attuativi, i Parametri urbanistici, le Prescrizioni e gli Indirizzi progettuali e le eventuali convenzioni con la Amministrazione Pubblica ai fini di una gestione corretta delle iniziative da intraprendere. Per la compilazione delle Schede Er si fa riferimento a quelle già definite con le presenti norme e contenute nell'allegato 09b. In ogni caso le nuove Schede Norma devono rispettare il dimensionamento previsto dal P.S. vigente relativamente alle funzioni che abbiano un riscontro dimensionale; la variante parziale al RU deve essere supportata da VAS, se necessaria, secondo le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS previste dalle disposizioni regionali vigenti.
5. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale presenti nell'ambito delle Zone Er devono essere osservate le prescrizioni di cui agli artt. 19; pertanto il Piano di Recupero dovrà salvaguardare tali manufatti nell'ambito del progetto di recupero.
6. Per gli edifici privi di pregio storico, architettonico e/o ambientale, è possibile effettuare tutti gli interventi di cui all'art. 18, ad esclusione della Sostituzione Edilizia e della Ristrutturazione Urbanistica, interventi possibili nell'ambito di una rifunzionalizzazione dell'area secondo le nuove destinazioni definite nella scheda norma e attraverso i relativi piani attuativi. Detti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e ambientale circostante e deve essere mantenuto e valorizzato l'impianto urbanistico e/o storico-testimoniale. E' permessa l'Addizione Volumetrica "una tantum" per ciascuna unità immobiliare, nel rispetto delle distanze e salvo allineamenti preesistenti e compreso l'adeguamento in altezza non superiore a quella del fabbricato adiacente più alto.
7. Per le Zone Er devono essere rispettati gli indirizzi e prescrizioni relativi ai singoli Sistemi e Sub-sistemi territoriali, nonché gli indirizzi e le prescrizioni relativi ai Vincoli sovraordinati e alle Invarianti Strutturali di cui alle Tavv.02 e agli artt. 5, 6 delle presenti norme.
8. Nuove previsioni frutto di interventi di recupero oggi non previsti che si dovessero effettuare nel corso di gestione del R.U. dovranno comunque essere compatibili con il dimensionamento previsto dal P.S. non utilizzato nel R.U. e dovrà essere svolta la VAS, se necessaria, secondo le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS previste dalle disposizioni regionali vigenti.
9. La SUL esistente dei fabbricati da recuperare indicata nelle Schede Norma di cui alla Tav. 09b è da ritenersi indicativa e suscettibile di variazione in occasione della redazione del progetto architettonico definitivo a seguito di un rilievo degli immobili di maggiore dettaglio e precisione.

Art. 32 - U.T.O.E. di Staffoli (C2A). (Rif. Art. 16.1 N.T.A. P.S.)

1. É costituita da un piccolo tessuto edilizio collocato lungo Via delle Pinete a Staffoli ai margini dei boschi del Subsistema ambientale delle Cerbaie. Di fatto costituisce un appendice organica dell'insediamento di Staffoli, unica frazione del Comune di Santa Croce sull'Arno, identificandosi come cortina edilizia lungo strada, fronteggiante una analoga fascia edilizia posta sul lato opposto della strada nel Comune di Santa Croce sull'Arno. Diversamente da quest'ultima gli edifici collocati nel Comune di Castelfranco sono

ampiamente inseriti nel contesto boscato, sia con i manufatti che con i giardini di pertinenza: edifici residenziali per lo più mono/bifamiliari, intervallati da spazi boscati e in taluni casi da manufatti di tipo produttivo artigianale.

2. Data la vicinanza al bosco e la marginalità rispetto all'abitato di Staffoli, il P.S. di Castelfranco di Sotto per tale U.T.O.E. non ha previsto dimensionamenti per nuovi interventi.
3. L'U.T.O.E. è articolata in Zone Omogenee ai sensi del D.M. 1444/1968 e delineate all'art.15.36.
4. I parametri urbanistici delle singole zone sono individuati nelle schede parametriche di cui alla Tav. 09a.
5. Oltre alle prescrizioni di carattere urbanistico contenute nelle definizioni delle zone omogenee all'interno dell'U.T.O.E. devono essere rispettate tutte le prescrizioni di carattere ambientale di cui agli artt.20 e 22, oltre alle prescrizioni contenute nello Statuto del Territorio di cui all'art. 5.
6. Sugli edifici esistenti di pregio storico, architettonico e ambientale di cui alla Tav. 05 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 19.

32.1 - Zone B2 definite insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale.

1. Corrispondono ai lotti edificati lungo strada e attuati con gli strumenti urbanistici degli ultimi anni, tessuto edilizio caratterizzato da tipologie mono/bifamiliari a prevalente carattere residenziale con alcune attività artigianali a carattere familiare interconnesse.
2. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio;
 - c) commerciale di vicinato;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) di servizio pubbliche e private.
3. Sul patrimonio edilizio esistente privo di valore storico-architettonico sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'art.18; la ristrutturazione urbanistica è possibile attraverso la redazione di un Piano di Recupero, secondo le procedure di cui all'art.12.3.
4. Sono escluse tutte le attività rumorose o inquinanti. Sono fatte salve le attività produttive esistenti per le quali sono possibili, permanendo la stessa destinazione d'uso, gli interventi di cui all'art.18 ad esclusione della addizione volumetrica, della sostituzione edilizia e della ristrutturazione urbanistica. La sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica sono possibili solo con cambio di destinazione d'uso verso funzioni compatibili con la zona a parità di S.U.L., con intervento diretto per la sostituzione edilizia e attraverso la redazione di un Piano di Recupero, secondo le procedure di cui all'art.12.3 per la ristrutturazione urbanistica. In questo ultimo caso ovranno essere reperiti standards pubblici secondo quanto stabilito all'art. 15.37.. Il Piano di Recupero deve inquadrare l'intervento nel contesto urbano circostante, affinché il risultato finale contribuisca al miglioramento complessivo dell'assetto urbano esistente.
5. Le schede parametriche di cui alla Tav. 09a definiscono i parametri urbanistici per i lotti liberi o parzialmente liberi. In caso di mancanza di potenzialità edificatoria sui singoli lotti, sono possibili gli interventi di cui all'art. 18, come enunciato ai commi 3, 4. Sono consentite le pertinenze ai sensi dell'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art. 21.

32.2 - Zone F3 definite aree destinate a verde privato ai sensi del D.M. 1444/68.

1. Costituiscono piccole parti dell'U.T.O.E. ricomprese fra le zone B2, ed hanno lo scopo di preservare varchi fra l'edificato e il bosco anche con spazi di verde privato. Esse sono per lo più ricoperte da vegetazione boschiva in connessione con il bosco posto a sud ovvero costituiscono aree di pertinenza degli edifici di cui alle zone B2 presenti nell'U.T.O.E..
2. Esse sono aree inedificabili salvo che per ospitare le strutture pertinenziali di cui all'art. 15.3 dei fabbricati

limitrofi, possono ospitare orti o giardini.

3. Per tali aree è fatto obbligo della manutenzione del bosco e degli assetti vegetazionali e della predisposizione di tutti gli accorgimenti necessari alla prevenzione degli incendi.
4. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici esistenti sono:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio;
 - c) commerciale di vicinato;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) di servizio pubbliche e private.

Art. 33 - Subsistema Territoriale insediativo agricolo di Collina e delle corti (C3). (Rif. Art. 18 N.T.A. P.S.)

1. È una vasta area, compresa fra il Subsistema Ambientale del lago di Bientina a ovest e a sud, mentre a nord e ad est confina con le aree agricole di Fucecchio e della Piana di Altopascio.
2. La zona è a prevalente funzione agricola collinare e costituisce il tessuto connettivo delle U.T.O.E. di Orentano C-3-A, Villa Campanile C-3-B, Galleno C-3-C e Chimenti C-3-D.
3. Le aree del Subsistema sono definite zona omogenea E5 ai sensi del D.M. 1444/68.
4. Il territorio è caratterizzato da una agricoltura gestita da piccole aziende, per lo più a carattere familiare e integrativa di redditi di altra provenienza.
5. Il sistema è caratterizzato da una diffusa presenza di manufatti edilizi con funzioni abitative e di annessi, molti dei quali riuniti in aggregati "a corte" e di notevole interesse ambientale e architettonico. Alcune di queste "corti" sono oramai inglobate nei nuclei più grandi di Orentano, Villa Campanile e Chimenti, tuttavia la loro caratteristica urbanistica è tuttora percepibile e in alcuni casi utilizzabile come matrice per i nuovi insediamenti urbani.

33.1 - Funzioni agricole.

1. La parte agricola del Subsistema è definita a prevalente funzione agricola ai sensi dell'art.40 della L.R. 1/2005 e s.m. e i.. e dell'art. 61 del P.T.C. della Provincia di Pisa.
2. Nel territorio agricolo del Subsistema sono consentite:
 - a) l'ordinaria coltivazione del suolo;
 - b) la forestazione;
 - c) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale o naturalistica e di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio su aree non idonee per la coltivazione agraria;
 - d) la pesca e l'itticoltura non intensiva esercitata in forme tradizionali;
 - e) la zootecnia a carattere familiare e aziendale;
 - f) le attività connesse e complementari con l'agricoltura quali le attività turistiche ed agrituristiche e del tempo libero compreso l'agricampeggio così come definito dalla legislazione regionale;
 - g) la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, gli impianti di depurazione anche consortile e i trattamenti terziari per la fitodepurazione, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, gasdotti e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali ed interpoderali, canali, opere di regolazione idraulica, e simili;
 - h) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili;
 - i) gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica come meglio definite nei paragrafi successivi.
 - j) la realizzazione di invasi e di cisterne di raccolta di acque meteoriche da utilizzare a scopo non

potabile.

- k) la manutenzione delle strade e degli spazi di sosta privati, che comunque dovranno essere trattate con materiali non impermeabilizzanti;
- l) la manutenzione, il ripristino e la realizzazione di recinzioni, da realizzare con pali in legno/ferro e rete sollevata da terra di almeno 20 cm., onde consentire il passaggio di animali selvatici, mitigata con siepi arbustive miste;
- m) la valorizzazione e il mantenimento delle testimonianze storiche presenti nel Subsistema evidenziate nella Tavola delle Invarianti Strutturali del P.S. e del presente R.U. (Tav. 02) ed elencate all'art. 5, costituite da cippi, edifici storicizzati, trama viaria e testimonianze di reperti archeologici;
- n) la manutenzione ed il ripristino delle alberature di pregio ambientale;
- o) ogni altra opera avente obiettivo di difesa e valorizzazione delle peculiarità agricole e paesaggistiche.

33.2 - Attività integrative delle attività agricole.

1. Alle attività agricole possono essere affiancate attività integrative e compatibili, quali l'agriturismo e il turismo verde, anche attraverso la realizzazione di piste ciclabili, equestri, pedonali. Subordinatamente a tali attività di attrazione turistica, potranno essere realizzate piccole attrezzature e strutture per la pratica sportiva (piscine, campi da tennis, ecc), compreso gli eventuali approntamenti a supporto, quali: segnaletica, arredi sportivi e giochi; arredi di servizio in genere, comunque funzionali allo svolgimento di tali attività, e che non comportino modificazioni permanenti del suolo e a condizione che gli interventi non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni, non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (viabilità campestre, rete drenante superficiale), garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con lo stato dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura agraria e territoriale, garantiscano il mantenimento delle alberature e delle siepi lungo le strade, compatibilmente con la sicurezza della circolazione, introducano, ove possibile, delle specie arboree ed arbustive autoctone finalizzate alla tutela della fauna (siepi per il rifugio dei piccoli animali, fruttiferi selvatici, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti; possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo senza gravare sull'acquedotto pubblico, ad eccezione degli impianti di trasformazione e preparazione di prodotti per l'alimentazione umana, prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.
2. All'interno delle Zone "E5" è possibile realizzare manufatti precari per attività di tempo libero quali box per cavalli, strutture leggere per ricovero di attrezzature sportive; in particolare detti annessi dovranno avere dimensioni rapportate alle effettive esigenze funzionali, secondo i criteri di cui ai successivi commi 33.6..
3. I manufatti di cui sopra devono essere costruiti in armonia con il contesto ambientale e paesaggistico, devono essere facilmente removibili; dovranno avere tetto a falde inclinate e dovranno essere realizzati in legno; è in ogni caso escluso l'uso di prefabbricati in cemento e di materiali impropri.
4. La realizzazione di detti manufatti potrà avvenire solamente previa stipula, da parte dei proprietari, di un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto che impegni alla rimozione dei medesimi al termine dell'attività.

33.3 - Nuovi edifici rurali ad uso abitativo.

1. Nuovi edifici rurali ad uso abitativo, in assenza o insufficienza di edifici esistenti quand'anche da recuperare, possono essere realizzati in funzione delle esigenze di conduzione di una azienda agricola e delle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, a condizione

che siano rispettate le superfici fondiarie minime per caratteristiche pedologiche dei terreni, tipo di coltura e che le esigenze di conduzione dei fondi e le esigenze abitative degli addetti siano dimostrate con riferimento all'esistente o prevista capacità produttiva dei fondi medesimi da un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.), da predisporre in conformità alle vigenti disposizioni della L.R. 1/2005 e Regolamento 7/R e del P.T.C. da un Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.)

2. Le nuove costruzioni rurali ad uso abitativo non possono superare 150 mq. di S.U.L. Sono ammesse le pertinenze di cui all'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art. 21.
3. I nuovi edifici devono essere realizzati con materiali adeguati all'ambiente rurale e con tipologie riconducibili a quelle della casa colonica toscana ed in particolare a quelle tipiche del Medio Valdarno e delle Cerbaie, quand'anche rivisitate in chiave contemporanea; devono essere privilegiati materiali tradizionali in cotto, quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi, tinteggiature con colori di terra, tipologie semplici con coperture a falde o a capanna con altezze non superiori a 2 piani fuori terra.
4. Nel caso che i nuovi edifici ricadano in ambiti caratterizzati da particolari scorci panoramici, ubicazione e orientamento dei nuovi fabbricati devono essere definiti in maniera da valorizzare dette visuali. Allo stesso modo devono essere salvaguardati e valorizzati i rapporti tra nuovi edifici e viabilità agraria rurale ripercorrendo l'andamento e la giacitura dei percorsi storicizzati, seppur adeguandoli alle norme di sicurezza attuali, e mantenendo ove possibile elementi vegetazionali tipici lungo le strade e le recinzioni.
5. Per tutti gli interventi che comportino trasformazione del paesaggio rurale, anche in assenza di interventi edilizi, dovrà essere presentato apposito Piano Unitario d'Intervento come definito all'art. 15.18 da sottoporre all'esame degli organi preposti, comprensivo di elaborati di dettaglio della sistemazione agricola e ambientale del territorio rurale interessato dall'intervento.

33.4 - Nuovi annessi rurali.

1. L'edificazione di nuovi annessi agricoli è ammissibile nelle quantità commisurate alla dimostrata capacità produttiva di un fondo rustico o di più fondi e risultante necessaria, tenuto conto degli annessi agricoli esistenti nel fondo o nei fondi interessati, ed in base alle superfici fondiarie minime per tipo di coltura e per caratteristiche pedologiche dei terreni secondo le vigenti disposizioni della L.R. 1/2005 e Regolamento 7/R e del P.T.C.
2. La realizzazione di nuovi annessi agricoli è subordinata alla presentazione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) da predisporre in conformità alle vigenti disposizioni della L.R.1/2005, del regolamento regionale 7/R e del P.T.C. provinciale da parte di un Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.).
3. I nuovi annessi rurali devono essere realizzati secondo le tipologie tipiche degli annessi agricoli, preferibilmente con pianta rettangolare, altezza massima non superiore a ml. 7,00 tetto a capanna, coperture in tegole ed embrici toscani, pareti esterne a mattoni facciavista e/o intonacate a calce, infissi in ferro o legno, docciature in rame o materiali simili; in caso di uso di prefabbricati, questi devono essere il più possibile ricondotti alle tipologie sopraindicate.
4. Per quanto concerne i rapporti con la viabilità esistente, nell'ubicazione e l'orientamento dei nuovi fabbricati deve essere posta particolare attenzione ai rapporti con i percorsi rurali esistenti, alla trama poderale ed alla presenza di elementi vegetazionali tipici lungo le strade, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, al mantenimento delle sistemazioni agrarie e idrauliche, all'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona.
5. Al fine di incentivare il recupero degli annessi condonati anche sotto il profilo ambientale, è possibile demolire e accorpare gli stessi mantenendo la stessa destinazione non residenziale con l'utilizzo di materiali e forme tradizionali tipici toscani, secondo il criterio di calcolo Volume/S.U.L. definito

all'art.15.29.5..

33.5 - Nuovi annessi destinati all'agricoltura esercitata da Imprenditori Agricoli e Operatori dell'Agricoltura Amatoriale e/o del tempo libero.

1. Ai fini della coltivazione di orti familiari per autoconsumo, del sostegno all'agricoltura operata da aziende che non hanno le superfici fondiari minime per la costruzione di annessi agricoli e da tutti i soggetti diversi dagli I.A. e della tutela ambientale dei territori agricoli nel loro complesso, è consentita la realizzazione di annessi agricoli, con le seguenti caratteristiche:

- realizzati in muratura, pietra o legno, obbligatoriamente in legno se distanti da strutture esistenti, ad un solo piano fuori terra con Hmax 2,50 in gronda e copertura a falde inclinate (pendenza massima 30%); per gli annessi destinati a O.A.A.; per gli annessi destinati a I.A., che non dispongono delle superfici minime fondiari e che devono ospitare macchine agricole, l'altezza in gronda potrà essere anche superiore e comunque non oltre 4,00 ml..
- esclusiva presenza di "luci" con grata e porta carrabile;
- eventuale intonaco esterno a civile nei colori delle terre;
- dimensioni:

Imprenditore agricolo (IA)		Operatori agricoltura amatoriale (OAA)	
Superficie agraria utilizzata	S.U.L. max	Superficie degli appezzamenti	S.U.L. max
> 10.000 fino a 20.000 mq. > 20.000 mq.	50 mq. 100 mq.	fino a 2.500 mq.	15 mq.
		oltre 2.500 fino a 5.000 mq.	20 mq.
		oltre 5.000 fino a 10000 mq.	25 mq.

2. Le aree costituenti superfici fondiari minime per la realizzazione degli annessi agricoli di cui sopra non devono essere originati da frazionamenti catastali approvati successivamente alla data di approvazione del primo R.U. Sono comunque fatti salvi i frazionamenti derivati da:
 - a) successioni ereditarie;
 - b) aggiustamenti di confine;
 - c) procedure espropriative.
3. Al di fuori dei termini sopra indicati qualsiasi tipo di suddivisione impedisce la realizzazione di manufatti sui nuovi appezzamenti.
4. Solo per quanto riguarda gli annessi per operatori dell'agricoltura amatoriale potranno essere costruiti annessi, a servizio di più orti la cui superficie complessiva superi quella minima sopra definita, in un unico corpo, frazionati in quote fra i singoli proprietari sulla base dei terreni di rispettiva pertinenza. L'A.C. potrà definire con atto separato una o più tipologie di annesso.
5. In ambedue i casi prima dell'esecuzione dell'opera dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo nei confronti della A.C., registrato e trascritto, con il quale il richiedente si impegna a non destinare l'annesso ad uso diverso da quello agricolo e a coltivare e mantenere il fondo in efficienza ambientale, pena il venire meno del diritto alla esistenza dell'annesso stesso.

33.6 - Annessi per il ricovero di animali non connessi alle esigenze di aziende agricole.

1. Gli annessi per il ricovero di animali non connessi alle esigenze di aziende agricole, sono assimilati a strutture realizzate per finalità amatoriali da parte di soggetti privati o associazioni sportive.
2. I manufatti possono essere realizzati in legno purché sul fondo interessato non siano presenti strutture o fabbricati utilizzabili per tale scopo.

33.6.1 - Animali da cortile, ovini, caprini, suini, cani.

3. E' ammessa la custodia di animali a condizione che tale attività rimanga per caratteristiche e dimensioni nell'ambito del consumo familiare (max 10 capi) e nel rispetto del Regolamento di polizia veterinaria.
4. Tali manufatti possono essere realizzati:
 - a) nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti;
 - b) in fondi al di fuori dell'area pertinenziale dei fabbricati purchè sia documentato mediante un titolo abilitativo la disponibilità dell'area.
5. Caratteristiche tipologiche e dimensionali:
 - copertura a due falde;
 - piano di calpestio in terra battuta;
 - H in gronda = 2,20 ml.;
 - Superficie coperta = 15 mq..
6. Potrà essere realizzato un recinto in pali di legno semplicemente infissi nel terreno e rete metallica per una superficie utile pari al massimo a 50 mq. in cui includere il manufatto e idonea vegetazione anche a fini protettivi degli animali.

33.6.2 - Bovini ed equini.

7. E' ammessa la custodia fino a 3 capi. Per le associazioni sportive ufficialmente riconosciute si può arrivare sino a 20 capi di equini.
8. Caratteristiche tipologiche e dimensionali:
 - il manufatto dovrà essere in legno costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura (equini): la prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso; è possibile aggiungere depositi chiusi per la custodia delle selle di grandezza strettamente necessaria e realizzata con gli stessi materiali e stesse caratteristiche.
 - copertura a due falde di altezza massima 3,00 ml.;
 - piano di calpestio in terra battuta (tettoia) e/o cemento (vano chiuso);
 - superficie coperta di ciascun box per equini: 18 mq. compreso la parte a tettoia;
 - superficie coperta di ciascun locale destinato a ricovero bovini: mq. 12.
9. L'area potrà essere interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata in legno di altezza massima 1.80 ml. nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dal codice della strada.
10. Nel caso di piccoli impianti di carattere sportivo e ricreativo devono essere garantiti due servizi igienici, M/F, di idonea dimensione anche per portatori di handicap.

33.7 - Manufatti precari.

1. I manufatti precari sono strutture leggere necessarie per utilizzazioni di breve durata strettamente legate all'attività agricola o alla stagione venatoria, ne é tassativamente vietato l'uso abitativo, o per attività diverse da quella agricola, ricreativo e/o artigianale seppure temporaneo o saltuario.
2. Nella comunicazione al comune devono essere contenute:
 - a) le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni dei manufatti;
 - b) l'indicazione su planimetria catastale del punto in cui è prevista l'installazione;
 - c) il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, con la specificazione della data di installazione e di quella di rimozione, comunque non superiore a due anni dalla data indicata per l'installazione;
 - d) l'impegno a realizzare il manufatto in legno, o con altri materiali leggeri, salvo diversa esigenza da

motivare;

- e) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato;
- f) la conformità dell'intervento alla l.r. 1/2005, al regolamento 7/R e successive modifiche.

33.8 - Serre.

1. Le serre sono manufatti finalizzati alla produzione agricola o florovivaistica, costituiti da componenti in tutto o in parte trasparenti, atte a consentire il passaggio della luce ed a garantire la protezione delle colture dagli agenti atmosferici, attraverso una separazione, totale o parziale, dall'ambiente esterno.
2. L'installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale per lo svolgimento dell'attività agricola è consentita solo alle aziende agricole, previa comunicazione al Comune presentata dal titolare. Detta comunicazione deve contenere:
 - a) le motivate esigenze produttive con particolare riferimento al ciclo produttivo agricolo;
 - b) l'ubicazione, il materiale, le dimensioni e le caratteristiche di ciascuna serra conformemente a quanto definito al successivo comma 3.
3. Dette serre devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) Il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
 - b) L'altezza massima non può essere superiore a ml. 4,00 in gronda e a ml.7,00 al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
 - c) Le distanze minime non possono essere inferiori a:
 - ml.5,00 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
 - ml. 10,00 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a ml. 5,00 qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
 - ml.3,00 dal confine se l'altezza massima al culmine è inferiore a ml.7,00 e superiore a ml. 5,00, ml.1,50 se questa altezza è inferiore o uguale a ml.5,00 ;
 - distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal Codice della Strada e dal R.U..
 - d) Nel limite delle esigenze determinate dalle caratteristiche strutturali e funzionali delle serre, queste devono essere ubicate nel rispetto dei valori paesaggistici e delle visuali di pregio, la scelta della ubicazione deve essere motivata all'interno della comunicazione di cui al precedente comma 2.
4. La superficie interessata dall'installazione di serre non può essere superiore al 5% della S.A.U. aziendale e comunque fino ad un massimo di 2.400 mq.. Per le serre con copertura stagionale, l'impegno alla rimozione è riferito alla sola copertura.
5. Le serre temporanee e quelle con copertura stagionale possono essere reinstallate anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi, previa comunicazione al Comune.
6. All'installazione di serre con requisiti diversi da quelli indicati al comma 3 si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli.

33.9 - Edifici esistenti.

A) Edifici di pregio storico, architettonico e/o ambientale.

1. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale, individuati all'interno della Tav.05 devono essere osservate le prescrizioni di cui all' art. 19.

B) Edifici privi di pregio storico, architettonico e/o ambientale.

1. Secondo quanto previsto all'art. 43 della L.R. 1/2005 sul patrimonio edilizio esistente, privo di valore storico, architettonico e/o ambientale con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui all'art.18 delle presenti norme con le precisazioni di cui ai successivi commi 2, 3, 4:

1.1. Edifici a servizio di aziende agricole

2. In assenza di P.A.P.M.A.A. sono consentiti:
 - per le residenze ampliamenti “una tantum” per ogni abitazione fino ad un massimo di 30 mq. di S.U.L. ;
 - per gli annessi ampliamenti “una tantum” del 10 % del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc.;
 - la ristrutturazione edilizia può ricomprendere anche trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% dei volumi aziendali sino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito.
3. Attraverso la presentazione di P.A.P.M.A.A. sono consentiti:
 - interventi di Ristrutturazione Urbanistica;
 - trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie e ampliamenti volumetrici oltre quelli definiti al punto 2;
 - cambiamento della destinazione d’uso per gli immobili non necessari alla conduzione aziendale, attraverso la predisposizione di Piano di Recupero secondo le procedure di cui all'art.12.3..
4. E' consentita la realizzazione di pertinenze come definite all’art. 15.13. e gli ecoincentivi di cui all'art. 21.

1.2. Edifici non rurali

5. Secondo quanto previsto all'art. 44 della L.R. 1/2005 e s.m.e.i. con intervento edilizio diretto sono consentiti tutti gli interventi di cui all’art.18, ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica, per la quale è richiesto un Piano di Recupero secondo le procedure di cui all'art.12.3., con le precisazioni di cui ai commi successivi.
6. Per le unità immobiliari a destinazione d’uso residenziale esistenti alla data di adozione del 1° Regolamento Urbanistico, sono ammessi ampliamenti “una tantum” così ripartiti:

unità abitative: SUL attuale	ampliamento max una tantum (SUL)
fino a 100 mq SUL	32% della SUL esistente
oltre 100 e fino a 120 mq SUL	26% della SUL esistente
Oltre 120 e fino a 140 mq SUL	22% della SUL esistente
Oltre 140 mq SUL	20% della SUL esistente

7. Le U.I. così ampliate non possono essere frazionate per un periodo di 10 anni dalla data di ultimazione dei lavori relativi all’ampliamento.
8. E' consentita la realizzazione di pertinenze così come definite all’art. 15.13 del R.U., nonché l’incentivo di S.U.L. fino al 10% come definito all’art. 21.
9. Per i fabbricati esistenti ad uso produttivo o comunque non residenziale e non agricolo sono ammessi gli interventi di cui all’art. 18 senza cambio di destinazione d’uso, ad esclusione della addizione volumetrica, della sostituzione edilizia e della ristrutturazione urbanistica. Per interventi di addizione volumetrica necessarie per il mantenimento dell' attività produttiva esistente si deve procedere attraverso la definizione di un comparto Ed con una Variante contestuale al R.U. e la definizione di una Scheda Norma con la quale definire il quadro conoscitivo, gli obiettivi che si intendono perseguire, i parametri dimensionali necessari e le prescrizioni ambientali da rispettare secondo lo schema contenuto nell'Allegato 09b alle presenti Norme, nel quale sono già individuate alcune realtà produttive presenti nel territorio agricolo per le quali sono definiti indirizzi e parametri: sono comunque da escludere, se non già esistenti, in caso di subentro, attività inquinanti.. Per interventi di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso si deve procedere attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero secondo le procedure di cui all'art.12.3, previa Variante contestuale al RU con l' individuazione di un comparto Er con relativa scheda-norma, con l'individuazione delle destinazioni d'uso da attribuire al

manufatto: la S.U.L. recuperabile non potrà superare il 50% della S.U.L. esistente per funzioni residenziali e il 100% per funzioni turistico-ricettive, artigianali di servizio, commerciali (pubblici esercizi, negozi di vicinato), direzionali e/o di servizio pubbliche e private. Il Piano di Recupero dovrà definire l'assetto planivolumetrico dell'area, gli accessi, l'inserimento paesaggistico e ambientale e tutto quanto necessario per un razionale inserimento del costruito nel più vasto contesto ambientale. E' sempre possibile trasferire la S.U.L. in ambiti urbani ovvero in aree già previste dal R.U. attraverso il procedimento di perequazione urbanistica " a distanza" come definita all'art. 11; in tal caso può essere recuperata tutta la S.U.L. esistente anche per funzioni residenziali e secondo le procedure individuate all'art. 11.

10. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse per la S.U.L. recuperata in loco sono:
- a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio;
 - c) commerciale: esercizi di vicinato; pubblici esercizi purchè l'attività prevalente sia finalizzata alla commercializzazione dei prodotti agricoli locali;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) direzionale;
 - f) di servizio pubbliche e private.

Nel caso di trasferimento di S.U.L. possono essere mantenute anche destinazioni produttive purchè il trasferimento avvenga in ambiti già destinati dal R.U. a tali funzioni.

11. Tutti gli interventi, devono comunque essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali in cotto quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi, tinteggiature con colori di terra; elementi accessori e pertinenziali eseguiti con analoghe caratteristiche; si dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria podere, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, dell'assetto idraulico e colturale, dell'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona: con apposita convenzione fra soggetto privato e Comune opportunamente garantita da fideiussione dovranno essere definiti impegni per la sistemazione ambientale e infrastrutturale della zona soggetta a riqualificazione. Nel caso di trasferimento di S.U.L. attraverso procedimento di perequazione "a distanza" nelle aree di atterraggio dovranno essere reperiti standard pubblici come definiti all'art. 15.37. e definite e realizzate le necessarie opere infrastrutturali.
12. Le recinzioni devono essere realizzate esclusivamente con siepi e reti metalliche su pali infissi a terra in legno/ferro senza cordolature continue ed emergenti dal suolo, ad eccezione dei fronti prospicienti su vie pubbliche o di uso pubblico, con muretti con altezza non superiore a ml. 0,50 e soprastante rete o ringhiera con altezza non superiore a ml. 1,30.
13. Gli interventi di ristrutturazione edilizia non possono portare ad un incremento delle unità immobiliari superiore di 1 unità rispetto a quelle esistenti. In caso di incremento di superficie si dovrà operare con Piano di Recupero secondo le procedure di cui all'art. 12.3..In questo caso è da escludere il procedimento di Valutazione Ambientale strategica ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

33.10 - Zone Ed definite attività produttive e/o estrattive nel territorio aperto.

1. Le Zone Ed rappresentano piccole parti di territorio dove sono presenti attività produttive, compreso quelle di trasformazione di prodotti agricoli, che necessitano di interventi di trasformazione o miglioramento. Le Zone Ed sono identificate nella Tav. 03-04 di R.U. con un perimetro ed una sigla Ed seguita dal numero di riferimento della Scheda norma di cui all'Allegato 09b alle NTA.
2. Il R.U. ha identificato nella parte di territorio aperto le seguenti Schede Norma (Tavv.03, 04 e allegato 09b) a cui si rimanda per indirizzi, prescrizioni e parametri:
 - Scheda Norma Ed1 – Attività artigianale “Ditta Camarlinghi”, Via della Repubblica, Orentano;

- Scheda Norma Ed2 – Centro ippico “I Gelsi”, Orentano.
3. Le destinazioni d’uso ammesse ai sensi dell’art. 16 sono quelle indicate nella Scheda Norma.
 4. Nel corso della gestione del R.U. è sempre possibile definire una nuova scheda Ed, con contestuale variante al R.U., per la riqualificazione delle attività produttive esistenti, ovvero per l’inserimento di nuove attività produttive, quand’anche di trasformazione di prodotti agricoli, compatibili con il territorio aperto. Tale procedura consente di programmare tali recuperi in modo puntuale, definirne gli Obiettivi di trasformazione, le Funzioni e destinazioni d’uso, gli Strumenti attuativi, i Parametri urbanistici, le Prescrizioni e gli Indirizzi progettuali e le eventuali convenzioni con la Amministrazione Pubblica ai fini di una gestione corretta dell’attività da svolgere. Per la compilazione delle Schede Ed si fa riferimento a quelle già definite con le presenti norme e contenute nell’allegato 09b. In ogni caso le nuove Schede Norma devono rispettare il dimensionamento previsto dal P.S. vigente relativamente alle funzioni che abbiano un riscontro dimensionale; la variante parziale al R.U. deve essere supportata da VAS, se necessaria, secondo le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS previste dalle disposizioni regionali vigenti.
 5. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale presenti nell’ambito delle Zone Ed devono essere osservate le prescrizioni di cui agli artt. 19; pertanto il Piano di Recupero dovrà salvaguardare tali manufatti nell’ambito del progetto di recupero.
 6. Per gli edifici privi di pregio storico, architettonico e/o ambientale, è possibile effettuare tutti gli interventi di cui all’art. 18, ad esclusione della Sostituzione Edilizia e della Ristrutturazione Urbanistica, interventi possibili nell’ambito di una rifunzionalizzazione dell’area secondo le nuove destinazioni di Zona e attraverso i relativi piani attuativi. Detti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e ambientale circostante e deve essere mantenuto e valorizzato l’impianto urbanistico e/o storico-testimoniale. E’ permessa l’Addizione Volumetrica “una tantum” per ciascuna unità immobiliare, nel rispetto delle distanze e salvo allineamenti preesistenti e compreso l’adeguamento in altezza non superiore a quella del fabbricato adiacente più alto.
 7. Per le Zone Ed devono essere rispettati gli indirizzi e prescrizioni relativi ai singoli Sistemi e Sub-sistemi territoriali, nonché gli indirizzi e le prescrizioni relativi ai Vincoli sovraordinati e alle Invarianti Strutturali di cui alle Tavv.02 e agli artt. 5, 6 delle presenti norme.
 8. Nuove previsioni frutto di interventi di recupero oggi non previsti che si dovessero effettuare nel corso di gestione del R.U. dovranno comunque essere compatibili con il dimensionamento previsto dal P.S. non utilizzato nel R.U. e dovrà essere svolta la Valutazione ambientale, se necessaria, secondo le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS previste dalle disposizioni regionali vigenti.
 9. La SUL esistente dei fabbricati da recuperare indicata nelle Schede Norma di cui alla Tav. 09b è da ritenersi indicativa e suscettibile di variazione in occasione della redazione del progetto architettonico definitivo a seguito di un rilievo degli immobili di maggiore dettaglio e precisione.

33.11 - Zone Er definite aree e/o immobili soggetti a recupero ambientale e/o urbanistico nel territorio aperto.

1. Le Zone Er rappresentano gli immobili e le aree presenti nel territorio aperto dove si prevedono interventi di recupero ambientale e/o urbanistico in quanto in stato di degrado o dismissione della precedente attività, ovvero creazione di nuove iniziative tese a valorizzare il territorio. Le Zone Er sono identificate nella Tav. 03-04 di R.U. con un perimetro ed una sigla Er seguita dal numero di riferimento della Scheda norma di cui all’Allegato 09b alle NTA.
2. Il R.U. ha identificato in questa parte di territorio aperto le seguenti Schede Norma (Tavv.03, 04 e allegato 09b) a cui si rimanda per indirizzi, prescrizioni e parametri:
 - Scheda Norma Er7 - Centro “Amici della Zizzi”;
 - Scheda Norma Er8 – Area pensione per cani, Via Ulivi;

- Scheda Norma Er9 – Area Campeggio, Via delle Fontine;
 - Scheda Norma Er10 – Area Campeggio Scout, Loc. Macchione;
 - Scheda Norma Er11 – Area Campeggio, Loc. Nandone;
 - Scheda Norma Er12 – Corte Tommasi;
 - Scheda Norma Er13 – PdR Corte Lippo;
3. Le destinazioni d'uso ammesse ai sensi dell'art. 16, sono quelle definite nelle singole schede norma.
 4. Nel corso della gestione del R.U. è sempre possibile definire una nuova scheda Er, con contestuale variante al R.U., al fine di recuperare situazioni di degrado che si verificassero nel corso del tempo anche in seguito a cessazione di attività attualmente presenti, ovvero la creazione di nuove iniziative tese alla valorizzazione turistica del territorio aperto. Tale procedura consente di programmare tali interventi in modo puntuale, definirne gli Obiettivi di trasformazione, le Funzioni e destinazioni d'uso, gli Strumenti attuativi, i Parametri urbanistici, le Prescrizioni e gli Indirizzi progettuali e le eventuali convenzioni con la Amministrazione Pubblica ai fini di una gestione corretta delle iniziative da intraprendere. Per la compilazione delle Schede Er si fa riferimento a quelle già definite con le presenti norme e contenute nell'allegato 09b. In ogni caso le nuove Schede Norma devono rispettare il dimensionamento previsto dal P.S. vigente relativamente alle funzioni che abbiano un riscontro dimensionale; la variante parziale al RU deve essere supportata da VAS, se necessaria, secondo le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS previste dalle disposizioni regionali vigenti.
 5. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale presenti nell'ambito delle Zone Er devono essere osservate le prescrizioni di cui agli artt. 19; pertanto il Piano di Recupero dovrà salvaguardare tali manufatti nell'ambito del progetto di recupero.
 6. Per gli edifici privi di pregio storico, architettonico e/o ambientale, è possibile effettuare tutti gli interventi di cui all'art. 18, ad esclusione della Sostituzione Edilizia e della Ristrutturazione Urbanistica, interventi possibili nell'ambito di una rifunzionalizzazione dell'area secondo le nuove destinazioni definite nella scheda norma e attraverso i relativi piani attuativi. Detti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e ambientale circostante e deve essere mantenuto e valorizzato l'impianto urbanistico e/o storico-testimoniale. E' permessa l'Addizione Volumetrica "una tantum" per ciascuna unità immobiliare, nel rispetto delle distanze e salvo allineamenti preesistenti e compreso l'adeguamento in altezza non superiore a quella del fabbricato adiacente più alto.
 7. Per le Zone Er devono essere rispettati gli indirizzi e prescrizioni relativi ai singoli Sistemi e Sub-sistemi territoriali, nonché gli indirizzi e le prescrizioni relativi ai Vincoli sovraordinati e alle Invarianti Strutturali di cui alle Tavv.02 e agli artt. 5, 6 delle presenti norme.
 8. Nuove previsioni frutto di interventi di recupero oggi non previsti che si dovessero effettuare nel corso di gestione del R.U. dovranno comunque essere compatibili con il dimensionamento previsto dal P.S. non utilizzato nel R.U. e dovrà essere svolta la VAS, se necessaria, secondo le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS previste dalle disposizioni regionali vigenti.
 9. La SUL esistente dei fabbricati da recuperare indicata nelle Schede Norma di cui alla Tav. 09b è da ritenersi indicativa e suscettibile di variazione in occasione della redazione del progetto architettonico definitivo a seguito di un rilievo degli immobili di maggiore dettaglio e precisione.

33.12 - Aree boscate.

1. Nelle aree boscate è ammessa esclusivamente la cura del bosco attraverso interventi di conservazione (in aree di elevato valore ove è necessario garantire la conservazione integrale degli equilibri naturali raggiunti), di mantenimento (per le aree in cui le cenosi presentano condizioni soddisfacenti, con fenomeni di disturbo dei dinamismi naturali rispetto ai quali vanno indirizzate verso condizioni di maggiore stabilità), di consolidamento (nei casi in cui si rilevino compromissioni nella struttura o nelle componenti biologiche), di modificabilità (laddove vi siano da eliminare entità che contrastano il naturale

dinamismo della vegetazione) e di trasformazione sia di ambiti con entità vegetali non appartenenti e contrastanti con la vegetazione autoctona sia delle fustaie in ceduo. Sono ammesse inoltre la realizzazione di opere per la prevenzione degli incendi per favorire l'arresto della linea di fuoco, nonché le attività forestali e gli interventi di cui alla legge forestale della regione Toscana n.39/2000 e successive modifiche e integrazioni e del regolamento di attuazione 48/R.

2. Nei boschi non è ammessa la costruzione di nuovi edifici per nessun tipo di destinazione.

Art. 34 - U.T.O.E. di Orentano (C3A)

1. L'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale e di servizio di Orentano ricomprende tutto l'abitato esistente della frazione e le nuove previsioni di R.U. sulla base del P.S. vigente e del monitoraggio effettuato alla fine del primo Regolamento Urbanistico: queste ultime più ampie nel primo R.U., sono state ridotte a seguito del monitoraggio, limitandole alle aree più limitrofe al centro esistente. Essa confina da tutti i lati con il Subsistema agricolo e delle corti (C3) che ne costituisce l'elemento di "connessione verde" con le altre U.T.O.E. del Sistema territoriale della collina.
2. L'obiettivo del P.S. e del R.U. è quello di definire in modo più compiuto il limite urbano del centro abitato nei confronti delle zone agricole circostanti, di dare maggiore fluidità interna con la razionalizzazione della viabilità e degli spazi pubblici, di rendere più flessibili gli interventi edilizi per gli operatori privati, di facilitare attraverso piani attuativi convenzionati o interventi diretti convenzionati la riorganizzazione urbana interna superando situazioni ex-rurali ancora presenti nel tessuto urbano.
3. L'U.T.O.E. è articolata in Zone Omogenee ai sensi del D.M. 1444/1968 e delineate all'art.15.36.. All'interno del perimetro dell'U.T.O.E. vi sono anche parti di aree agricole E5: per esse valgono le regole di cui all'art. 33.
4. Oltre alle prescrizioni di carattere urbanistico contenute nelle definizioni delle zone omogenee all'interno dell'U.T.O.E. devono essere rispettate tutte le prescrizioni di carattere ambientale di cui agli artt. 20 e 22, oltre alle prescrizioni contenute nello Statuto del Territorio di cui all'art. 5.
5. Sugli edifici esistenti di pregio storico, architettonico e ambientale di cui alla Tav. 05 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 19.

34.1 - Zone B2 definite insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale.

1. Corrispondono agli insediamenti consolidati, in alcuni casi di origine rurale (alcune corti), altri formati con gli strumenti urbanistici degli ultimi anni.
2. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio;
 - c) commerciale: esercizi di vicinato; pubblici esercizi;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) direzionale;
 - f) di servizio pubbliche e private;
3. Le schede parametriche di cui alla Tav. 09a definiscono i parametri urbanistici per i lotti liberi o parzialmente liberi.
4. Per gli edifici esistenti privi di valore storico-architettonico sono possibili gli interventi di cui all'art.18, con le precisazioni di cui ai commi successivi. Sono consentite le pertinenze ai sensi dell'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art.21.
5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia non possono portare ad un incremento delle unità immobiliari superiore di 1 unità rispetto a quelle esistenti. In caso di incremento superiore delle unità immobiliari si dovrà operare con Piano di Recupero secondo le procedure di cui all'art.12.3. In questo caso è da escludere il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi delle vigenti disposizioni di

legge.

6. In caso di sostituzione edilizia senza cambio di destinazione d'uso è possibile intervenire con Intervento Diretto.
7. In caso di ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso si deve predisporre un Piano di Recupero delle aree di intervento secondo le procedure di cui all'art. 12.3.; qualora la S.U.L. esistente dell'immobile sia inferiore agli indici di zona possono essere raggiunti i parametri indicati nelle schede parametriche di isolato di cui alla Tav. 09a; qualora il recupero della S.U.L. esistente risulti eccessivo rispetto al contesto urbano in cui i manufatti sono inseriti, ovvero in tali aree sia necessario realizzare infrastrutture e/o spazi pubblici, è possibile il trasferimento parziale o totale della SUL in altre parti dell'ambito urbano ovvero in aree a ciò destinate dal R.U. attraverso la perequazione urbanistica a "distanza" ai sensi dell'art. 11. Il Piano di Recupero deve inquadrare l'intervento nel contesto urbano circostante, affinché il risultato finale contribuisca al miglioramento complessivo dell'assetto urbano esistente.
8. Nell'ambito dei Piani di Recupero dovranno essere reperiti standards pubblici secondo quanto stabilito all'art. 15.37, oltre agli spazi da destinare a parcheggi privati e privati di uso pubblico ai sensi dell'art. 17.4.. Nell'ambito dei Piani di Recupero, l'A.C. potrà consentire deroghe all'H max e alle distanze dagli spazi pubblici ai fini del reperimento degli standards pubblici, qualora esigenze di progettazione urbanistica e architettonica ne dimostrino l'utilità e l'opportunità, in alternativa potrà consentire la realizzazione degli stessi in altre aree vicine destinate dal R.U. anche attraverso la monetizzazione degli stessi, così come previsto all'art. 15.37..
9. Sono escluse le attività rumorose e inquinanti nonché le attività produttive non definibili come artigianali di servizio, ad eccezione di quelle esistenti; per gli edifici che le ospitano sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 18, ad esclusione, permanendo la stessa destinazione d'uso, della addizione volumetrica, della sostituzione edilizia e della ristrutturazione urbanistica. La sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica sono possibili solo con cambio di destinazione d'uso verso funzioni compatibili con la zona fino al massimo della SUL esistente, con intervento diretto per la sostituzione edilizia e attraverso la redazione di un Piano di Recupero, per la ristrutturazione urbanistica, come previsto al comma 7.
10. Le aree condominiali o di uso pubblico interne alle "corti", quand'anche ricomprese nell'ambito delle zone B2, non producono potenzialità edificatoria e devono essere mantenute ad uso condominiale o pubblico evitando di effettuare, verso detti spazi, delimitazioni delle proprietà private con recinzioni in muratura e fisse.

34.2 - Zone B3 definite aree di completamento a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto convenzionato.

1. Corrispondono ad aree libere poste in prossimità o all'interno degli insediamenti a carattere residenziale (B2) precedentemente descritte e rappresentano il completamento degli insediamenti stessi: tali aree sono identificate con un perimetro di comparto che ricomprende al proprio interno parti fondiari e superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria. Gli interventi su tali aree sono soggetti a intervento diretto convenzionato come definito all'art. 13, al fine di realizzare le opere di urbanizzazione previste con la cessione gratuita delle aree al Comune. Le stesse aree rappresentano, così come le zone C2, le aree di completamento urbano del R.U.; la scelta dell'intervento diretto convenzionato anziché del piano attuativo convenzionato è determinata dalla esigenza di snellire le procedure di trasformazione data la limitatezza dei comparti.
2. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio;

- c) commerciale di vicinato;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) di servizio pubbliche e private;
3. Le schede parametriche di isolato di cui alla Tav. 09a contengono parametri urbanistici per la trasformazione delle aree da attuare tramite interventi diretti convenzionati.
 4. Sono consentite le pertinenze così come definite all'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art.21.

34.3 - Zone C1 definite aree di espansione a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi in corso di esecuzione.

1. Corrispondono alle parti degli insediamenti a prevalente carattere residenziale sulle quali è in corso di attuazione una trasformazione urbanistica definita da piani attuativi convenzionati ancora in corso. Per tali aree valgono i parametri urbanistici già definiti dagli strumenti attuativi precedenti.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle già assentite nei piani attuativi approvati, tuttavia sono possibili cambi di destinazione d'uso come per le Zone C2.
3. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio
 - c) commerciale: esercizi di vicinato; pubblici esercizi;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) direzionale;
 - f) di servizio pubbliche e private;
4. Le Zone C1, una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, sono equiparate alle Zone B2.

34.4 - Zone C2 definite aree di espansione a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi.

1. Costituiscono le nuove aree prevalentemente esterne alle B2, per nuovi insediamenti a carattere residenziale. Con esse e con le infrastrutture di contorno il R.U. intende definire un ricucitura delle aree marginali del centro e costituire un nuovo limite urbano che contribuisca a definire in modo certo il rapporto fra città e campagna.
2. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio
 - c) commerciale: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita fino a mq. 700 i superficie di vendita; pubblici esercizi;
 - d) turistico-ricettiva;
 - f) direzionale;
 - g) di servizio pubbliche e private;
3. Le carte di R.U. in scala 1:2.000 e 1:5.000 individuano la sistemazione urbanistica delle nuove aree di espansione/ricucitura dei margini e i comparti da sottoporre a piani attuativi. All'interno dei comparti sono ricomprese superfici fondiari, strade di quartiere e standards pubblici da realizzare e aree a destinazione pubblica da cedere al Comune.
4. Le schede parametriche di isolato di cui alla Tav. 09a contengono parametri urbanistici per la trasformazione delle aree da attuare tramite piani attuativi pubblici o privati. I comparti si attuano attraverso il meccanismo della Perequazione Urbanistica di comparto come definita all'art. 11. Le modalità attuative dei singoli comparti sono definite all'art.12.2.
5. Nella stesura dei piani attuativi, sia per le urbanizzazioni che per gli edifici, dovranno essere privilegiati interventi che prevedano l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili (fotovoltaico, pompe di calore, ecc). Tutti gli interventi dovranno

garantire il rispetto e la valorizzazione delle emergenze storiche e paesaggistiche presenti in ogni isolato.

34.5 - Zone D3 definite insediamenti di completamento produttivo a prevalente carattere artigianale e industriale.

1. Rappresentano la maggior parte delle aree produttive esistenti munite delle opere di urbanizzazione primaria.
2. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) industriale e artigianale; artigianale di servizio;
 - b) commerciale: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita di prodotti legati alle attività produttive;
 - c) commerciale all'ingrosso e depositi;
 - d) direzionale;
 - e) di servizio pubbliche e private;
3. Nelle Zona D3 di Orentano non sono ammesse attività del ciclo produttivo conciario.
4. Le schede parametriche di isolato di cui alla Tav. 09a contengono i parametri urbanistici per la utilizzazione dei lotti liberi o parzialmente liberi.
5. Per gli edifici esistenti a carattere produttivo, i cui lotti hanno esaurito le proprie potenzialità edificatorie, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 18 delle presenti norme, ad esclusione della addizione volumetrica, della sostituzione edilizia e della ristrutturazione urbanistica; la sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica possono avvenire solo con l'attivazione di Piani di Recupero, secondo le procedure di cui all'art.12.3: la individuazione della zona R deve possibilmente coincidere con subcomparti organici al fine di definire in maniera compiuta e razionale il sistema delle infrastrutture pubbliche e dei sottoservizi. Il Piano di Recupero deve inquadrare l'intervento nel contesto urbano circostante, affinché il risultato finale contribuisca al miglioramento complessivo dell'assetto urbano esistente.
6. Nell'ambito dei Piani di Recupero dovranno essere reperiti gli spazi da destinare a parcheggi privati o privati di uso pubblico secondo quanto stabilito all'art. 17.4 e reperiti standards pubblici secondo quanto stabilito all'art. 15.37.
7. Per gli edifici esistenti a carattere residenziale inseriti nelle zone D3 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 18 ad esclusione della addizione volumetrica, della sostituzione edilizia e della ristrutturazione urbanistica. La sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica sono possibili solo nell'ottica di una riorganizzazione dei tessuti edilizi verso le destinazioni di zona, ed in questo caso valgono le considerazioni di cui al comma 5. Sono consentiti gli ecoincentivi di cui all'art. 21 e le pertinenze di cui all'art. 15.13.

34.6 - Zone F1 definite aree destinate a verde e attrezzature pubbliche

1. Rappresentano tutte le aree da destinare ad uso pubblico compreso quelle destinate a standards ai sensi del D.M. 1444/68 art. 3: in esse possono trovare collocazione gli spazi a verde pubblico attrezzato, i parchi urbani, le attrezzature pubbliche.
2. Nelle Tavole di R.U. in scala 1:2.000 e 1:5.000 l'individuazione di zona è definita con retino univoco e simbologia diversificata per tipologia di servizio. I simboli elencati nella cartografia in scala 1:2.000 hanno carattere di indirizzo localizzativo in funzione dell'assetto urbano complessivo; per modificare la zonizzazione è necessaria una variante al R.U., mentre per la localizzazione dei servizi o degli spazi a verde è possibile intervenire senza variante al R.U., previo parere della Commissione edilizia, al fine di facilitare l'attuazione delle previsioni pubbliche del R.U.. Le aree F1 sprovviste di simboli nelle Tavole di R.U., normalmente di modeste dimensioni, costituiscono un "continuum" di verde urbano da conservare e mantenere sotto l'aspetto vegetazionale e di arredo: esse possono costituire corridoi ecologici, ovvero

spazi per percorsi pedonali. I parametri dimensionali e urbanistici saranno definiti in sede di progettazione dell'opera pubblica e in base ai criteri e ai parametri di legge vigenti. In ogni caso il progetto per l'esecuzione dell'opera pubblica o per la realizzazione di un parco o verde attrezzato dovranno essere eseguiti attraverso un piano particolareggiato come ai sensi dell'art. 12.1 di un'area abbastanza ampia in modo da evidenziare le connessioni con il tessuto urbano esistente. In caso di aree non eccessivamente ampie si potrà operare con un Piano Unitario di Intervento di cui all'art. 15.18. In caso di realizzazione di edifici di culto o altre opere di interesse pubblico ma non di proprietà pubblica è possibile intervenire senza l'attivazione delle procedure necessarie per le opere pubbliche ma solo con il Permesso di Costruire.

3. Le aree F1 all'interno di comparti soggetti a piani attuativi di iniziativa privata dovranno essere cedute gratuitamente alla Pubblica Amministrazione in base al criterio di perequazione urbanistica di comparto così come stabilito all'art. 11, e alcune di esse, soprattutto quelle relative alle opere di urbanizzazione primaria, dovranno essere realizzate direttamente dai privati. Le aree F1 esterne ai comparti soggetti a piani attuativi sono soggette a esproprio per pubblica utilità ai sensi delle vigenti norme di legge.
4. Le aree F1 poste nell'Isolato 2 di Orentano, in particolare quelle ad ovest dell'impianto sportivo caratterizzate da un elevato rischio idraulico e geomorfologico proveniente dal padule con fragilità idraulica per episodi di esondazione fino a $Tr=200$ anni, non potranno essere utilizzate per la realizzazione di attrezzature edificate ma solo per spazi aperti, verde pubblico, spazi sportivi, parcheggi, ecc.

34.7 - Zone F2 definite aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo e/o turistico-ricettivo.

1. Nel tessuto urbano di Orentano sono previste tre aree F2. Tali aree sono caratterizzate dalla presenza di ampi sistemi vegetazionali o da strutture a servizio di iniziative culturali e folkloristiche locali (ad es. Ente Carnevale di Orentano, Teatro all'aperto).
2. Ai sensi dell'art.16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) turistico-ricettiva;
 - b) di servizio pubbliche e private.
3. Le schede parametriche di isolato di cui alla Tav. 09a contengono i parametri urbanistici per la utilizzazione dei lotti individuati come zona F2 articolati per comparto e secondo le destinazioni prevalenti definite con i simboli sovrapposti cartograficamente. In tali zone si opera con piani attuativi di iniziativa privata convenzionati ai sensi dell'art. 12.2 la cui estensione massima è determinata dai contorni dei comparti individuati nelle Tavv. di R.U.. In base ai servizi e alle funzioni da inserire è possibile, in accordo con l'A.C., proporre anche comparti più ridotti, purché non vengano compromesse le future utilizzazioni delle parti escluse dal piano attuativo. Si dovranno mantenere gli aspetti vegetazionali esistenti, la sistemazione complessiva delle aree scoperte, i manufatti necessari a svolgere le funzioni, le tipologie e i materiali da utilizzare adeguati all'ambiente naturale nonché gli spazi di sosta come previsti all'art.17 e le infrastrutture necessarie.
4. Per gli edifici esistenti privi di pregio storico-architettonico e nell'ambito delle destinazioni d'uso esistenti ovvero in quelle compatibili con la zona F2 sono possibili gli interventi previsti all'art. 18, ad esclusione della addizione volumetrica e della ristrutturazione urbanistica. Quest'ultima è consentita attraverso la presentazione di un Piano di Recupero secondo le procedure di cui all'art.12.3 e nell'ambito delle destinazioni compatibili con la zona F2. La sostituzione edilizia è possibile, purché all'interno della resede attuale del fabbricato da sostituire. Sono consentite le pertinenze di cui all'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art. 21.

34.8 - Zone F3 definite aree destinate a verde privato

1. Sono aree adiacenti o inserite all'interno di zone omogenee di tipo insediativo.
2. Non contengono indici di edificabilità, tuttavia costituiscono un complemento di spazi verdi a servizio

degli insediamenti: possono essere destinate a giardini privati e orti domestici e spazi di sosta privati scoperti. Laddove costituiscono aree di pertinenza di un edificio possono essere ad esso aggregate come resedi e in tal modo ospitare le strutture pertinenziali così come definite all'art. 15.13 delle presenti norme.

3. Per gli edifici esistenti privi di pregio storico-architettonico all'interno di aree F3 sono possibili tutti gli interventi di cui all'art. 18 delle presenti norme, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica. Sono consentite le pertinenze di cui all'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art. 21.
4. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici esistenti sono:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio;
 - c) commerciale di vicinato;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) di servizio pubbliche e private.

34.9 - Zone P definite aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

1. Costituiscono tutte le aree destinate o da destinare a parcheggi pubblici, così come definite all'art.17.3.
2. Nelle Tavv. 03-04 del R.U. sono riportate le aree già destinate a parcheggi pubblici e quelle di progetto.
3. La maggior parte di queste ultime è compresa nei comparti soggetti a Piani Attuativi convenzionati o Interventi Diretti Convenzionati e dovrà essere realizzata da parte dei privati in tale contesto. Qualora un Piano Attuativo proponga modifiche all'assetto del R.U., gli spazi destinati a parcheggi pubblici dovranno rimanere nella quantità e nel numero di posti auto prefissati e ubicati in modo funzionale nel contesto urbano. Nel caso in cui il Comune debba realizzare un parcheggio pubblico anche prima della acquisizione di un'area P prevista all'interno di un comparto soggetto a piano attuativo convenzionato può attivare la procedura prevista all'art.14.
4. Le aree da destinare a parcheggi pubblici devono essere corredate di idonee alberature di alto fusto di specie tipiche locali in modo tale comunque da non ridurre il numero di posti auto, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ambientale e di pavimentazioni permeabili.
5. In taluni casi la realizzazione e la gestione parcheggi pubblici può avvenire anche ad opera di privati attraverso la stipula di apposita convenzione con il Comune che ne garantisca l'uso pubblico.

Art. 35 - UOTE di Villa Campanile (C3B). (Rif. Art. 18.2 N.T.A. P.S.)

1. L'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale e di servizio di Villa Campanile ricomprende tutto l'abitato esistente della frazione e nuove previsioni residenziali definite sulla base del P.S. vigente: queste ultime più ampie nel primo R.U. sono state ridotte a seguito del monitoraggio, limitandole alle aree più limitrofe al centro esistente.
2. Essa confina da tutti i lati con il Subsistema agricolo e delle Corti C3 che ne costituisce l'elemento di "connessione verde" con le altre U.T.O.E. del Sistema territoriale della Collina.
3. L'obbiettivo del P.S. e del R.U. è quello di definire in modo certo il limite urbano del centro abitato nei confronti delle zone agricole circostanti, razionalizzare la viabilità interna all'abitato con la individuazione di un centro urbano ben identificabile, rendere più flessibili gli interventi edilizi per gli operatori privati, sviluppare i nuovi insediamenti in una ottica complessiva di riorganizzazione urbana orientata verso l'altro centro del Subsistema, Orentano.
4. L'U.T.O.E. è articolata in Zone Omogenee ai sensi del D.M. 1444/1968 e delineate all'art.15.36..
5. Oltre alle prescrizioni di carattere urbanistico contenute nelle definizioni delle zone omogenee all'interno dell'U.T.O.E. devono essere rispettate tutte le prescrizioni di carattere ambientale di cui agli artt. 20 e 22, oltre alle prescrizioni contenute nello Statuto del Territorio di cui all'art. 5.
6. Per gli edifici esistenti di pregio storico, architettonico e ambientale di cui alla Tav. 05 sono consentiti gli

interventi di cui all'art.19.

35.1 - Zone B2 definite insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale.

1. Corrispondono agli insediamenti consolidati, in alcuni casi di origine rurale (alcune corti), altri formati con gli strumenti urbanistici degli ultimi anni.
2. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio;
 - c) commerciale: esercizi di vicinato; pubblici esercizi;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) direzionale;
 - f) di servizio pubbliche e private;
3. Le schede parametriche di cui alla Tav. 09a definiscono i parametri urbanistici per i lotti liberi o parzialmente liberi.
4. Per gli edifici esistenti privi di valore storico-architettonico sono possibili gli interventi di cui all'art.18, con le precisazioni di cui ai commi successivi. Sono consentite le pertinenze ai sensi dell'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art.21.
5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia non possono portare ad un incremento delle unità immobiliari superiore di 1 unità rispetto a quelle esistenti. In caso di incremento superiore delle unità immobiliari si dovrà operare con Piano di Recupero secondo le procedure di cui all'art.12.3. In questo caso è da escludere il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.
6. In caso di sostituzione edilizia senza cambio di destinazione d'uso è possibile intervenire con Intervento Diretto.
7. In caso di ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso si deve predisporre un Piano di Recupero delle aree di intervento secondo le procedure di cui all'art. 12.3.; qualora la S.U.L. esistente dell'immobile sia inferiore agli indici di zona possono essere raggiunti i parametri indicati nelle schede parametriche di isolato di cui alla Tav. 09a; qualora il recupero della S.U.L. esistente risulti eccessivo rispetto al contesto urbano in cui i manufatti sono inseriti, ovvero in tali aree sia necessario realizzare infrastrutture e/o spazi pubblici, è possibile il trasferimento parziale o totale della S.U.L. in altre parti dell'ambito urbano ovvero in aree a ciò destinate dal R.U. attraverso la perequazione urbanistica a "distanza" ai sensi dell'art. 11.
8. In questo caso dovranno essere reperiti standards pubblici secondo quanto stabilito all'art. 15.37. Il Piano di Recupero deve inquadrare l'intervento nel contesto urbano circostante, affinché il risultato finale contribuisca al miglioramento complessivo dell'assetto urbano esistente; sono consentite le pertinenze ai sensi dell'art. 15.13. e gli ecoincentivi di cui all'art.21.
9. In questo caso dovranno essere reperiti standards pubblici secondo quanto stabilito all'art. 15.37. Il Piano di Recupero deve inquadrare l'intervento nel contesto urbano circostante, affinché il risultato finale contribuisca al miglioramento complessivo dell'assetto urbano esistente; sono consentite le pertinenze ai sensi dell'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art.21.
10. Sono escluse le attività rumorose e inquinanti nonché le attività produttive non definibili come artigianali di servizio, ad eccezione di quelle esistenti; per gli edifici che le ospitano sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 18, ad esclusione, permanendo la stessa destinazione d'uso, della addizione volumetrica, della sostituzione edilizia e della ristrutturazione urbanistica. La sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica sono possibili solo con cambio di destinazione d'uso verso funzioni compatibili con la zona fino al massimo della S.U.L. esistente, con intervento diretto per la sostituzione edilizia e attraverso la redazione di un Piano di Recupero, per la ristrutturazione urbanistica, come

previsto al comma 5.

11. Le aree condominiali o di uso pubblico interne alle “corti”, quand’anche ricomprese nell’ambito delle zone B2, non producono potenzialità edificatoria e devono essere mantenute ad uso condominiale o pubblico evitando di effettuare, verso detti spazi, delimitazioni delle proprietà private con recinzioni in muratura e fisse.

35.2 - Zone B3 definite aree di completamento a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto convenzionato.

1. Corrispondono ad aree libere poste in prossimità o all’interno degli insediamenti a carattere residenziale (B2) precedentemente descritte e rappresentano il completamento degli insediamenti stessi: tali aree sono identificate con un perimetro di comparto che ricomprende al proprio interno parti fondiari e superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria. Gli interventi su tali aree sono soggetti a intervento diretto convenzionato come definito all’art. 13, al fine di realizzare le opere di urbanizzazione previste con la cessione gratuita delle aree al Comune. Le stesse aree rappresentano, così come le zone C2, le aree di completamento urbano del R.U.; la scelta dell’intervento diretto convenzionato anziché del piano attuativo convenzionato è determinata dalla esigenza di snellire le procedure di trasformazione data la limitatezza dei comparti.
2. Ai sensi dell’art. 16 le destinazioni d’uso ammesse sono:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio;
 - c) commerciale di vicinato;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) di servizio pubbliche e private;
3. Le schede parametriche di isolato di cui alla Tav. 09a contengono parametri urbanistici per la trasformazione delle aree da attuare tramite interventi diretti convenzionati.
4. Sono consentite le pertinenze così come definite all’art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all’art.21.

35.3 - Zone C1 definite aree di espansione a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi in corso di esecuzione.

1. Corrispondono alle parti degli insediamenti a prevalente carattere residenziale sulle quali è in corso di attuazione una trasformazione urbanistica definita da piani attuativi convenzionati ancora in corso. Per tali aree valgono i parametri urbanistici già definiti dagli strumenti attuativi precedenti.
2. Le destinazioni d’uso ammesse sono quelle già assentite nei piani attuativi approvati, tuttavia sono possibili cambi di destinazione d’uso come per le Zone C2.
3. Ai sensi dell’art. 16 le destinazioni d’uso ammesse sono:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio
 - c) commerciale: esercizi di vicinato;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) direzionale;
 - f) di servizio pubbliche e private;
4. Le Zone C1, una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, sono equiparate alle Zone B2.

35.4 - Zone C2 definite aree di espansione a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi.

1. Costituiscono le nuove aree prevalentemente esterne alle B2, per nuovi insediamenti a carattere residenziale. Con esse e con le infrastrutture di contorno il R.U. intende definire un una ricucitura delle aree marginali del centro e costituire un nuovo limite urbano che contribuisca a definire in modo certo il

rapporto fra città e campagna.

2. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio
 - c) commerciale: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita fino a 700 mq. di superficie di vendita; pubblici esercizi;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) direzionale;
 - f) di servizio pubbliche e private;
3. Le carte di R.U. in scala 1:2.000 e 1:5.000 individuano la sistemazione urbanistica delle nuove aree di espansione e i comparti da sottoporre a piani attuativi. All'interno dei comparti sono ricomprese superfici fondiarie, strade di quartiere e standards pubblici da realizzare e aree a destinazione pubblica da cedere al Comune.
4. Le schede parametriche di isolato di cui alla Tav. 09a contengono parametri urbanistici per la trasformazione delle aree da attuare tramite piani attuativi pubblici o privati. I comparti si attuano attraverso il meccanismo della Perequazione Urbanistica di comparto come definita all'art. 11. Le modalità attuative dei singoli comparti sono definite all'art.12.2.
5. Nella stesura dei piani attuativi, sia per le urbanizzazioni che per gli edifici, dovranno essere privilegiati interventi che prevedano l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili (fotovoltaico, pompe di calore, ecc). Tutti gli interventi dovranno garantire il rispetto e la valorizzazione delle emergenze storiche e paesaggistiche presenti in ogni isolato.

35.5 - Zone F1 definite aree destinate a verde e attrezzature pubbliche

1. Rappresentano tutte le aree da destinare ad uso pubblico compreso quelle destinate a standards ai sensi del D.M. 1444/68 art.3: in esse possono trovare collocazione gli spazi a verde pubblico attrezzato, i parchi urbani, le attrezzature pubbliche.
2. Nelle Tavole di R.U. in scala 1:2.000 e 1:5.000 l'individuazione di zona è definita con retino univoco e simbologia diversificata per tipologia di servizio. I simboli elencati nella cartografia in scala 1:2.000 hanno carattere di indirizzo localizzativo in funzione dell'assetto urbano complessivo; per modificare la zonizzazione è necessaria una variante al R.U., mentre per la localizzazione dei servizi o degli spazi a verde è possibile intervenire senza variante al R.U., previo parere della Commissione edilizia, al fine di facilitare l'attuazione delle previsioni pubbliche del R.U. Le aree F1 sprovviste di simboli nelle Tavole di R.U., normalmente di modeste dimensioni, costituiscono un "continuum" di verde urbano da conservare e mantenere sotto l'aspetto vegetazionale e di arredo: esse possono costituire corridoi ecologici, ovvero spazi per percorsi pedonali. I parametri dimensionali e urbanistici saranno definiti in sede di progettazione dell'opera pubblica e in base ai criteri e ai parametri di legge vigenti. In ogni caso il progetto per l'esecuzione dell'opera pubblica o per la realizzazione di un parco o verde attrezzato dovranno essere eseguiti attraverso un piano particolareggiato come ai sensi dell'art. 12.1 di un'area abbastanza ampia in modo da evidenziare le connessioni con il tessuto urbano esistente. In caso di aree non eccessivamente ampie si potrà operare con un Piano Unitario di Intervento di cui all'art. 15.18. In caso di realizzazione di edifici di culto o altre opere di interesse pubblico ma non di proprietà pubblica è possibile intervenire senza l'attivazione delle procedure necessarie per le opere pubbliche ma solo con il Permesso di Costruire.
3. Le aree F1 all'interno di comparti soggetti a piani attuativi di iniziativa privata dovranno essere cedute gratuitamente alla Pubblica Amministrazione in base al criterio di perequazione urbanistica di comparto così come stabilito all'art.11, e alcune di esse, soprattutto quelle relative alle opere di urbanizzazione primaria, dovranno essere realizzate direttamente dai privati. Le aree F1 esterne ai comparti soggetti a piani attuativi sono soggette a esproprio per pubblica utilità ai sensi delle vigenti norme di legge.

35.6 - Zone F2 definite aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo e/o turistico-ricettivo.

1. Sono costituite da due comparti, uno più ampio adiacente all'attuale impianto sportivo, e l'altro più piccolo posto lungo la strada di contorno ad est dell'abitato, dove già esiste una struttura ricettiva privata.
2. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) turistico-ricettiva;
 - b) di servizio pubbliche e private;
3. Le schede parametriche di isolato di cui alla Tav.09a contengono i parametri urbanistici per la utilizzazione dei lotti individuati come F2 articolati per comparto e secondo le destinazioni prevalenti definite con i simboli sovrapposti cartograficamente. In tali zone si opererà con piani attuativi di iniziativa privata convenzionati ai sensi dell'art. 12.2 la cui estensione massima è determinata dai contorni dei comparti individuati nelle Tavole di R.U.. In base ai servizi e alle funzioni da inserire è possibile, in accordo con l'A.C., proporre anche piani attuativi più ridotti, ovvero interventi diretti convenzionati, purché non vengano compromesse le future utilizzazioni delle parti escluse dal piano attuativo o dall'intervento diretto. Si dovranno mantenere gli aspetti vegetazionali esistenti, la sistemazione complessiva delle aree scoperte, i manufatti necessari a svolgere le funzioni, le tipologie e i materiali da utilizzare adeguati all'ambiente naturale nonché gli spazi di sosta come definiti all'art. 17 e le infrastrutture necessarie.
4. Per gli edifici esistenti privi di pregio storico-architettonico e nell'ambito delle destinazioni d'uso esistenti ovvero in quelle compatibili con la zona F2 sono possibili gli interventi previsti all'art. 18 ad esclusione della addizione volumetrica e della ristrutturazione urbanistica. Quest'ultima è consentita attraverso la presentazione di un Piano di Recupero secondo le procedure di cui all'art.12.3 e nell'ambito delle destinazioni compatibili con la zona F2. La sostituzione edilizia è possibile, purché all'interno della resede attuale del fabbricato da sostituire. Sono consentite le pertinenze di cui all'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art. 21.

35.7 - Zone F3 definite aree destinate a verde privato.

1. Sono aree adiacenti o inserite all'interno di zone omogenee di tipo insediativo.
2. Non contengono indici di edificabilità, tuttavia costituiscono un complemento di spazi verdi a servizio degli insediamenti: possono essere destinate a giardini privati e orti domestici e spazi di sosta privati scoperti. Laddove costituiscono aree di pertinenza di un edificio possono essere ad esso aggregate come resedi e in tal modo ospitare le strutture pertinenziali così come definite all'art. 15.13 delle presenti norme.
3. Per gli edifici esistenti all'interno di aree F3 sono possibili tutti gli interventi di cui all'art. 18 delle presenti norme, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica. Sono consentite le pertinenze di cui all'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art. 21.
4. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici esistenti sono:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio;
 - c) commerciale di vicinato;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) di servizio pubbliche e private.

35.8 - Zone P definite aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

1. Costituiscono tutte le aree destinate o da destinare a parcheggi pubblici, così come definite all'art.17.3.
2. Nelle Tavv. 03-04 del R.U. sono riportate le aree già destinate a parcheggi pubblici e quelle di progetto.
3. La maggior parte di queste ultime è compresa nei comparti soggetti a Piani Attuativi convenzionati o

Interventi Diretti Convenzionati e dovrà essere realizzata da parte dei privati in tale contesto. Qualora un Piano Attuativo proponga modifiche all'assetto del R.U., gli spazi destinati a parcheggi pubblici dovranno rimanere nella quantità e nel numero di posti auto prefissati e ubicati in modo funzionale nel contesto urbano. Nel caso in cui il Comune debba realizzare un parcheggio pubblico anche prima della acquisizione di un'area P prevista all'interno di un comparto soggetto a piano attuativo convenzionato può attivare la procedura prevista all'art.14.

4. Le aree da destinare a parcheggi pubblici devono essere corredate di idonee alberature di alto fusto di specie tipiche locali in modo tale comunque da non ridurre il numero di posti auto, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ambientale e di pavimentazioni permeabili.
5. In taluni casi la realizzazione e la gestione parcheggi pubblici può avvenire anche ad opera di privati attraverso la stipula di apposita convenzione con il Comune che ne garantisca l'uso pubblico.

Art. 36 - U.T.O.E. di Galleno (C3C). (Rif. Art. 18.3 N.T.A. P.S.)

1. L'U.T.O.E. è costituita dagli insediamenti lungo la via Romana Lucchese e dalla piccola zona mista residenziale e produttiva collocata all'inizio del paese lungo la via Valdinievole; l'U.T.O.E. ricomprende gli abitati esistenti e quelli futuri sia di carattere residenziale che produttivo. In seguito al monitoraggio quinquennale del primo R.U. sono state eliminate le previsioni di ampliamento della zona produttiva, delegando la zona di Chimenti ad assolvere le funzioni zona produttiva collinare.
2. L'U.T.O.E. è caratterizzata dalla presenza della antica via Francigena, ricompresa nelle Invarianti Strutturali di cui all'art.5, le cui tracce sono ancora visibili.
3. L'obiettivo del P.S. e del presente R.U. è quello di completare a sud, in modo definitivo, il piccolo nucleo abitato, parte del più ampio centro di Galleno per la maggior parte ricompreso nel Comune di Fucecchio.
4. L'U.T.O.E. è articolata in Zone Omogenee ai sensi del D.M. 1444/1968 e delineate all'art.15.36.
5. Oltre alle prescrizioni di carattere urbanistico contenute nelle definizioni delle zone omogenee all'interno dell'U.T.O.E. devono essere rispettate tutte le prescrizioni di carattere ambientale di cui agli artt. 20 e 22, oltre alle prescrizioni contenute nello Statuto del Territorio di cui all'art. 5, in particolare la tutela e la valorizzazione della Via Francigena.
6. Per gli edifici esistenti di pregio storico, architettonico e ambientale di cui alla Tav. 05 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 19.

36.1 - Zone B2 definite insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale.

1. Corrispondono agli insediamenti consolidati, in alcuni casi di origine rurale (alcune corti), altri formatisi con gli strumenti urbanistici degli ultimi anni.
2. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio;
 - c) commerciale: esercizi di vicinato; pubblici esercizi;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) direzionale;
 - f) di servizio pubbliche e private;
3. Le schede parametriche di cui alla Tav. 09a definiscono i parametri urbanistici per i lotti liberi o parzialmente liberi.
4. Per gli edifici esistenti privi di valore storico-architettonico sono possibili gli interventi di cui all'art. 18, con le precisazioni di cui ai commi successivi. Sono consentite le pertinenze ai sensi dell'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art.21.
5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia non possono portare ad un incremento delle unità immobiliari superiore di 1 unità rispetto a quelle esistenti. In caso di incremento superiore delle unità immobiliari si

dovrà operare con Piano di Recupero secondo le procedure di cui all'art.12.3. In questo caso è da escludere il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

6. In caso di sostituzione edilizia senza cambio di destinazione d'uso è possibile intervenire con Intervento Diretto
7. In caso di ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso si deve predisporre un Piano di Recupero delle aree di intervento secondo le procedure di cui all'art. 12.3; qualora la S.U.L. esistente dell'immobile sia inferiore agli indici di zona possono essere raggiunti i parametri indicati nelle schede parametriche di isolato di cui alla Tav. 09a; qualora il recupero della S.U.L. esistente risulti eccessivo rispetto al contesto urbano in cui i manufatti sono inseriti, ovvero in tali aree sia necessario realizzare infrastrutture e/o spazi pubblici, è possibile il trasferimento parziale o totale della S.U.L. in altre parti dell'ambito urbano ovvero in aree a ciò destinate dal R.U. attraverso la perequazione urbanistica a "distanza" ai sensi dell'art. 11.
8. In questo caso dovranno essere reperiti standards pubblici secondo quanto stabilito all'art. 15.37. Il Piano di Recupero deve inquadrare l'intervento nel contesto urbano circostante, affinché il risultato finale contribuisca al miglioramento complessivo dell'assetto urbano esistente; sono consentite le pertinenze ai sensi dell'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art.21.
9. Sono escluse le attività rumorose e inquinanti nonché le attività produttive non definibili come artigianali di servizio, ad eccezione di quelle esistenti; per gli edifici che le ospitano sono consentiti solo gli interventi di cui all'art.18, ad esclusione, permanendo la stessa destinazione d'uso, della addizione volumetrica, della sostituzione edilizia e della ristrutturazione urbanistica. La sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica sono possibili solo con cambio di destinazione d'uso verso funzioni compatibili con la zona fino al massimo della SUL esistente, con intervento diretto per la sostituzione edilizia e attraverso la redazione di un Piano di Recupero, per la ristrutturazione urbanistica.
10. Le aree condominiali o di uso pubblico interne alle "corti", quand'anche ricomprese nell'ambito delle zone B2, non producono potenzialità edificatoria e devono essere mantenute ad uso condominiale o pubblico evitando di effettuare, verso detti spazi, delimitazioni delle proprietà private con recinzioni in muratura e fisse.

36.2 - Zone B3 definite aree di completamento a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto convenzionato.

1. Corrispondono ad aree libere poste in prossimità o all'interno degli insediamenti a carattere residenziale (B2) precedentemente descritte e rappresentano il completamento degli insediamenti stessi: tali aree sono identificate con un perimetro di comparto che ricomprende al proprio interno parti fondiari e superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria. Gli interventi su tali aree sono soggetti a intervento diretto convenzionato come definito all'art. 13, al fine di realizzare le opere di urbanizzazione previste con la cessione gratuita delle aree al Comune. Le stesse aree rappresentano, così come le zone C2, le aree di completamento urbano del R.U.; la scelta dell'intervento diretto convenzionato anziché del piano attuativo convenzionato è determinata dalla esigenza di snellire le procedure di trasformazione data la limitatezza dei comparti.
2. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio;
 - c) commerciale di vicinato;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) di servizio pubbliche e private.
3. Le schede parametriche di isolato di cui alla Tav. 09a contengono parametri urbanistici per la

trasformazione delle aree da attuare tramite interventi diretti convenzionati.

4. Sono consentite le pertinenze così come definite all'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art.21.

36.3 - Zone C1 definite aree di espansione a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi in corso di esecuzione.

1. Corrispondono alle parti degli insediamenti a prevalente carattere residenziale sulle quali è in corso di attuazione una trasformazione urbanistica definita da piani attuativi convenzionati ancora in corso. Per tali aree valgono i parametri urbanistici già definiti dagli strumenti attuativi precedenti.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle già assentite nei piani attuativi approvati, tuttavia sono possibili cambi di destinazione d'uso come per le Zone C2.
3. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio
 - c) commerciale: esercizi di vicinato; pubblici esercizi;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) direzionale;
 - f) di servizio pubbliche e private.
4. Le Zone C1, una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, sono equiparate alle Zone B2.

36.4 - Zone C2 definite aree di espansione a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi.

1. Costituiscono le nuove aree prevalentemente esterne alle B2, per nuovi insediamenti a carattere residenziale. Con esse e con le infrastrutture di contorno il R.U. intende definire un ricucitura delle aree marginali del centro e costituire un nuovo limite urbano che contribuisca a definire in modo certo il rapporto fra città e campagna.
2. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio
 - c) commerciale: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita fino a 700 mq. di superficie di vendita; pubblici esercizi;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) direzionale;
 - f) di servizio pubbliche e private.
3. Le carte di R.U. in scala 1:2.000 e 1:5.000 individuano la sistemazione urbanistica delle nuove aree di espansione e i comparti da sottoporre a piani attuativi. All'interno dei comparti sono ricomprese superfici fondiarie, strade di quartiere e standards pubblici da realizzare e aree a destinazione pubblica da cedere al Comune.
4. Le schede parametriche di isolato di cui alla Tav. 09a contengono parametri urbanistici per la trasformazione delle aree da attuare tramite piani attuativi pubblici o privati. Le stesse fanno riferimento agli isolati definiti nelle Tavole di R.U.. I comparti si attuano attraverso il meccanismo della Perequazione Urbanistica di comparto come definita all'art.11. Le modalità attuative dei singoli comparti sono definite all'art.12.2.
5. Nella stesura dei piani attuativi, sia per le urbanizzazioni che per gli edifici, dovranno essere privilegiati interventi che prevedano l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili (fotovoltaico, pompe di calore, ecc).
6. Tutti gli interventi dovranno garantire il rispetto e la valorizzazione delle emergenze storiche e paesaggistiche presenti in ogni isolato.
7. Nella attuazione dei piani attuativi devono essere rispettate tutte le prescrizioni di carattere ambientale

previste agli artt. 20 e 22.

36.5 - Zone D3 definite insediamenti di completamento produttivo a prevalente carattere artigianale e industriale.

1. Costituiscono il nucleo produttivo esistente attualmente privo di standards sufficienti e di viabilità.
2. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) industriale - artigianale, artigianale di servizio;
 - b) commerciale: esercizi di vicinato; pubblici esercizi;
 - c) commerciale all'ingrosso e depositi;
 - d) direzionale;
 - e) di servizio pubbliche e private.
3. Le schede parametriche di isolato di cui alla Tav. 09a contengono i parametri urbanistici per la utilizzazione dei lotti parzialmente liberi. Per quanto riguarda i piani attuativi ancora in corso valgono i parametri ivi definiti.
4. Per gli edifici esistenti a carattere produttivo i cui lotti hanno esaurito le proprie potenzialità edificatorie, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 18; la ristrutturazione urbanistica è possibile solo attraverso la presentazione di un Piano di Recupero secondo le procedure di cui all'art. 12.3; in questo caso dovranno essere reperiti standards pubblici secondo quanto stabilito all'art. 15.37. Il Piano di Recupero deve inquadrare l'intervento nel contesto urbano circostante, affinché il risultato finale contribuisca al miglioramento complessivo dell'assetto urbano esistente; sono consentite le pertinenze ai sensi dell'art. 15.13. e gli ecoincentivi di cui all'art.21.
5. Per gli edifici a carattere residenziale inseriti nelle zone D3 sono possibili tutti gli interventi di cui all'art. 18 delle presenti norme, ad esclusione della addizione volumetrica e della ristrutturazione urbanistica. Sono consentite le pertinenze di cui all'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art.21.

36.6 - Zone D4 definite aree di espansione produttiva a prevalente carattere artigianale e industriale.

1. Costituisce una piccola parte dell'U.T.O.E. destinata a nuovi insediamenti a carattere industriale e artigianale, in adiacenza della zona D3. Essa costituisce sia pure in misura minore a prima il completamento della piccola zona produttiva di Galleno: attraverso questa si migliora anche la dotazione degli standard della zona D3.
2. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) industriale e artigianale;
 - b) commerciale: esercizi di vicinato; pubblici esercizi;
 - c) commerciale all'ingrosso e depositi;
 - d) direzionale;
 - e) di servizio pubbliche e private.
3. Le carte di R.U. in scala 1:2000 e 1:5000 individuano la sistemazione urbanistica della nuova area di espansione ed il comparto da sottoporre a piano attuativo convenzionato. All'interno del comparto sono ricomprese superfici fondiari, strade di quartiere e standards pubblici da realizzare e aree a destinazione pubblica da cedere al Comune.
4. Le schede parametriche di isolato di cui alla Tav. 09a contengono parametri urbanistici. Il comparto si attua attraverso il meccanismo della Perequazione Urbanistica di comparto come definita all'art. 11. Le modalità attuative sono definite all'art.12.2.

36.7 - Zone F1 definite aree destinate a verde e attrezzature pubbliche.

1. Rappresentano tutte le aree da destinare ad uso pubblico compreso quelle destinate a standards ai sensi del D.M. 1444/68 art. 3: in esse possono trovare collocazione gli spazi a verde pubblico attrezzato, i parchi

- urbani, le attrezzature pubbliche.
2. Nelle Tavole di R.U. in scala 1:2.000 e 1:5.000 l'individuazione di zona è definita con retino univoco e simbologia diversificata per tipologia di servizio. I simboli elencati nella cartografia in scala 1:2.000 hanno carattere di indirizzo localizzativo in funzione dell'assetto urbano complessivo. Per modificare la zonizzazione è necessaria una variante al R.U., mentre per la localizzazione dei servizi o degli spazi a verde è possibile intervenire senza variante al R.U., previo parere della Commissione edilizia, al fine di facilitare l'attuazione delle previsioni pubbliche del R.U. Le aree F1 sprovviste di simboli nelle Tavole di R.U., normalmente di modeste dimensioni, costituiscono un "continuum" di verde urbano da conservare e mantenere sotto l'aspetto vegetazionale e di arredo: esse possono costituire corridoi ecologici, ovvero spazi per percorsi pedonali. I parametri dimensionali e urbanistici saranno definiti in sede di progettazione dell'opera pubblica e in base ai criteri e ai parametri di legge vigenti. In caso di realizzazione di edifici di culto o altre opere di interesse pubblico ma non di proprietà pubblica è possibile intervenire senza l'attivazione delle procedure necessarie per le opere pubbliche ma solo con il Permesso di Costruire.
 3. Le aree F1 all'interno di comparti soggetti a piani attuativi di iniziativa privata dovranno essere cedute gratuitamente alla Pubblica Amministrazione in base al criterio di perequazione urbanistica di comparto così come stabilito all'art. 11, e alcune di esse, soprattutto quelle relative alle opere di urbanizzazione primaria, dovranno essere realizzate direttamente dai privati.
 4. Le aree F1 esterne ai comparti soggetti a piani attuativi sono soggette a esproprio per pubblica utilità ai sensi delle vigenti norme di legge.

36.8 - Zone F3 definite aree destinate a verde privato.

1. Sono aree adiacenti o inserite all'interno di zone omogenee di tipo insediativo.
2. Non contengono indici di edificabilità, tuttavia costituiscono un complemento di spazi verdi a servizio degli insediamenti: possono essere destinate a giardini privati e orti domestici e spazi di sosta privati scoperti. Laddove costituiscono aree di pertinenza di un edificio possono essere ad esso aggregate come resedi e in tal modo ospitare le strutture pertinenziali così come definite all'art. 15.13 delle presenti norme.
3. Per gli edifici esistenti all'interno di aree F3 sono possibili tutti gli interventi di cui all'art. 18 delle presenti norme, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica. Sono consentite le pertinenze di cui all'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art. 21.
4. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici esistenti sono:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio;
 - c) commerciale di vicinato;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) di servizio pubbliche e private.

36.9 - Zone P definite aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

1. Costituiscono tutte le aree destinate o da destinare a parcheggi pubblici, così come definite all'art.17.3.
2. Nelle Tavv. 03-04 del R.U. sono riportate le aree già destinate a parcheggi pubblici e quelle di progetto.
3. La maggior parte di queste ultime è compresa nei comparti soggetti a Piani Attuativi convenzionati o Interventi Diretti Convenzionati e dovrà essere realizzata da parte dei privati in tale contesto. Qualora un Piano Attuativo proponga modifiche all'assetto del R.U., gli spazi destinati a parcheggi pubblici dovranno rimanere nella quantità e nel numero di posti auto prefissati e ubicati in modo funzionale nel contesto urbano. Nel caso in cui il Comune debba realizzare un parcheggio pubblico anche prima della acquisizione di un'area P prevista all'interno di un comparto soggetto a piano attuativo convenzionato può attivare la procedura prevista all'art.14.

4. Le aree da destinare a parcheggi pubblici devono essere corredate di idonee alberature di alto fusto di specie tipiche locali in modo tale comunque da non ridurre il numero di posti auto, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ambientale e di pavimentazioni permeabili.
5. In taluni casi la realizzazione e la gestione parcheggi pubblici può avvenire anche ad opera di privati attraverso la stipula di apposita convenzione con il Comune che ne garantisca l'uso pubblico.

Art. 37 - U.T.O.E. di Chimenti (C3D). (Rif. Art. 18.4 N.T.A. P.S.)

1. L'U.T.O.E. ricomprende gli insediamenti esistenti collocati a sud-est lungo la via Romana Lucchese in direzione di Altopascio e le nuove previsioni residenziali, commerciali e produttive. Gli insediamenti collocati a nord-ovest della parte opposta della suddetta strada fanno parte del Comune di Altopascio.
2. L'obbiettivo del P.S. e del R.U. è quello di completare il tessuto insediativo esistente riorganizzandolo dal punto di vista delle infrastrutture e degli standards pubblici e di dotarlo di un'area a carattere artigianale e commerciale per tutti gli insediamenti collinari. Le previsioni produttive e commerciali del primo R.U. sono state ridotte in seguito al monitoraggio e alle valutazioni di sostenibilità ambientale (presenza di tralicci).
3. L'U.T.O.E. è articolata in Zone Omogenee ai sensi del D.M. 1444/1968 e definite all'art.15.36.
4. I parametri urbanistici delle singole zone sono individuati nelle schede parametriche di cui alla Tav. 09a.
5. Oltre alle prescrizioni di carattere urbanistico contenute nelle definizioni delle zone omogenee all'interno dell'U.T.O.E. devono essere rispettate tutte le prescrizioni di carattere ambientale di cui agli artt. 20 e 22, oltre alle prescrizioni contenute nello Statuto del Territorio di cui all'art. 5.
6. Per gli edifici esistenti di pregio storico, architettonico e ambientale di cui alla Tav. 05 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 19.

37.1 - Zone B2 definite insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale.

1. Corrispondono agli insediamenti consolidati, in alcuni casi di origine rurale (alcune corti), altri formatisi con gli strumenti urbanistici degli ultimi anni.
2. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio;
 - c) commerciale: esercizi di vicinato; pubblici esercizi;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) direzionale;
 - f) di servizio pubbliche e private;
3. Le schede parametriche di cui alla Tav. 09a definiscono i parametri urbanistici per i lotti liberi o parzialmente liberi.
4. Per gli edifici esistenti privi di valore storico-architettonico sono possibili gli interventi di cui all'art. 18, con le precisazioni di cui ai commi successivi. Sono consentite le pertinenze ai sensi dell'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art.21.
5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia non possono portare ad un incremento delle unità immobiliari superiore di 1 unità rispetto a quelle esistenti. In caso di incremento superiore delle unità immobiliari si dovrà operare con Piano di Recupero secondo le procedure di cui all'art.12.3. In questo caso è da escludere il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.
6. In caso di sostituzione edilizia senza cambio di destinazione d'uso è possibile intervenire con Intervento Diretto.
7. In caso di ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso si deve predisporre un Piano di Recupero delle aree di intervento secondo le procedure di cui all'art. 12.3.; qualora la S.U.L. esistente

dell'immobile sia inferiore agli indici di zona possono essere raggiunti i parametri indicati nelle schede parametriche di isolato di cui alla Tav. 09a; qualora il recupero della S.U.L. esistente risulti eccessivo rispetto al contesto urbano in cui i manufatti sono inseriti, ovvero in tali aree sia necessario realizzare infrastrutture e/o spazi pubblici, è possibile il trasferimento parziale o totale della SUL in altre parti dell'ambito urbano ovvero in aree a ciò destinate dal R.U. attraverso la perequazione urbanistica a "distanza" ai sensi dell'art. 11.

8. In questo caso dovranno essere reperiti standards pubblici secondo quanto stabilito all'art. 15.37. Il Piano di Recupero deve inquadrare l'intervento nel contesto urbano circostante, affinché il risultato finale contribuisca al miglioramento complessivo dell'assetto urbano esistente; sono consentite le pertinenze ai sensi dell'art. 15.13. e gli ecoincentivi di cui all'art.21.
9. Sono escluse le attività rumorose e inquinanti nonché le attività produttive non definibili come artigianali di servizio, ad eccezione di quelle esistenti; per gli edifici che le ospitano sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 18, ad esclusione, permanendo la stessa destinazione d'uso, della addizione volumetrica, della sostituzione edilizia e della ristrutturazione urbanistica. La sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica sono possibili solo con cambio di destinazione d'uso verso funzioni compatibili con la zona fino al massimo della S.U.L. esistente, con intervento diretto per la sostituzione edilizia e attraverso la redazione di un Piano di Recupero, per la ristrutturazione urbanistica.
10. Le aree condominiali o di uso pubblico interne alle "corti", quand'anche ricomprese nell'ambito delle zone B2, non producono potenzialità edificatoria e devono essere mantenute ad uso condominiale o pubblico evitando di effettuare, verso detti spazi, delimitazioni delle proprietà private con recinzioni in muratura e fisse.

37.2 - Zone C1 definite aree di espansione a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi in corso di esecuzione.

1. Corrispondono alle parti degli insediamenti a prevalente carattere residenziale sulle quali è in corso di attuazione una trasformazione urbanistica definita da piani attuativi convenzionati ancora in corso. Per tali aree valgono i parametri urbanistici già definiti dagli strumenti attuativi precedenti.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle già assentite nei piani attuativi approvati, tuttavia sono possibili cambi di destinazione d'uso come per le Zone C2.
3. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio
 - c) commerciale: esercizi di vicinato; pubblici esercizi;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) direzionale;
 - f) di servizio pubbliche e private;
4. Le Zone C1, una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, sono equiparate alle Zone B2.

37.3 - Zone C2 definite aree di espansione a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi.

1. Costituiscono le nuove aree prevalentemente esterne alle B2, per nuovi insediamenti a carattere residenziale. Con esse e con le infrastrutture di contorno il R.U. intende definire una ricucitura delle aree marginali del centro e costituire un nuovo limite urbano che contribuisca a definire in modo certo il rapporto fra città e campagna.
2. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio;
 - c) commerciale: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita fino a 700 mq. di superficie di

- vendita; pubblici esercizi;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) direzionale;
 - f) di servizio pubbliche e private.
3. Le carte di R.U. in scala 1:2.000 e 1:5.000 individuano la sistemazione urbanistica delle nuove aree di espansione e i comparti da sottoporre a piani attuativi. All'interno dei comparti sono ricomprese superfici fondiarie, strade di quartiere e standards pubblici da realizzare e aree a destinazione pubblica da cedere al Comune.
 4. Le schede parametriche di isolato di cui alla Tav. 09a contengono parametri urbanistici per la trasformazione delle aree da attuare tramite piani attuativi pubblici o privati. Le stesse fanno riferimento agli isolati definiti nelle Tavole di R.U.. I comparti si attuano attraverso il meccanismo della Perequazione Urbanistica di comparto come definita all'art. 11. Le modalità attuative dei singoli comparti sono definite all'art.12.2.
 5. Nella stesura dei piani attuativi, sia per le urbanizzazioni che per gli edifici, dovranno essere privilegiati interventi che prevedano l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili (fotovoltaico, pompe di calore, ecc).
 6. Tutti gli interventi dovranno garantire il rispetto e la valorizzazione delle emergenze storiche e paesaggistiche presenti in ogni isolato.
 7. Nella attuazione dei piani attuativi devono essere rispettate tutte le prescrizioni di carattere ambientale previste agli artt. 20 e 22.

37.4 - Zone D2 definite aree di espansione produttiva a prevalente destinazione commerciale.

1. Corrispondono alle aree poste prevalentemente lungo la via Romana Lucchese.
2. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) artigianale di servizio;
 - b) commerciale: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita; pubblici esercizi;
 - c) direzionale;
 - d) di servizio pubbliche e private.
3. Le carte di R.U. in scala 1:2.000 e 1:5.000 individuano la sistemazione urbanistica delle nuove aree di espansione e i comparti da sottoporre a piani attuativi. All'interno dei comparti sono ricomprese superfici fondiarie, strade di quartiere e standards pubblici da realizzare e aree a destinazione pubblica da cedere alla A.C..
4. Le schede parametriche di isolato di cui alla Tav. 09a contengono parametri urbanistici per la trasformazione delle aree da attuare tramite piani attuativi privati. Le stesse fanno riferimento agli isolati definiti nelle Tavole di R.U.. I comparti si attuano attraverso il meccanismo della Perequazione Urbanistica di comparto come definita all'art. 11. Le modalità attuative dei singoli comparti sono definite all'art.12.2.
5. Per gli edifici esistenti a carattere residenziale sono possibili gli interventi previsti all'art. 18 ad esclusione della addizione volumetrica. La sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica sono possibili nell'ambito della redazione dei piani attuativi convenzionati; per gli edifici ricompresi valgono le opzioni di cui all'art. 12.2. Sono consentite le pertinenze di cui all'art.15.13 e gli ecoincentivi secondo quanto previsto all'art.21.
6. Le zone D2c corrispondono alle aree di espansione produttiva a prevalente carattere commerciale sulle quali è in corso di attuazione una trasformazione urbanistica definita da piani attuativi convenzionati ancora in corso. Per tali aree valgono i parametri urbanistici già definiti dagli strumenti attuativi precedenti. Tali zone, una volta completate e collaudate, sono equiparate alle zone D1.

37.5 - Zone D4 definite aree di espansione produttiva a prevalente carattere artigianale e industriale.

1. Costituiscono la parte dell'U.T.O.E. destinata a nuovi insediamenti a carattere industriale e artigianale.
2. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) industriale e artigianale; con prevalenza alle attività manifatturiere che abbiano un forte contenuto di diversificazione produttiva rispetto alle attività tipiche della filiera pelli e calzature e soprattutto diano risposta ad esigenze produttive degli insediamenti collinari;
 - b) commerciale: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita di prodotti legati alle attività produttive;
 - c) commerciale all'ingrosso e depositi;
 - d) direzionale;
 - e) di servizio pubbliche e private.
3. Le carte di R.U. in scala 1:2000 e 1:5000 individuano la sistemazione urbanistica delle nuove aree di espansione e i comparti da sottoporre a piani attuativi. All'interno dei comparti sono ricomprese superfici fondiarie, strade di quartiere e standards pubblici da realizzare e aree a destinazione pubblica da cedere al Comune.
4. Le schede parametriche di isolato di cui alla Tav. 09a contengono parametri urbanistici per la trasformazione delle aree da attuare tramite piani attuativi privati. I comparti si attuano attraverso il meccanismo della Perequazione Urbanistica di comparto come definita all'art. 11. Le modalità attuative dei singoli comparti sono definite all'art.12.2.
5. Per gli edifici esistenti a carattere residenziale sono possibili gli interventi previsti all'art. 18 ad esclusione della addizione volumetrica. La sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica sono possibili nell'ambito della redazione dei piani attuativi convenzionati; per gli edifici ricompresi valgono le opzioni di cui all'art. 12.2. Sono consentite le pertinenze di cui all'art.15.13 e gli ecoincentivi secondo quanto previsto all'art.21.
6. Le zone D4c corrispondono alle aree di espansione produttiva a prevalente carattere produttivo sulle quali è in corso di attuazione una trasformazione urbanistica definita da piani attuativi convenzionati ancora in corso. Per tali aree valgono i parametri urbanistici già definiti dagli strumenti attuativi precedenti. Tali zone, una volta completate e collaudate, sono equiparate alle zone D3.

37.6 - Zone D6 definite aree per lo stoccaggio e deposito di materiali inerti.

1. Costituiscono la parte dell'U.T.O.E. destinata a deposito di materiali inerti e attrezzature a servizio di imprese di costruzione.
2. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) depositi di materiali inerti per edilizia;
3. Le carte di R.U. in scala 1:2.000 e 1:5.000 individuano l'area destinata allo stoccaggio e al deposito di materiali inerti all'interno del comparto zona D6. Gli interventi sono subordinati alla presentazione di un Piano Unitario di Intervento che definisca le superfici da destinare allo stoccaggio, la viabilità di servizio idonea al transito dei mezzi pesanti. Pertanto sono possibili stralci funzionali per rispondere ad esigenze parziali, solo dopo avere approvato da parte degli organi tecnici il Piano Unitario così come delineati all'art. 12.2. Sono consentite tettoie per la protezione di mezzi e attrezzature e locali di servizio secondo le schede parametriche di isolato di cui alla Tav. 09a.

37.7 - Zone F1 definite aree destinate a verde e attrezzature pubbliche.

1. Rappresentano tutte le aree da destinare ad uso pubblico compreso quelle destinate a standards ai sensi del D.M. 1444/68 art. 3: in esse possono trovare collocazione gli spazi a verde pubblico attrezzato, i parchi urbani, le attrezzature pubbliche.
2. Nelle Tavole di R.U. in scala 1:2.000 e 1:5.000 l'individuazione di zona è definita con retino univoco e

simbologia diversificata per tipologia di servizio. I simboli elencati nella cartografia in scala 1:2.000 hanno carattere di indirizzo localizzativo in funzione dell'assetto urbano complessivo; per modificare la zonizzazione è necessaria una variante al R.U., mentre per la localizzazione dei servizi o degli spazi a verde è possibile intervenire senza variante al RU, previo parere della Commissione edilizia, al fine di facilitare l'attuazione delle previsioni pubbliche del R.U. Le aree F1 sprovviste di simboli nelle Tavole di R.U., normalmente di modeste dimensioni, costituiscono un "continuum" di verde urbano da conservare e mantenere sotto l'aspetto vegetazionale e di arredo: esse possono costituire corridoi ecologici, ovvero spazi per percorsi pedonali. I parametri dimensionali e urbanistici saranno definiti in sede di progettazione dell'opera pubblica e in base ai criteri e ai parametri di legge vigenti. In ogni caso il progetto per l'esecuzione dell'opera pubblica o per la realizzazione di un parco o verde attrezzato dovranno essere eseguiti attraverso un piano particolareggiato come ai sensi dell'art. 12.1 di un'area abbastanza ampia in modo da evidenziare le connessioni con il tessuto urbano esistente. In caso di aree non eccessivamente ampie si potrà operare con un Piano Unitario di Intervento di cui all'art. 15.18. In caso di realizzazione di edifici di culto o altre opere di interesse pubblico ma non di proprietà pubblica è possibile intervenire senza l'attivazione delle procedure necessarie per le opere pubbliche ma solo con il Permesso di Costruire.

3. Le aree F1 all'interno di comparti soggetti a piani attuativi di iniziativa privata dovranno essere cedute gratuitamente alla Pubblica Amministrazione in base al criterio di perequazione urbanistica di comparto così come stabilito all'art. 11, e alcune di esse, soprattutto quelle relative alle opere di urbanizzazione primaria, dovranno essere realizzate direttamente dai privati.
4. Le aree F1 esterne ai comparti soggetti a piani attuativi sono soggette a esproprio per pubblica utilità ai sensi delle vigenti norme di legge.

37.8 - Zone F3 definite aree destinate a verde privato.

1. Sono aree adiacenti o inserite all'interno di zone omogenee di tipo insediativo.
2. Non contengono indici di edificabilità, tuttavia costituiscono un complemento di spazi verdi a servizio degli insediamenti: possono essere destinate a giardini privati e orti domestici e spazi di sosta privati scoperti. Laddove costituiscono aree di pertinenza di un edificio possono essere ad esso aggregate come resedi e in tal modo ospitare le strutture pertinenziali così come definite all'art. 15.13 delle presenti norme.
3. Per gli edifici esistenti all'interno di aree F3 sono possibili tutti gli interventi di cui all'art. 18 delle presenti norme, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica. Sono consentite le pertinenze di cui all'art. 15.13 e gli ecoincentivi di cui all'art. 21.
4. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici esistenti sono:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale di servizio;
 - c) commerciale di vicinato;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) di servizio pubbliche e private.

37.9 - Zone P definite aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

1. Costituiscono tutte le aree destinate o da destinare a parcheggi pubblici, così come definite all'art.17.3.
2. Nelle Tavv. 03-04 del R.U. sono riportate le aree già destinate a parcheggi pubblici e quelle di progetto.
3. La maggior parte di queste ultime è compresa nei comparti soggetti a Piani Attuativi convenzionati o Interventi Diretti Convenzionati e dovrà essere realizzata da parte dei privati in tale contesto. Qualora un Piano Attuativo proponga modifiche all'assetto del R.U., gli spazi destinati a parcheggi pubblici dovranno rimanere nella quantità e nel numero di posti auto prefissati e ubicati in modo funzionale nel contesto urbano. Nel caso in cui il Comune debba realizzare un parcheggio pubblico anche prima della

acquisizione di un'area P prevista all'interno di un comparto soggetto a piano attuativo convenzionato può attivare la procedura prevista all'art.14.

4. Le aree da destinare a parcheggi pubblici devono essere corredate di idonee alberature di alto fusto di specie tipiche locali in modo tale comunque da non ridurre il numero di posti auto, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ambientale e di pavimentazioni permeabili.
5. In taluni casi la realizzazione e la gestione parcheggi pubblici può avvenire anche ad opera di privati attraverso la stipula di apposita convenzione con il Comune che ne garantisca l'uso pubblico.

Art. 38 – Dimensionamento e standard urbanistici della Variante Generale al R.U..

1. Il dimensionamento della variante generale al R.U. è costituito complessivamente dal dimensionamento residuo della prima fase di attuazione del R.U. con le opportune riduzioni come di seguito definite. Inoltre tale dimensionamento viene suddiviso secondo l'articolazione delle funzioni di cui al regolamento regionale 3R /2007, non presente nel I R.U. per evidenti ragioni temporali.
2. Per quanto riguarda le U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale, la variante generale al R.U. ha ridotto le originarie previsioni di crescita, eliminando le previsioni non attuate che si configuravano come espansione dei centri urbani, in particolare in collina, confermando invece quei comparti di trasformazione che si configurano come tasselli dei tessuti urbani necessari al completamento delle opere di urbanizzazione e degli spazi pubblici e per dare completezza urbana organica agli insediamenti, ricucendo i margini degli stessi. A tale scopo sono stati ridisegnati alcuni comparti non attuati, tuttavia necessari al fine di renderli più facilmente attuabili e più funzionali al contesto circostante e per superare alcune difficoltà e problematiche di tipo ambientale (elettrodotti), in particolare nel capoluogo.
3. Si è confermato e rafforzato il meccanismo di attuazione delle previsioni urbanistiche con la "perequazione di comparto" (zone omogenee C2 e B3) e si è introdotta la "perequazione a distanza" come procedimento per il trasferimento di volumi impropri urbanisticamente e ambientalmente in aree urbane più idonee e per l'acquisizione di aree pubbliche di interesse generale come i parchi.
4. Pertanto per i comparti di trasformazione soggetti a piani attuativi convenzionati gli indici inizialmente espressi in SLC/SF oggi sono espressi in SUL/ST, il che consente anche di contestualizzare meglio l'attuazione degli interventi pubblici e privati e di dare attuazione alla realizzazione degli standard pubblici che in questa variante ottengono un incremento in termini di rapporto Mq./Ab. anche grazie alla definizione meno casuale delle procedure per l'acquisizione delle aree del parco fluviale dell'Arno (non è invece ricompreso negli standard pubblici il parco-cassa dell'UTOE P2A in quanto in questo caso prevale la funzione di difesa idraulica, quand'anche sotto forma di parco).
5. Per quanto riguarda le U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale, la riduzione del consumo di suolo ha prodotto una riduzione dimensionale in termini S.U.L. pari al 19%. Il dimensionamento residuo di S.U.L. al netto della riduzione dovuta al minore consumo di suolo, incrementato della S.U.L. dell'ex PEEP posto nell'isolato 14 del Capoluogo non attuato da utilizzare per favorire gli interventi di recupero, viene destinato per il 69% alla funzione residenziale comprensiva di commercio di vicinato, artigianato di servizio, uffici privati non riconducibili al direzionale e di una consistente quota di social- housing (10%), per il 10% alla funzione turistico ricettiva, compreso posti letto e servizi, per il 7% alla funzione direzionale, riferibile a servizi privati di interesse generale, per il 3% alla funzione agricola, per l'11% per l'acquisizione in perequazione urbanistica delle aree del parco fluviale dell'Arno, S.U.L. da attribuire come eventuale maggiorazione alle funzioni sopracitate.
6. Per tutte le funzioni di cui sopra un 20% è destinato al recupero, salvo che per la funzione agricola dove il recupero è fissato all'80% per ovvie ragioni legate alla tipologia della agricoltura locale: la variante generale al R.U. tende quindi a favorire il recupero edilizio sia in loco che con trasferimento di volumi da aree non idonee urbanisticamente o ambientalmente in ambiti urbani con il meccanismo della perequazione "a distanza": operazione codificata attraverso schede norma (Tav.9b), con l'individuazione

di un'area di atterraggio nel capoluogo nell'area ex-PEEP decaduto e non attuato, e attraverso la struttura normativa che individua in maniera vincolante e incentivante i meccanismi operativi di trasferimento; nella tabella successiva Previsioni della variante generale il recupero è contenuto nelle schede norma R ed Er.

7. Per quanto riguarda le U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo e/o tecnologico e commerciale si è operato un taglio nelle previsioni di S.U.L. e di consumo di suolo eliminando previsioni non attuate nelle U.T.O.E. di Galleno e di Orentano e confermando sia pure in maniera minore le previsioni nell'U.T.O.E. di Chimenti in quanto più idonea a contenere funzioni produttive per la vicinanza con le zone produttive e commerciali di Altopascio e lo svincolo della A11 e per la presenza della via provinciale romana che l'attraversa. Per quanto riguarda la pianura le previsioni produttive nell'UTOE P3B (isolato 61) non sono state ridotte ma caricate di un onere per la difesa idraulica trasformando una parte della S.U.L. prevista per acquisire e realizzare parte della cassa di compensazione idraulica prevista nell'U.T.O.E. P2A, mentre le previsioni produttive del parco tecnologico sono state ridotte in termini di superficie fondiaria, ma non in termini di superficie territoriale in quanto una parte consistente di questa, prima SF, è ora prevista con destinazione di zona F1 per realizzare un parco-cassa di compensazione idraulica per gli isolati 62 e 63 dell'U.T.O.E. P2A e per l'isolato 61 dell'U.T.O.E. P3B; tuttavia con l'indice perequativo pari allo 0,10 SUL/ST applicato all'area del parco-cassa e trasferito nei comparti sopraccitati si ottiene anche una riduzione di S.U.L.; il parco cassa di compensazione idraulica (non conteggiato come standard) è finalizzato all'acquisto delle aree a carico degli operatori privati dei tre comparti produttivi soggetti a piani attuativi convenzionati, come opera di urbanizzazione primaria; complessivamente la percentuale di riduzione di S.U.L. commerciale e produttiva e del parco tecnologico/Apea, in parte frutto della riduzione di consumo di suolo ed in parte frutto della riduzione di indici di edificabilità, è pari al 12% rispetto alle precedenti previsioni.
8. Le funzioni produttive già espresse in S.U.L. vengono articolate in industriale, che ricomprende anche il parco tecnologico/Apea ed in commerciale, per medie e grandi strutture di vendita, fermo restando che per l'attivazione della funzione legata a grandi strutture di vendita si dovrà operare attraverso le procedure previste dalla L.R. 53/2012, e le stesse sono normativamente limitate solo ad alcune zone. Anche in questo caso vi è una quota di recupero già contabilizzato e contenuto nelle schede norma R ed Ed, ed altro recupero vi potrà essere nel corso di gestione del R.U. attingendo alla disponibilità di S.U.L. evidenziata nella tabella successiva Potenzialità della variante generale.
9. Le tabelle successive sono organizzate per funzioni a livello comunale e per UTOE; la tabella relativa alle Previsioni della variante generale contiene la quantificazione frutto degli indici applicati ai vari comparti di cui alle tabelle dell'elaborato 9a e nelle schede norma di cui all'elaborato 9b, mentre la tabella relativa alle Potenzialità della variante generale è riferita alla potenzialità complessiva del R.U. come sopra descritta con quote di S.U.L. di riserva non ancora destinate dalla variante e, se necessario, da utilizzare nel corso della gestione del R.U. o successivamente dopo il prossimo monitoraggio quinquennale: in ogni caso la valutazione ambientale è fatta su queste ultime.
10. E' ammesso il trasferimento del dimensionamento tra le diverse U.T.O.E. nella misura massima del 20% ed il trasferimento fra funzioni simili, in modo da non incidere sulla sostenibilità delle risorse e quindi sulle valutazioni ambientali effettuate.
11. Per quanto riguarda il calcolo degli standard si è suddivisa la quota in mq. degli standard complessivi già realizzati e di progetto di R.U. per il numero complessivo degli abitanti previsti dopo l'attuazione delle previsioni di R.U. nel rispetto di quanto previsto dal P.S..

Tabelle del dimensionamento per funzioni della Variante Generale al R.U.							
lett. a) Residenziale ed esercizi di vicinato			Previsioni Variante Generale al R.U.			Potenzialità complessiva Variante Generale al R.U.	
Sistema Territoriale	UTOE		Nuove realizzazioni (S.U.L. mq)	Recupero (S.U.L. mq)	Totale previsioni della Variante Generale al R.U. (S.U.L. mq)	Nuove realizzazioni e recupero (S.U.L. mq)	Percentuale minima di recupero (%)
Pianura	Parco Tecnologico	P2A	-	-	-	-	-
	Castelfranco Residenziale	P3A	46.809	10.141	56.950	59.000	20%
	Castelfranco Produttivo	P3B	-	-	-	-	-
	Aree di pertinenza fluviale (2)	P3C	16.500	-	16.500	16.500	-
Collina	Staffoli	C2A	-	-	-	-	-
	Orentano	C3A	21.686	-	21.686	21.955	20%
	Villa Campanile	C3B	9.040	-	9.040	9.500	20%
	Galleno	C3C	809	-	809	850	20%
	Chimenti	C3D	3.177	-	3.177	3.250	20%
Territorio Aperto	Scheda norma Er1		-	2.500	6.445	6.445	-
	Scheda norma Er2			245			
	Scheda norma Er3			1.500			
	Scheda norma Er5			1.300			
	Scheda norma Er6			900			
Totale			81.521	16.586 (1)	98.107	101.000	20%
<p>Nota (1): Tale quota comprende la S.U.L. pari a 9.626 mq relativa al comparto zona C2 posto all'interno dell'isolato 14 di Castelfranco derivante dalla volumetria dell'Ex PEEP decaduto e non utilizzato, da utilizzare come incentivo al recupero di trasferimento (artt.11, 27.6 delle NTA). La presente Variante di tale quota di S.U.L. utilizza mq 1.200 per il trasferimento di S.U.L. di recupero di cui alle Schede norma Er1, Er3.</p> <p>Nota (2): Tale quota corrisponde alla S.U.L. prodotta calcolata con indice perequativo pari a 0,10 S.U.L./S.T. sulla superficie del Parco fluviale ricompreso negli Isolati 64 e 65 di Castelfranco, da attribuire in quota parte come maggiorazione alle varie funzioni in tutte le U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale.</p>							
lett. e) Turistico-ricettivo			Previsioni Variante Generale al R.U.			Potenzialità complessiva Variante Generale al R.U.	
Sistema Territoriale	UTOE		Nuove realizzazioni (S.U.L. mq)	Recupero (S.U.L. mq)	Totale previsioni della Variante Generale al R.U. (S.U.L. mq)	Nuove realizzazioni e recupero (S.U.L. mq)	Percentuale minima di recupero (%)
Pianura	Parco Tecnologico	P2A	-	-	-	-	-
	Castelfranco Residenziale	P3A	5.471	-	5.471	6.500	20%
	Castelfranco Produttivo	P3B	-	-	-	-	-
	Aree di pertinenza fluviale (1)	P3C	16.500	-	-	16.500	-
Collina	Staffoli	C2A	-	-	-	-	-
	Orentano	C3A	1.532	-	1.532	3.000	20%
	Villa Campanile	C3B	904	-	904	1.900	20%
	Galleno	C3C	-	-	-	-	-
	Chimenti	C3D	-	-	-	-	-
Territorio Aperto	Scheda norma Er9		700	-	3.600	3.600	-
	Scheda norma Er10		700	-			
	Scheda norma Er11		700	-			
	Scheda norma Er3		-	1.500			
Totale			10.007	1.500	11.507	15.000	20%
<p>Nota (1): Tale quota corrisponde alla S.U.L. prodotta calcolata con indice perequativo pari a 0,10 S.U.L./S.T. sulla superficie del Parco fluviale ricompreso negli Isolati 64 e 65 di Castelfranco, da attribuire in quota parte come maggiorazione alle varie funzioni in tutte le U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale.</p>							

lett. f) Direzionale, Terziario, Servizi privati			Previsioni Variante Generale al R.U.			Potenzialità complessiva Variante Generale al R.U.	
Sistema Territoriale	UTOE		Nuove realizzazioni (S.U.L. mq)	Recupero (S.U.L. mq)	Totale previsioni della Variante Generale al R.U. (S.U.L. mq)	Nuove realizzazioni e recupero (S.U.L. mq)	Percentuale minima di recupero (%)
Castelfranco Residenziale	P3A	-	515	515	4.050	20%	
Castelfranco Produttivo	P3B	-	-	-	-	-	
Aree di pertinenza fluviale (1)	P3C	16.500	-	-	16.500	-	
Collina	Staffoli	C2A	-	-	-	-	-
	Orentano	C3A	3.418	-	3.418	4.000	20%
	Villa Campanile	C3B	1.122	-	1.122	1.200	20%
	Galleno	C3C	-	-	-	-	-
	Chimenti	C3D	-	-	-	-	-
Territorio Aperto	Scheda norma Er7		-	500	750	750	-
	Scheda norma Er8		-	250			
Totale			4.540	1.265	5.805	10.000	20%

Nota (1): Tale quota corrisponde alla S.U.L. prodotta calcolata con indice perequativo pari a 0,10 S.U.L./S.T. sulla superficie del Parco fluviale ricompreso negli Isolati 64 e 65 di Castelfranco, da attribuire in quota parte come maggiorazione alle varie funzioni in tutte le U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale.

lett. g) Agricolo e funzioni connesse			Previsioni Variante Generale al R.U.			Potenzialità complessiva Variante Generale al R.U.	
Sistema Territoriale	UTOE		Nuove realizzazioni (S.U.L. mq)	Recupero (S.U.L. mq)	Totale previsioni della Variante Generale al R.U. (S.U.L. mq)	Nuove realizzazioni e recupero (S.U.L. mq)	Percentuale minima di recupero (%)
Castelfranco Residenziale	P3A	-	-	-	-	-	
Castelfranco Produttivo	P3B	-	-	-	-	-	
Aree di pertinenza fluviale (1)	P3C	16.500	-	-	16.500	-	
Collina	Staffoli	C2A	-	-	-	-	-
	Orentano	C3A	-	-	-	-	-
	Villa Campanile	C3B	-	-	-	-	-
	Galleno	C3C	-	-	-	-	-
	Chimenti	C3D	-	-	-	-	-
Territorio Aperto			-	3.644	3.644	3.644	80%
Totale			-	3.644	3.644	3.644	80%

Nota (1): Tale quota corrisponde alla S.U.L. prodotta calcolata con indice perequativo pari a 0,10 S.U.L./S.T. sulla superficie del Parco fluviale ricompreso negli Isolati 64 e 65 di Castelfranco, da attribuire in quota parte come maggiorazione alle varie funzioni in tutte le U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale.

lett. c, d) Commerciale medie e grandi strutture di vendita			Previsioni Variante Generale al R.U.			Potenzialità complessiva Variante Generale al R.U.	
Sistema Territoriale	UTOE		Nuove realizzazioni (S.U.L. mq)	Recupero (S.U.L. mq)	Totale previsioni della Variante Generale al R.U. (S.U.L. mq)	Nuove realizzazioni e recupero (S.U.L. mq)	Percentuale minima di recupero (%)
Pianura	Parco Tecnologico	P2A	-	-	-	-	-
	Castelfranco Residenziale	P3A	16.277	1.380	17.657	25.000	-
	Castelfranco Produttivo	P3B	-	-	-	-	-
	Aree di pertinenza fluviale	P3C	-	-	-	-	-
Collina	Staffoli	C2A	-	-	-	-	-
	Orentano	C3A	-	-	-	-	-
	Villa Campanile	C3B	-	-	-	-	-
	Galleno	C3C	-	-	-	-	-
	Chimenti	C3D	3.890	-	3.890	5.000	-
Totale			20.167	-	21.547	30.000	-
lett. b) Artigianale, industriale			Previsioni Variante Generale al R.U.			Potenzialità complessiva Variante Generale al R.U.	
Sistema Territoriale	UTOE		Nuove realizzazioni (S.U.L. mq)	Recupero (S.U.L. mq)	Totale previsioni della Variante Generale al R.U. (S.U.L. mq)	Nuove realizzazioni e recupero (S.U.L. mq)	Percentuale minima di recupero (%)
Pianura	Parco Tecnologico	P2A	150.304	-	150.304	160.000	-
	Castelfranco Residenziale	P3A	-	-	-	-	-
	Castelfranco Produttivo	P3B	109.996	-	109.996	115.000	-
	Aree di pertinenza fluviale	P3C	-	-	-	-	-
Collina	Staffoli	C2A	-	-	-	-	-
	Orentano	C3A	-	-	-	-	-
	Villa Campanile	C3B	-	-	-	-	-
	Galleno	C3C	5.238	-	5.238	6.000	-
	Chimenti	C3D	13.198	-	13.198	17.700	-
Territorio Aperto	Scheda norma Ed1		-	800	1.300	1.300	-
	Scheda norma Ed2		-	500			
Totale			168.740	1.300	280.036	300.000	-

Tabelle riepilogative del dimensionamento della Variante Generale al R.U.

Funzioni (art.7 Regolamento 3/R, LR 1/2005)	Previsoni Variante Generale al R.U.			Potenzialità complessiva Variante Generale al R.U.	
	Nuove realizzazioni (S.U.L. mq)	Recupero (S.U.L. mq)	Totale previsioni della Variante Generale al R.U. (S.U.L. mq)	Nuove realizzazioni e recupero (S.U.L. mq)	Percentuale minima di recupero (%)
lett. a) Residenziale ed esercizi di vicinato	81.521	16.586 (1)	98.107	101.000	20%
lett. e) Turistico-ricettivo	10.007	1.500	11.507	15.000	20%
lett. f) Direzionale, Terziario, Servizi privati	4.540	1.265	5.805	10.000	20%
lett. g) Agricolo e funzioni connesse	-	3.644	3.644	3.644	80%
Parco fluviale (2)	16.500	-	16.500	16.500	-
Totale	112.568	22.995	135.563	146.144	-

Nota (1): Tale quota comprende la S.U.L. pari a 9.626 mq relativa al comparto zona C2 posto all'interno dell'isolato 14 di Castelfranco derivante dalla volumetria dell'Ex PEEP decaduto e non utilizzato, da utilizzare come incentivo al recupero di trasferimento (artt.11, 27.6 NTA).

Nota (2): Tale quota corrisponde alla S.U.L. prodotta calcolata con indice perequativo pari a 0,10 S.U.L./S.T. sulla superficie del Parco fluviale ricompreso negli Isolati 64 e 65 di Castelfranco, da attribuire in quota parte come maggiorazione alle varie funzioni in tutte le U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale.

Funzioni (art.7 Regolamento 3/R, LR 1/2005)	Previsoni Variante Generale al R.U.			Potenzialità complessiva Variante Generale al R.U.	
	Nuove realizzazioni (S.U.L. mq)	Recupero (S.U.L. mq)	Totale previsioni della Variante Generale al R.U. (S.U.L. mq)	Nuove realizzazioni e recupero (S.U.L. mq)	Percentuale minima di recupero (%)
lett. c, d) Commerciale medie e grandi strutture di vendita (1)	20.167	1.380	21.547	30.000	-
lett. b) Artigianale, industriale	278.736	1.300	280.036	300.000	-
Totale	298.903	2.680	301.583	330.000	-

Nota (1): Si è unificata la funzione commerciale relativa alle medie e grandi strutture di vendita fermo restando che per la previsione della grande struttura di vendita si dovrà procedere secondo le procedure indicate nella L.R. 52/2012.

Tabella degli Standards urbanistici - comparti residenziali

Sistema Territoriale	UTOE		STANDARD ESISTENTI AL 2002 (Mq.)	STANDARD ATTUATI DAL 2002 (Mq.)	STANDARDS PROGETTO (Mq.)	TOTALE STANDARD (Mq.)	TOTALE STANDARD PIANURA/COLLINA (Mq.)	MQ STANDARD PER ABITANTE (%)
					VARIANTE AL RU *			
Pianura	Castelfranco Residenziale	P3A	216.000	89.228	261.937	567.165	567.165	56
Collina	Staffoli	C2A	-	-	-	-	236.169	58
	Orentano	C3A	67.000	56.322	39.068	162.390		
	Villa Campanile	C3B	31.000	3.753	21.738	56.491		
	Galleno	C3C	3.000	4.960	2.074	10.034		
	Chimenti	C3D	0	2.636	4.618	7.254		
Totale / Media			317.000	156.899	329.435	803.334	803.334	57

Nota *: Gli isolati 64 e 65 dell'UTOE P3A sono stati ricompresi nel conteggio degli standards.

Tabella degli Standards urbanistici- comparti commerciali e produttivi

Sistema Territoriale	UTOE		STANDARD ESISTENTI AL 2002 (Mq.)	STANDARD ATTUATI DAL 2002 (Mq.)	STANDARDS PROGETTO (Mq.)	TOTALE STANDARD (Mq.)
					VARIANTE AL RU *	
Pianura	Parco Tecnologico	P2A	-	3.387	61.949	65.336
	Castelfranco Residenziale	P3A	-	9.272	31.949	41.221
	Castelfranco Produttivo	P3B	172.000	9.729	84.575	266.304
Collina	Orentano	C3A	-	-	0	0
	Galleno	C3C	-	-	3.225	3.225
	Chimenti	C3D	-	9.771	11.330	21.101
Totale			172.000	32.159	193.028	397.187

Nota *: La zona F1 ricompresa nell'isolato 63 di Castelfranco (UTOE P2A) destinata a parco-cassa non è stato computato ai fini del calcolo degli standards.

Art. 39 - Norme transitorie e di salvaguardia.

1. Dopo l'adozione del R.U. gli interventi edilizi richiesti o effettuati sulla base del vigente R.U. dovranno essere conformi anche alla Variante generale al R.U..
2. Ai sensi dell'art. 61 della L.R. 1/2005, dopo l'adozione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico e fino alla approvazione dello stesso atto di governo del territorio e comunque per un periodo non superiore a tre anni dalla adozione, è sospesa qualunque determinazione da parte del Comune sulle richieste di permesso di costruire che siano in contrasto con il R.U. adottato, ovvero con le misure cautelari di cui all'art. 49 della L.R. 1/2005.
3. Sono fatti salvi i titoli abilitativi già rilasciati, limitatamente al periodo della loro validità. Possono essere ammesse le varianti che non costituiscono variazioni essenziali così come individuate all'art. 133 della L.R. n.1/2005, il tutto limitatamente al periodo della loro validità.
4. Mantengono la loro validità, per il periodo della loro vigenza, i Piani attuativi approvati e per i quali siano state sottoscritte le relative convenzioni; sono ammesse varianti a condizione che siano conformi con il R.U.

Acronimi, sigle ed abbreviazioni.

Di seguito vengono definiti gli acronimi, le sigle e le abbreviazioni impiegati all'interno degli elaborati della Variante Generale al R.U.:

A.C.	– Amministrazione Comunale.
A.R.P.A.T.	– Agenzia Regionale di Protezione Ambientale Toscana.
art.; artt.	– articolo; articoli.
B.U.R.T.	– Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.
C.C.	– Consiglio Comunale.
D.C.R.	– Delibera di Consiglio Regionale.
Del.	– Delibera.
D.G.R.	– Delibera di Giunta Regionale.
Dir. CE.	– Direttiva della Comunità Europea.
D. Lgs.	– Decreto Legislativo.
D.M.	– Decreto Ministeriale.
D.P.R.	– Decreto del Presidente della Repubblica.
etc.	– eccetera
L.	– Legge Nazionale.
L.R.	– Legge Regionale.
e s.m.e i.	– e successive modifiche ed integrazioni (relative a leggi, norme, regolamenti ecc.)
N.T.A.	– Norme Tecniche di Attuazione.
P.A.	– Piano/i attuativo/i
P.A.E.R.P.	– Piano delle Attività Estrattive di Recupero Provinciale
P.A.I.	– Piano di Assetto Idrogeologico
P.C.C.A.	– Piano di Comunale di Classificazione Acustica.
P.I.T.	– Piano di Indirizzo Territoriale (Regionale).
P.R.A.E.	– Piano Regionale delle Attività Estrattive (anni 1995 - 2000 - L.R. 36/1980, L.R. 5/1995)
P.R.A.E.R.	– Piano Regionale delle Attività Estrattive di Recupero delle escavabili e di riutilizzo dei residui recuperabili (anno 2003 - L.R. 78/1998)
P.S.	– Piano Strutturale (Comunale).
P.T.C.P.	– Piano Territoriale di Coordinamento (Provinciale).
Pub.Amm.	– Pubblica Amministrazione.
Q.C.	– Quadro Conoscitivo.
R.D.	– Regio Decreto.
R.E.	– Regolamento Edilizio.
Reg. CE	– Regolamento della Comunità Europea.
Reg. Reg.	– Regolamento Regionale.
R.U.	– Regolamento Urbanistico (Comunale).
S.A.U.	– Superfici Agrarie Utilizzate, in ambito di aziende agricole.
S.C.	– Strada Comunale.
S.E.L.	– Sistema Economico Locale.
S.I.C.	– Sito di Interesse Comunitario (direttiva Habitat Dir. 1992/43/CEE)
S.I.R.	– Sito di Interesse Regionale (LR 56/2000)
S.I.R.A.	– Sistema Informativo Regionale Ambientale.
S.I.T.	– Sistema Informativo Territoriale.
S.P.	– Strada Provinciale.

S.R.	– Strada Regionale.
S.U.L.	– Superficie Utile Lorda
Tav.; Tavv.	– tavola; tavole.
U.T.C.	– Ufficio/i Tecnico/i Comunale/i.
U.T.O.E.	– Unità Territoriali Organiche Elementari.
vd.	– vedere a ...
V.A.S.	– Valutazione Ambientale Strategica
Z.P.S.	– Zona Protezione Speciale in materia di protezione ornitologica (direttiva Uccelli Dir. 2009/147/CEE).

