

*Comune di Palaia*  
*Provincia di Pisa*

## REGOLAMENTO URBANISTICO

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



### *Gruppo di lavoro*

|                   |                 |             |  |
|-------------------|-----------------|-------------|--|
| <b>Prof. Ing.</b> | Giuseppe        | IMBESI      | <i>Capogruppo e Coordinatore</i>               |
| <b>Arch.</b>      | Carlo           | CARBONE     | <i>Urbanista</i>                               |
| <b>Arch.</b>      | Paolo           | FRANCALACCI | <i>Urbanista</i>                               |
| <b>Arch.</b>      | Paola Nicoletta | IMBESI      | <i>Urbanista</i>                               |
| <b>Prof.</b>      | Giuseppe        | MUREDDU     | <i>Esperto dinamiche socio-econ. e demogr.</i> |
| <b>Prof.</b>      | Francesco       | FERRINI     | <i>Agronomo</i>                                |
| <b>Prof.</b>      | Stefano         | BRUNI       | <i>Storico</i>                                 |
| <b>Dr.</b>        | Claudio         | NENCINI     | <i>Geologo, Responsabile</i>                   |
| <b>Dr.</b>        | Francesca       | FRANCHI     | <i>Geologo</i>                                 |
| <b>Dr.</b>        | Luigi           | BRUNI       | <i>Geologo</i>                                 |
| <b>Prof. Ing.</b> | Claudio         | VITI        | <i>Ingegnere idraulico</i>                     |
| <b>Prof. Ing.</b> | Stefano         | PAGLIARA    | <i>Ingegnere idraulico</i>                     |
| <b>Dott. Ing.</b> | Stefano         | NARDI       | <i>Ingegnere idraulico</i>                     |

## INDICE SOMMARIO

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

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

### **TITOLO II - STRUTTURA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

- Art. 4 - La struttura del R.U. e gli ambiti territoriali*
- Art. 5 - Le Unità Territoriali Ambientali (UTA)*
- Art. 6 - Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)*
- Art. 7 - I centri abitati*
- Art. 8 - Gli ambiti della conservazione*
- Art. 9 - Gli ambiti della valorizzazione e riqualificazione dell'edificato esistente*
- Art. 10 - Le aree destinate ad attività economiche (ricettività, commercio, industria, artigianato)*
- Art. 11 - Gli ambiti della trasformazione*
- Art. 12 - Gli ambiti della riqualificazione ambientale*
- Art. 13 - Aree verdi, infrastrutture, impianti, servizi pubblici e di interesse pubblico*

### **TITOLO III – VALUTAZIONE INTEGRATA DEGLI EFFETTI TERRITORIALI, AMBIENTALI E SULLA SALUTE UMANA**

- Art. 14 - Valutazione ambientale e sostenibilità edilizia*
- Art. 15 - Inquinamento atmosferico*
- Art. 16 - Inquinamento acustico*
- Art. 17 - Inquinamento elettromagnetico*
- Art. 18 - Inquinamento luminoso*
- Art. 19 - Attività produttive insalubri*

### **TITOLO IV - IL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE**

- Art. 20 - Il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente*
- Art. 21 - Il mutamento di destinazione d'uso*
- Art. 22 - Le aree di pertinenza e gli annessi*
- Art. 23 - Annessi agricoli*
- Art. 24 - Case coloniche, fattorie, ville rurali, fienili*
- Art. 25 - Tabaccaie*
- Art. 26 - Manufatti allo stato di rudere*

### **TITOLO V - IL TERRITORIO AGRICOLO**

- Art. 27 - Il territorio agricolo*
- Art. 28 - Le aree ad esclusiva funzione agricola*
- Art. 29 - Le aree a prevalente funzione agricola*
- Art. 30 - Le aree agricole di interesse paesaggistico*
- Art. 31 - Le aree boscate*
- Art. 32 - Le aree tartufigene*

**TITOLO VI - LE UNITA' TERRITORIALI AMBIENTALI E LE UTOE**

Sez. I - Gli insediamenti di fondovalle e di versante

- Art. 33 - L'Unità territoriale ambientale di fondovalle*
- Art. 34 - Forcoli e Baccanella*
- Art. 35 - Montanelli*
- Art. 36 - Alica*

Sez. II - Le pendici collinari e i castelli

- Art. 37 - L'Unità territoriale ambientale delle colline sulla valle del Roglio*
- Art. 38 - Montacchita e Montechiari*

Sez. III - Il crinale centrale

- Art. 39 - L'Unità territoriale ambientale delle colline centrali*
- Art. 40 - Palaia*
- Art. 41 - Partino*
- Art. 42 - Gello*
- Art. 43 - Colleoli*

Sez. IV - Il fondovalle e il Roglio

- Art. 44 - L'Unità territoriale ambientale delle colline di Villa Saletta*
- Art. 45 - Villa Saletta*

Sez. V - Le colline dell'Arno

- Art. 46 - L'Unità territoriale ambientale di San Gervasio*
- Art. 47 - San Gervasio e Usigliano*

Sez. VI - I bacini del Chiecina e del Chiecinella

- Art. 48 - L'Unità territoriale ambientale della valle del Chiecina e del Chiecinella*
- Art. 49 - Chiecina, Chiecinella, Bagni di Chiecinella*

Sez. VII - Le colline del Carfalo

- Art. 50 - L'Unità territoriale ambientale delle colline di Montefoscoli e Pozzo*
- Art. 51 - Montefoscoli*

Sez. VIII - I calanchi

- Art. 52 - L'Unità territoriale ambientale dei calanchi*
- Art. 53 - Toiano*

**TITOLO VII - AREE VERDI, VIABILITA', INFRASTRUTTURE, IMPIANTI E SERVIZI**

- Art. 54 - Mobilità sostenibile ed accessibilità territoriale. Percorsi ciclabili, pedonali ed escursionistici*
- Art. 55 - Infrastrutture per la viabilità ed aree di rispetto*
- Art. 56 - Attrezzature, impianti e servizi pubblici*
- Art. 57 - Attrezzature, servizi ed attività di interesse pubblico e collettivo*
- Art. 58 - Impianti di distribuzione carburante*
- Art. 59 - Depuratore e relativa fascia di rispetto*
- Art. 60 - Aree cimiteriali*

## **TITOLO VIII - TUTELE E VINCOLI**

- Art. 61 - Vincolo storico artistico*
- Art. 62 - Vincolo paesaggistico*
- Art. 63 - Ritrovamenti archeologici*
- Art. 64 - Giardini e orti*

## **TITOLO IX - LE MODALITA' DI ATTUAZIONE**

- Art. 65 - Strumenti attuativi ed ambiti di progettazione unitaria*
- Art. 66 - Aree suscettibili di trasformazione e modalità di completamento dei lotti liberi*

## **TITOLO X - GESTIONE DEL R.U. E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

- Art. 67 - Piani attuativi adottati o in corso di esecuzione*
- Art. 68 - Variante di adeguamento per la disciplina del commercio*
- Art. 69 - Attività estrattive*
- Art. 70 - Legge regionale n. 86/94 e tutela della risorsa idrica*
- Art. 71 - Aree percorse dal fuoco*
- Art. 72 - Gestione del R.U.*
- Art. 73 - Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie*

## **ALLEGATI**

- Allegato **n. 1** – Schede norma
- Allegato **n. 2** – Indici e parametri urbanistici del R.U.
- Allegato **n. 3** – Elenco dei manufatti e beni di valore storico artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004
- Allegato **n. 3a** – Elenco degli edifici vincolati ai sensi della ex legge n. 1089/1939 ora D.Lgs. 42/2004 e della LRT 1/2005
- Allegato **n. 3b** – Elenco degli edifici vincolati ai sensi della ex legge regionale Toscana n. 59/80 ora LRT 1/2005
- Allegato **n. 3c** – Le fonti e i lavatoi storici
- Allegato **n. 3d** – Beni di proprietà pubblica
- Allegato **n. 4** – Comune di Palaia, Del. C.C. del 12 marzo 2003 n. 15, “Variante per l’adeguamento dello strumento urbanistico alle direttive in materia di commercio di cui alla L.R. n. 28/99”
- Allegato **n. 5** – Norme per la valorizzazione dell’edificato storico e delle aree libere di pertinenza

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI<sup>1</sup>**

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

1. Il Regolamento Urbanistico (d'ora in poi denominato R.U.) costituisce atto di governo del territorio ai sensi della Legge regionale Toscana n. 1 del 3 gennaio 2005, *Norme per il governo del territorio*, titolo V, capo III, artt. 52-64.
2. Il R.U. specifica e rende direttamente precettivi gli indirizzi previsti dal Piano Strutturale del Comune di Palaia e persegue, ai sensi delle Norme Tecniche di attuazione del P.S. medesimo, la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio.
3. Il R.U. disciplina gli interventi sul sistema insediativo ed attua la salvaguardia del patrimonio ambientale secondo i criteri stabiliti dal Piano Strutturale.
4. Attua la perequazione ai sensi della legge n. 1/2005 nella gestione e nella attuazione degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo del territorio.

### **Art. 2 - Elaborati**

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

1) *Relazione*

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

Tavole di progetto:

|  |                      |
|--|----------------------|
| <i>Tavola 1 – Il crinale centrale</i>                            | <i>scala 1:5.000</i> |
| <i>Tavola 2 – Palaia - Gello</i>                                 | <i>scala 1:2.000</i> |
| <i>Tavola 3 – Colleoli - Partino</i>                             | <i>scala 1:2.000</i> |
| <i>Tavola 4 – Piana del Roglio</i>                               | <i>scala 1:5.000</i> |
| <i>Tavola 5 – Forcoli</i>  | <i>scala 1:2.000</i> |
| <i>Tavola 6 – Montanelli – Baccanella – Alica</i>                | <i>scala 1:2.000</i> |
| <i>Tavola 7 – Villa Saletta</i>                                  | <i>scala 1:2.000</i> |
| <i>Tavola 8 – Montacchita - Montechiari</i>                      | <i>scala 1:2.000</i> |
| <i>Tavola 9 – Montefoscoli</i>                                   | <i>scala 1:2.000</i> |
| <i>Tavola 10 – San Gervasio</i>                                  | <i>scala 1:2.000</i> |
| <i>Tavola 11 – Chiecina – Chiecinella – Bagni di Chiecinella</i> | <i>scala 1:2.000</i> |
| <i>Tavola 12 – Toiano</i>  | <i>scala 1:2.000</i> |

3) *Norme Tecniche di Attuazione;*

4) *Valutazione ambientale;*

5) *Indagine geologiche di fattibilità (Tavv. 1 – 7)* *scala 1:2.000*

Elaborati costituenti implementazione del quadro conoscitivo del piano strutturale:

6) *Schedatura del patrimonio storico-archeologico del territorio (Rif. Tavola ST P1 – scala 1:10.000);*

7) *Schedatura del patrimonio esistente dei centri abitati (Rif. cartografia di ogni frazione in scala 1:2.000);*

8) *Schedatura del patrimonio edilizio esistente nel territorio agricolo (Rif. Tavola ST P3 – scala 1:10.000)*

### **Art. 3 - Validità ed efficacia**

1. Il Regolamento urbanistico è valido a tempo indeterminato, salvo quanto previsto dai commi 5, 6 e 7 dell'art. 55, legge regionale n. 1 del 2005.
2. In ordine all'efficacia delle singole disposizioni, così come previsto dal P.S., le presenti normative tecniche di attuazione possono qualificarsi come:
  - disposizioni generali, finalizzate ad esplicitare principi, obiettivi, criteri guida e modalità di attuazione;
  - prescrizioni, rivolte ad introdurre norme immediatamente efficaci nonché vincoli volti a recepire e dare attuazione a previsioni espresse da strumenti sovraordinati;

---

<sup>1</sup> Le presenti NTA del RU risultano modificate ed integrate a seguito dell'accoglimento di osservazioni. Le disposizioni modificate sono riportate generalmente in *corsivo* oppure in carattere tondo qualora il testo avesse carattere corsivo nella versione adottata e sono evidenziate con coloritura cromatica diversa dai toni del grigio-nero.

- salvaguardie, volte a salvaguardare il territorio da usi incompatibili nelle more di definizione di strumenti ed atti di pianificazione e di governo del territorio.
3. Le singole disposizioni possono contenere una parte descrittiva volta a definire l'ambito di applicazione della norma o connotare parti ed elementi della struttura del territorio.

## **TITOLO II - STRUTTURA DEL R.U.**

### **Art. 4 - La struttura del R.U. e gli ambiti territoriali**

1. Le Unità Territoriali Ambientali (UTA) e le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), così come individuate nel P.S., costituiscono riferimento essenziale per la redazione del presente R.U. al fine di garantire la tutela del territorio agricolo e del paesaggio nonché la valorizzazione e riqualificazione dell'edificato esistente.

Il perimetro delle singole UTA ed UTOE, così come definite nel P.S., all'atto del recepimento nella cartografia del presente R.U., è suscettibile di modifiche ed adeguamenti conseguenti alla restituzione a scala di maggior dettaglio.

2. All'interno del perimetro delle UTOE, la disciplina urbanistica degli interventi è definita tenendo conto delle problematiche morfologiche e funzionali e inquadrata in distinti ambiti territoriali così definiti:

- *ambiti della conservazione*, finalizzati a garantire la tutela, la conservazione e il restauro dei centri e dei nuclei storici;
- *ambiti della valorizzazione e riqualificazione dell'edificato esistente*, finalizzati a promuovere la messa in valore delle risorse insediative del territorio;
- *ambiti della trasformazione* finalizzati alla riorganizzazione e trasformazione anche edificatoria di porzioni di territorio urbano o contiguo ai centri abitati;
- *ambiti della riqualificazione ambientale*, destinati a favorire la realizzazione di progetti di restauro e recupero del patrimonio ambientale e territoriale;
- *aree per infrastrutture, impianti e servizi*, destinati a garantire una buona dotazione di standard ed infrastrutture.

4. All'esterno al perimetro delle UTOE la disciplina di tutela, restauro e riqualificazione del territorio risulta articolata nei seguenti ambiti:

- *unità territoriali ambientali (UTA)*;
- *territorio agricolo ed aree boscate*;
- *aree tartufigene*;
- *ambiti di valore naturalistico e paesaggistico*.

5. Per ciascun ambito sono individuate categorie d'intervento e destinazioni urbanistiche al fine di conseguire gli obiettivi prefissati dal PS e valorizzare le invarianti in esso individuate.

### **Art. 5 - Le Unità Territoriali Ambientali (UTA)**

1. Ai sensi delle Norme Tecniche di attuazione del P.S., le Unità Territoriali Ambientali (UTA) costituiscono la maglia territoriale di riferimento delle UTOE e nel contempo rappresentano l'elemento di raccordo strutturante con il contesto territoriale ed ambientale.

2. Le UTA sono singolarmente disciplinate nelle sezioni specifiche delle presenti norme in riferimento alla necessità di promuovere:

- *la riqualificazione dei contesti paesaggistici nell'abitare il territorio*;
- *le trasformazioni territoriali ed ambientali finalizzate a garantire la capitalizzazione dei benefici delle singole trasformazioni alla scala territoriale riguardo il patrimonio ambientale e culturale*;
- *la definizione di singoli progetti integrati*.

3. Nelle UTA sono promossi gli interventi di recupero, restauro, ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente previo inquadramento del singolo intervento rispetto le proprie pertinenze territoriali ed ambientali e previa verifica del sistema delle infrastrutture e dei servizi.

Sono esclusi interventi di demolizione e ricostruzione salvo che si dimostri, mediante apposita Relazione, specifici rilievi e perizie tecniche, e previo parere preventivo dell'Ufficio, che le caratteristiche costruttive originarie risultano alterate, manomesse o in stato di degrado tale da rendere impraticabile la conservazione o

non più riconoscibile la cronologia storica. In tal caso è consentita la fedele ricostruzione; tale intervento non è ammesso nelle aree ad esclusa funzione agricola, nelle aree soggette a vincolo paesaggistico, nelle aree boscate e nelle aree tartufigene.

4. Sono consentite le seguenti destinazioni: residenza, servizi, attività culturali e museali, strutture di vendita di vicinato, attività agrituristica, attività turistico ricettive e di ristorazione, attività tradizionali ed artigianali compatibili con la residenza non rumorose né inquinanti (LRT 89/1998 come modificata ed integrata dalla LRT 67/2004), attività agricole, attività commerciali di cui all'art. 5. della Variante per l'adeguamento dello strumento urbanistico alle direttive in materia di commercio di cui alla LR 28/99.

5. Ciascun intervento è da sottoporre a Verifica degli effetti ambientali a scala territoriale adeguata (vedere Titolo III delle presenti NTA).

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

1. Il R.U. recepisce le Unità territoriali organiche elementari (UTOE) definite nell'ambito del P.S. vigente.

2. Per ciascuna UTOE il R.U. provvede a delineare e definire:

- *le forme del costruito e le forme dello spazio aperto;*
- *gli ambiti della conservazione, della valorizzazione, della trasformazione e della riqualificazione del territorio;*
- *i servizi, le aree commerciali, le attrezzature ricettive esistenti e di progetto;*
- *le aree verdi, le infrastrutture ed i servizi pubblici e di interesse pubblico;*
- *il perimetro dei centri abitati;*
- *gli indirizzi di recupero, valorizzazione e riqualificazione dei singoli assetti;*
- *le strategie di intervento;*
- *gli interventi a carattere ambientale;*
- *le condizioni di criticità delle risorse e le condizioni di trasformabilità;*
- *i singoli interventi progettuali accompagnati da dati urbanistici e dimensionali e da prescrizioni morfologiche ed ambientali mediante il rinvio ad apposite schede norma riportate in allegato alle presenti norme.*

#### **Art. 7 - I centri abitati**

1. Il R.U. contiene, in cartografia, l'individuazione del perimetro aggiornato del centro abitato ai sensi della LRT 1/2005, della legge n. 765/1967 e D.Lgs. 285/92.

2. All'interno dei centri abitati le aree verdi e le aree agricole intercluse, che vengono a costituire l'ambito di transizione fra l'edificato ed il territorio agricolo circostante, oltre a rispettare quanto previsto per l'ambito di appartenenza, devono essere oggetto di interventi di manutenzione della superficie di terreno vegetale e degli impianti vegetazionali esistenti.

3. Il R.U., mediante progetti unitari di riqualificazione ambientale, promuove la realizzazione di percorsi pedonali e piste ciclabili in modo da favorire una corretta fruizione del paesaggio e dei beni culturali e garantire percorrenze alternative e in sicurezza rispetto alla viabilità principale.

#### **Art. 8 - Gli ambiti della conservazione**

1. Gli ambiti della conservazione riguardano il tessuto urbano a carattere storico. Nell'ambito della conservazione è incluso il centro storico perimetrato nella cartografia del R.U., comprendente edifici di valore storico e architettonico da conservare e mantenere intervenendo con il restauro, il recupero o il ripristino delle parti eventualmente alterate.

2. Le aree individuate dal R.U. comprendono :

- *edifici vincolati ai sensi del d.lgs. 42/2004;*
- *centri e nuclei storici, riferiti al tessuto storico o a manufatti di pregio architettonico per i quali sono da prevedere interventi di recupero e risanamento conservativo;*
- *manufatti storici in ambito urbano da riqualificare e rifunzionalizzare (Tabaccaie), intesi come singoli edifici o complessi di manufatti a valenza storica, attualmente in stato di degrado, da recuperare mediante specifici interventi di tutela e di riorganizzazione anche funzionale.*

3. Negli ambiti della conservazione sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività residenziali, attività terziarie e di servizio a livello urbano, attrezzature generali (es. caserma), direzionali, attività culturali e museali, strutture di vendita di vicinato, attività turistico-ricettive e di ristorazione, attività tradizionali ed artigianali compatibili con la residenza, non rumorosi né inquinanti. E' altresì ammesso l'aumento del numero delle unità immobiliari in presenza dei requisiti richiesti a norma di legge e fatti salvi i pareri delle autorità competenti ove richiesto.

4. Negli ambiti della conservazione, sugli edifici non ricompresi nelle categorie indicate ai commi 5 e 6 del presente articolo e loro volumi secondari sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ai sensi della LRT 1/2005, art. 79, comma 2, lett. d), numeri 1 e 2, con esclusione delle addizioni dei volumi secondari all'edificio principale, comunque rivolti al recupero e alla riqualificazione complessiva delle aree di pertinenza e purchè tale intervento sia accompagnato dallo studio delle aree di pertinenza compresi annessi, manufatti e recinzione finalizzato alla riqualificazione o all'adeguamento delle strutture improprie esistenti nell'ambito interessato dall'intervento progettuale.

5. Sugli edifici notificati riportati nell'Allegato n. 3° delle presenti norme, come evidenziato nelle cartografie del RU, sono ammessi gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo. Sui volumi secondari sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ai sensi della LRT 1/2005, art. 79, comma 2, lett. d), numeri 1 – 2. Dovranno essere acquisiti tutti i pareri nulla osta ed atti di assenso comunque richiesti dalle specifiche disposizioni di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 per qualunque intervento riferibile all'edificio notificato e alle sue aree di pertinenza.

Sono consentite le destinazioni d'uso specificate al comma 3 del presente articolo.

6. Sugli edifici presenti all'IGM (1882) sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia ai sensi della LRT 1/2005, art. 79, comma 2, lett. d), ad esclusione degli interventi di cui ai numeri 1, 2 e 3. Sui volumi secondari sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ai sensi della LRT 1/2005, art. 79, comma 2, lett. d), numeri 1 – 2.

7. Sui prospetti sono consentiti interventi di modifica compatibili con la tipologia edilizia.

8. Si richiamano in appendice le norme del Piano per il centro storico in riferimento agli interventi di valorizzazione del patrimonio esistente e delle aree libere di pertinenza.

#### **Art. 9 -Gli ambiti della valorizzazione e riqualificazione dell'edificato esistente**

1. Gli ambiti della valorizzazione costituiscono le zone caratterizzate da un tessuto edilizio prevalentemente recente e contraddistinto da un insieme di singoli episodi o complessi edilizi disposti in modo da formare nuclei abitati o formazioni lineari spesso contigui ad insediamenti storici. All'interno possono risultare localizzati anche edifici puntuali di antica formazione, inglobati dall'espansione della città.

2. Gli ambiti della valorizzazione sono distinti al loro interno in:

- *tessuti urbani consolidati;*
- *ambiti residenziali sottoposti a piani attuativi vigenti;*
- *ambiti unitari di recupero e valorizzazione.*

3. Le zone della valorizzazione possono essere contraddistinte da una compresenza di funzioni diverse che in alcuni parti si sovrappongono all'interno degli isolati stessi a formare situazioni di tessuto misto per funzioni e per tipologia edilizia.

Tali aree sono segnalate in cartografia mediante apposita campitura, distinta in base alle seguenti destinazioni:

- *aree commerciali;*
- *aree di mercato;*
- *attrezzature ricettive;*
- *zone miste (residenza, artigianato, commercio);*
- *servizi privati.*

5. Negli ambiti della valorizzazione e riqualificazione dell'edificato esistente sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività residenziali, attività terziarie e di servizio a livello urbano, direzionali, attività culturali e museali, strutture di vendita di vicinato e medie strutture di vendita, attività turistico-ricettive e di ristorazione, attività tradizionali ed artigianali compatibili con la residenza, non rumorosi né inquinanti.

6. Sono consentiti interventi di ampliamento o completamento qualora i parametri urbanistici lo consentano (Art. 66).



7. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione comprensiva della totale demolizione e fedele ricostruzione e la sostituzione edilizia. E' consentito l'ampliamento una tantum per esigenze igienico sanitarie fino ad un massimo di **35 mc**.

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

#### **Art. 10 – Le aree destinate ad attività economiche (ricettività, commercio, industria, artigianato)**

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

2. In particolare vengono definite:

- *le aree industriali ed artigianali esistenti;*
- *le zone per servizi e attrezzature di uso pubblico;*
- *le aree commerciali;*
- *le aree industriali ed artigianali di progetto;*
- *gli ambiti di riqualificazione funzionale a carattere economico.*

3. Nelle zone dove sono presenti strutture ed attività economiche sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso in relazione alle specifiche campiture riportate sulle carte del R.U.: industria, commercio, artigianato, servizi ed attività di supporto, uffici e studi tecnici, residenza.

4. Sugli edifici e strutture esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia e la sostituzione edilizia.

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

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

Tali schede norma sono accluse in allegato alle presenti norme.

#### **Art. 11 - Gli ambiti della trasformazione**

1. Gli ambiti della trasformazione costituiscono aree o zone di nuovo impianto all'interno delle UTOE così come individuate nelle tavole del Regolamento Urbanistico con specifico perimetro e distinte in:

- *ambiti unitari di progetto (nuovi ambiti di trasformazione soggetti a piano o progetto unitario d'intervento);*
- *aree suscettibili di nuova edificazione (qualunque area dove è consentito procedere a nuovi interventi di edificazione);*

2. Per ciascun ambito di trasformazione sono state redatte singole *schede norma* che specificano:

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

Tali schede norma sono accluse in allegato alle presenti norme.

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

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

4. Gli interventi dovranno essere realizzati mediante piani attuativi e/o interventi diretti (progetti unitari di intervento anche convenzionati). La realizzazione potrà avvenire per singoli comparti interni all'area, sempre che tali partizioni siano previste nel P.A. e/o progetto unitario, anche con fasi temporali diverse.

#### **Art. 12 - Gli ambiti della riqualificazione ambientale**

1. Le aree di riqualificazione ambientale costituiscono ambiti da valorizzare e riqualificare mediante interventi progettuali di valenza ambientale e paesaggistica.

2. Tali ambiti sono distinti in:

- *aree di elevato valore naturalistico ed aree di frangia ai corsi d'acqua;*
- *aree verdi di pertinenza dei fabbricati;*
- *ambiti unitari di riqualificazione/valorizzazione ambientale*
- *ambiti paesistici di pertinenza dei centri storici,*
- *serre e strutture vivaistiche da valorizzare,*
- *ambiti agricoli – agrituristici contigui ai centri abitati.*

3. Le *aree di elevato valore naturalistico ed aree di frangia ai corsi d'acqua* costituiscono aree di valore ecologico da tutelare e valorizzare mediante forme di tutela della vegetazione esistente o del patrimonio vegetazionale tipico. In tali aree dovranno essere rimossi i manufatti e le strutture improprie manufatti a carattere provvisorio e precario. Sui manufatti esistenti, regolarmente autorizzati o condonati, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia previa verifica di compatibilità ambientale.

4. Le *aree verdi di pertinenza dei fabbricati* costituiscono giardini e spazi verdi privati, in connessione con il sistema edificato e il sistema infrastrutturale, da mantenere e valorizzare o realizzare, mediante interventi che escludano la riduzione delle superfici a verde e la eliminazione di essenze ed alberature tipiche, qualora esistenti. Sono ammessi gli interventi nelle aree pertinenziali consentiti dal R.E.U.

5. Gli *ambiti unitari di riqualificazione/valorizzazione ambientale* costituiscono ambiti territoriali appositamente perimetrati nella cartografia del R.U. nell'ambito dei quali sono previsti specifici progetti di riqualificazione e recupero ambientale (tracciati, percorsi, fonti, manufatti storici, piazze, parchi pubblici e simili). Tali ambiti sono specificamente disciplinati mediante apposita normativa distinta per ciascun intervento e riportata nella sezione dedicata all'UTOE di riferimento.

6. Gli *ambiti paesistici di pertinenza dei centri storici* comprendono, in generale, il crinale o l'ambito paesaggistico contiguo ai centri storici che ne costituisce la matrice territoriale e la cornice naturale, storicamente compenetrata con l'edificato storico. Comprendono inoltre le aree di pertinenza dei fabbricati storici, i punti di vista e belvedere connessi agli edifici storici, i versanti che sostengono gli insediamenti antichi, le aree dove sono collocate le fonti storiche o i lavatoi. In tali aree dovranno essere rimosse le strutture improprie incompatibili con il contesto storico e paesaggistico. I manufatti esistenti e regolarmente autorizzati o condonati, se realizzati con materiali incongrui, dovranno essere riqualificati mediante interventi di recupero, risanamento e sostituzione. Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti, come specificato all'art. 22, comma 2.

La realizzazione delle piscine è subordinata a verifica di compatibilità ambientale e soggetta al parere del collegio tecnico.

7. Le *serre e strutture vivaistiche* costituiscono manufatti da valorizzare quali attività economiche compatibili con il territorio agricolo circostante. Sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione dell'esistente. Le nuove installazioni sono soggette alla legislazione di settore in materia agricola.

8. Gli *ambiti agricoli – agrituristici contigui ai centri abitati* costituiscono aree di valore paesaggistico per i poderi presenti e per il complesso delle trame agricole ancora esistenti anche se alterate o degradate. In tali ambiti saranno promossi interventi di riqualificazione del territorio rurale e di integrazione e mantenimento della vegetazione tipica. Sono consentiti gli interventi previsti per il territorio agricolo.

#### **Art. 13 - Aree verdi, infrastrutture, impianti, servizi pubblici e di interesse pubblico**

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

2. Tali aree sono distinte in:

- *Aree verdi e pavimentate di uso pubblico;*
- *Parchi e aree verdi attrezzate,*

- *Impianti sportivi;*
- *Piazze slarghi e percorsi pedonali;*
- *Strade esistenti e di progetto;*
- *Parcheggi*
- *Servizi ed attrezzature di uso pubblico;*

3. Tali aree, con specifica destinazione d'uso, costituiscono aree computabili a standard urbanistici ai fini di quanto previsto dal DM 1444/68.

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

5. La quota di dotazione di standard è stabilita dal presente R.U. nelle specifiche disposizioni di riferimento (*art. 55 - Attrezzature, impianti e servizi pubblici*).

6. Nel caso di interventi diretti relativi ad interventi di nuova edificazione il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione; le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate anche a scomputo degli oneri concessori.

### **TITOLO III – VALUTAZIONE INTEGRATA DEGLI EFFETTI TERRITORIALI, AMBIENTALI E SULLA SALUTE UMANA**

#### **Art. 14 - Valutazione ambientale e sostenibilità edilizia**

1. Tutti gli interventi di trasformazione del territorio dovranno indicare gli effetti delle trasformazioni prodotte in termini di riduzione, mantenimento o aumento delle risorse ambientali e, di conseguenza, dovranno dimostrare tutti gli accorgimenti adottati per annullare o mitigare gli effetti ambientali negativi.
2. Non possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, trasformazioni, fisiche o funzionali, che comportino l'attivazione di industrie a rischio di incidente rilevante, o insalubri di classe I, se non ad adeguata distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi .
3. Ogni trasformazione dovrà comunque essere subordinata alla verifica della potenzialità di allacciamento ai sistemi a rete, alla efficienza delle stesse a recepire nuovi carichi urbanistici, al rispetto dei limiti e delle soglie massime previste dalla legislazione di settore.
4. Le norme del presente titolo richiamano in quanto applicabili le disposizioni contenute nella Del. G. R. Toscana n. 322 del 28 febbraio 2005, *Linee guida per l'edilizia sostenibile*.

#### **Art. 15 - Inquinamento atmosferico**

1. Il rilascio di permessi di costruire per la costruzione di nuovi edifici o per la ristrutturazione di quelli esistenti, è subordinato all'allacciamento alla rete del gas metano. Possono fare eccezione le case sparse e le unità che si doteranno di sistemi per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.
2. Le attività produttive dovranno ricorrere all'utilizzo del gas metano sia per la termoregolazione degli edifici sia per processi produttivi che richiedono l'utilizzo di combustibili.
3. Per le attività produttive di nuovo insediamento, è richiesta la relazione tecnica relativa alla produzione di flussi gassosi nel processo produttivo. Essa deve indicare la qualità e la quantità di tali emissioni e in presenza anche di un solo composto inquinante, i sistemi adottati per l'abbattimento di tali emissioni.

#### **Art. 16 - Inquinamento acustico**

1. L'insediamento di qualunque attività all'interno del territorio comunale è subordinato al rispetto dei livelli sonori definiti dalla zonizzazione acustica del territorio nell'ambito del *Piano di classificazione acustica* approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Palaia **n. 20 del 29 aprile 2005**.
2. Ogni nuova attività non deve produrre incremento dei livelli sonori nell'ambiente circostante in particolare in corrispondenza di aree sensibili nel rispetto dei limiti di emissione previsti.
3. In caso di edifici residenziali, il permesso di costruire è subordinato alla presentazione di un progetto di impatto acustico attestante i requisiti acustici passivi degli edifici nonché previsione di clima acustico.
4. In caso di insediamenti industriali o artigianali, sportivi e ricreativi in zone in cui il clima acustico sia superiore ai livelli previsti dalla normativa di classificazione, il permesso di costruire è subordinato alla presentazione di una relazione tecnica attestante le misure adottate per il contenimento delle emissioni alla sorgente.
5. Gli interventi relativi ad aree sensibili Classe II (scuole, case di cura, case di riposo, ecc.) devono essere realizzati prevedendo l'adozione di misure di risanamento acustico o con barriere fono-assorbenti vegetali o adottando specifiche misure di abbattimento all'interno degli edifici.
6. La realizzazione di nuove infrastrutture di viabilità deve prevedere, già in fase di progettazione, l'adozione di misure finalizzate al contenimento delle emissioni rumorose fino al rispetto dei limiti previsti nelle aree interessate.

#### **Art. 17 - Inquinamento luminoso**

In materia di prevenzione e riduzione dell'inquinamento luminoso, il Comune redige il piano della illuminazione pubblica secondo le linee guida del P.R.P.I.L., ai sensi di quanto disposto dall'art. 6 della L.R.

37/00. In particolare dovrà essere predisposta una rete che assicuri il miglioramento della qualità della vita dei cittadini garantendo la fruizione dello spazio pubblico nei centri urbani e dei beni monumentali o ambientali presenti sul territorio. L'illuminazione pubblica dovrà assicurare la massima sicurezza sulla rete della viabilità principale, specie negli attraversamenti dei centri urbani. Il piano dovrà anche individuare gli elementi paesaggistico-architettonici di rilievo da evidenziare al fine di un potenziamento dell'attrattività turistica del territorio, il tutto finalizzato all'ottimizzazione dei costi di esercizio e manutenzione.

Sul territorio comunale ricade la zona di protezione intorno all'Osservatorio Astronomico "Galileo Galilei", Loc. Libbiano, nel Comune di Peccioli.

### **Art. 18 - Inquinamento elettromagnetico**

1. In materia di tutela dall'inquinamento elettromagnetico si applicano :

- il DPCM 8 luglio 2003, *Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati dagli elettrodotti*;
- la relativa Circolare applicativa del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 15 novembre 2004 DSA 2004/25291, *Protezione della popolazione dall'esposizione ai campimagnetici ed elettromagnetici. Determinazione delle fasce di rispetto*;
- nonché la LR Toscana n. 39 del 24 febbraio 2005, *Disposizioni in materia di energia*.

2. Lungo i tragitti delle linee degli elettrodotti che attraversano il territorio comunale si applicano le distanze di rispetto ai sensi dell'art.6 del D.P.C.M. 8-7-2003 sopracitato secondo la metodologia di calcolo stabilita dalla relativa circolare sopramenzionata.

3. Nel caso di nuove costruzioni sia residenziali che produttive devono essere rispettate le distanze minime previste dalla legge e i livelli di qualità stabiliti dal DPCM suddetto (art. 4).

4. Le stazioni SRB, presenti nel territorio del Comune di Palaia sono limitate ad alcune postazioni (*Palazzo Comunale e Piazza del Mercato*). In tutte le UTOE, l'installazione di nuove SRB non potrà avvenire in aree sensibili così come individuate dall'Amministrazione Comunale in accordo a quanto previsto dalla L.R. 6 aprile 2000, n. 54. In ogni caso non potranno essere installate nuove SRB che causino aumento dell'esposizione a campi elettromagnetici in corrispondenza di aree verdi attrezzate, aree destinate all'infanzia, asili e scuole. In tutte le UTOE l'installazione di nuove SRB sarà subordinata a verifiche di dettaglio finalizzate a quantificare l'area d'influenza della nuova stazione, in termini d'aumento dell'esposizione a campi elettromagnetici, e al rispetto dei limiti previsti dal DPCM 8/7/2003.

### ***Elenco linee ad alta tensione che attraversano il territorio comunale di Palaia***

*(Rif. Tav. n° 5U - Reti e servizi tecnologici - scala 1:10.000 (Quadro Conoscitivo del P.S.)*

| Tensione (kV) | N.      | Nome  | Semilarghezza (m) fascia a 3 µT | Semilarghezza (m)fascia a 0.4 µT |
|---------------|---------|---|---------------------------------|----------------------------------|
| 132           | 525 526 | San Romano – Acciaiole<br>San Romano – Ponsacco | 16                              | (*)                              |

(\*) Le linee nn. 525 e 526 sono in configurazione a doppia terna, pertanto la fascia a 0.4 µT risulta **asimmetrica**, con semilarghezze rispettivamente di **23.5 m** dall'asse sul lato nord (dove è posizionata la linea 525) e di **21 m** dall'asse sul lato sud (dove è posizionata la linea 526). Tale asimmetria tiene conto dei diversi valori di induzione magnetica a parità di distanza dall'asse nelle due direzioni, a causa dello sbilanciamento tra le due linee in termini di corrente circolante.

La semilarghezza delle fasce è calcolata a partire dall'asse della linea (congiungente dei centri dei sostegni sul piano orizzontale), pertanto la larghezza complessiva delle fasce è pari al doppio del valore riportato in tabella.

All'interno della fascia di rispetto ministeriale a 3 µT non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

All'interno della fascia cautelativa a 0.4 µT occorre sensibilizzare chi vuole edificare sulla reale esposizione all'induzione magnetica.

**Art. 19 - Attività produttive insalubri**

1. Le attività produttive classificate come insalubri, di I e di II classe ai sensi del Testo Unico delle leggi Sanitarie n.1265/1934 e del Decreto del Ministero della Sanità del 1994, possono essere localizzate solo negli ambiti destinati alle attività produttive e, in ogni caso, in sede di autorizzazione, deve essere dimostrato che le immissioni nell'aria non producano effetti tali da far risultare una variazione di classificazione del territorio comunale.

## **TITOLO IV - IL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE**

### **Art. 20 - Il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente**

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono riferiti alle categorie contenute nella LRT n. 1/2005. Gli interventi ammessi sono:
  - *Manutenzione ordinaria*
  - *Manutenzione straordinaria*
  - *Restauro e risanamento conservativo*
  - *Ristrutturazione edilizia*
  - *Ristrutturazione urbanistica*
  - *Demolizione*
  - *Sostituzione*
2. I manufatti e gli edifici che compongono il patrimonio storico artistico ed ambientale sono indicati:
  - *in distinti elenchi, mediante i riferimenti catastali, riportati negli Allegati n. 3A, 3B, 3C e 3D in allegato alle presenti norme;*
  - *negli elenchi del patrimonio edilizio esistente della Fattoria di Villa Saletta (Borgo "Saletta" – Borgo Molino del Roglio – case sparse);*
  - *nella cartografia del Regolamento urbanistico limitatamente agli edifici notificati ai sensi del d.lgs. 42/2004.*
3. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi in relazione al valore storico-architettonico ed ambientale nonché alle caratteristiche funzionali e alle destinazioni d'uso presenti, così come specificato nella disciplina dei singoli ambiti nei quali risultano ricompresi.
4. Qualunque intervento a partire dalla ristrutturazione edilizia dovrà essere accompagnato dallo studio delle aree di pertinenza compresi annessi, manufatti e recinzione finalizzato alla riqualificazione o all'adeguamento delle strutture improprie esistenti nell'ambito interessato dall'intervento progettuale.

### **Art. 21 - Il mutamento di destinazione d'uso**

1. Le funzioni e destinazione d'uso sono definite dalla LRT n. 1/2005 in singole categorie. I passaggi dall'una all'altra sono da considerare mutamenti d'uso.
2. Il cambio di destinazione d'uso è subordinato alle destinazioni ammesse nelle singole zone dal presente Regolamento Urbanistico.
3. La destinazione d'uso degli immobili e delle aree deve essere indicata nei piani di attuazione e nei progetti edilizi.

### **Art. 22 - Le aree di pertinenza e gli annessi**

1. Qualunque intervento sull'edificato esistente, a partire dalla ristrutturazione edilizia, dovrà essere accompagnato dallo studio delle aree di pertinenza compresi annessi, manufatti e recinzione finalizzato alla riqualificazione o all'adeguamento delle strutture improprie esistenti nell'ambito interessato dall'intervento progettuale.
2. Nell'ambito del perimetro dell'UTOE, fatta salva la disciplina prevista per i singoli ambiti, sui manufatti pertinenziali esistenti e regolarmente autorizzati o condonati sono consentiti gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 79, comma 2, lett. d), punti 1 – 2 della LRT 1/2005, compreso accorpamento all'edificio principale, per volumi non computabili ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità, purchè non sia superata l'altezza media dei lotti contermini e venga presentato un progetto unitario di intervento con la sistemazione delle aree di pertinenza e l'eliminazione di manufatti e strutture improprie.  
In caso di ristrutturazione o accorpamento di annessi nell'ambito di pertinenza del fabbricato principale o nel resede dello stesso, è consentito il mutamento di destinazione d'uso, in presenza dei requisiti richiesti a norma di legge, con un ampliamento ammissibile pari al 20% della volumetria esistente.  
L'ampliamento di annessi pari al 20% della volumetria esistente non è consentito, nel caso di accorpamento degli stessi al fabbricato principale.

Nelle aree non ricomprese nel centro storico e non soggette a vincolo paesaggistico, qualora l'area o l'edificio risulti sprovvista di manufatti pertinenziali o volumi secondari, è consentita *una tantum*, la realizzazione di nuovi manufatti pertinenziali ove se ne dimostri la necessità in funzione di specifiche e documentate esigenze.

Tale manufatto può avere la dimensione massima di mt 4 x 3 in pianta ed una altezza massima di mt 2,20 in gronda, salvo specifica disciplina.

Tali manufatti saranno realizzati secondo tipologie tradizionali proprie delle forme insediative locali, in materiali tradizionali, con copertura a capanna, infissi in ferro o legno, manto di copertura in coppi ed embrici alla toscana, senza elementi aggettanti, porticati o tettoie e saranno correttamente inseriti rispetto all'edificio esistente nonché al territorio ed al paesaggio circostante in modo tale da favorire la definizione di uno spazio e di un luogo contestualizzato.

3. Nell'ambito del perimetro dell'UTA, fatta salva la disciplina prevista per i singoli ambiti, sui manufatti pertinenziali esistenti e regolarmente autorizzati e condonati sono consentiti gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 79, comma 2, lett. d), punti 1 – 2 della LRT 1/2005, compreso accorpamento all'edificio principale, nei limiti della disciplina specifica stabilita dalle presenti norme (Rif. art. 24) purché venga presentato un progetto unitario di intervento con la sistemazione delle aree di pertinenza e l'eliminazione di manufatti e strutture improprie.

In caso di ristrutturazione o accorpamento di annessi nell'ambito dell'area di riferimento o nel resede del fabbricato principale non è consentito il mutamento di destinazione d'uso.

L'accorpamento degli annessi è consentito fino ad una superficie massima di 100 mq.

Nelle aree non soggette a vincolo paesaggistico e non ricomprese in aree tartufigene, qualora l'area o l'edificio risulti sprovvista di manufatti pertinenziali o volumi secondari, è consentita *una tantum* la realizzazione di nuovi manufatti pertinenziali ove se ne dimostri la necessità in funzione di specifiche e documentate esigenze.

Tali manufatti avranno la dimensione massima di mq 18 ed una altezza di mt 2,20 in gronda indipendentemente dalla superficie fondiaria e di mq. 24 ed una altezza di mt 2,20 in gronda in presenza di una superficie fondiaria minima di 3500 mq.

Tali manufatti saranno realizzati secondo tipologie tradizionali proprie delle forme insediative locali, in materiali tradizionali, con copertura a capanna, infissi in ferro o legno, manto di copertura in coppi ed embrici alla toscana, senza elementi aggettanti e porticati o tettoie e saranno correttamente inseriti rispetto all'edificio esistente nonché al territorio ed al paesaggio circostante in modo tale da favorire la definizione di uno spazio e di un luogo contestualizzato.

4. Nell'ambito del territorio agricolo aperto a prevalente funzione agricola, non ricompreso nel perimetro dell'U.T.A. e dell'U.T.O.E, sui manufatti pertinenziali esistenti e regolarmente autorizzati e condonati sono consentiti gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 79, comma 2, lett. d), punti 1 – 2 della LRT 1/2005, compreso accorpamento all'edificio principale, nei limiti della disciplina specifica stabilita dalle presenti norme (Rif. art.24) purché venga presentato un progetto unitario di intervento con la sistemazione delle aree di pertinenza e l'eliminazione di manufatti e strutture improprie.

In caso di ristrutturazione o accorpamento di annessi nell'ambito dell'area di riferimento o nel resede del fabbricato principale non è consentito il mutamento di destinazione d'uso.

Nelle aree non soggette a vincolo paesaggistico e non ricomprese in aree tartufigene, qualora l'area o l'edificio risulti sprovvista di manufatti pertinenziali o volumi secondari, in presenza di una superficie fondiaria minima di 3500 mq, è consentita *una tantum* la realizzazione di nuovi manufatti pertinenziali ove se ne dimostri la necessità in funzione di specifiche e documentate esigenze derivanti dalle attività consentite nel territorio agricolo sempreché non sia necessario realizzare nuove infrastrutture e che non venga modificata o alterata la morfologia del territorio.

Tali manufatti avranno la dimensione massima di mq 24 ed una altezza di mt 2,20 in gronda.

Tali manufatti saranno realizzati secondo tipologie tradizionali proprie delle forme insediative locali, in materiali tradizionali, con copertura a capanna, infissi in ferro o legno, manto di copertura in coppi ed embrici alla toscana, senza elementi aggettanti e porticati o tettoie e saranno correttamente inseriti rispetto all'edificio esistente nonché al territorio ed al paesaggio circostante in modo tale da favorire la definizione di uno spazio e di un luogo contestualizzato.

5. Nell'ambito del territorio agricolo aperto ad esclusiva funzione agricola, non ricompreso nel perimetro dell'U.T.A. e dell'U.T.O.E, sui manufatti pertinenziali esistenti e regolarmente autorizzati e condonati sono consentiti gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 79, comma 2, lett. d), punti 1 – 2 della LRT 1/2005, compreso accorpamento all'edificio principale, nei limiti della disciplina specifica stabilita dalle presenti



norme (Rif. art.24) purché venga presentato un progetto unitario di intervento con la sistemazione delle aree di pertinenza e l'eliminazione di manufatti e strutture improprie.

In caso di ristrutturazione o accorpamento di annessi nell'ambito dell'area di riferimento o nel resede del fabbricato principale non è consentito il mutamento di destinazione d'uso.

6. La realizzazione dei manufatti di cui ai commi precedenti è soggetta al pagamento degli oneri.

7. E' fatta salva eventuale specifica disciplina posta in relazione alle singole UTA o UTOE nelle disposizioni di riferimento.

8. La realizzazione degli annessi è subordinata alla stipula di atto unilaterale d'obbligo relativamente alla destinazione d'uso dell'annesso e al divieto di alienazione del fondo con dimostrazione del mancato frazionamento di proprietà, per aree di dimensioni inferiori a 1,5 ha, a far data dalla approvazione del presente R.U.

9. Per gli annessi di cui al presente articolo è vietata la realizzazione di manufatti interrati.

### **Art. 23 - Annessi agricoli e poderi**

1. La realizzazione degli annessi agricoli da intendere come nuovi manufatti di servizio all'attività agricola, è consentita nel territorio aperto ad esclusiva o prevalente funzione agricola e nell'ambito delle UTA, ai sensi della legislazione di settore in merito e previa presentazione del PMAA.

2. Tali manufatti saranno realizzati secondo tipologie tradizionali proprie delle forme insediative locali, in materiali tradizionali, con copertura a capanna in travi e travicelli in legno con oggetto di gronda laterale, infissi in ferro o legno, manto di copertura in coppi ed embrici alla toscana, senza elementi aggettanti e porticati, verande, loggiati, tettoie, con muratura intonacata con l'obbligo della tinteggiatura oppure in mattoni a faccia vista e saranno correttamente inseriti rispetto all'edificato esistente nonché al territorio ed al paesaggio circostante in modo tale da favorire la definizione di uno spazio e di un luogo contestualizzato.

E' consentita la realizzazione di pergolati purché compatibili col manufatto esistente.

Dovranno essere ubicati rispettando l'andamento naturale del terreno, evitando movimento di terra consistenti, nonché in posizione tale da ridurre al minimo la formazione di nuove strade poderali.

Dovranno avere una distanza non inferiore a ml. 6 dai confini e distanza di mt. 15 dagli edifici destinati alla residenza e dal fronte stradale, oltre ad essere circondati da filari di alberi di alto fusto di essenze locali e/o arbustive, previa presentazione di specifico progetto delle sistemazioni a verde.

Per gli annessi agricoli e poderi di cui al presente articolo è vietata la realizzazione di locali interrati.

3. Le reti tecnologiche dovranno essere interrate.

### **Art. 24 - Case coloniche, fattorie, ville rurali e fienili**

Per i fabbricati rurali presenti nella carta dell'IGM del 1882 i possibili interventi di ristrutturazione edilizia devono prevedere il mantenimento delle caratteristiche architettoniche, tipologiche ed insediative originali.

1. Sulle architetture rurali, case coloniche, fienili storici, poderi e ville rurali ricomprese nell'UTA sono consentiti gli interventi di:

- *manutenzione ordinaria e straordinaria (art. 79, comma 2, lett. a - b) ;*
- *restauro e risanamento conservativo (art. 79, comma 2, lett. c);*
- *ristrutturazione edilizia (art. 79, comma 2, lett. d, ad esclusione dei numeri 1 - 2 - 3);*
- *ristrutturazione edilizia con eventuale demolizione, ricostruzione ed accorpamenti degli annessi e dei volumi secondari (ambito della sostituzione edilizia) comportanti la loro totale rimozione nell'ambito della pertinenza poderale, fino a 300 mc ad esclusione delle architetture e degli edifici presenti nella carta dell'IGM al 1882 e ricompresi in aree soggette a vincolo paesaggistico (art. 79, comma 2, lett. d, 1 - 2).*

Qualora non sia possibile l'intervento di accorpamento sopra descritto, per mancanza totale di volumi secondari, nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente (planimetricamente e altimetricamente), è ammesso l'intervento di completamento tipologico esclusivamente per finalità di adeguamento igienico-sanitario nei limiti di cui sopra. Tale intervento non è ammesso sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola (Art. 5 - L.R. n° 64/95).

2. Sulle architetture rurali, case coloniche, fienili storici, poderi e ville rurali ricomprese nel territorio agricolo aperto sono consentiti gli interventi ai sensi della normativa di settore.

In particolare sono consentiti gli interventi di:

- *manutenzione ordinaria e straordinaria (art. 79, comma 2, lett. a - b);*
- *restauro e risanamento conservativo (art. 79, comma 2, lett. c);*
- *ristrutturazione edilizia (art. 79, comma 2, lett. d, ad esclusione dei numeri 1 - 2 - 3); ;*
- *ristrutturazione edilizia con eventuale demolizione, ricostruzione ed accorpamenti degli annessi e dei volumi secondari (ambito della sostituzione edilizia) comportanti la loro totale rimozione nell'ambito della pertinenza poderale, fino a 150 mc ad esclusione delle architetture e degli edifici presenti nella carta dell'IGM al 1882 e ricompresi in aree soggette a vincolo paesaggistico (art. 79, comma 2, lett. d, 1 - 2).*

Qualora non sia possibile l'intervento di accorpamento sopra descritto, per mancanza totale di volumi secondari, nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente (planimetricamente e altimetricamente), è ammesso l'intervento di completamento tipologico esclusivamente per finalità di adeguamento igienico-sanitario nei limiti di cui sopra. Tale intervento non è ammesso sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola (Art. 5 - L.R. n° 64/95).

3. Il progetto di tali interventi dovrà documentare le soluzioni progettuali in base alle tipologie tradizionali proprie delle forme insediative locali, in materiali tradizionali, con copertura a capanna o padiglione, infissi in ferro o legno, manto di copertura in coppi ed embrici alla toscana, senza elementi aggettanti e porticati o tettoie. Il manufatto sarà correttamente inserito rispetto all'edificio esistente nonché al territorio ed al paesaggio circostante in modo tale da favorire la definizione di uno spazio e di un luogo contestualizzato.

4. E' consentita, nell'ambito della ristrutturazione edilizia, la demolizione dei fienili, ricompresi nel territorio agricolo e nell'U.T.A. e la loro ricostruzione con il mantenimento della struttura storica seconda la tipologia e i materiali tradizionale dei luoghi, con la stessa volumetria nella stessa quantità (è vietato l'accorpamento di volumi secondari) ancorché in diversa collocazione sull'area di pertinenza (ambito della sostituzione edilizia), senza che questo debba comportare la realizzazione di nuovi accessi e collegamenti. Per i fienili è ammesso il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali e turistico-ricettivi.

5. E' vietata la realizzazione di manufatti interrati.

6. Per gli interventi sui fabbricati esistenti si dovrà tener conto delle tipologie tradizionali locali e dovranno essere utilizzati materiali tradizionali con copertura a capanna, infissi in ferro o legno, manto di copertura in coppi ed embrici alla toscana.

#### **Art. 25 - Le Tabaccaie**

1. Sulle architetture destinate alla lavorazione del tabacco, al fine di salvaguardare le qualità morfologiche e architettoniche, sono consentiti gli interventi di:

- *manutenzione ordinaria e straordinaria;*
- *restauro e risanamento conservativo;*
- *ristrutturazione edilizia ad esclusione degli interventi di cui ai punti 1 - 2 - 3 dell'art. 79, comma 2, lettera d) L.R.T. n° 1/2005.*

Sono fatte salve specifiche previsioni del presente R.U. per le Tabaccaie ricomprese in ambiti di progettazione unitaria soggetti a specifica disciplina, contenuta nelle apposite schede allegate, alla quale si rinvia. Per la Tabaccaia di Montefoscoli è ammesso il recupero come centro aziendale agricolo.

2. Negli interventi di ristrutturazione e recupero dovranno essere privilegiati materiali e tipologie tradizionali.

#### **Art. 26 - Manufatti allo stato di rudere**

1. In presenza di manufatti allo stato di rudere o documentati planimetricamente, ricompresi nel perimetro dell'UTOE, è consentita la ricostruzione delle strutture preesistenti così come risultano documentate dalle fonti storiche (cartografiche, iconografiche, catastali e simili) ovvero sulla base di studi relativi a tipologie similari diffuse nel territorio di riferimento.

Non è comunque consentito superare l'altezza media delle strutture esistenti nelle aree limitrofe.

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

2. In presenza di manufatti allo stato di rudere o documentati planimetricamente, ricompresi nel perimetro dell'UTA o nell'ambito del territorio aperto a prevalente ed esclusiva funzione agricola, è consentita la ricostruzione delle strutture preesistenti così come risultano documentate dalle fonti storiche.

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

4. E' consentita la ricostruzione di manufatti allo stato di rudere o documentati planimetricamente, ricompresi nell'U.T.A., nell'U.T.O.E. e nell'ambito del territorio aperto a prevalente funzione agricola ancorché in diversa collocazione, nell'ambito territoriale di pertinenza, esclusivamente al fine di garantire l'accessibilità, di migliorare le condizioni idrauliche ed idrogeologiche e purché questo non comporti nuove polarità.

## **TITOLO V - IL TERRITORIO AGRICOLO**

### **Art. 27 - Il territorio agricolo**

1. Le norme del presente titolo si applicano alle aree funzionali agricole come individuate dal P.S. e suddivise in:

- *aree a prevalente funzione agricola;*
- *aree ad esclusiva funzione agricola;*
- *aree agricole di interesse paesaggistico;*
- *aree boscate.*

2. Nelle zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola, fatto salvo quanto ulteriormente precisato per singola zona, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) le coltivazioni in coerenza con i programmi di settore di carattere sovracomunale;
- b) la manutenzione e il ripristino, secondo tecniche tradizionali, della viabilità rurale esistente;
- c) la realizzazione di nuove strade o spazi stradali con fondo naturale solo per l'accesso ad opere pubbliche o per l'accesso ad edifici di residenza;
- d) rettifica del tracciato viario di strade esistenti;
- e) la conservazione, la manutenzione o il ripristino della rete idrica e di canalizzazione del sistema delle acque al fine di prevenire esondazioni o il ristagno delle acque;
- f) la realizzazione di opere pertinenziali e di recinzione, a condizione che siano usati materiali naturali come siepi e alberature, parimenti le recinzioni con rete metallica o ringhiere devono essere mimetizzate da siepi o cespugli;
- g) tutti gli interventi che concorrano alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio e alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale;
- h) opere pubbliche.

3. Non sono ammessi i seguenti interventi:

- i) le trasformazioni del sistema di drenaggio naturale e artificiale e l'impoverimento della vegetazione di ripa;
- j) la trasformazione morfologica del terreno non connessa alla conduzione dei fondi agricoli;
- k) la realizzazione nelle aree di pertinenza di superfici impermeabilizzate ad esclusione di quelle di stretta necessità;
- l) l'eliminazione degli elementi arborei di qualità presenti sul territorio che caratterizzano il sistema agro-ambientale e l'alterazione o la soppressione delle formazioni lineari arboree o arbustive;
- m) l'eliminazione o l'alterazione dei manufatti storici di arredo presenti sul territorio agricolo quali pozzi, cisterne, fonti e lavatoi, tabernacoli, cippi, ponti, muri in pietra a secco, opere idrauliche, ecc..
- n) la realizzazione di autorimesse interrato

4. Il PMAA in territorio agricolo ha valore di piano attuativo qualora preveda la realizzazione di nuove abitazioni rurali o a carattere agrituristico per una volumetria complessiva superiore ad 800 mc mediante interventi di nuova edificazione, di trasferimenti di volumetria o di ristrutturazione urbanistica.

### **Art. 28 - Le aree ad esclusiva funzione agricola**

1. Sono quelle zone di territorio aperto a vocazione specificatamente agricola (*Rif. Tav. AG02 allegata al P.S.*), sia per la capacità produttiva intrinseca alla qualità dei terreni, sia per la presenza di strutture produttive di rilevante interesse, sia per l'estensione dimensionale della proprietà, sia per la particolare maglia poderale e il sistema irriguo nonché per la rete del sistema idraulico.

2. Di particolare interesse appare l'assetto fondiario caratterizzato dalla maglia degli antichi poderi con un patrimonio edilizio funzionalmente distribuito secondo lo schema gerarchico fattoria/coloniche e il sistema irriguo associato a quello idraulico. Per tali caratteristiche di coltivazioni tipiche, sono associate alle aree agricole di interesse paesaggistico e tutelate nelle trasformazioni.

3. Sono le aree di interesse ambientale e paesaggistico la cui conservazione anche colturale, sia nelle trame che nelle sistemazioni, è condizione necessaria per la tutela del paesaggio storico.

Gli interventi in queste zone devono essere rivolti alla conservazione e valorizzazione del sistema agricolo ambientale con la salvaguardia della popolazione insediata.

4. In particolare dovranno essere perseguiti tutti quegli interventi rivolti alla manutenzione e salvaguardia delle sistemazioni agrarie e degli elementi qualificanti il paesaggio quali i terrazzamenti, ciglionamenti e le opere relative nonché le coltivazioni tradizionali.

5. Fermo restando l'obbligo del recupero degli edifici esistenti, gli interventi sul sistema edilizio nonché le nuove previsioni ovvero il cambio di destinazione d'uso per le situazioni, previste dalla L.R.T. n. 64/95, da deruralizzare sono disciplinate dai PMAA. Si rinvia comunque alla disciplina introdotta dal PTCP di Pisa.

6. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono avere come fine quello del mantenimento delle caratteristiche tipologiche.

7. In tali aree sono ammesse le seguenti attività e destinazioni d'uso:

- *coltivazione dei terreni;*
- *attività di pascolo;*
- *l'allevamento di speci faunistiche terrestri di carattere familiare, aziendale ed interaziendale;*
- *l'allevamento minore;*
- *le attività faunistico-venatorie;*
- *conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli;*
- *residenza agricola;*
- *residenza e attività turistica-ricettiva all'interno del patrimonio edilizio esistente;*
- *agriturismo;*
- *attività per il tempo libero;*
- *il sistema di mobilità ciclabile e pedonale legate anche alla valorizzazione dei percorsi;*
- *attività in edifici esistenti connesse alle varie tipologie produttive della tradizione locale (vendita prodotti tipici e beni di artigianato artistico, attività di servizio alla valorizzazione turistica del territorio, ecc.);*
- *realizzazione di strutture di servizio e pertinenziali in edifici esistenti;*
- *opere pubbliche.*

#### **Art. 29 - Le aree a prevalente funzione agricola**

1. Sono quelle zone di **territorio aperto**, tradizionalmente dedite all'agricoltura, alla quale è ancora in parte legato il sistema insediativo e il patrimonio edilizio esistente, che mantiene le caratteristiche rurali (*Rif. Tav. AG02 allegata al P.S.*).

2. La struttura produttiva, sia per l'esiguità della consistenza aziendale sia per i frazionamenti intervenuti nel tempo, mostra elementi di crisi e scarsa redditività agricola.

3. Gli interventi in queste aree sono tesi alla manutenzione e valorizzazione del ruolo agricolo disciplinati dai PMAA.

4. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono avere come fine quello del mantenimento delle caratteristiche tipologiche. Sono esclusi interventi di demolizione e ricostruzione salvo che si dimostri, mediante apposita Relazione, specifici rilievi e perizie tecniche, e previo parere preventivo dell'Ufficio, che le caratteristiche costruttive originarie risultano alterate, manomesse o in stato di degrado tale da rendere impraticabile la conservazione o non più riconoscibile la cronologia storica. In tal caso è consentita la fedele ricostruzione; tale intervento non è ammesso nelle aree ad esclusa funzione agricola, nelle aree soggette a vincolo paesaggistico, nelle aree boscate e nelle aree tartufigene.

Gli interventi di deruralizzazione sono ammessi in tutti i casi previsti dalla legislazione specifica.

5. All'interno di tali aree sono ammesse le seguenti attività e destinazioni d'uso:

- *la coltivazione dei terreni;*
- *l'attività di pascolo;*
- *l'allevamento di speci faunistiche terrestri di carattere familiare, aziendale ed interaziendale;*
- *l'allevamento minore;*
- *la selvicoltura;*
- *le attività faunistico-venatorie*
- *l'attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli;*
- *la residenza agricola;*
- *la residenza e attività turistica-ricettiva all'interno del patrimonio edilizio esistente;*
- *ogni forma di agriturismo, turismo verde e ricettività connesse;*

- *realizzazione di impianti sportivi-ricreativi di cui all'art. 18 della L.R.T. n° 30/2003;*
- *le attività legate al tempo libero, alla didattica e allo sport;*
- *l'attività di ristorazione nel patrimonio edilizio esistente;*
- *il sistema di mobilità ciclabile e pedonale legate anche alla valorizzazione dei percorsi;*
- *attività in edifici esistenti connesse alle varie tipologie produttive della tradizione locale (vendita prodotti tipici e beni di artigianato artistico, attività di servizio alla valorizzazione turistica del territorio, ecc.);*
- *realizzazione di strutture di servizio e pertinenziali in edifici esistenti.*
- *le destinazioni ad uso pubblico e le opere pubbliche;*
- *valorizzazione delle attività di maneggio, non finalizzate all'allevamento dei cavalli per il quale si rinvia comunque alla disciplina introdotta dal PTCP di Pisa,, e dotazione di manufatti di servizio (tettoia ricovero cavalli) procedendo prioritariamente al recupero, adeguamento o sostituzione dei manufatti esistenti da destinare a ricovero cavalli. In caso di realizzazione di nuove strutture dovranno essere utilizzati materiali tradizionali e tipologie compatibili col paesaggio. La dimensione del manufatto dovrà risultare commisurata alle esigenze dell'attività di maneggio.*

### **Art. 30 - Le aree agricole di interesse paesaggistico**

1. Le aree boscate (*Rif. Tav. AG02 allegata al P.S.*) intese quali elementi di salvaguardia dell'assetto naturalistico e come paesaggio di pregio, e le aree ad esclusiva funzione agricola, come individuate dal P.S. (*Rif. Tav. AG02*) riferite alle sistemazioni agrarie proprie della tradizione, rappresentano i beni paesistici e ambientali ai sensi del PIT art. 81.
2. Il P.S. ha individuato quali aree da sottoporre a tutela in quanto costituenti beni paesistici ambientali: l'area di pertinenza del borgo Villa Saletta delimitata dall'UTOE e il Boscone della Tosola. Sono altresì considerate aree sottoposte a tutela paesaggistica i seguenti corsi d'acqua e le relative aree ripariali: Carfalo, Chiecina, Chiecinella, Tosola, Botro della Tosola.

### **Art. 31 - Aree boscate**

1. I boschi, così come definiti dall'art. 3 della L.R. n. 39/2000 integrata e modificata dalla L.R. n. 6/2001, e dal successivo regolamento di attuazione (Dec. P.G.R.T 8 agosto 2004 n°48/R), si riferiscono alla copertura di vegetazione arborea forestale spontanea o d'origine artificiale.
2. I boschi caratterizzano l'area collinare e rappresentano una forma paesaggistica di pregio da salvaguardare secondo quanto prescritto dal PIT e rappresentano le zone agricole di interesse paesaggistico di cui al PTCP.
3. Ai sensi dell'art. 1 comma 2 e dell'art. 2 della L.R. n. 39/2000 il bosco è un bene di rilevante interesse pubblico il cui indice forestale esistente deve essere mantenuto ai fini della conservazione della biodiversità e della tutela delle risorse genetiche autoctone e degli habitat naturali. Secondo quanto previsto dall'art. 37 L.R. n. 39/2000, il territorio coperto da bosco è sottoposto a vincolo idrogeologico e a vincolo paesaggistico.
4. La trasformazione colturale dei boschi, il taglio delle piante e i piani dei tagli sono ammessi solo secondo quanto disciplinato dal Regolamento forestale redatto dalla provincia secondo quanto previsto dall'art. 39 della L.R. n. 39/2000. A tale regolamento devono attenersi anche gli interventi relativi a tagli colturali per le ripuliture e sfolli e i tagli fitosanitari.
5. È vietato il taglio raso delle piante e l'estirpazione degli arbusti e dei cespugli nei boschi e nei terreni vincolati per scopi idrogeologici salvo nei casi previsti e disciplinati dal regolamento forestale. È vietata l'apertura di nuova viabilità se non quella attinente la conduzione dei fondi e quella per opere pubbliche. È altresì vietato l'abbandono di rifiuti e materiali di ogni tipo. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione residenziale, agricola e non.
6. Sono ammesse le seguenti attività:
  - *La residenza negli edifici esistenti;*
  - *Le attività agricole e silvo-forestali;*
  - *Il rimboschimento;*
  - *L'attività legata al tempo libero;*

- *Aree di sosta per garantire l'accessibilità alle funzioni del tempo libero.*

**Art. 32 - Le aree tartufigene**

1. Le aree tartufigene così come evidenziate *tavola AG 03 allegata al PS* sono soggette alla tutela prevista dal Regolamento Forestale della Toscana.

## **TITOLO VI - LE UNITA' TERRITORIALI AMBIENTALI E LE UTOE**

### *Sez. I - Gli insediamenti di fondovalle e di versante*

#### **Art. 33 - L'Unità territoriale ambientale di fondovalle**

1. L'UTA di fondovalle comprende i nuclei insediativi sulla viabilità pedecollinare lungo il Roglio individuati dalle UTOE di Forcoli, Baccanella, Montanelli e Alica ed il contesto ambientale e paesaggistico della piana fluviale.

2. Sono consentiti i seguenti interventi a carattere ambientale:

- Realizzazione di orti urbani, con fini sia sociali, sia didattici coll'eventuale coinvolgimento delle scuole.
- Realizzazione di percorsi ciclo-pedonali legati alla presenza dell'asta fluviale del Roglio e a quella del parco fluviale quale "corridoio ecologico" con l'intento di assicurare una più profonda integrazione fra abitato e fiume.
- Interventi volti alla creazione di biotopi lungo l'asta fluviale e di valorizzazione dell'area golenale
- Creazione di aree a verde attrezzato che comprendano non solo giardini e parchi pubblici, inserite in un contesto progettuale esteso ad altre aree comunali e extracomunali. Nella realizzazione delle aree a verde dovranno essere riprese le tipologie e le forme tipiche del paesaggio locale.
- Interventi per la valorizzazione e la fruizione dell'area sportiva esistente e del nuovo polo sportivo di progetto con creazione di un collegamento ai suddetti percorsi ciclopedonali.
- Interventi per la formazione ed il mantenimento delle alberate storiche con l'inserimento di nuove alberature idonee.
- Valorizzazione dell'area golenale.
- Azioni volte ad incentivare la creazione di "stepping stones" per migliorare la continuità naturalistica.
- Localizzazione di spazi di fruizione del territorio aperto capace a connettere centro abitato e spazio agricolo circostante al fine di mantenere i con visivi fra pendici collinari e il fiume.
- Interventi di sistemazione ecologico-ambientale finalizzati alla riqualificazione delle aree individuate come casse di espansione mediante la realizzazione di corridoi ecologici lungo gli argini delle casse stesse e il mantenimento dei boschetti di ripa eventualmente presenti nelle aree residuali delle casse.
- Valorizzazione delle attività di maneggio, non finalizzate all'allevamento dei cavalli per il quale si rinvia comunque alla disciplina introdotta dal PTCP di Pisa, e dotazione di manufatti di servizio (tettoia ricovero cavalli) procedendo prioritariamente al recupero, adeguamento o sostituzione dei manufatti esistenti da destinare a ricovero cavalli. In caso di realizzazione di nuove strutture dovranno essere utilizzati materiali tradizionali e tipologie compatibili col paesaggio. La dimensione del manufatto dovrà risultare commisurata alle esigenze dell'attività di maneggio.
- Opere pubbliche da eseguirsi da parte dell'A.C. ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria anche realizzate da privati.

3. Dovrà essere realizzato l'adeguamento della viabilità dal bivio della S.P. delle Colline per Legoli fino alla strada di accesso alla Località Ceppitaio. I nuclei abitati in Località Ceppitaio e loc. S. Jacopo dovranno essere valorizzati promuovendo, nelle aree già provviste di opere di urbanizzazione, gli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi della LRT 1/2005 lettera d), punti 1 e 3 fino a 300 mc.

E' fatta salva la specifica disciplina sui manufatti pertinenziali esistenti e regolarmente autorizzati o condonati (art. 22), che dovranno prioritariamente essere riqualificati, nell'ambito dello stesso lotto o di lotti contigui mediante progetto unitario di intervento.

4. Per i manufatti esistenti e regolarmente autorizzati o condonati, alla data di adozione del presente R.U., è consentita l'utilizzazione a fini residenziali qualora se ne dimostri la necessità in base a motivate e documentate esigenze per una superficie massima complessiva di 65 mq totali purchè, allo stato attuale del manufatto, sussistano i requisiti tecnici ed igienico sanitari per la agibilità degli spazi e dei locali e qualora l'area risulti connessa alle reti tecnologiche ed alle infrastrutture esistenti.

Qualora tali manufatti risultino realizzati con materiali ed elementi impropri rispetto al contesto edificato e alle caratteristiche del paesaggio, dovranno essere preventivamente adeguati. Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche tradizionali e dovranno essere eliminate tettoie e corpi a sbalzo o aggettanti. Dovrà essere presentato un progetto unitario per la verifica e risistemazione delle aree di pertinenza, dei giardini e



del verde e dovranno inoltre essere rimossi tutti gli altri annessi o manufatti impropri esistenti nell'ambito territoriale interessato. Le aree libere dovranno essere progettate come spazi verdi.

Non sono consentiti interventi di ampliamento o accorpamento di alcun genere.

E' dovuto il pagamento degli oneri.

5. Nell'ambito della riduzione del rischio idraulico, è prevista dal Piano di Bacino del Fiume Arno una cassa di esondazione di **tipo A**.

6. Ciascun progetto è da sottoporre a verifica degli effetti ambientali a scala territoriale adeguata.

### **Art. 34 - Forcoli e Baccanella**

1. L'UTOE di Forcoli e Baccanella comprende il sistema insediativo di fondovalle sorto attorno agli antichi nuclei consolidati lungo la viabilità pedecollinare.

2. Il territorio dell'UTOE è distinto nei seguenti ambiti come riportati nelle cartografie di progetto:

- *ambito della conservazione;*
- *ambito della valorizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;*
- *aree destinate ad attività economiche;*
- *ambito della trasformazione;*
- *ambiti della riqualificazione ambientale.*

3. Gli ambiti della trasformazione sono i seguenti:

#### FORCOLI:

- *Ambito unitario di progetto NE1/ NE2/ R1 "L'antico magazzino"*
- *Ambito unitario di progetto R2 "Via Venezia"*
- *Ambito unitario di progetto NE3/ NE4/ M1/ M2 "La nuova piazza porticata" - (L'ex-stadio)*
- *Ambito unitario di progetto NE6 "Il Poggino"*
- *Ambito unitario di progetto NE7 "La Tosola"*
- *Ambito unitario di progetto NE8/ R3 "Via Dante/ Via Verdi/ Via Mascagni"*
- *Ambito unitario di progetto NE9 "Il margine sud-ovest dell'abitato"*
- *Ambito unitario di progetto NE10 "Via Verdi"*
- *Ambito unitario di progetto ARF1 "La Tabaccaia di Forcoli"*
- *Ambito unitario di progetto R4 "Il liquorificio"*
- *Ambito unitario di progetto S1 "Il Paretaio"*
- *Ambito unitario di progetto M4 "Via Gramsci"*
- *Ambito unitario di progetto S3 "Il nuovo stadio di Forcoli"*
- *Ambito unitario di progetto S4 "I servizi per il culto"*
- *Ambito unitario di progetto M3 "Il Poliambulatorio"*

#### BACCANELLA:

- *Ambito unitario di progetto NE11 "Via Pietro Mascagni"*
- *Ambito unitario di progetto NE12 "Riqualificazione del geo-sito"*
- *Ambito unitario di progetto ARF2 "La Tabaccaia di Baccanella"*
- *Ambito unitario di progetto NE13 "Le Serre"*

Per ciascuno degli ambiti unitari di trasformazione soprarichiamati è stata definita una specifica disciplina di progetto contenuta nelle schede norma riportate in allegato.

4. Gli ambiti unitari di riqualificazione ambientale sono i seguenti:

- ❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale di Via dell'Impietrato*  
Disciplina di progetto: *Restauro del percorso storico in pietra con potenziamento o realizzazione dei servizi pubblici (illuminazione, fognature, acquedotto, gas metano).*  
Modalità di attuazione: *progetto pubblico o privato.*
- ❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale di Piazza Sant'Antonio*  
Disciplina di progetto: *Riqualificazione della piazza come area pedonale con riqualificazione delle opere di arredo urbano.*  
Modalità di attuazione: *progetto pubblico o privato.*
- ❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale di Piazza Cavour*  
Disciplina di progetto: *Razionalizzazione e riqualificazione della piazza con adeguati elementi di arredo urbano.*

Modalità di attuazione: *progetto pubblico o privato.*

- ❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale Via dei Castelli*  
Disciplina di progetto: *Riqualificazione dello spazio comunale con pavimentazione idonea al contesto ambientale e con adeguati elementi di arredo urbano.*  
Modalità di attuazione: *progetto pubblico o privato.*
- ❖ *Ambito unitario di riqualificazione funzionale della scuola Materna di Via Verdi*  
Disciplina di progetto: *Riqualificazione dell'edificio mediante bonifica delle strutture esistenti e ampliamento funzionale.*  
Modalità di attuazione: *progetto pubblico o privato.*

5. Nell'ambito dell'abitato di Forcoli sono confermati gli ambiti di trasformazione **PL3, PL4, PL5** con i propri parametri urbanistico-edilizi relativi a: rapporto di copertura, indice territoriale, distanza dalle strade e tra i fabbricati, indice di piantumazione. Per i suddetti interventi di progetto, il parametro dimensionale in termini volumetrici è stimato in **120-150mc./ab** circa per un volume massimo corrispondente per ciascuno alloggio di **360 – 450 mc.**

In riferimento all'altezza massima si conferma in generale l'altezza di 9,50 mt ma si consente il raggiungimento dell'altezza di 11,50 mt per particolari soluzioni tipologico architettoniche da verificare rispetto al contesto edificato e al paesaggio. Dovranno essere verificate, in sede di elaborazione del piano attuativo, le condizioni ambientali del suolo e del sottosuolo delle aree interessate nonché delle infrastrutture e della rete dei servizi esistenti.

6. E' confermata la zona a normativa speciale **Zns2**. Tale zona, con una superficie di mq 13.500 circa, è localizzata al margine orientale di Forcoli lungo il torrente Tosola, all'estremità nord-ovest della tenuta di Villa Saletta e viene destinata dalla Variante di Ambito (approvata con delibera di C.C. n. 60 del 10.11.1998) ad area pubblica a verde con attrezzature di minima per il tempo libero ed il relax.

La zona assumerà la funzione di elemento di connessione tra l'abitato di Forcoli e l'area boscata di coronamento alla valle.

Non sono ammesse costruzioni di alcun genere e modifiche morfologiche dei terreni.

Gli interventi sono subordinati altresì al rispetto delle prescrizioni e dei vincoli posti dall'art. 78 del P.I.T.

Dovrà essere redatto un dettagliato progetto unitario del verde che tenga conto delle caratteristiche dei luoghi e degli interventi di tipo floristico e vegetazionale in atto nell'ambito in cui ricade l'intervento.

Le attrezzature ammesse sono le seguenti:

- a) *componenti di arredo urbano con esclusione di prodotti in calcestruzzo (pavimentazioni, sedili e manufatti funzionali, illuminazione).*
- b) *violetti pedonali in ghiaietto o con sistemi di stabilizzazione del terreno tipo GLORIT o similari, o in ogni modo con materiali atti ad integrarsi con il paesaggio naturale.*
- c) *arredi per il gioco dei bambini, in legno.*

L'intervento dovrà attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato che disciplini, tra l'altro, la cessione al Comune dell'area attrezzata e l'allargamento della viabilità.

7. E' confermata l'area sportivo-ricreativa "Nuova Primavera".

8. E' fatto salvo il Piano particolareggiato "Casa di riposo" nella frazione di Forcoli (Del. G.M. n. 12 del 12.02.2002).

### **Art. 35 - Montanelli**

1. L'UTOE di Montanelli comprende una porzione di pianura con insediamenti prevalentemente residenziali lungo la viabilità pedecollinare ed insediamenti prevalentemente produttivi di recente formazione nella piana fluviale verso il Roglio.

2. Il territorio dell'UTOE è distinto nei seguenti ambiti come riportati nelle cartografie di progetto:

- *ambito della conservazione;*
- *ambito della valorizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;*
- *aree destinate ad attività economiche;*
- *ambito della trasformazione;*
- *ambiti della riqualificazione ambientale.*

3. Gli ambiti della trasformazione sono i seguenti:

- *Ambito unitario di progetto NE14 – “San Iacopo”*
- *Ambito unitario di progetto dell’area industriale di Montanelli “PIP-Comparto 1 e Comparto2”*
- *Ambito unitario di progetto R5 “Ambito di recupero di Montanelli”*

Per ciascuno degli ambiti unitari di trasformazione soprari chiamati è stata definita una specifica disciplina di progetto contenuta nelle schede norma riportate in allegato.

4. In riferimento al PIP vigente si conferma la disciplina di cui alla Del. C.C. n. 98 del 14.11.2001 con scadenza **01 gennaio 2012**.

#### **Art. 36 - Alica**

1. L’UTOE di Alica comprende il nucleo abitato collocato lungo il versante collinare di fondovalle nei pressi di Forcoli e Montanelli.

2. Il territorio dell’UTOE è distinto nei seguenti ambiti come riportati nelle cartografie di progetto:

- *ambito della conservazione;*
- *ambito della valorizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;*
- *aree destinate ad attività economiche;*
- *ambito della trasformazione;*
- *ambiti della riqualificazione ambientale.*

3. Gli ambiti unitari di riqualificazione ambientale sono i seguenti:

❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale del Castello di Alica*

Disciplina di progetto: *si conferma la realizzazione della viabilità e del parcheggio pubblico con il trasferimento della volumetria demolita nell’area di pertinenza del fabbricato principale all’interno dell’UTOE anche con mutamento di destinazione d’uso, secondo i parametri urbanistico edilizi previsti dal presente regolamento urbanistico (art. 66, comma 4); le forme architettoniche devono seguire modelli con caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con quelli della tradizione degli agglomerati edilizi storici e rurali locali.*

*Il trasferimento della volumetria è subordinato al completamento del parcheggio da cedere all’Amministrazione comunale.*

Modalità di attuazione: *progetto pubblico o privato.*

❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale della piazza di Alica*

Disciplina di progetto: *Riqualificazione della attuale piazza e realizzazione di una area a parcheggio.*

Modalità di attuazione: *progetto pubblico o privato.*

*Sez. II - Le pendici collinari e i castelli*

**Art. 37 - L'Unità territoriale ambientale delle colline sulla valle del Roglio**

1. L'UTA di fondovalle comprende le colline prospicienti la valle del Roglio attorno ai nuclei abitati di Montacchita, Montechiari, Alica.

2. Sono consentiti i seguenti interventi a carattere ambientale:

- Creazione di percorrenze "verdi" tali da favorire le attività del tempo libero con la realizzazione ex-novo o il recupero di alcuni sentieri esistenti e/o completamento degli stessi tramite la riattivazione di vecchie viabilità sia nelle zone collinari, sia di pianura. Gli obiettivi principali sono il recupero e la valorizzazione del sistema escursionistico come infrastruttura leggera ecocompatibile, al fine di far conoscere le realtà locali aumentandone le possibilità occupazionali e, nel contempo, creare e promuovere una rete di interesse territoriale.
- Interventi volti alla regimazione idrica dei versanti coltivati attraverso la realizzazione o il ripristino di siepi lungo i fossi e le scarpate (compatibilmente con la redditività dell'attività agricola).
- Interventi di mantenimento e salvaguardia dei fossi di scolo delle acque in modo da limitare la quantità di solidi sospesi trasportati dalle acque.
- Mantenimento delle aree boscate come presidi di biodiversità e salvaguardia ambientale e realizzazione al loro interno di percorsi didattici volti allo sviluppo della conoscenza dell'ambiente.
- Adozione di tecniche colturali volte alla conservazione del suolo ed all'uso di tecniche eco-compatibili di lotta ai principali parassiti con limitazione d'uso di prodotti fitosanitari che non rientrano nei disciplinari di produzione agricola integrata.
- Incentivazione di attività connesse alla fruizione di beni ambientali e paesaggistici e delle risorse naturalistiche.
- Interventi per il mantenimento delle aree olivicole e viticole.
- Opere pubbliche da eseguirsi da parte dell'A.C. ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria anche realizzate da privati.
- Valorizzazione delle attività di maneggio, non finalizzate all'allevamento dei cavalli per il quale si rinvia comunque alla disciplina introdotta dal PTCP di Pisa, e dotazione di manufatti di servizio (tettoia ricovero cavalli) procedendo prioritariamente al recupero, adeguamento o sostituzione dei manufatti esistenti da destinare a ricovero cavalli. In caso di realizzazione di nuove strutture dovranno essere utilizzati materiali tradizionali e tipologie compatibili col paesaggio. La dimensione del manufatto dovrà risultare commisurata alle esigenze dell'attività di maneggio.
- Valorizzazione delle attività di ristorazione esistenti mediante interventi di ampliamenti una tantum per 240 mc.

4. Per i manufatti esistenti e regolarmente autorizzati o condonati, alla data di adozione del presente R.U., è consentita l'utilizzazione a fini residenziali qualora se ne dimostri la necessità in base a motivate e documentate esigenze per una superficie massima complessiva di 65mq totali purchè, allo stato attuale del manufatto, sussistano i requisiti tecnici ed igienico sanitari per la agibilità degli spazi e dei locali e qualora l'area risulti connessa alle reti tecnologiche ed alle infrastrutture esistenti.

Qualora tali manufatti risultino realizzati con materiali ed elementi impropri rispetto al contesto edificato e alle caratteristiche del paesaggio, dovranno essere preventivamente adeguati. Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche tradizionali e dovranno essere eliminate tettoie e corpi a sbalzo o aggettanti. Dovrà essere presentato un progetto unitario per la verifica e risistemazione delle aree di pertinenza, dei giardini e del verde e dovranno inoltre essere rimossi tutti gli altri annessi o manufatti impropri esistenti nell'ambito territoriale interessato. Le aree libere dovranno essere progettate come spazi verdi.

Non sono consentiti interventi di ampliamento o accorpamento di alcun genere.

E' dovuto il pagamento degli oneri.

5. All'interno dell'UTA di Montechiari e Montacchita, è previsto, in riferimento alle infrastrutture, il potenziamento della strada vicinale di Federigo quale collegamento alternativo fra Montechiari, le case sparse in Loc. "Podere del Ceppetto" e la strada comunale della Montacchita. Il tracciato adeguato sarà stabilito dal progetto esecutivo nel quadro della realizzazione delle Opere Pubbliche.

6. E' confermata la Variante di P.R.G. ai sensi dell'art. 40, comma 8°, della L.R.T. n° 5/95 "Zona Centro Storico - Frazione Montacchita" (approvata con delibera di C.C. n. 71 del 30.10.2002).

7. E' confermata l'area a servizi privati dell'albergo di Montechiari.

8. Ciascun progetto è da sottoporre a verifica degli effetti ambientali a scala territoriale adeguata.

9. Per l'annesso agricolo situato in località Montechiari è consentita la realizzazione di una copertura tradizionale avente un'altezza in gronda di mt. 2.
10. Per il nucleo abitato in Loc. Podere Levante, è consentita la ristrutturazione edilizia ai sensi della LRT n° 1/2005 lettera d), punti 1 e 3 fino a mc. 250 purché in contemporanea, sia effettuata la sistemazione delle aree di pertinenza e l'eliminazione di tutti i manufatti e le strutture improprie.
11. Per il manufatto definito "Il Circolino" sono consentiti interventi di adeguamento strutturale e funzionale tramite l'ampliamento della volumetria esistente del 15% al fine di un potenziamento della struttura sociale.

#### **Art. 38 - Montacchita e Montechiari**

1. L'UTOE di Montacchita e Montechiari comprendono due piccoli nuclei abitati sul versante collinare verso il Roglio che mantengono l'antico assetto urbanistico con destinazione prevalentemente residenziale.
  2. Il territorio dell'UTOE è distinto nei seguenti ambiti come riportati nelle cartografie di progetto:
    - *ambito della conservazione;*
    - *ambito della valorizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;*
    - *aree destinate ad attività economiche;*
    - *ambito della trasformazione;*
    - *ambiti della riqualificazione ambientale.*
  3. Gli ambiti della trasformazione sono i seguenti:
    - o *Ambito unitario di trasformazione NE 1 "La nuova piazza di Montechiari"*
- Per ciascuno degli ambiti unitari di trasformazione soprarichiamati è stata definita una specifica disciplina di progetto contenuta nelle schede norma riportate in allegato.

*Sez. III - Il crinale centrale*

**Art. 39 - L'Unità territoriale ambientale delle colline centrali**

1. L'UTA del crinale centrale comprende le colline centrali e il sistema di appoderamento con i nuclei abitati lungo la viabilità di crinale che attraversano antichi centri abitati sede dei centri di amministrazione del territorio.

2. Sono consentiti i seguenti interventi a carattere ambientale:

- Creazione di percorrenze "verdi" tali da favorire le attività del tempo libero con la realizzazione ex-novo o il recupero di alcuni sentieri esistenti e/o completamento degli stessi tramite la riattivazione di vecchie viabilità sia nelle zone collinari, sia di pianura. Gli obiettivi principali sono il recupero e la valorizzazione del sistema escursionistico come infrastruttura leggera ecocompatibile, al fine di far conoscere le realtà locali aumentandone le possibilità occupazionali e, nel contempo, creare e promuovere una rete di interesse territoriale.
- Interventi volti alla regimazione idrica dei versanti coltivati attraverso la realizzazione o il ripristino di siepi lungo i fossi e le scarpate (compatibilmente con la redditività dell'attività agricola).
- Interventi di mantenimento e salvaguardia dei fossi di scolo delle acque in modo da limitare la quantità di solidi sospesi trasportati dalle acque.
- Mantenimento delle aree boscate come presidi di biodiversità e salvaguardia ambientale e realizzazione al loro interno di percorsi didattici volti allo sviluppo della conoscenza dell'ambiente.
- Adozione di tecniche colturali volte alla conservazione del suolo ed all'uso di tecniche eco-compatibili di lotta ai principali parassiti con limitazione d'uso di prodotti fitosanitari che non rientrano nei disciplinari di produzione agricola integrata.
- Incentivazione nelle zone a prevalente funzione agricola, localizzate prioritariamente nelle aree collinari, di attività connesse alla fruizione di beni ambientali e paesaggistici e delle risorse naturalistiche, tramite trasformazioni territoriali ed edilizie tali da garantire assetti assimilabili a quelli ottenibili con le attività agricole e da promuovere con adeguate forme di sviluppo socio-economico.
- Interventi per il mantenimento delle aree olivicole e viticole.
- Valorizzazione delle attività di maneggio, non finalizzate all'allevamento dei cavalli per il quale si rinvia comunque alla disciplina introdotta dal PTCP di Pisa, e dotazione di manufatti di servizio (tettoia ricovero cavalli) procedendo prioritariamente al recupero, adeguamento o sostituzione dei manufatti esistenti da destinare a ricovero cavalli. In caso di realizzazione di nuove strutture dovranno essere utilizzati materiali tradizionali e tipologie compatibili col paesaggio. La dimensione del manufatto dovrà risultare commisurata alle esigenze dell'attività di maneggio.
- Recupero e riqualificazione dell'area a verde attrezzato situata al di fuori del paese (ex campo sportivo).
- Aumentare la superficie ombreggiata nei parcheggi e nelle aree di mercato con nuove alberature
- Promuovere l'eliminazione delle specie infestanti ed in particolare della Robinia dai boschi circostanti in occasione degli interventi di recupero.
- Promuovere la riqualificazione del verde privato anche di piccola dimensione.
- Opere pubbliche da eseguirsi da parte dell'A.C. ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria anche realizzate da privati.

3. Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio e di valorizzare le strutture ricettive ed agrituristiche esistenti è consentita la realizzazione di aree attrezzate per campeggio e sosta camper della dimensione massima di 1 ha.

5. Ciascun progetto è da sottoporre a verifica degli effetti ambientali a scala territoriale adeguata.

6. E' confermato il PMAA a fini agrituristiche dell'Azienda Agricola "Podere La Casa" avente valore di piano attuativo, approvato con Del. C. C. n. 8 del 16.02.2005.

7. E' confermato il PMAA a fini agrituristiche dell'Azienda Agricola "SELI s.v.p." approvato con delibera di G.M. n. 62 del 07.06.2004.

8. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso qualora sussistano i requisiti tecnici ed igienico sanitari per l'agibilità degli spazi e dei locali e qualora l'area risulti connessa alle reti tecnologiche ed infrastrutturali esistenti.

9. E' consentita la valorizzazione delle attività di ristorazione esistenti mediante interventi di ampliamento una tantum per 240 mc.

**Art. 40 - Palaia**

1. L'UTOE di Palaia Gello Partino Colleoli, per la porzione relativa al capoluogo comunale, comprende i nuclei abitati a carattere prevalentemente residenziale lungo l'antica viabilità di crinale nel punto di intersezione tra le diverse direttrici che attraversano il territorio.

2. Il territorio dell'UTOE è distinto nei seguenti ambiti riportati nelle cartografie di progetto:

- *ambito della conservazione;*
- *ambito della valorizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;*
- *aree destinate ad attività economiche;*
- *ambito della trasformazione;*
- *ambiti della riqualificazione ambientale.*

3. Gli ambiti della trasformazione sono i seguenti:

- *Ambito unitario di progetto NE1 "Il Poggio all'ingresso di Palaia";*
- *Ambito unitario di progetto NE2 "Montaione";*
- *Ambito unitario di progetto R1 "L'ex cinema";*
- *Ambito unitario di progetto R2 "Il mercato di San Rocco";*
- *Ambito unitario di progetto NE11 - "Le collinelle".*

Per ciascuno degli ambiti unitari di trasformazione soprarichiamati è stata definita una specifica disciplina di progetto contenuta nelle *schede norma* riportate in allegato.

4. In riferimento alle infrastrutture, servizi e spazi pubblici e di interesse pubblico sono state individuate nuove aree da destinarsi a parcheggio, localizzate principalmente su via XX Settembre.

5. Nel centro storico di Palaia dovrà essere promosso il recupero e la riqualificazione dei decori dei prospetti degli edifici anche a mezzo di specifici programmi o bandi promossi dall'Amministrazione comunale.

6. Gli ambiti unitari di riqualificazione ambientale sono i seguenti:

- ❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale della Rocca di Palaia*  
*Disciplina di progetto: realizzazione di un intervento teso ad incentivare la corretta fruizione dei luoghi storici mediante la progettazione di un parco pubblico con definizione di un percorso pedonale, di piccole aree per la fruizione del paesaggio*  
*Modalità di attuazione: progetto pubblico o privato*
- ❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale delle piazze dell'abitato storico di Palaia*  
*Disciplina di progetto: valorizzazione delle piazze centrali e recupero e restauro di emergenze e manufatti storici nonché del complesso delle facciate che vi prospettano.*  
*Dovrà essere predisposto un progetto contenente le metodologie tecniche di attuazione riguardanti il colore, gli intonaci, gli infissi, gli elementi decorativi.*  
*Modalità di attuazione: progetto pubblico o privato.*
- ❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale del Giardino del Palazzo comunale*  
*Disciplina di progetto: recupero del giardino, realizzazione di spazi per lo svago e la sosta pedonale, realizzazione di piccole aree da attrezzare, con strutture leggere, per mostre ed eventi culturali, celebrazioni, feste, attività per il tempo libero.*  
*Modalità di attuazione: progetto pubblico o privato.*
- ❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale del Versante di Vallorsi*  
*Disciplina di progetto: si conferma il progetto teso alla valorizzazione, al consolidamento, alla messa in sicurezza, alla fruizione del versante dell'abitato di Palaia verso nord detto Vallorsi che ricompona l'unità paesaggistica ed ambientale dell'edificato storico di crinale di Palaia*  
*Modalità di attuazione: progetto pubblico.*
- ❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale di via della Fonte e dei lavatoi*  
*Disciplina di progetto: si conferma il progetto di restauro del percorso pedonale con recupero della fonte e dei lavatoi. Il progetto prevede "Sistemazione del dissesto idrogeologico in atto sul versante sud del Capoluogo di Palaia a valle della Via della Fonte".*  
*In particolare sono previsti i seguenti interventi:*

- *risanamento del versante a valle della Via della Fonte basato principalmente sui principi di ingegneria naturalistica e rinforzo strutturale della via stessa;*
  - *risanamento dell'alveo del Botro della Fonte con manufatti idraulici (briglie) e mediante rampe di massi e rifacimento totale della tubazione della fognatura;*
  - *risanamento del versante a sud-ovest del centro storico sui principi di ingegneria naturalistica.*
- Modalità di attuazione: progetto pubblico.

- ❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale di Fonchioni a Ripezzano*  
Disciplina di progetto: *riqualificazione dell'area di pertinenza della fonte pubblica*  
Modalità di attuazione: *progetto pubblico o privato.*
- ❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale del Giardino del Palazzo da Borgo*  
Disciplina di progetto: *Recupero dell'area del giardino con restauro delle opere d'arte e di arredo esistenti, realizzazione di percorsi ed aree per la sosta, realizzazione di spazi per mostre e piccole manifestazioni culturali. E' consentita l'attività di ristorazione e bar con strutture a carattere stagionale, confacenti ai caratteri storici e ambientali del giardino. Dovranno essere acquisiti tutti i pareri nulla osta ed atti di assenso comunque richiesti dalle specifiche disposizioni di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.*  
Modalità di attuazione: *progetto pubblico o privato.*
- ❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale della Pieve di San Martino e dell'area archeologica*  
Disciplina di progetto: *valorizzazione dell'area di interesse archeologico, realizzazione di una area verde o di uno spazio ricreativo protetto, realizzazione di opere d'arte stradali appropriate al contesto paesaggistico ambientale*  
Modalità di attuazione: *progetto pubblico o privato.*

7. Sono fatti salvi i seguenti piani di recupero previsti dalla variante ex art. 5 LR 59/80 per il centro storico di Palaia, riportati sulle cartografie di piano ed individuati con sigla PdR-CS:

**- PdR C.S. - Via Roma:**

E' consentito il completamento tipologico dell'edificio con la sopraelevazione dello stesso, per 1 piano nei limiti dell'ingombro esistente e senza aumento di superficie coperta.

**- PdR C.S. - Via XX Settembre:**

E' ammessa la demolizione e ricostruzione del capannone esistente con un incremento del 10% della volumetria esistente e la riconversione funzionale a destinazione prevalentemente residenziale, purché il progetto definisca una soluzione architettonica congrua con l'edificato storico (inserimento ambientale) e preveda il recupero e la valorizzazione delle aree esterne pertinenziali.

**- PdR C.S. - Via S. Francesco:**

E' ammessa la demolizione e ricostruzione del capannone esistente e la riconversione funzionale a destinazione prevalentemente residenziale, purché il progetto definisca una soluzione architettonica congrua con l'edificato storico (inserimento ambientale) e preveda il recupero e la valorizzazione delle aree esterne pertinenziali.

### **Art. 41 - Partino**

1. L'UTOE di Palaia, Gello Partino Colleoli, per la porzione relativa al nucleo abitato di Partino, comprende l'abitato storico di partino e la sua espansione verso Palaia e verso il fondovalle lungo la provinciale Palaiese.

2. Il territorio dell'UTOE è distinto nei seguenti ambiti riportati nelle cartografie di progetto:

- *ambito della conservazione;*
- *ambito della valorizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;*
- *aree destinate ad attività economiche;*
- *ambito della trasformazione;*
- *ambiti della riqualificazione ambientale.*

3. Gli ambiti della trasformazione sono i seguenti:

- *Ambito unitario di progetto NE4 "Le Fornacine"*
- *Ambito unitario di progetto NE5 "La porta del centro storico verso Palaia"*
- *Ambito unitario di progetto NE6 "Il poggio sul crinale verso monte Vizzano"*



Per ciascuno degli ambiti unitari di trasformazione soprarichiamati è stata definita una specifica disciplina di progetto contenuta nelle *schede norma* riportate in allegato.

4. In riferimento alle infrastrutture, servizi e spazi pubblici e di interesse pubblico sono stati individuati spazi ed aree per verde pubblico e parcheggi nei pressi del centro storico.

5. Nell'area a destinazione mista (residenziale ed artigianale) del crinale di Monte Vizzano a nord di Partino sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica ai sensi della LRT 1/2005 con incremento del 10% della volumetria esistente per destinazioni residenziali. Sono ammesse le seguenti destinazioni: residenza, attività tradizionali ed artigianali compatibili con la residenza non rumorose né inquinanti, strutture di vendita di vicinato, ristorazione.

Qualunque intervento edilizio dovrà essere accompagnato dal risanamento delle aree di pertinenza mediante recupero dei manufatti impropri esistenti.

In caso di riconversione funzionale delle strutture artigianali esistenti verso una destinazione residenziale è consentito, nell'ambito di un piano di recupero, il riuso della volumetria esistente.

6. Gli ambiti unitari di riqualificazione ambientale sono i seguenti:

❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale dal cimitero alla Chiesa dell'Assunta*  
Disciplina di progetto: Dovrà essere realizzato un percorso pedonale dall'ingresso all'abitato di Partino attraverso il centro storico fino al versante della Chiesa dell'Assunta per scendere quindi verso l'area attrezzata per la sosta posta il fregio alla viabilità sottostante; dovranno essere realizzati eventuali interventi di consolidamento e riqualificazione ambientale.  
Modalità di attuazione: progetto pubblico o privato.

❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale della fonte di Partino*  
Disciplina di progetto: Riqualificazione del percorso e dell'area della fonte con opere d'arte adeguate alle caratteristiche dei luoghi.  
Modalità di attuazione: progetto pubblico o privato.

❖ *Ambito unitario di riqualificazione alle pendici del versante della Chiesa dell'Assunta*  
Disciplina di progetto: Riqualificazione delle aree in fregio alla viabilità mediante realizzazione di uno slargo da destinare ad area per la sosta. Dovranno essere utilizzati materiali permeabili escluso l'asfalto.  
Modalità di attuazione: progetto pubblico o privato.

#### **Art. 42 - Gello**

1. L'UTOE di Palaia, Gello Partino Colleoli, per la porzione relativa al nucleo abitato di Gello, comprende il centro abitato sorto attorno all'antico nucleo della Chiesa di San Lorenzo con i poderi storici a monte e a Valle del centro storico ed il nucleo a carattere agrituristico ricettivo del podere "Il Prato".

2. Il territorio dell'UTOE è distinto nei seguenti ambiti riportati nelle cartografie di progetto:

- *ambito della conservazione;*
- *ambito della valorizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;*
- *aree destinate ad attività economiche;*
- *ambito della trasformazione;*
- *ambiti della riqualificazione ambientale.*

3. Gli ambiti della trasformazione sono i seguenti:

- *Ambito unitario di progetto NE7 "Il versante di Bucale"*
- *Ambito unitario di progetto ARF1 "Podere Il Prato"*
- *Ambito unitario di progetto NE8 "Via Vivaldi"*

Per ciascuno degli ambiti unitari di trasformazione soprarichiamati è stata definita una specifica disciplina di progetto contenuta nelle *schede norma* riportate in allegato.

4. In riferimento alle infrastrutture, servizi e spazi pubblici e di interesse pubblico sono state in particolare individuate nuove quote di parcheggi per le aree del centro storico, localizzati principalmente nei pressi della pieve di San Lorenzo.

5. Gli ambiti unitari di riqualificazione ambientale sono i seguenti:

❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale del centro storico e della Pieve di San Lorenzo*  
Disciplina di progetto: realizzazione di un intervento teso a favorire la riorganizzazione di aree centrali da destinarsi in parte a luogo di sosta e ritrovo e in parte a parcheggio attraverso lo slargo

*nel cuore del centro storico di Gello. La localizzazione di verde e parcheggio così come indicato nelle carte non è vincolante ai fini della progettazione.*

*Modalità di attuazione: progetto pubblico o privato.*

- ❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale della fonte di Gello e di San Lorenzo*  
*Disciplina di progetto: valorizzazione del sistema ambientale e paesaggistico e dell'antico percorso di crinale fino alla fonte di Gello*  
*Modalità di attuazione: progetto pubblico o privato.*

#### **Art. 43 - Colleoli**

1. L'UTOE di Palaia, Gello Partino Colleoli, per la porzione relativa al nucleo abitato di Colleoli, comprende la Villa fattoria di Colleoli e il nucleo sorto attorno alla Chiesa di San Bartolomeo con le recenti espansioni dell'edificato residenziale lungo la viabilità di accesso.

2. Il territorio dell'UTOE è distinto nei seguenti ambiti riportati nelle cartografie di progetto:

- *ambito della conservazione;*
- *ambito della valorizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;*
- *aree destinate ad attività economiche;*
- *ambito della trasformazione;*
- *ambito della riqualificazione funzionale;*
- *ambiti della riqualificazione ambientale.*

3. Gli ambiti della trasformazione sono i seguenti:

- *Ambito unitario di progetto NE9 "Il crocevia di Colleoli"*
- *Ambito unitario di progetto NE10 "Il Poggio sul versante nord-est"*
- *Ambito unitario di progetto ARF2 "I servizi della Villa di Colleoli"*

Per ciascuno degli ambiti unitari di trasformazione soprarichiamati è stata definita una specifica disciplina di progetto contenuta nelle *schede norma* riportate in allegato.

4. In riferimento alle infrastrutture, servizi e spazi pubblici e di interesse pubblico sono state in particolare individuate nuove quote di parcheggi, localizzati principalmente nei pressi del centro storico.

5. Gli ambiti unitari di riqualificazione ambientale sono i seguenti:

- ❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale della fonte di Colleoli*  
*Disciplina di progetto: realizzazione di un intervento teso ad incentivare la corretta percezione per la fruizione del paesaggio e dei beni culturali ed ambientali.*  
*Modalità di attuazione: progetto pubblico o privato.*
  
- ❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale della piazza di San Bartolomeo e dell'annesso parcheggio*  
*Disciplina di progetto: riqualificazione delle aree e delle pertinenze della piazza con rimozione dei materiali impropri e messa in opera di componentistica di arredo coordinata..*  
*Modalità di attuazione: progetto pubblico o privato.*

*Sez. IV - Il fondovalle e il Roglio*

**Art. 44 - L'Unità territoriale ambientale delle colline di Villa Saletta**

1. L'UTA di fondovalle comprende il sistema poderale dalle colline fino alla piana che costituisce il patrimonio rurale della Fattoria di Villa Saletta il cui centro è collocato nell'antico borgo posto sulla sommità del poggio interno sulla strada per Palaia.

2. Sono consentiti i seguenti interventi a carattere ambientale:

- Creazione di percorrenze “verdi” tali da favorire le attività del tempo libero con la realizzazione ex-novo o il recupero di alcuni sentieri esistenti e/o completamento degli stessi tramite la riattivazione di vecchie viabilità sia nelle zone collinari, sia di pianura.
- Recupero e valorizzazione del sistema escursionistico come infrastruttura leggera eco-compatibile, al fine di far conoscere le realtà locali aumentandone le possibilità occupazionali e, nel contempo, creare e promuovere una rete di interesse territoriale.
- Interventi volti alla regimazione idrica dei versanti coltivati attraverso la realizzazione o il ripristino di siepi lungo i fossi e le scarpate (compatibilmente con la redditività dell'attività agricola).
- Interventi di mantenimento e salvaguardia dei fossi di scolo delle acque in modo da limitare la quantità di solidi sospesi trasportati dalle acque.
- Mantenimento delle aree boscate come presidi di biodiversità e salvaguardia ambientale e realizzazione al loro interno di percorsi didattici volti allo sviluppo della conoscenza dell'ambiente.
- Adozione di tecniche colturali volte alla conservazione del suolo ed all'uso di tecniche eco-compatibili di lotta ai principali parassiti con limitazione d'uso di prodotti fitosanitari che non rientrano nei disciplinari di produzione agricola integrata.
- Incentivazione di attività connesse alla fruizione di beni ambientali e paesaggistici e delle risorse naturalistiche, tramite trasformazioni territoriali ed edilizie tali da garantire assetti assimilabili a quelli ottenibili con le attività agricole e da promuovere con adeguate forme di sviluppo socio-economico
- Interventi per il mantenimento delle aree olivicole e viticole.
- Mantenimento delle attività agricole con diffusione e promozione dello sviluppo rurale inteso come forma di agricoltura integrata con altre attività compatibili e connesse.
- Valorizzazione del patrimonio rurale delle case coloniche.
- Valorizzazione della S.P. delle Colline Palaiesi dall'incrocio con la S.P. delle Colline per Legoli fino al Podere S. Michele, attraverso il reimpianto dei cipressi.
- Sviluppo di produzioni specifiche quali il comparto del biologico.
- Valorizzazione delle attività di maneggio, non finalizzate all'allevamento dei cavalli per il quale si rinvia comunque alla disciplina introdotta dal PTCP di Pisa, e dotazione di manufatti di servizio (tettoia ricovero cavalli) procedendo prioritariamente al recupero, adeguamento o sostituzione dei manufatti esistenti da destinare a ricovero cavalli. In caso di realizzazione di nuove strutture dovranno essere utilizzati materiali tradizionali e tipologie compatibili col paesaggio. La dimensione del manufatto dovrà risultare commisurata alle esigenze dell'attività di maneggio.
- Valorizzazione delle attività di ristorazione esistenti mediante interventi di ampliamenti una tantum per 240 mc.
- Opere pubbliche da eseguirsi da parte dell'A.C. ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria anche realizzate da privati;

3. Limitatamente all'ambito del complesso unitario di Villa Saletta, ricompreso nell'UTA, valgono le indicazioni formulate dalla Variante tematica al PRG 1° ambito del territorio aperto, art. 40, comma 2, punto f 1.1, LRT n. 5/95, approvata con Del. C.C. n. 60 del 10.11.1998 che ricomprende le indicazioni del PdR. ai sensi della LR n. 59/80 con contestuale variante al Prg, approvata con DGRT n. 3554 del 23.5.1995.

Per il patrimonio edilizio esistente (Borgo “Saletta” – Borgo Molino del Roglio – case sparse), fatta salva la disciplina prevista per i singoli ambiti, sono operative le prescrizioni e indicazioni delle schedature allegate al PdR, adeguate con la variante normativa al PRG ai sensi dell'art. 40, comma 2, lett. f) della LRT 5/95, “Variante alla vigente disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente della Tenuta di Villa Saletta”, schede norma “Villa Riccardi – UMI 43”, approvata con Del. C.C. n. 59 del 02.08.1999 e con la variante normativa al P.R.G. ai sensi dell'art. 40, comma 2°, lettera f) della L.R.T. n° 5/95 “Variante alla vigente

disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente della Tenuta di Villa Saletta”, schede norma “da UMI n° 44 a UMI n° 53” approvata con delibera C.C. n. 32 del 06.04.2001.

Sono fatte salve le prescrizioni contenute nella variante normativa al PRG ai sensi dell’art. 40, comma 2, lett. f) della LRT 5/95, “Variante alla vigente disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente della Tenuta di Villa Saletta”, schede norma “Borgo Molino del Roglio/Tabaccaia”, approvato con Del. C.C. n. 60 del 09.09.2004.

4. Per il sistema del Borgo del Roglio e Tabaccaia di Villa Saletta, è da prevedere un progetto integrato per valorizzare le diverse possibili funzioni. Sono previsti interventi di recupero e riqualificazione per attività residenziali, ricettive, di rappresentanza, di ristoro e del tempo libero. E’ ammessa la realizzazione di piccoli servizi per il centro sportivo di nuova realizzazione. Negli interventi devono essere indicati gli spazi ad utilizzazione pubblica. Il progetto è da sottoporre a verifica degli effetti ambientali a scala territoriale adeguata relativa all’area valliva. Il recupero è finalizzato a valorizzare le antiche forme dell’architettura rurale.

Per le strutture agricole è ammesso l’ampliamento della cantina e la realizzazione di un edificio adibito a frantoio e degli spazi accessori e di servizio, previo la presentazione di un PMAA relativo all’azienda agricola.

5. Per ogni intervento deve essere prodotta la verifica degli effetti ambientali relativi all’ambito del fondovalle.

#### **Art. 45 - Villa Saletta**

1. L’UTOE di Villa Saletta comprende l’antico borgo e la fattoria di Villa Saletta posto sulla sommità del Poggio che domina il territorio agricolo della stessa Fattoria e il paesaggio circostante.

2. Il territorio dell’UTOE è distinto nei seguenti ambiti come riportati nelle cartografie di progetto:

- *ambito della riqualificazione funzionale;*
- *ambito della valorizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;*
- *aree destinate ad attività economiche;*
- *ambito della trasformazione;*
- *ambiti della riqualificazione ambientale.*

3. Gli ambiti della valorizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente sono i seguenti:

- o *Ambito unitario di recupero e valorizzazione “Il Borgo di Villa Saletta”*

Per l’ ambito unitario di recupero soprarichiamato è stata definita una specifica disciplina di progetto contenuta nelle schede norma riportate in allegato.

4. Gli ambiti unitari di riqualificazione ambientale sono i seguenti:

- ❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale “Versante Saletta”*

*Intervento finalizzato alla riqualificazione degli ingressi al Borgo “Saletta” e alle sistemazioni a carattere ambientale del poggio.*

*Sez. V - Le colline dell'Arno*

**Art. 46 - L'Unità territoriale ambientale di San Gervasio**

1. L'UTA di fondovalle comprende i poggi appartenenti al sistema del crinale centrale sui quali sorgevano centri fortificati e castelli a difesa del territorio verso l'Arno.

2. Sono consentiti i seguenti interventi a carattere ambientale:

- Interventi volti alla regimazione idrica dei versanti coltivati attraverso la realizzazione o il ripristino di siepi lungo i fossi e le scarpate (compatibilmente con la redditività dell'attività agricola).
- Interventi di mantenimento e salvaguardia dei fossi di scolo delle acque in modo da limitare la quantità di solidi sospesi trasportati dalle acque.
- Mantenimento delle aree boscate come presidi di biodiversità e salvaguardia ambientale e realizzazione al loro interno di percorsi didattici volti allo sviluppo della conoscenza dell'ambiente.
- Adozione di tecniche colturali volte alla conservazione del suolo ed all'uso di tecniche eco-compatibili di lotta ai principali parassiti con limitazione d'uso di prodotti fitosanitari che non rientrano nei disciplinari di produzione agricola integrata.
- Incentivazione nelle zone a prevalente funzione agricola, localizzate prioritariamente nelle aree collinari, di attività connesse alla fruizione di beni ambientali e paesaggistici e delle risorse naturalistiche, tramite trasformazioni territoriali ed edilizie tali da garantire assetti assimilabili a quelli ottenibili con le attività agricole e da promuovere con adeguate forme di sviluppo socio-economico.
- Interventi per il mantenimento delle aree olivicole e viticole.
- Mantenimento delle attività agricole con diffusione e promozione dello sviluppo rurale inteso come forma di agricoltura integrata con altre attività compatibili e connesse.
- Valorizzazione del patrimonio rurale delle case coloniche.
- Interventi di consolidamento del suolo e di manutenzione del sistema boschivo.
- Interventi di ripulitura dei sentieri per favorire il trekking sia per scopi didattico-botanici.
- Attività estrattive in quanto previste dal PRAE;
- Valorizzazione delle attività di maneggio, non finalizzate all'allevamento dei cavalli per il quale si rinvia comunque alla disciplina introdotta dal PTCP di Pisa, e dotazione di manufatti di servizio (tettoia ricovero cavalli) procedendo prioritariamente al recupero, adeguamento o sostituzione dei manufatti esistenti da destinare a ricovero cavalli. In caso di realizzazione di nuove strutture dovranno essere utilizzati materiali tradizionali e tipologie compatibili col paesaggio. La dimensione del manufatto dovrà risultare commisurata alle esigenze dell'attività di maneggio.
- Valorizzazione delle attività di ristorazione esistenti mediante interventi di ampliamenti una tantum per 240 mc.
- Opere pubbliche da eseguirsi da parte dell'A.C. ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria anche realizzate da privati.

3. Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio e di valorizzare le strutture ricettive ed agrituristiche esistenti è consentita la realizzazione di aree attrezzate per campeggio e sosta camper della dimensione massima di 1 ha.

4. Per i manufatti esistenti e regolarmente autorizzati o condonati, alla data di adozione del presente R.U., è consentita l'utilizzazione a fini residenziali qualora se ne dimostri la necessità in base a motivate e documentate esigenze per una superficie massima complessiva di 65mq totali purchè, allo stato attuale del manufatto, sussistano i requisiti tecnici ed igienico sanitari per la agibilità degli spazi e dei locali e qualora l'area risulti connessa alle reti tecnologiche ed alle infrastrutture esistenti.

Qualora tali manufatti risultino realizzati con materiali ed elementi impropri rispetto al contesto edificato e alle caratteristiche del paesaggio, dovranno essere preventivamente adeguati. Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche tradizionali e dovranno essere eliminate tettoie e corpi a sbalzo o aggettanti. Dovrà essere presentato un progetto unitario per la verifica e risistemazione delle aree di pertinenza, dei giardini e del verde e dovranno inoltre essere rimossi tutti gli altri annessi o manufatti impropri esistenti nell'ambito territoriale interessato. Le aree libere dovranno essere progettate come spazi verdi.

Non sono consentiti interventi di ampliamento o accorpamento di alcun genere.

E' dovuto il pagamento degli oneri.

5. Ciascun progetto è da sottoporre a verifica degli effetti ambientali a scala territoriale adeguata.

**Art. 47 - San Gervasio e Usigliano**

1. L'UTOE di San Gervasio comprende i nuclei abitati storici attorno alla Villa castello di san Gervasio testimonianza dei centri fortificati a difesa e controllo della viabilità verso la piana dell'Arno.

2. Il territorio dell'UTOE è distinto nei seguenti ambiti come riportati nelle cartografie di progetto:

- *ambito della conservazione;*
- *ambito della valorizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;*
- *aree destinate ad attività economiche;*
- *ambito della trasformazione;*
- *ambiti della riqualificazione ambientale.*

3. Gli ambiti della trasformazione sono i seguenti:

- o *Ambito unitario di progetto NEI "La corte San Gervasio"*

Per ciascuno degli ambiti unitari di trasformazione soprarichiamati è stata definita una specifica disciplina di progetto contenuta nelle schede norma riportate in allegato.

*Sez. VI - I bacini del Chiecina e del Chiecinella*

**Art. 48 - L'Unità territoriale ambientale della valle del Chiecina e del Chiecinella**

1. L'UTA di fondovalle comprende il territorio della Valle del Chiecina Chiecinella caratterizzato da piccoli nuclei edificati posti sulla viabilità di fondovalle o sui versanti.
  2. Sono consentiti i seguenti interventi a carattere ambientale :
    - Creazione di percorrenze "verdi" tali da favorire le attività del tempo libero con la realizzazione ex-novo o il recupero di alcuni sentieri esistenti e/o completamento degli stessi tramite la riattivazione di vecchie viabilità sia nelle zone collinari, sia di pianura.
    - Recupero e valorizzazione del sistema escursionistico come infrastruttura leggera ecocompatibile, al fine di far conoscere le realtà locali aumentandone le possibilità occupazionali e, nel contempo, creare e promuovere una rete di interesse territoriale.
    - Interventi volti alla regimazione idrica dei versanti coltivati attraverso la realizzazione o il ripristino di siepi lungo i fossi e le scarpate (compatibilmente con la redditività dell'attività agricola).
    - Interventi di mantenimento e salvaguardia dei fossi di scolo delle acque in modo da limitare la quantità di solidi sospesi trasportati dalle acque.
    - Mantenimento delle aree boscate come presidi di biodiversità e salvaguardia ambientale e realizzazione al loro interno di percorsi didattici volti allo sviluppo della conoscenza dell'ambiente.
    - Adozione di tecniche colturali volte alla conservazione del suolo ed all'uso di tecniche eco-compatibili di lotta ai principali parassiti con limitazione d'uso di prodotti fitosanitari che non rientrano nei disciplinari di produzione agricola integrata.
    - Interventi per il mantenimento delle aree olivicole e viticole
    - Interventi volti alla creazione di biotopi lungo l'asta fluviale e valorizzazione delle aree limitrofe che portino ad una riqualificazione del sistema delle acque
    - Mantenimento nell'area della tipica flora e fauna delle aree post-termali umide.
    - Favorire la ricostituzione della vegetazione arborea legata alla vicinanza all'acqua.
    - Favorire il collegamento della vegetazione ripariale con l'ecosistema dei boschi posti sulle pendici.
    - Attività estrattive in quanto previste dal PRAE;
    - Valorizzazione delle attività di maneggio, non finalizzate all'allevamento dei cavalli per il quale si rinvia comunque alla disciplina introdotta dal PTCP di Pisa., e dotazione di manufatti di servizio (tettoia ricovero cavalli) procedendo prioritariamente al recupero, adeguamento o sostituzione dei manufatti esistenti da destinare a ricovero cavalli. In caso di realizzazione di nuove strutture dovranno essere utilizzati materiali tradizionali e tipologie compatibili col paesaggio. La dimensione del manufatto dovrà risultare commisurata alle esigenze dell'attività di maneggio.
    - Valorizzazione delle attività di ristorazione esistenti mediante interventi di ampliamenti una tantum per 240 mc.
    - Opere pubbliche da eseguirsi da parte dell'A.C. ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria anche realizzate da privati.
  3. Sono fatte salve le NTA e le relative indicazioni cartografiche contenute nella variante tematica 3° ambito del territorio aperto, Podere Le Capanacce, approvata con Del. C.C. n. 11 del 27.02.2002 (art. 1, co. 4, LR 64/95, variante tematica al PRG, art. 40, co. 2, punto f), 1.1 della LRT 5/95).
  4. In particolare deve essere riqualificato il sistema fluviale del Chiecinella con spazi a verde di sosta e percorrenze pedonali di attraversamento del territorio, in funzione turistica.
  5. Per i manufatti esistenti e regolarmente autorizzati o condonati, alla data di adozione del presente R.U., è consentita l'utilizzazione a fini residenziali qualora se ne dimostri la necessità in base a motivate e documentate esigenze per una superficie massima complessiva di 65 mq totali purchè, allo stato attuale del manufatto, sussistano i requisiti tecnici ed igienico sanitari per la agibilità degli spazi e dei locali e qualora l'area risulti connessa alle reti tecnologiche ed alle infrastrutture esistenti.
- Qualora tali manufatti risultino realizzati con materiali ed elementi impropri rispetto al contesto edificato e alle caratteristiche del paesaggio, dovranno essere preventivamente adeguati. Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche tradizionali e dovranno essere eliminate tettoie e corpi a sbalzo o aggettanti. Dovrà essere presentato un progetto unitario per la verifica e risistemazione delle aree di pertinenza, dei giardini e

del verde e dovranno inoltre essere rimossi tutti gli altri annessi o manufatti impropri esistenti nell'ambito territoriale interessato. Le aree libere dovranno essere progettate come spazi verdi.

Non sono consentiti interventi di ampliamento o accorpamento di alcun genere.

E' dovuto il pagamento degli oneri.

6. Ciascun progetto è da sottoporre a verifica degli effetti ambientali a scala territoriale adeguata.

#### **Art. 49 - Chiecina, Chiecinella, Bagni di Chiecinella**

1. L'UTOE di Chiecina, Chiecinella e Bagni di Chiecinella comprende i nuclei abitati lungo la viabilità legati al controllo e alla conduzione agricola del territorio.

2. Il territorio dell'UTOE è distinto nei seguenti ambiti come riportati nelle cartografie di progetto:

- *ambito della conservazione;*
- *ambito della valorizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;*
- *aree destinate ad attività economiche;*
- *ambito della trasformazione;*
- *ambiti della riqualificazione ambientale.*

3. Gli ambiti della trasformazione sono i seguenti:

- *Ambito unitario di progetto R1 "Il nucleo storico"*
- *Ambito unitario di progetto NE1 "L'ingresso alla frazione di Chiecinella"*
- *Ambito unitario di progetto R2 "La nuova chiesa"*
- *Ambito unitario di progetto ARF1 "Stabilimento Candia"*

Per ciascuno degli ambiti unitari di trasformazione soprarichiamati è stata definita una specifica disciplina di progetto contenuta nelle schede norma riportate in allegato.

4. In riferimento alle infrastrutture, servizi e spazi pubblici e di interesse pubblico sono stati individuati spazi per parcheggi ed aree di potenziamento del sistema del verde esistente nonché la sistemazione di uno spazio centrale per l'intero abitato a piazza in adiacenza alla possibile nuova chiesa del borgo.

5. Gli ambiti unitari di riqualificazione ambientale sono i seguenti:

❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale dello spazio pubblico*

Disciplina di progetto: *riqualificazione dello spazio pubblico, ridefinizione degli elementi di arredo, potenziamento dell'accessibilità e della fermata. Creazione di filtri fra il sistema interno e quello esterno. Gli interventi di recupero devono consentire la permeabilità del sistema edilizio e degli spazi verdi.*

Modalità di attuazione: *progetto pubblico e/o privato.*

❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale "Giardino della rimembranza"*

Disciplina di progetto: *intervento teso alla riqualificazione dell'area esistente mediante progetti di arredo urbano e delimitazione dello spazio pubblico con riproposizione delle alberature preesistenti*

Modalità di attuazione: *intervento pubblico e/o privato.*

❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale Bagni di Chiecinella*

Disciplina di progetto: *intervento di riqualificazione dell'ambito del sistema fluviale con riorganizzazione della viabilità.*

Modalità di attuazione: *progetto privato.*



*Sez. VII - Le colline del Carfalo*

**Art. 50 - L'Unità territoriale ambientale delle colline di Montefoscoli e Pozzo**

1. L'UTA di fondovalle comprende il complesso dei poggi prospicienti il Roglio e il Carfalo nella parte meridionale del territorio comunale comprendente anche i territori della fattoria Gaslini.

2. Sono consentiti i seguenti interventi a carattere ambientale:

- Creazione di percorrenze "verdi" in grado di favorire le attività del tempo libero con il recupero di sentieri esistenti e la riattivazione della viabilità di servizio al sistema poderale, con la valorizzazione del sistema escursionistico come infrastruttura leggera ecocompatibile;
- Valorizzazione del sistema ambientale;
- Progettazione di parchi ed aree verdi anche per la realizzazione di parchi tematici (es. Parco del suono e della musica);
- Conservazione delle sistemazioni agrarie in particolare sulle pendici collinari dell'insediamento;
- Sviluppo di una ricettività e di un turismo ambientale;
- Potenziamento delle strutture di servizio alla residenza e al turismo.
- Impianti tecnologici ed interventi per il risparmio energetico e la bio-sostenibilità di iniziativa pubblica
- Attività di ricerca, didattica di vario ordine e grado, convegnistica nel campo dello sviluppo rurale;
- Attività di sperimentazione didattica e diffusione dei risultati ai fini del rilancio della sperimentazione e della riqualificazione dell'attività agricola e della gestione del territorio rurale anche mediante lo sviluppo di specifiche polarità.
- In riferimento a questi due ultimi obiettivi, ritenuti prioritari per l'UTA Montefoscoli Pozzo, successivi piani di attuazione valuteranno, a fronte di progetti pubblici, i fabbisogni necessari al conseguimento degli obiettivi.
- Valorizzazione delle attività di maneggio, non finalizzate all'allevamento dei cavalli per il quale si rinvia comunque alla disciplina introdotta dal PTCP di Pisa,, e dotazione di manufatti di servizio (tettoia ricovero cavalli) procedendo prioritariamente al recupero, adeguamento o sostituzione dei manufatti esistenti da destinare a ricovero cavalli. In caso di realizzazione di nuove strutture dovranno essere utilizzati materiali tradizionali e tipologie compatibili col paesaggio. La dimensione del manufatto dovrà risultare commisurata alle esigenze dell'attività di maneggio.
- Valorizzazione delle attività di ristorazione esistenti mediante interventi di ampliamenti una tantum per 240 mc.
- Opere pubbliche da eseguirsi da parte dell'A.C. ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria anche realizzate da privati.

3. La realizzazione di manufatti pertinenziali ed annessi nell'UTA di Montefoscoli e Pozzo è subordinata alla presentazione di un progetto unitario di intervento e di riqualificazione ambientale per ambiti territoriali omogenei finalizzato a verificare:

- l'eliminazione di tutte le opere ed i manufatti impropri e comunque in contrasto morfologico con il paesaggio circostante;  
Per i manufatti ammissibili è obbligatorio l'accorpamento per quelli posti in ambiti pertinenziali inferiori a 900 mq, fatte salve particolari condizioni geomorfologiche, per superfici superiori a 900 mq. è sempre consentito e promosso l'accorpamento, tuttavia sarà possibile la realizzazione del manufatto singolo con interventi e localizzazioni a scarso impatto ambientale e previo opere di mitigazione a verde.
- la realizzazione di manufatti omogenei per dimensioni, tipologie e standard;
- la dimensione massima di ciascun annesso è fissata in mt 4x3 x 2,20 di altezza.

5. Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio e di valorizzare le strutture ricettive ed agrituristiche esistenti è consentita la realizzazione di aree attrezzate per campeggio e sosta camper della dimensione massima di 1 ha.

6. Per la Fattoria Pozzo le volumetrie, ammesse dalla deruralizzazione approvata (*Rif. determinazione Provincia di Pisa n° 2246 del 18/05/2004*), possono essere destinate ad attività turistico-ricettive previo opportuna riorganizzazione tipologica integrata nel contesto paesaggistico-ambientale. L'intervento è ammissibile previa redazione di un piano attuativo secondo le prescrizioni e le limitazioni indicate nel PMAA.

6. bis. Per la Società Agricola Fondi Rustici Montefoscoli (ex Gaslini), al fine di rendere possibile una razionalizzazione del sistema produttivo è ammessa, per i poderi Botrino e Sant'Ottaviano la demolizione e ristrutturazione urbanistica finalizzate ad attività aziendali, per i fabbricati relativi ai Poderi Paralesino, Paralese, Mostricce, allo stato di rudere, la demolizione e il recupero delle volumetrie all'interno dell'ambito.

7. Per il Tempio di Minerva Medica sono ammessi interventi finalizzati al restauro conservativo dell'edificio di notevole interesse storico-architettonico e al suo recupero funzionale per attività culturali, museali e del tempo libero. Nell'area di pertinenza sono ammessi interventi di riqualificazione e risanamento ambientale con la realizzazione di servizi tecnici in parte opportunamente interrati nel terreno.

8. All'interno dell'UTA è prevista una fascia a corridoio infrastrutturale per consentire il potenziamento della viabilità di collegamento fra il centro di Montefoscoli e il fondovalle sulla strada comunale per Peccioli. Il tracciato definitivo sarà stabilito dal progetto esecutivo della strada comunale nel quadro della realizzazione delle Opere Pubbliche.

E' consentita la realizzazione di una rotatoria sulla S.P. per le colline di Legoli N° 11 all'incrocio con la S.P. per Peccioli in corrispondenza della Tabaccaia.

9. E' ammesso il recupero della Tabaccaia come centro aziendale della fattoria ex Gaslini.

10. All'interno dell'UTA è consentito la realizzazione di impianti a carattere sportivo per il tempo libero da localizzare mediante strumento attuativo o assimilato.

11. Ciascun progetto è da sottoporre a verifica degli effetti ambientali a scala territoriale adeguata.

#### **Art. 51 - Montefoscoli**

1. L'UTOE di Montefoscoli comprende l'omonimo borgo sul crinale discendente dal sistema centrale verso la pianura all'interno del quale è situata anche la fattoria Gaslini.

2. Il territorio dell'UTOE è distinto nei seguenti ambiti come riportati nelle cartografie di progetto:

- *ambito della conservazione;*
- *ambito della valorizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;*
- *aree destinate ad attività economiche;*
- *ambito della trasformazione;*
- *ambiti della riqualificazione ambientale.*

3. Il patrimonio edilizio esistente relativamente all'area storica è compreso nell'ambito della conservazione ai fini del recupero e risanamento conservativo degli edifici di valenza storica-ambientale. Il tessuto edilizio più recente è inserito nell'ambito della valorizzazione e qualificazione dell'esistente, all'interno del quale è possibile attivare interventi di ristrutturazione e integrazione del sistema edilizio con completamento dei lotti dove possibile.

4. Gli ambiti della trasformazione sono i seguenti:

- *Ambito unitario di progetto NE1 "Il nuovo crinale."*
- *Ambito unitario di progetto NE2 "Alle falde del Poggiale"*
- *Ambito unitario di progetto R1 "La torre del castello."*
- *Ambito unitario di progetto M1 "Il complesso unitario via delle Rimessa"*

Per ciascuno degli ambiti unitari di trasformazione soprarichiamati è stata definita una specifica disciplina di progetto contenuta nelle schede norma riportate in allegato.

5. All'interno del sistema dell'edificato sono consentite attività economiche di piccolo artigianato di servizio alla residenza o di attività proprie della tradizione locale. Sono consentite le attività private a carattere terziario.

6. In riferimento alle infrastrutture, servizi e spazi pubblici e di interesse pubblico viene promosso il recupero e la riqualificazione dell'area del campo sportivo, il potenziamento dei parcheggi lungo la strada per Peccioli e un'area per piccole attrezzature sportive e di servizio in adiacenza all'area di parcheggio di supporto del centro storico.

7. Gli ambiti unitari di riqualificazione ambientale sono i seguenti:

❖ *Ambito unitario della valorizzazione e riqualificazione dell'edificato esistente: Fattoria Gaslini*

*Disciplina di progetto: intervento finalizzato al restauro conservativo dell'edificio di notevole interesse storico-architettonico e al recupero funzionale dell'antica fattoria di Montefoscoli. Destinazioni d'uso ammesse: residenza, residenza collettiva, attività turistico-ricettive, culturali, congressuali e del tempo libero, servizi di cura, didattica. Riqualificazione delle aree di pertinenza e*

*della piazza interna anche per manifestazioni a carattere pubblico. Previsione di percorsi pubblici ed accessibilità all'area verde del giardino storico. Le aree a standard necessarie per le destinazioni turistico ricettive possono essere reperite anche all'esterno del perimetro.*

*Modalità di attuazione: progetto pubblico e/o privato con piano attuativo.*

- ❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale: La porta del castello*  
*Disciplina di progetto: intervento di riqualificazione e valorizzazione dell'area dell'antico ingresso al centro storico come area a servizio pubblico. Recupero del manufatto edilizio come attrezzatura di interesse generale per ospitare l'assistenza pubblica. Dovrà essere progettata una nuova area per la sosta.*  
*All'interno dell'area deve essere realizzato un piccolo parcheggio a servizio della residenza del centro storico.*  
*Modalità di attuazione: intervento pubblico o privato.*
- ❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale: Percorso sotto le mura*  
*Disciplina di progetto: intervento di potenziamento della viabilità e valorizzazione paesaggistica dell'area ai piedi del castello. Predisposizione di percorsi pedonali di valenza ambientale con opportuni spazi di sosta. Gli eventuali annessi e costruzioni precarie esistenti e regolarmente autorizzati e condonati, interessate dalla viabilità, possono essere ricostruite in spazi idonei a lato del sistema con opportune opere di mitigazione di impatto ambientale (schermature verdi ecc.). Le piante e la vegetazione arborea dove l'intervento implica l'abbattimento, devono essere reintegrate.*  
*Modalità di attuazione: progetto pubblico e/o privato.*
- ❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale Campo sportivo*  
*Disciplina di progetto: riqualificazione dell'area attorno al campo sportivo con la realizzazione di un parcheggio di servizio e la realizzazione di area attrezzata con servizi per il funzionamento delle attività sportive per i residenti e per la popolazione dell'intero comune.*  
*Modalità di attuazione: intervento pubblico e/o privato.*
- ❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale dell'area paesistica di pertinenza del centro storico.*  
*Disciplina di progetto: all'interno dell'area è fatto divieto di nuove costruzioni, e dovranno essere rimosse le strutture improprie col contesto storico paesaggistico ad eccezione di quelle regolarmente autorizzate e condonate e quelle risultanti dai contratti di comodato già compilati. Tali manufatti se realizzati con materiali incongrui, dovranno essere riqualificati mediante interventi di recupero, risanamento e sostituzione con materiali congrui al luogo di dimensione massima **mt. 4x3 x 2,20** di altezza.*  
*Per i manufatti ammissibili è obbligatorio l'accorpamento per quelli posti in ambiti pertinenziali inferiori a 900 mq, fatte salve particolari condizioni geomorfologiche, per superfici superiori a 900 mq. è sempre consentito e promosso l'accorpamento, tuttavia sarà possibile la realizzazione del manufatto singolo con interventi e localizzazioni a scarso impatto ambientale e previo opere di mitigazione a verde.*  
*In tutti i casi, le sistemazioni del terreno devono mantenere l'assetto originario con forme colturali consone al valore paesaggistico dell'area, non sono consentiti movimenti di terra e/o il rimodellamento dei pendii, salvo quanto necessario ad opere di consolidamento dei versanti. I piccoli annessi previa autorizzazione potranno essere realizzati all'esterno dell'area di pertinenza in area di scarso impatto ambientale e previa realizzazione di opere di mitigazione di impatto ambientale.*  
*L'altezza massima per tali annessi deve essere pari a 2,20 mt.*  
*Modalità di attuazione: intervento pubblico e/o privato.*
- ❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale del Museo della civiltà contadina*  
*Disciplina di progetto: riqualificazione dell'area di pertinenza del museo con demolizione anche parziale della muratura in fregio a via Scarpetta al fine di creare una continuità visiva verso la valle.*  
*Modalità di attuazione: intervento pubblico e/o privato.*

8. Corridoio infrastrutturale della strada di collegamento Montefoscoli – Peccioli

All'interno dell'Utoe è previsto un corridoio infrastrutturale relativo al potenziamento della viabilità comunale di collegamento con la strada di fondovalle all'interno del quale sarà definito il tracciato della nuova viabilità a seguito del progetto esecutivo dell'opera pubblica.

*9. Area attrezzature di interesse pubblico a lato del parcheggio.*

Nell'area individuata dal RU come attrezzatura di uso pubblico con simbologia C è consentito un intervento di organizzazione dell'area per uso manifestazioni pubbliche culturali, sportive, fiere, spettacoli, ecc. di supporto al centro storico.

Ai fini dell'attrezzatura è consentito la realizzazione di piccoli manufatti di servizio e tettoie per attrezzare opportunamente l'area. L'intervento condotto con modalità progettuali ed impiego di materiali congrui con il contesto e le volumetrie consentite saranno definite previo la redazione di un piano attuativo.

10. La realizzazione di manufatti pertinenziali ed annessi nell'ambito dell'UTOE è subordinata alla presentazione di un progetto unitario di intervento e di riqualificazione ambientale per ambiti territoriali omogenei finalizzato a verificare:

- l'eliminazione di tutte le opere ed i manufatti impropri e comunque in contrasto morfologico con il paesaggio circostante;
- *l'accorpamento dei singoli manufatti da realizzare nella misura massima consentita, tale accorpamento è obbligatorio per tutti i manufatti posti in ambiti pertinenziali inferiori a 900 mq, fatte salve particolari condizioni geomorfologiche, per superfici superiori a 900 mq. è sempre consentito e promosso l'accorpamento, tuttavia sarà possibile la realizzazione del manufatto singolo con interventi e localizzazioni a scarso impatto ambientale.*
- la realizzazione di manufatti omogenei per dimensioni, tipologie e standard in muratura in mattoni o pietrame; non sono consentite superfici intonacate, è ammessa l'apertura della sola porta d'ingresso.
- la dimensione massima di ciascun annesso è fissata in mt. 4x3 x 2,20 di altezza.

Dove esistono sistemazione agrarie esistenti quali scarpate e ciglionamenti i manufatti devono essere rilocalizzati sfruttando il pendio in modo tale da risultare interrati.

11. Sono fatti salvi i seguenti piani di recupero previsti dalla variante ex art. 5 LR 59/80 per il centro storico di Palaia, riportati sulle cartografie di piano ed individuati con sigla PdR-CS:

**- PdR C.S. – Via dei Fossi**

E' ammesso l'intervento di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione con un ampliamento della volumetria esistente per un'altezza massima di m. 6 compreso lo spessore del solaio. Il progetto, oltre al rispetto dei limiti urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68, dovrà porre particolare attenzione all'inserimento ambientale (edificato circostante) ed ai materiali da impiegare,.

12. E' fatto salvo il planivolumetrico approvato il 12.06.2003 relativo alla zona B2 di Via Piana angolo Via del Cimitero.

*Sez. VIII - I calanchi*

**Art. 52 - L'Unità territoriale ambientale dei calanchi**

1. L'UTA di fondovalle comprende l'area ad est del territorio comunale attorno al nucleo di Toiano interessata da fenomeni erosivi del suolo che hanno determinato la formazione dei calanchi.

2. Sono consentiti i seguenti interventi a carattere ambientale:

- Recupero e riqualificazione delle aree degradate dal punto di vista idrogeologico tramite opere di consolidamento, regimazione ed impianto ex-novo del manto superficiale vegetale al fine di ridurre l'erosione superficiale dei versanti;
- Interventi volti alla regimazione idrica dei versanti con il miglioramento del reticolo idraulico minore e con la realizzazione o il ripristino di vegetazione idonea lungo le scarpate;
- Creazione di percorrenze "verdi" tali da favorire le attività del tempo libero con la realizzazione ex-novo o il recupero di alcuni sentieri esistenti e/o completamento degli stessi tramite la riattivazione di vecchie viabilità sia nelle zone collinari, sia di pianura. Gli obiettivi principali sono il recupero e la valorizzazione del sistema escursionistico come infrastruttura leggera ecocompatibile, al fine di far conoscere le realtà locali aumentandone le possibilità occupazionali e, nel contempo, creare e promuovere una rete di interesse territoriale.
- Interventi volti alla regimazione idrica dei versanti coltivati attraverso la realizzazione o il ripristino di siepi lungo i fossi e le scarpate (compatibilmente con la redditività dell'attività agricola).
- Interventi di mantenimento e salvaguardia dei fossi di scolo delle acque in modo da limitare la quantità di solidi sospesi trasportati dalle acque.
- Mantenimento delle aree boscate come presidi di biodiversità e salvaguardia ambientale e realizzazione al loro interno di percorsi didattici volti allo sviluppo della conoscenza dell'ambiente.
- Mantenimento all'interno delle aree boscate di radure e praterie per la salvaguardia della diversità ecologica.
- Adozione di tecniche colturali volte alla conservazione del suolo ed all'uso di tecniche eco-compatibili di lotta ai principali parassiti con limitazione d'uso di prodotti fitosanitari che non rientrano nei disciplinari di produzione agricola integrata.
- Incentivazione nelle zone a prevalente funzione agricola, localizzate prioritariamente nelle aree collinari, di attività connesse alla fruizione di beni ambientali e paesaggistici e delle risorse naturalistiche, tramite trasformazioni territoriali ed edilizie tali da garantire assetti assimilabili a quelli ottenibili con le attività agricole e da promuovere con adeguate forme di sviluppo socio-economico.
- Recupero delle aree degradate dal punto di vista idrogeologico tramite rinnovo, sostituzione o impianto ex-novo del manto superficiale vegetale per usi non agricoli.
- Recupero e valorizzazione dei percorsi storici
- Riorganizzazione del sistema insediativo fra centri e case sparse con il recupero dei manufatti a rudere;
- Potenziamento e riorganizzazione del sistema della viabilità di attraversamento dell'area anche con l'adeguamento della viabilità per Legoli;
- Tutela e conservazione della maglia poderale
- Valorizzazione delle attività agricole
- Recupero del patrimonio edilizio
- Integrazione e fruibilità turistica
- Conservazione delle sistemazioni agrarie
- Sviluppo di un turismo ambientale
- Opere pubbliche da eseguirsi da parte dell'A.C. ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria anche realizzate da privati
- Valorizzazione delle attività di maneggio, non finalizzate all'allevamento dei cavalli per il quale si rinvia comunque alla disciplina introdotta dal PTCP di Pisa., e dotazione di manufatti di servizio (tettoia ricovero cavalli) procedendo prioritariamente al recupero, adeguamento o sostituzione dei manufatti esistenti da destinare a ricovero cavalli. In caso di realizzazione di nuove strutture dovranno essere utilizzati materiali tradizionali e tipologie compatibili col paesaggio. La dimensione del manufatto dovrà risultare commisurata alle esigenze dell'attività di maneggio.

- Valorizzazione delle attività di ristorazione esistenti mediante interventi di ampliamenti una tantum per 240 mc.
3. Sui manufatti pertinenziali esistenti e regolarmente autorizzati e condonati sono consentiti gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 79, comma 2, lett. d), punti 1 – 2 della LRT 1/2005, anche a destinazione turistico-ricettiva, compreso accorpamento all'edificio principale, nei limiti della disciplina specifica stabilita dalle presenti norme (Rif. art. 24), purchè venga presentato un progetto unitario di intervento con la sistemazione delle aree di pertinenza e l'eliminazione di manufatti e strutture improprie.
4. Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio e di valorizzare le strutture ricettive ed agrituristiche esistenti è consentita la realizzazione di aree attrezzate per servizi al tempo libero e ricreativi.
5. Ciascun progetto deve rispondere alle prescrizioni geologiche ed idrauliche per potenziare la stabilità dei versanti; ogni intervento è da sottoporre a verifica degli effetti ambientali a scala territoriale adeguata.

### **Art. 53 - Toiano**

1. L'UTOE di Toiano comprende il nucleo edificato di Toiano, oggi quasi del tutto spopolato ed in precarie condizioni ambientali, antica polarità della diocesi di Volterra.
2. Il territorio dell'UTOE è distinto nei seguenti ambiti come riportati nelle cartografie di progetto:
- ambito della conservazione;
  - ambito della valorizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
  - ambiti della riqualificazione ambientale.
3. Per il patrimonio edilizio esistente del centro storico si applica quanto previsto dalla disciplina della Variante art. 40 comma 2 punto f) ex L.R. 5/95 approvata con Del. C.C. n. 61 del 02.08.1999 con le limitazioni delle prescrizioni geologiche definite dal R.U. All'interno del borgo è ammesso il recupero funzionale e il restauro degli edifici di interesse storico-architettonico, oltre agli interventi descritti alle lettere d. e. f. g. dell'art. 10 delle NTA del PAI. Gli interventi edilizi devono tendere inoltre alla riqualificazione generale del borgo e degli spazi pubblici di pertinenza. Le destinazioni ammesse sono residenza e attività turistico-ricettive.
4. In riferimento alle infrastrutture, servizi e spazi pubblici e di interesse pubblico è previsto il ripristino dello spazio pubblico e il potenziamento della viabilità di accesso al paese previo consolidamento delle strutture.
5. Gli ambiti unitari di riqualificazione ambientale sono i seguenti:
- ❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale unitario dell'intera area del borgo storico*  
Disciplina di progetto: intervento unitario comprensivo delle sistemazioni e degli interventi idraulici di consolidamento dei versanti del colle ai fini di un completo recupero funzionale del sistema con la possibilità di localizzare le aree di standard opportune per le attività ammesse..  
Modalità di attuazione: intervento pubblico e privato.
  - ❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale "Parco della Rimembranza".*  
Disciplina di progetto: intervento di riqualificazione dell'area esistente mediante interventi di arredo e di segnalazione adeguata  
Modalità di attuazione: intervento pubblico e privato.
6. Dovrà essere promosso il restauro e il consolidamento della strada comunale esistente lungo tutto il percorso favorendo la eliminazione delle condizioni di criticità geomorfologica.

## **TITOLO VII – AREE VERDI, VIABILITA', INFRASTRUTTURE, IMPIANTI E SERVIZI**

### **Art. 54 - Mobilità sostenibile ed accessibilità. Percorsi ciclabili, pedonali ed escursionistici**

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

### **Art. 55 - Infrastrutture per la viabilità ed aree di rispetto**

1. Le infrastrutture viarie comprendono strade, svincoli, fasce di rispetto esistenti e previste dalla pianificazione provinciale o regionale.
2. Le fasce di rispetto sono quelle previste dal Nuovo Codice della strada D.lgs. n.285/1992 da osservarsi nella nuova edificazione o nella ricostruzione fuori dei centri abitati:  
**30 m** per le strade extraurbane secondarie **tipo C**;  
**20 m** per le strade locali **tipo F**;  
**10 m** per le strade vicinali **tipo F**.
3. In corrispondenza di incroci in caso di intervento edilizio entro un raggio di 90 m dal punto di intersezione stradale, dovrà essere verificato il cono visuale di rispetto corrispondente al triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia eguale al doppio della distanza di rispetto da osservare dalle singole direttrici stradali afferenti alle rispettive strade e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.
4. Le aree comprese nelle fasce di rispetto possono essere destinate a parcheggi pubblici, percorsi pedonali o ciclabili, ad alberature, a verde pubblico o ad uso agricolo o possono essere attribuite come pertinenze alle zone adiacenti, pur rimanendo inedificabili. È vietata l'edificazione salvo la realizzazione di cabine per l'energia elettrica, le telecomunicazioni o le opere a rete.
5. Per le aree private non edificabili ricadenti in fasce di rispetto è obbligatoria la manutenzione nel rispetto del decoro delle aree stesse.
6. Lungo il tracciato della grande viabilità i nuovi interventi edilizi ammessi devono essere realizzati in modo da favorire la permanenza di connessioni spaziali e visive fra sistemi ambientali diversi. L'edificazione sul fronte stradale deve evitare la creazione di fronti continui, non è permessa la edificazione in contiguità, la disposizione delle nuove strutture deve essere distante dalle cortine edilizie contigue almeno 10 mt. Lo spazio interno deve essere lasciato libero da annessi o costruzioni simili per consentire la visuale verso gli spazi agricoli retrostanti. All'interno dell'area di pertinenza la costruzione di eventuali annessi deve essere realizzata evitando la formazione di un fronte chiuso rispetto alla linea stradale, con la localizzazione nello spazio retrostante degli edifici principali consentendo il mantenimento dei coni visivi.

### **Art. 56 - Attrezzature, impianti e servizi pubblici**

1. Sono le aree finalizzate al reperimento delle attrezzature e spazi pubblici per abitanti insediati o insediabili nell'ambito del territorio comunale ai sensi del DM 1444/1968 così come recepito nell'ambito del P.S. che prevede:

Standard residenziali così articolati:

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

TOTALE: 21,5 MQ/AB.

Standard per aree destinate ad insediamenti produttivi così articolati, fatta salva la dotazione di servizi e standard per le aree commerciali:

- *strade e parcheggi*: almeno 25% della superficie totale dell'area;
- *verde pubblico*: almeno 10% della superficie totale dell'area;
- *superficie totale degli spazi pubblici*: almeno 35% dell'area complessiva.

Ciascun intervento dovrà inoltre soddisfare la dotazione minima interna al lotto di aree a *parcheggio privato di interesse collettivo* nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

2. È ammessa l'attuazione delle previsioni indicate da parte dei privati (Enti, ecc.) ma essa sarà subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune per le modalità dell'uso pubblico.

3. Dovrà essere in ogni caso verificata la dotazione di servizi e standard per le attrezzature commerciali in riferimento alla legislazione statale e regionale e, in specie, alla LRT n. 28 del 1999 nonché alla disciplina comunale riportata in allegato.

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

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

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

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

5. Le aree a verde sportivo sono le aree destinate all'esercizio dell'attività sportiva. Sono aree oggetto di un progetto unitario che individua le aree per l'esercizio sportivo, le aree di pertinenza e gli spazi idonei per il parcheggio. È consentita la realizzazione di piccole costruzioni per gli impianti di servizio, servizi, spogliatoi, ecc. e attrezzature di ristoro. È previsto il convenzionamento.

#### **Art. 57 - Attrezzature, servizi ed attività di interesse pubblico e collettivo**

1. Sono le aree destinate ad attrezzature di interesse pubblico, attrezzature tecnologiche ed impianti di interesse generale: impianti di depurazione, smaltimento, pozzi, acquedotti, cimiteri, con le relative fasce di rispetto.

2. L'edificazione è regolata dalle norme specifiche vigenti per tali attrezzature e dai requisiti tecnici richiesti, pur con rispetto dei valori ambientali eventualmente presenti.

3. Sono le aree per le attrezzature di interesse comune a carattere pubblico o privato tipiche del sistema urbano: centri civici di quartiere, centri socio-culturali, aree per attività ludico- ricreative, spazi per eventi e manifestazioni, impianti sportivi, residenze protette, attrezzature sanitarie, caserme, canile, ecc.

4. I progetti degli interventi da realizzare devono essere estesi a tutta l'area interessata e nel caso di iniziativa dei privati (singoli o Enti e Associazioni) è ammessa l'attuazione previo la stipula di una convenzione con l'A.C. che stabilisca le modalità di gestione nell'interesse comune.

#### **Art. 58 - Impianti di distribuzione carburante**

1. La localizzazione degli impianti di distribuzione carburante avviene mediante specifico strumento di pianificazione a carattere specialistico al quale si rinvia.



2. Tali impianti dovranno preferibilmente essere localizzati nell'UTA o nelle UTOE e realizzati limitando al massimo l'impatto sul paesaggio circostante.
3. In particolare dovrà essere prevista apposita normativa tecnica e costruttiva per favorire l'adozione di materiali, tipologie e tecniche costruttive adeguate al valore dei luoghi ed opportuni accorgimenti tesi a limitare la percezione di tali strutture.

**Art. 59 - Depuratore e relative aree di rispetto**

1. Attorno alle aree dove risultano localizzati gli impianti di depurazione (*Forcoli e Montefoscoli – rif. Tavv. n. 5 e 9 del R.U.*) è definita una fascia di rispetto di **100 mt** all'interno della quale è vietata l'edificazione di qualunque manufatto che non risulti a stretto servizio dell'impianto di depurazione medesimo.

**Art. 60 - Aree cimiteriali e relativo vincolo di rispetto**

1. Sono comprese le aree occupate dai cimiteri e quelle destinate al loro ampliamento. Le relative fasce di rispetto sono regolate dal testo *unico delle leggi sanitarie (R.D. 24 luglio 1934, n. 1265), come modificato dalla legge 01 agosto 2002, n. 166* e non possono avere comunque larghezza inferiore a **100 mt** all'interno della quale è comunque vietata l'edificazione. È consentita la realizzazione di infrastrutture ed opere di urbanizzazione.
2. E' consentita l'edificazione, qualora ammessa ai sensi delle presenti norme, ove il lotto edificabile risulti parzialmente ricompreso nella fascia di rispetto in misura non superiore al 50% della superficie complessiva. L'edificato dovrà comunque essere collocato al di fuori della fascia di rispetto medesima.
3. Sugli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazioni d'uso.

***Elenco dei cimiteri presenti nel territorio comunale di Palaia***

*(Rif. Tav. n° 6U - Le infrastrutture e i Servizi esistenti - scala 1:25.000 - Quadro Conoscitivo P.S.)*

| <b>Ubicazione</b> | <b>Foglio</b> | <b>Mappale</b> |
|-------------------|---------------|----------------|
| Agliati           | 20            | A              |
| Alica             | 52            | A              |
| Colleoli          | 27            | C              |
| Forcoli           | 34            | A              |
| Gello             | 38            | A              |
| Montefoscoli      | 79            | A              |
| Palaia            | 27            | D              |
| Partino           | 55            | C              |
| S. Gervasio       | 12            | B              |
| Toiano            | 81            | A              |
| Villa Saletta     | 53            | A              |

## **TITOLO VIII - TUTELE E VINCOLI**

### **Art. 61 - Il vincolo storico artistico**

1. Il vincolo storico artistico riguarda gli edifici o i complessi edilizi di interesse storico soggetti al D.Lgs. 42/2004.
2. In allegato alle presenti norme sono riportati i seguenti elenchi:  
*Allegato n. 3a – Elenco degli edifici vincolati ai sensi della ex legge n. 1089/1939 ora D.Lgs. 42/2004 e della LRT 1/2005*  
*Allegato n. 3b – Elenco degli edifici vincolati ai sensi della ex legge regionale Toscana n. 59/80 ora LRT 1/2005*  
*Allegato n. 3c – Le fonti e i lavatoi storici*  
*Allegato n. 3d – Beni di proprietà pubblica*
3. Gli interventi consentiti sui beni di valore storico artistico riportati negli elenchi suddetti e comunque sui beni assoggettati alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 sono esclusivamente gli interventi di manutenzione e restauro.
4. Per l'approvazione di tali interventi dovranno essere acquisiti tutti i pareri, nulla osta ed atti di assenso comunque denominati a termini di legge.

### **Art. 62 - Il vincolo paesaggistico**

1. Il vincolo paesaggistico riguarda gli ambiti territoriali soggetti al D.Lgs. 42/2004 così come evidenziato nella tavola dei Vincoli ambientali del quadro conoscitivo del P.S. (*Rif. Tav. 3U*).
2. Gli interventi consentiti in tali ambiti e comunque sui beni paesistici assoggettati alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia che non incidano sugli aspetti tutelati dalla legislazione di settore.
3. Per l'approvazione di tali interventi dovranno essere acquisiti tutti i pareri, nulla osta ed atti di assenso comunque denominati a termini di legge.

### **Art. 63 - Ritrovamenti archeologici**

1. Le aree che possono essere oggetto di interesse a seguito di ritrovamenti diffusi sul territorio relativi a tracce di antichi insediamenti sono da salvaguardare per la possibile presenza di tracce archeologiche.
2. Prima di eseguire interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, è da prevedere una ricognizione su possibili materiali di interesse storico-documentario presenti sul soprassuolo.
3. Tale indagine dovrà risultare da apposita Relazione allegata al progetto di intervento.

### **Art. 64 - Giardini e orti privati o urbani**

1. Sono aree da destinare a giardini ed orti per la connessione col sistema edificato e col territorio aperto. All'interno delle aree è prevista la manutenzione o la sostituzione degli alberi esistenti, possono essere previsti interventi di abbellimento e potenziamento vegetazionale e opere pertineziali. E' consentita la coltivazione e l'uso agricolo. Sono consentiti interventi ed opere di interesse pubblico.

## **TITOLO IX - MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

### **Art. 65 - Strumenti attuativi ed ambiti di progettazione unitaria**

1. Il R.U. si attua con interventi diretti e con Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, con progetti di opere pubbliche e tutti gli strumenti previsti dalla legge.

Gli interventi diretti sono:

- *Permesso di costruire;*
- *denuncia di inizio attività (DIA);*
- *progetti comunali esecutivi (L.1150/1942).*

2. I piani attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio ed hanno i contenuti e l'efficacia dei seguenti piani o programmi:

- *piani particolareggiati di cui all'articolo 13 della L. 1150 del 1942;*
- *piani di zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 167 del 1962;*
- *piani per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L.865 del 1971;*
- *piani di lottizzazione di cui all'art.28 della L.1150 del 1942;*
- *piani di recupero di cui all'art.28 della L.457 del 1978;*
- *programmi complessi di riqualificazione insediativa di cui all'art. 74 della L.R.T. 1/2005;;*
- *programma di miglioramento agricolo ambientale (P.M.A.A.) per le volumetrie stabilite dalle presenti norme, di cui all'art. 4 della L.R.T. 64/95.*

### **Art. 66 - Aree suscettibili di trasformazione e modalità di completamento dei lotti liberi**

1. È consentito procedere al completamento dei lotti liberi all'interno dei vari ambiti qualora consentito dalle destinazioni d'uso individuate nella cartografia ed in presenza dei parametri urbanistici ed edilizi richiesti dalle presenti norme.

2. All'interno del tessuto edilizio gli eventuali completamenti dovranno essere riferiti ad un lotto minimo.

Per lotto minimo si intende la minima area di sedime comunque necessaria per procedere alla realizzazione di un intervento.

3. Per l'edificazione a scopo residenziale il lotto minimo è stimato in 400 mq.

Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti parametri urbanistico edilizi:

If : non superiore a quella media dei lotti contermini *nello stato attuale* e comunque non superiore a 1,5 mc/mq

Hmax : non superiore a quella media dei lotti contermini *nello stato attuale* e comunque non superiore a 6,50.

Rc : non superiore a quello medio dei lotti contermini *nello stato attuale* e comunque non superiore a 35% dell'area

4. Per i nuovi interventi di progetto, ricompresi negli ambiti unitari di progetto (NE, M, ARF, R) e nelle aree dei tessuti consolidati, il parametro dimensionale in termini volumetrici è comunque stimato in 120-150mc/ab circa per un volume massimo corrispondente per ciascun alloggio di 360-450 mc, come previsto nell'allegato alle NTA del PS vigente.

Per lotti di completamento compresi nelle aree dei tessuti consolidati di estensione superiore a 1500 mq, il progetto di intervento, dovrà contenere il piano-volumetrico generale dell'intera area, da convenzionare, con lo studio dei sistemi di accessibilità, delle reti tecnologiche e dei servizi nonché delle tipologie edilizie rispetto al contesto paesaggistico ed ambientale nonché alle condizioni geomorfologiche dell'area; dovranno essere garantiti gli standard urbanistici..

Nel limite della volumetria complessiva prevista per ciascun ambito di trasformazione è comunque consentita la realizzazione di case isolate unifamiliari.

5. Per i lotti di completamento in area a destinazione produttiva l'intervento diretto sarà possibile secondo i seguenti parametri e indici:

lotto minimo di almeno 1000 mq

If non superiore a quella media dei lotti contermini *nello stato attuale* e comunque non superiore a 3 mc/mq

Rc non superiore a quello medio dei lotti contermini *nello stato attuale* e comunque non superiore a 35% dell'area

Hmax non superiore a quella media dei lotti contermini *nello stato attuale* e comunque non superiore a 9 mt

## **TITOLO X – GESTIONE DEL R.U. MISURE DI SALVAGUARDIA E DISPOSIZIONE TRANSITORIE**

### **Art. 67 - Piani attuativi adottati o in corso di esecuzione**

1. Il R.U. individua le aree regolate da strumenti attuativi precedentemente adottati o avviati, in attuazione del PRG previgente.
2. Tali piani sono fatti salvi e mantengono i parametri urbanistici, le opere di urbanizzazione e le prescrizioni contenute nello strumento stesso, salvo per le parti espressamente modificate dal presente R.U.
3. Gli standard urbanistici ricadenti nell'ambito di tali piani ed indicati nella cartografia dovranno essere verificati sulla base del progetto realizzato.

### **Art. 68 - Variante di adeguamento per la disciplina del commercio**

1. Il R.U. recepisce integralmente le disposizioni contenute nella Del. C.C. del 12 marzo 2003 n. 15 del Comune di palaia, *Variante per l'adeguamento dello strumento urbanistico alle direttive in materia di commercio di cui alla L.R. n. 28/99*, riportate in allegato alle presenti norme (Allegato N. 4).

### **Art. 69 - Attività estrattive**

1. Data la predisposizione del nuovo P.R.A.E.R. (documento preliminare adottato con DGR n. 708 del 14/07/03), le localizzazioni derivanti del P.A.E.R.P., nel rispetto delle invarianti strutturali contenute nel P.S., comporteranno il recepimento automatico nel quadro conoscitivo del Piano strutturale stesso, con conseguente adeguamento del Regolamento Urbanistico tramite definizione accurata delle aree estrattive.

### **Art. 70 - Legge regionale n. 86/94 e tutela risorsa idrica**

1. Eventuali variazioni delle aree a rispetto o a protezione ambientale della risorsa idrica Tesorino di cui all'art. 30,31 e 32 della L.R. 86/94 che interesseranno il territorio comunale comporteranno il recepimento automatico nel quadro conoscitivo del Piano strutturale stesso, con conseguente adeguamento del Regolamento Urbanistico tramite definizione accurata delle aree stesse senza che ciò comporti variante urbanistica.

### **Art. 71 - Le aree percorse dal fuoco**

1. Ai sensi dell'art. 10 della legge quadro in materia di incendi boschivi n. 353 del 21 novembre 2000, in attuazione della LR 39/2000 modificata dalla L.R. n. 1/03, le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto. È inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, la relativa autorizzazione o concessione. Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia

urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.

2. I comuni provvedono, entro novanta giorni dalla data di approvazione del piano regionale di cui al comma 1 dell'articolo 3, a censire, tramite apposito catasto, i soprassuoli già percorsi dal fuoco nell'ultimo quinquennio, avvalendosi anche dei rilievi effettuati dal Corpo forestale dello Stato. Il catasto è aggiornato annualmente. L'elenco dei predetti soprassuoli deve essere esposto per trenta giorni all'albo pretorio comunale, per eventuali osservazioni. Decorso tale termine, i comuni valutano le osservazioni presentate ed approvano, entro i successivi sessanta giorni, gli elenchi definitivi e le relative perimetrazioni. E' ammessa la revisione degli elenchi con la cancellazione delle prescrizioni relative ai divieti di cui al comma 1 solo dopo che siano trascorsi i periodi rispettivamente indicati, per ciascun divieto, dal medesimo comma 1.

3. Nelle aree e nei periodi a rischio di incendio boschivo sono vietate tutte le azioni, individuate ai sensi dell'articolo 3, comma 3, lettera f), legge n. 353/2000, determinanti anche solo potenzialmente l'innescio di incendio.

4. In caso di trasgressioni si applicano le sanzioni previste dall'art. 10 della legge n. 353 del 2000 ed in generale dalla legislazione generale e speciale di riferimento in quanto applicabile.

#### **Art. 72 - Gestione del R.U.**

1. L'A.C. dovrà provvedere ad organizzare un apposito Ufficio Comunale di Pianificazione all'interno della struttura dell'Ufficio Tecnico.

2. I compiti dell'U.C.P. sono i seguenti:

- aggiornamento delle informazioni e dei sistemi cartografici alfanumerici, con la verifica e lo stato di trasformazione tramite voli a cadenza quinquennale;
- la costituzione dell'anagrafe dei manufatti edilizi per la gestione unitaria dei processi di trasformazione territoriale, di modificazione edilizia e salvaguardia degli ambiti soggetti a tutela;
- garantire la comunicazione e lo scambio dei dati con l'Amministrazione Provinciale, la Regione Toscana, l'Autorità di Bacino, l'Ufficio del Territorio e con altri Enti Pubblici che hanno competenze di natura territoriale;
- aggiornamento delle informazioni relative alle prove geognostiche e geotecniche presenti presso l'Amministrazione e alla redazione di una relazione annuale sullo stato del territorio;
- richiedere agli Enti preposti una specifica relazione annuale sullo stato di efficienza delle opere idrauliche a difesa del territorio;
- provvedere alla verifica dello stato di attuazione del R.U. e della rispondenza alle finalità e agli obiettivi del P.S. con un rapporto sull'attuazione del P.S. in particolare su: a) rispondenza delle scelte del R.U. rispetto agli obiettivi, alle prescrizioni e ai criteri del P.S.;
- l'aggiornamento e la verifica delle valutazioni ambientali in relazione agli interventi previsti dal R.U.

3. Il rapporto annuale è inviato alla Provincia di Pisa e alla Regione Toscana.

#### **Art. 73 - Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie**

1. A partire dalla data di adozione del presente R.U. non sono consentiti nuovi interventi non approvati e che risultino in contrasto con le previsioni contenute nel regolamento medesimo.

2. Ai sensi dell'art. 61 della L.R.T. n° 1/2005 il comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire quando siano in contrasto con il presente regolamento urbanistico.

3. Nei casi di cui sopra è sospesa l'efficacia delle denunce di inizio attività per le quali non sia decorso il termine di venti giorni dalla presentazione.

4. Sono fatti salvi i progetti di completamento presentati prima dell'adozione del presente RU.

*Allegato I*

*Schede norma*

**G l i   a m b i t i   u n i t a r i   d i   p r o g e t t o**

*Gli insediamenti di fondovalle e di versante*

**FORCOLI**

- NE1/ NE2/ R1 – L'antico magazzino
- R2 – Via Venezia
- NE3/ NE4/ M1/ M2 – La nuova piazza porticata (L'ex stadio)
- NE6 – Il Poggino
- NE7 – La Tosola
- NE8/ R3 – Via Dante/ Via Verdi/ Via Mascagni
- NE9 – Il margine sud ovest dell'abitato
- NE10 – Via Verdi
- ARF1 – La Tabaccaia di Forcoli
- R4 – Il liquorificio
- S1 – Il Paretaio
- M4 – Via Gramsci
- S3 – Il nuovo stadio di Forcoli
- S4 – I servizi per il culto
- M3 – Il Poliambulatorio

**BACCANELLA**

- NE11 – Via Pietro Mascagni
- NE12 – Riqualficazione del geo – sito
- ARF2 – La Tabaccaia di Baccanella
- NE 13 – Le Serre

**MONTANELLI**

- NE 14 – San Iacopo
- Comparto 1 e Comparto 2 – L'area industriale di Montanelli
- R5 – Ambito di recupero di Montanelli

*Le pendici collinari e i castelli*

**MONTECHIARI**

- NE 1 – La nuova piazza di Montechiari

*Il crinale centrale*

**PALAIÀ**

- NE1 – Il poggio all'ingresso di Palaia
- NE2 - Montaione
- R1 –Recupero dell'ex cinema
- R2 – Il mercato di San Rocco
- NE11 – Le collinelle

**PARTINO**

- NE4 – Le Fornacine
- NE5 – La Porta del centro storico verso Palaia

NE6 – Il Poggio sul crinale verso Monte Vizzano

**GELLO**

NE 7 – Il versante di Bucale

ARF1 – Podere Il Prato

NE 8 – Via Vivaldi

**COLLEOLI**

NE9 – Il crocevia di Colleoli

NE10 – Il Poggio sul versante nord est

ARF2 – I servizi della Villa di Colleoli

*Il fondovalle e il Roglio*

**VILLA SALETTA**

ARF1 – Il Borgo di Villa Saletta

*Le colline dell'Arno*

**SAN GERVASIO**

NE1 – La corte di S. Gervasio

*I bacini del Chiecina e del Chiecinella*

**CHIECINA**

R1 – Il nucleo storico

**CHIECINELLA**

NE1 – L'ingresso alla frazione di Chiecinella

R2 – La nuova chiesa

**BAGNI DI CHIECINELLA**

ARF1 – Stabilimento Candia

*Le colline del Carfalo*

**MONTEFOSCOLI**

NE1 – Il nuovo crinale

NE2 – Alle falde del Poggiale

R1 – La torre del castello

M1 – Il complesso unitario di via della Rimessa



## **Forcoli**

Scheda Norma "NE 1/ NE2/ R1"

Ambito unitario di progetto: L'antico magazzino

### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile NE 1: mc 2700
- Volumetria massima ammissibile NE2: mc 2700
- Volumetria massima ammissibile TOTALE: mc 5400
- Per l'area sottoposta a recupero R1 è consentito il recupero della volumetria esistente con eventuale demolizione e ricostruzione
- Numero massimo delle unità immobiliari: 16
- Altezza massima consentita: mt 6,50 fatto salvo lo studio dei prospetti sulla viabilità principale anche in riferimento ai lotti contermini
- Destinazioni ammissibili: residenza/attività compatibili con la residenza

### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- L'intervento di nuova realizzazione dovrà restituire un'immagine architettonica unitaria nel rispetto dei caratteri ambientali circostanti.
- Progettazione delle nuove volumetrie secondo le morfologie architettoniche della tradizione in riferimento anche agli edifici esistenti.
- Copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.
- Recupero e valorizzazione funzionale del fabbricato produttivo esistente, in avanzato stato di degrado, ad uso residenziale o misto residenza/artigianato con un edificio capace ad integrarsi con il comparto residenziale.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo, di scale esterne e corpi aggettanti, fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie del contesto edificato.
- Progettazione unitaria delle superfici parietali ad ovest dell'ambito quale fronte di ingresso della frazione dalla viabilità di attraversamento.

### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Verifica e razionalizzazione dell'attuale tracciato viario, finalizzato a favorire la sicurezza degli accessi alle abitazioni esistenti.
- Realizzazione di un'area a parcheggio, con piantumazione di un filare di alberi, lungo la strada trasversale in fregio all'ambito R1 per almeno 10 posti auto.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Progettazione unitaria degli spazi aperti di pertinenza, giardini e orti, a verde.
- Le aree non edificate oggetto di eventuali pavimentazioni dovranno risultare permeabili.
- Particolare attenzione dovrà essere posta nella realizzazione e sistemazioni del pendio e di eventuali terrazzamenti. I muri di recinzione dovranno essere in pietra per restituire un'immagine unitaria e compatibile con il contesto.
- All'interno degli interventi devono essere garantite opere per lo smaltimento e la regimazione delle acque, anche con ripristino della rete di scolo delle acque superficiali antistante.

### **e) Vincoli ambientali**

- Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

### **f) Modalità di attuazione**

- Piano attuativo. I singoli ambiti NE1, NE2, R1 possono essere attuati per stralci nell'ambito del piano attuativo generale.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree

## **Forcoli**

### Scheda Norma "R2"

#### Ambito unitario di progetto: Via Venezia

##### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: è consentito il recupero della volumetria esistente con incremento del 30%
- Altezza massima consentita: 9,50
- Destinazioni ammissibili: residenza ed attività compatibili con la residenza

##### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- Progettazione del nuovo edificio su un fronte lineare in grado di ricucire l'esistente a formare un tessuto ad isolati di tipo urbano secondo modalità di aggregazione coerente con i luoghi urbani e gli spazi aperti del territorio circostante.
- Progettazione secondo le morfologie tipiche della residenza.
- Copertura a padiglione o capanna con coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo, di scale esterne e corpi aggettanti, fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie del contesto edificato.

##### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Realizzazione del sistema di accessibilità alla zona con una viabilità di distribuzione interna e la previsione delle aree per la sosta.
- Verifica del sistema dei percorsi pedonali di collegamento tra edifici e le aree attrezzate in modo da favorire la fruibilità con l'eliminazione delle barriere architettoniche.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

##### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Le aree di pertinenza dovranno essere realizzate a giardino e a verde.
- Le aree non edificate e non a verde dovranno essere sistemate con pavimentazioni permeabili. Le pavimentazioni in duro sono ammesse solo per le strette pertinenze che circondano gli edifici.
- Verifica e realizzazione di opere per lo smaltimento e la regimazione delle acque.

##### **e) Modalità di attuazione**

- Progetto unitario di intervento convenzionato.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

**Forcoli**

Scheda Norma "NE3/ NE4/ M1/ M2"

Ambito unitario di progetto: *La nuova piazza porticata (l'ex stadio)*

**a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile NE3: mc 3600
- Volumetria massima ammissibile NE4: mc 3600
- Volumetria massima ammissibile M1: mc 3600
- Volumetria massima ammissibile M2: mc 1800
- Volumetria massima ammissibile TOTALE: mc 12.600
- Numero massimo delle unità immobiliari: 35
- Altezza massima consentita: mt 9,50 fatto salvo l'allineamento con l'edificato preesistente
- Destinazioni ammissibili: residenza/artigianato compatibile con la residenza/commercio/attività direzionali/servizi alla persona/pubblici esercizi

**b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- Intervento progettuale mirato a creare un'immagine architettonica unitaria per formare un nucleo dato da edifici complessi contigui composti da più volumi.
- L'edificato deve formare un sistema compatto continuo ubicato a cavallo della strada interna. sulla quale sono previsti passaggi pedonali.
- Creazione di uno spazio di riferimento chiuso da fronti edilizi organizzato quale piazza interna e luogo centrale (piazza porticata, area per la sosta pedonale).
- Gli edifici che fronteggiano la nuova piazza dovranno contribuire a caratterizzare l'immagine dello spazio pubblico.
- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati edilizi storici locali.
- Copertura a padiglione o capanna con linee di gronda e di colmo possibilmente costante per la parte residenziale.
- La fascia in fregio alla viabilità principale di accesso alla nuova piazza dovrà essere progettata con un sistema a verde con filari di alberature a sottolineare prospetticamente l'andamento delle architetture.
- Le zone miste sono caratterizzate da un piano terra, porticato, per funzioni commerciali e artigianato.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo, di scale esterne e corpi aggettanti, fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie del contesto edificato.

**c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Realizzazione della nuova viabilità di connessione e della nuova piazza.
- Realizzazione di un'area a parcheggio con alberature, nella porzione a sud in fregio all'edificato di progetto nella misura di almeno 35 posti auto.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

**d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi.
- Sostituzione o ristrutturazione di manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale esistente e di progetto.
- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde in connessione con il verde pubblico di bordo lungo la strada.
- Le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi.

**e) Vincoli ambientali**

- Vincolo idrogeologico (*R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003*).

**f) Modalità di attuazione**

- Piano attuativo di intervento unitario.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.

**Forcoli**  
Scheda Norma "NE5"

Ambito unitario di progetto: Via del Bosco

L'AREA HA ASSUNTO LA QUALIFICAZIONE DI : "TESSUTI CONSOLIDATI"

## **Forcoli**

### Scheda Norma NE6

#### Ambito unitario di progetto: *Il Poggio*

##### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: 800
- Numero massimo delle unità immobiliari: 3
- Altezza massima consentita: 6,5 mt
- Destinazioni ammissibili: residenza ed attività compatibili con la residenza

##### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- L'intervento architettonico deve tendere al completamento organico del sistema esistente creando un fronte edilizio a chiusura dell'abitato e confine con il contesto ambientale agricolo.
- Progettazione secondo le morfologie insediative architettoniche proprie delle unità edilizie singole.
- Copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.

##### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Verifica generale del sistema degli accessi e della viabilità di distribuzione interna che deve creare le condizioni per la manovra di inversione di marcia.
- Realizzazione di un sistema di percorsi pedonali di connessione dell'abitato con l'area agricola.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

##### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza pavimentate e del sistema del verde.
- Verifica delle opere di smaltimento e regimazione delle acque.

##### **e) Vincoli ambientali**

- Vincolo idrogeologico (*R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003*).

##### **f) Modalità di attuazione**

- Progetto unitario di intervento
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.

## **Forcoli**

### Scheda Norma "NE7"

#### Ambito unitario di progetto: *La Tosola*

#### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: 2700 mc
- Numero massimo delle unità immobiliari: 9
- Altezza massima consentita: 6,5 mt
- Destinazioni ammissibili: residenza ed attività compatibili con la residenza

#### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- L'intervento architettonico deve tendere al completamento organico del sistema esistente creando un fronte edilizio a chiusura dell'abitato e confine con il contesto ambientale agricolo.
- Progettazione secondo le morfologie insediative architettoniche proprie delle unità edilizie singole.
- L'immagine urbana deve consentire rapporti spaziali con il sistema ambientale della Tosola retrostante.
- Copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.

#### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Realizzazione di un'area a parcheggio nella zona antistante l'intervento.
- Verifica generale del sistema degli accessi, della viabilità di distribuzione interna e delle aree per la sosta.
- La progettazione deve favorire la realizzazione di possibili percorrenze di connessione fra la strada pubblica e il sistema fluviale.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

#### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde.
- Le aree impermeabilizzate devono essere limitate alle strette pertinenze dell'edificio.
- Verifica dello smaltimento e delle opere di regimazione delle acque.

#### **e) Vincoli ambientali**

- Vincolo idrogeologico (*R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003*).

#### **f) Modalità di attuazione**

- Piano attuativo di intervento unitario.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.

## **Forcoli**

### Scheda Norma "NE8/ R3"

#### Ambito unitario di progetto: Via Dante/ via Verdi/ via Mascagni

#### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile NE8: 2700 mc
- Volumetria massima ammissibile R3: recupero della volumetria esistente con incremento del 40%
- Numero massimo delle unità immobiliari NE8: 8
- Altezza massima consentita NE8/ R3: 6,5 mt
- Destinazioni ammissibili: residenza ed attività compatibili con la residenza

#### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- L'intervento progettuale deve restituire un sistema capace a costituire un confine edilizio dell'abitato e filtro con il contesto collinare retrostante.
- Progettazione basata su unità edilizie individuali con fronti allineati.
- Copertura a padiglione o capanna con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze, loggiati e corpi aggettanti; per le scale esterne sono fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie della tradizione dell'edilizia rurale.

#### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Verifica generale del sistema degli accessi, della viabilità di distribuzione interna e delle aree per la sosta.
- Verifica del sistema dei percorsi pedonali tra edifici ed aree attrezzate in modo da favorire le migliori condizioni di fruibilità anche in riferimento alla eliminazione delle barriere architettoniche.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

#### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde.
- Non sono ammesse superfici asfaltate.
- Le recinzioni dovranno essere il più possibile simili e basate su muretti rivestiti in pietra o su elementi vegetali.
- Verifica dello smaltimento dello sgrondo superficiale delle acque dalle pendici collinari e delle opere di regimazione delle acque.

#### **e) Vincoli ambientali**

- Vincolo idrogeologico (*R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003*).

#### **f) Modalità di attuazione**

- Piano attuativo di intervento. I singoli ambiti NE8 ed R3 possono essere attuati per stralci nell'ambito del piano attuativo generale approvato.

## **Forcoli**

Scheda Norma “NE9”

Ambito unitario di progetto: *Il margine sud-ovest dell’abitato*

### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: 4500 mc
- Numero massimo delle unità immobiliari: 13
- Altezza massima consentita: 7,50
- Destinazioni ammissibili: residenza ed attività compatibili

### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- L’intervento architettonico deve integrarsi con il contesto circostante.
- Progettazione secondo le morfologie insediative capace a costituire un tessuto ad isolato urbano.
- Copertura a padiglione o capanna con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo.

### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Realizzazione di un’area da destinare a verde e a parcheggio in fregio alla viabilità di connessione.
- Verifica generale del sistema degli accessi, della viabilità di distribuzione interna e delle aree per la sosta interna all’area di edificazione.
- Creazione di possibili corridoi a percorrenza pedonale di connessione con il sistema contiguo per realizzare una maglia di mobilità unione del sistema abitato con quello ambientale esterno.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza a verde.
- Le aree non edificate devono essere progettate quali spazi verdi, sono escluse superfici asfaltate.

### **f) Modalità di attuazione**

- Piano attuativo di intervento unitario.



## **Forcoli**

### Scheda Norma "NE10"

#### Ambito unitario di progetto: *Via Verdi*

#### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: 900 mc
- Numero massimo delle unità immobiliari: 4
- Altezza massima consentita: 6,5 mt
- Destinazioni ammissibili: residenza ed attività compatibili

#### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- L'intervento deve mirare alla valorizzazione di un luogo architettonico quale fondo prospettico dell'asse viario interno.
- Progettazione secondo la morfologie insediativa tradizionale basata su edifici singoli.
- Allineamento del fronte edilizio sull'asse stradale.
- Copertura a padiglione o capanna con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo.

#### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Verifica del sistema dei percorsi pedonali tra edifici ed aree attrezzate in modo da favorire le migliori condizioni di fruibilità anche in riferimento alla eliminazione delle barriere architettoniche.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

#### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza a verde.
- Non è ammesso l'impermeabilizzazione degli spazi pertinenziali.
- Il progetto deve favorire le connessioni a verde con l'area collinare con alberature.

#### **e) Vincoli ambientali**

- Vincolo idrogeologico (*R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003*).

#### **f) Modalità di attuazione**

- Progetto unitario di intervento

## **Forcoli**

### Scheda Norma "ARF1"

#### Ambito unitario di progetto: *La tabaccaia di Forcoli*

##### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: è consentito il recupero della volumetria esistente. E' consentita la rilocalizzazione dei volumi incongrui demoliti
- Altezza massima consentita: quella esistente
- Destinazioni ammissibili: residenza, commercio, direzionale, turistico-ricettivo, servizi ed attrezzature di uso pubblico, servizi ricreativi e culturali

##### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- La progettazione architettonica deve recuperare e valorizzare l'impianto storico originario.
- E' consentita la rilocalizzazione nell'ambito delle aree di pertinenza dei volumi ricavati dalla demolizioni di manufatti o superfetazioni.
- Organizzazione del nuovo edificato secondo modalità di aggregazione coerente con i luoghi urbani e gli spazi aperti del territorio circostante.
- Le architetture di sostituzione devono integrarsi con quelle della Tabaccaia.
- Sono previste coperture a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo, di scale esterne e corpi aggettanti, fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie del contesto edificato.

##### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Verifica generale del sistema dell'accessibilità, creazione di una viabilità di distribuzione interna.
- Realizzazione di spazi per la sosta.
- Possibilità di percorsi pedonali di attraversamento del sistema e collegamento pedonale tra l'area della Scuola elementare e il parcheggio.
- L'intervento dovrà tener conto della necessità di realizzare il collegamento stradale tra via Danesi e via dei Castelli garantendo funzionalità e sicurezza della circolazione.

##### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza con sistemazioni a verde.
- Le aree per la sosta dovranno essere eseguite con sistemazioni permeabili.

##### **f) Modalità di attuazione**

- Piano attuativo di intervento unitario; in considerazione del valore storico culturale e percettivo della Tabaccaia, collocata in un'area strategica, il piano attuativo dovrà essere concertato con il Ministero dei Beni Culturali.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

## **Forcoli**

### Scheda Norma "R4"

#### Ambito unitario di progetto: "Il liquorificio"

##### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: è consentito il recupero della volumetria esistente
- Altezza massima consentita: mt 8,50
- Destinazioni ammissibili: residenza, esercizi di vicinato, attività direzionali, servizi ed attività di interesse collettivo, pubblici esercizi

##### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- Il recupero delle volumetrie deve avvenire con la creazione di un sistema edilizio che abbia caratteri architettonici unitari.
- L'edificato deve essere realizzato nel rispetto dei caratteri architettonici del contesto.
- Progettazione secondo le morfologie insediative tradizionali.
- Copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.

##### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Verifica generale del sistema degli accessi, della viabilità di distribuzione interna e delle aree per la sosta.
- Verifica del sistema dei percorsi pedonali tra edifici ed aree attrezzate in modo da favorire le migliori condizioni di fruibilità anche in riferimento alla eliminazione delle barriere architettoniche.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

##### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde
- Le aree per la sosta dovranno essere eseguite con sistemazioni permeabili.

##### **e) Vincoli ambientali**

- Vincolo idrogeologico (*R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003*).

##### **f) Modalità di attuazione**

- Progetto unitario d'intervento convenzionato.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi - L'attuazione è subordinata al reperimento delle aree da destinare a parcheggio, anche interrate.

## **Forcoli**

### Scheda Norma "S1"

Ambito unitario di progetto: *Il Paretaio – Servizi ed attrezzature di interesse pubblico*

#### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: 1800 mc
- Altezza massima consentita: 1 piano fuori terra
- Destinazioni ammissibili: servizi ricreativi e culturali, servizi sanitari, ambulatori

#### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- La progettazione deve tendere a restituire un'immagine architettonica unitaria e rappresentativa della centralità del luogo.
- Progettazione secondo obiettivi di valorizzazione delle pendici.
- Copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costanti.
- I volumi devono sfruttare l'andamento degli sbalzi del terreno per integrarsi con il pendio.

#### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Verifica generale del sistema degli accessi, della viabilità di distribuzione interna.
- Realizzazione delle aree per la sosta.
- Verifica del sistema dei percorsi pedonali tra edifici ed aree attrezzate in modo da favorire le migliori condizioni di fruibilità anche in riferimento alla eliminazione delle barriere architettoniche.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

#### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde.
- Le aree per la sosta dovranno essere eseguite con sistemazioni permeabili.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.
- Studio dell'inserimento del nuovo edificato nel contesto ambientale e paesaggistico con analisi dei punti di vista e di percezione dei nuovi volumi.

#### **e) Vincoli ambientali**

- Vincolo idrogeologico (*R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003*).

#### **f) Modalità di attuazione**

- Progetto unitario di intervento convenzionato. Considerando l'interesse pubblico della trasformazione, l'intervento può essere realizzato anche per stralci, utilizzando la quota parte della volumetria complessiva di progetto in relazione alla superficie dell'area disponibile.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.

## **Forcoli**

### Scheda Norma "M4"

Ambito unitario di progetto: Via Gramsci – Servizi ed attrezzature di interesse pubblico

#### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: 1800 mc
- Altezza massima consentita: 7,50
- Destinazioni ammissibili: servizi ricreativi e culturali, pubblica amministrazione, ambulatori, residenza, commercio, uffici, attività direzionali

#### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- Le volumetrie dovranno avere un'immagine architettonica unitaria rappresentativa di una centralità territoriale.
- Progettazione capace a integrare gli elementi della modernità con quelli della tradizione del luogo.
- Prospetti lineari e trattamento unitario delle superfici parietali.

#### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Verifica generale del sistema degli accessi, della viabilità di distribuzione interna e delle aree per la sosta.
- Eliminazione delle barriere architettoniche sulle percorrenze pedonali.

#### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

#### **e) Modalità di attuazione**

- Progetto unitario di intervento convenzionato.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.

## **Forcoli**

### Scheda Norma "S3"

#### Ambito unitario di progetto: *Il nuovo stadio di Forcoli*

##### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: mc 1800 per servizi ed attrezzature accessorie
- Altezza massima consentita per servizi ed attrezzature accessorie: 1 piano fuori terra
- Destinazioni ammissibili: strutture sportive, servizi ricreativi e culturali, servizi sanitari, ambulatori e, in generale, strutture di servizio ed assistenza all'attività sportiva

##### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- La progettazione dell'infrastruttura dovrà garantire il rispetto delle norme dettate per gli stadi di calcio.
- Le tribune contenenti anche i servizi per l'attività sportiva saranno posizionate linearmente ai lati con disposizione nord-sud.
- La progettazione dovrà impiegare materiali e sistemazioni adatte al luogo di grande valore ambientale.
- L'intero sistema deve evitare di costituire un limite chiuso verso il sistema fluviale.
- Le recinzioni devono essere mitigate con l'uso di elementi vegetali e arborei.
- Eventuali muri di recinzione dovranno essere rivestiti in cotto.

##### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Verifica generale del sistema degli accessi e potenziamento della viabilità.
- Verifica del sistema dei percorsi pedonali tra l'abitato, il centro sportivo esistente e il fiume.
- Dovrà essere verificato il tracciato del collettore fognario esistente.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.
- E' consentita l'istituzione di servitù per le reti tecnologiche

##### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza.
- Il trattamento della superficie deve garantire la massima permeabilità.
- Verifica dello smaltimento e delle opere di regimazione delle acque.
- Dovranno essere verificate le condizioni ambientali del suolo e del sottosuolo delle aree interessate.

##### **e) Modalità di attuazione**

- Piano attuativo di intervento unitario.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi;
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni dell'Ufficio Regionale per la Tutela dell'Acqua e del Territorio di Pisa in merito ai condizionamenti alla trasformabilità dell'area, limitatamente alle porzioni classificate a fattibilità limitata.

## **Forcoli**

### Scheda Norma "S4"

#### Ambito unitario di progetto: I servizi per il culto

##### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: mc 1800 mc
- Altezza massima consentita: 9,00 mt
- Destinazioni ammissibili: attrezzature per il culto, manufatti di servizio, ricreativi e culturali

##### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- L'architettura del luogo dovrà mettere in rilievo le funzioni contenute per costituire all'interno del tessuto urbano una nodalità e un luogo rappresentativo per la comunità.
- Lo spazio circostante dovrà consentire la sosta dei cittadini.
- Le sistemazioni a verde dovranno creare legami spaziali fra i margini dell'abitato e le aree agricole ambientali adiacenti.

##### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Verifica generale del sistema dell'accessibilità e delle aree per la sosta.
- Dovrà essere realizzata una adeguata area per la sosta in fregio alla viabilità principale di accesso.
- Verifica del sistema dei percorsi pedonali tra l'edificato circostante e l'area attrezzata in modo da favorire le migliori condizioni di fruibilità anche in riferimento alla eliminazione delle barriere architettoniche.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.
- Dovrà essere verificato il tracciato del collettore fognario esistente.

##### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza con sistemazioni a verde e pavimentazioni in pietra o materiale equivalente.
- Le aree per la sosta dovranno essere eseguite con sistemazioni permeabili.
- Verifica dello smaltimento e delle opere di regimazione delle acque.

##### **f) Modalità di attuazione**

- Progetto unitario di intervento convenzionato.

## **Forcoli**

### Scheda Norma "M3"

#### Ambito unitario di progetto: *Il poliambulatorio*

#### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: è ammesso il recupero della volumetria esistente con incremento del 25%
- Altezza massima consentita: 7,50
- Destinazioni ammissibili: P.T.: uffici, commercio, attività direzionali, servizi  
P.S.: residenza ed attività compatibili

#### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- Il corpo di fabbrica dovrà avere caratteri architettonici complessi a due livelli, al piano terra con accessi plurimi per funzioni pubbliche, al livello sovrastante residenza.
- Sono possibili trattamenti dei fronti con porticato o tettoie a sottolineare il carattere di servizio alla popolazione dell'immobile.
- Copertura a padiglione o capanna con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo.

#### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Verifica generale del sistema degli accessi e delle aree per la sosta.
- Verifica del sistema dei percorsi pedonali tra edifici ed aree attrezzate in modo da favorire le migliori condizioni di fruibilità anche in riferimento alla eliminazione delle barriere architettoniche.
- Verifica di un possibile collegamento con l'area dell'ex-frantoio anche mediante ponticello pedonale sopra il torrente Tosola.

#### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza anche con sistemazioni a verde.
- L'area di fregio sulla viabilità può essere piantumata per accentuare la linearità dell'asse viario sede di servizi alla popolazione residente.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

#### **e) Vincoli ambientali**

- Ambito di pertinenza del Torrente Tosola.

#### **e) Modalità di attuazione**

- Progetto unitario di intervento convenzionato.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. L'attuazione è subordinata alla cessione di standard di urbanizzazione secondaria da reperire anche nelle aree limitrofe.



## **Baccanella**

Scheda Norma "NE11"

Ambito unitario di progetto: *Via Pietro Mascagni*

### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: 800
- Numero massimo delle unità immobiliari: 3
- Altezza massima consentita: 6,5
- Destinazioni ammissibili: residenza

### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- Organizzazione del nuovo edificato secondo modalità di aggregazione coerente con i luoghi urbani e gli spazi aperti del territorio circostante.
- Progettazione secondo le morfologie insediative tradizionali.
- Copertura a padiglione o capanna con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo, tali da costituire elemento finale di chiusura dell'edificato.

### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Verifica generale del sistema degli accessi all'area e organizzazione di un idoneo spazio per consentire la manovra di inversione del senso di marcia.
- Verifica della possibilità di realizzare un sistema pedonale anche per rendere fruibile il sistema collinare retrostante. Per il sistema delle percorrenze pedonali deve essere favorita la fruibilità con l'eliminazione delle barriere architettoniche.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

### **e) Modalità di attuazione**

- Progetto unitario di intervento convenzionato
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.

## **Baccanella**

### Scheda Norma "NE 12"

#### Ambito unitario di progetto: *Riqualificazione del geo - sito*

##### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: 4500 mc
- Numero massimo delle unità immobiliari: 13
- Altezza massima consentita: mt 6,50 fatto salvo l'allineamento con l'edificio preesistente
- Destinazioni ammissibili: residenza e attività compatibili

##### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- Riqualificazione dello spazio antistante la chiesa quale vera e propria piazza pubblica per valorizzare il nucleo storico della Madonna delle Grazie.
- Organizzazione dell'edificio lungo un sistema lineare a verde lungo la viabilità di servizio tale da facilitare l'introspezione verso l'ambito della pianura del Roglio. La strada dovrà costituire lo spazio di relazione con l'abitato esistente con riqualificazione del fronte retrostante.
- Copertura a padiglione o capanna con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.

##### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- La trasformazione è subordinata alla realizzazione di idoneo accesso all'area.
- Realizzazione di un'area a parcheggio piantumato nella porzione terminale a ovest in connessione col nuovo edificio di progetto.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

##### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Valorizzare il geo - sito.
- Eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi.
- Sostituzione o ristrutturazione di manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale esistente e di progetto.
- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde.
- Le aree per il parcheggio esterno dovranno essere realizzate con manto permeabile.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

##### **e) Vincoli ambientali**

- Ambito di pertinenza del Botro del Rigone.

##### **c) Modalità di attuazione**

- Piano attuativo di intervento unitario.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

## **Baccanella**

### Scheda Norma "ARF2"

#### Ambito unitario di progetto: *La Tabaccaia di Baccanella*

##### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: non sono consentite ulteriori volumetrie
- Altezza massima consentita: quella dell'edificato preesistente
- Destinazioni ammissibili: servizi privati, attività ricreative, culturali, museali e congressuali, ristorazione

##### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- Dovrà essere conservato l'impianto storico della Tabaccaia.
- Lo spazio in fregio alla strada Provinciale deve essere opportunamente progettato come spazio verde e non deve costituire zona parcheggi.

##### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- La trasformazione è subordinata alla realizzazione di idoneo accesso all'area.
- Realizzazione di un'area a parcheggio piantumato nella zona retrostante la Tabaccaia.
- Verifica del sistema dei percorsi pedonali interni in modo da favorire le migliori condizioni di fruibilità anche in riferimento alla eliminazione delle barriere architettoniche.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

##### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Eliminazione degli annessi e dei manufatti impropri a carattere provvisorio e precario, inclusi anche quelli periferici all'insediamento in contrasto morfologico con il contesto ambientale esistente e di progetto.
- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde
- Le aree non edificate dovranno evitare sistemazioni di separazione visiva con il contesto ambientale circostante. E' vietata la realizzazione di recinzioni di divisione interna al comparto
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

##### **e) Modalità di attuazione**

- Piano attuativo di intervento unitario.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

## **Baccanella**

### Scheda Norma “NE 13”

#### Ambito unitario di progetto: *Le Serre*

#### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: 3600 mc
- Numero massimo delle unità immobiliari: 11
- Altezza massima consentita: mt 6,50
- Destinazioni ammissibili: residenza, commercio, servizi di livello urbano

#### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- Organizzato dell'edificato lungo una nuova strada/piazza di accesso all'edificato, che funziona da spazio di relazione.
- L'edificato di nuova formazione deve tener conto degli allineamenti dell'edificato adiacente in corso di costruzione (167) e dei rapporti spaziali con il fronte strada.
- Mantenimento della fascia verde lungo la strada Provinciale quale spazio pubblico per una corretta percezione del nuovo edificio.
- Copertura a padiglione o capanna con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.
- Le soluzioni architettoniche delle nuove volumetrie devono prendere in considerazione la vicinanza della Tabaccaia.

#### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- La trasformazione è subordinata alla realizzazione di idoneo accesso all'area.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

#### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde.
- Le aree per la sosta esterna devono essere realizzate con materiali permeabili.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

#### **c) Modalità di attuazione**

- Piano attuativo di intervento unitario
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

## **Montanelli**

### Scheda Norma "NE14"

#### Ambito unitario di progetto: *San Jacopo*

#### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: 3600 mc
- Numero massimo delle unità immobiliari: 10
- Altezza massima consentita: 6,5 mt
- Destinazioni ammissibili: residenza, commercio, pubblici esercizi

#### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- Organizzazione del nuovo edificato secondo modalità di aggregazione coerente con i luoghi urbani e gli spazi aperti del territorio circostante.
- Progettazione secondo le morfologie insediative tradizionali.
- Copertura a padiglione o capanna con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.

#### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Verifica generale del sistema degli accessi, della viabilità di distribuzione interna e delle aree per la sosta.
- Adeguamento del bivio tra la strada Provinciale per le Colline per Legoli e la strada vicinale di S. Jacopo.
- Allargamento della strada vicinale di S. Jacopo.
- Verifica del sistema dei percorsi pedonali tra edifici ed aree attrezzate in modo da favorire le migliori condizioni di fruibilità anche in riferimento alla eliminazione delle barriere architettoniche.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

#### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde.
- Le aree interne adibite per la sosta delle auto dovranno essere eseguite con sistemazioni permeabili.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

#### **e) Modalità di attuazione**

- Piano attuativo di intervento unitario.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

## **Montanelli**

### Scheda Norma

Ambito unitario di progetto: Comparto 1 e comparto 2 – L'area industriale di Montanelli

#### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Superficie totale comparto 1: 35.500 mq (comprendente anche viabilità e servizi)
- Superficie totale comparto 2: 26.500 mq (comprendente anche viabilità e servizi)
- Indice territoriale: 3,5 mc/mq
- Altezza massima consentita: 9,00 mt
- Altezza minima: 4,00 mt
- Destinazioni ammissibili: artigianato, industria, commercio, direzionale, servizi, residenza di servizio per alloggio del custode o per il personale che debba assicurare la continuità del servizio e del lavoro (1 unità), magazzini, deposito di merci e materiali e realizzazione di impianti produttivi all'aperto.

#### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- Progettazione secondo le morfologie insediative tradizionali.
- Tipologia edilizia lineare propria di quella industriale e dei fabbricati inerenti (capannoni, padiglioni ed edifici multipiano con illuminazione e areazione anche particolare, silos e tettoie), nei limiti e nel rispetto delle invarianti progettuali che stabilirà il piano attuativo.
- Possibilità di aggregazione di più lotti per un'unica costruzione.
- Possibilità di disciplinare nell'ambito del piano attuativo, all'interno dei comparti, una zona a servizi, da attuarsi secondo un progetto unitario che prevede la realizzazione di un unico complesso.

#### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Verifica generale del sistema degli accessi dalla strada Provinciale, della viabilità di distribuzione interna e delle aree per la sosta.
- Verifica del sistema dei percorsi pedonali tra edifici ed aree attrezzate in modo da favorire le migliori condizioni di fruibilità anche in riferimento alla eliminazione delle barriere architettoniche.
- Realizzazione o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.
- Realizzazione di una stazione ecologica pubblica.

#### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Progettazione unitaria delle recinzioni fronte strada, delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde.
- La progettazione dei giardini e del sistema del verde dovrà essere finalizzata ad incrementare la biodiversità complessiva della zona.
- Le aree non edificate dovranno essere sistemate a parcheggi, piazzali e giardino; l'organizzazione delle aree scoperte e spazi esterni deve escludere in modo particolare ogni previsione per depositi di residui della lavorazione, rifiuti e materiali in genere, anche se utilizzabile per ciclo di lavorazione, che non abbia una collocazione in silos o sotto tettoie.
- Le aree per la sosta dovranno essere eseguite con sistemazioni permeabili.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.
- Verifica dell'inquinamento atmosferico e acustico.

#### **e) Modalità di attuazione**

- Piano attuativo di intervento unitario pubblico (P.I.P.). Il piano potrà essere attuato per comparti nell'ambito del piano attuativo unitario progettato, purchè ogni comparto sia funzionale.
- Standard per aree destinate ad insediamenti produttivi così articolati:
  - ❖ - *strade e parcheggi: almeno 25% della superficie totale dell'area;*
  - ❖ - *verde pubblico: almeno 10% della superficie totale dell'area;*
  - ❖ - *superficie totale degli spazi pubblici: almeno 35% dell'area complessiva.*

## **Montanelli**

### Scheda Norma "R5"

#### Ambito unitario di progetto: *Ambito di recupero di Montanelli*

##### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: 900 mc oltre il recupero delle volumetrie esistenti.
- Numero massimo delle unità immobiliari: recupero e riorganizzazione urbanistica degli edifici esistenti.
- Altezza massima consentita: 6,5 mt fatta salva l'altezza degli edifici preesistenti per gli interventi di recupero.
- Destinazioni ammissibili: residenza, commercio al minuto, turistico-ricettivo, attività artigianali di servizio compatibili con la residenza, uffici, pubblici esercizi quali bar, pizzerie, ristoranti, ecc.

##### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- Il nuovo edificato dovrà tener conto degli allineamenti dell'edilizia preesistente.
- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati edilizi locali.
- Copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e corpi aggettanti; per le scale esterne sono fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie della tradizione dell'edilizia rurale.

##### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Verifica generale del sistema degli accessi dalla strada Provinciale, della viabilità di distribuzione interna e delle aree per la sosta.
- Verifica del sistema dei percorsi pedonali tra edifici ed aree attrezzate in modo da favorire le migliori condizioni di fruibilità anche in riferimento alla eliminazione delle barriere architettoniche.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

##### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

##### **e) Vincoli ambientali**

- Ambito di pertinenza del Botro del Tosolino.

##### **f) Modalità di attuazione**

- Progetto unitario di intervento convenzionato.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

## **Montechiari**

### Scheda Norma "NE1"

#### Ambito unitario di progetto: *La nuova piazza di Montechiari*

##### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: mc 800
- Numero massimo delle unità immobiliari: 3
- Altezza massima consentita: mt 6,50
- Destinazioni ammissibili: residenza

##### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- Il nuovo edificato dovrà tener conto degli allineamenti dell'edilizia preesistente.
- Gli edifici che fronteggiano la nuova piazza dovranno contribuire a caratterizzare e valorizzare lo spazio pubblico.
- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati edilizi storici locali.
- Copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e corpi aggettanti; per le scale esterne sono fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie della tradizione dell'edilizia rurale; non sono ammessi interrati.

##### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Valorizzazione e miglioramento della viabilità storica di attraversamento al borgo e creazione di un nuovo spazio di relazione.
- Creazione di viabilità interna di accesso al comparto costruttivo.
- Realizzazione di un'area a parcheggio piantumato in connessione col nuovo edificato di progetto per almeno 6 posti auto.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

##### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde che proponga soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente rurale circostante con esclusione di recinzioni interne all'area. La eventuale divisione di aree a verde privato sarà possibile solo se realizzata con siepi.
- Le aree per la sosta esterna devono essere realizzate con materiali permeabili.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

##### **e) Vincoli ambientali**

- Vincolo idrogeologico (*R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003*).

##### **f) Modalità di attuazione**

- Progetto unitario di intervento convenzionato.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.



## **Palaia**

### SCHEMA NORMA "NE 1"

#### Ambito unitario di progetto: *Il Poggio all'ingresso di Palaia*

##### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: mc 2700
- Numero massimo delle unità immobiliari: 7
- Altezza massima consentita: mt 6,50
- Destinazioni ammissibili: residenza
- Arretramento dal filo stradale (via Palaiese): mt 15
- Possibilità di demolizione del manufatto destinato ad ex magazzino su via di Gello e recupero della relativa volumetria previa riqualificazione dello svincolo stradale

##### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- Organizzazione dell'edificato attorno ad uno spazio di relazione centrale secondo le morfologie insediative tradizionali.
- I materiali impiegati devono essere quelli tradizionali, la copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante, gronde in legno, sistemazione esterna ad intonaco, infissi e chiusure in legno.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo, di scale esterne e corpi aggettanti, fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie del contesto edificato.

##### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Accesso carrabile dall'ingresso posto in corrispondenza del vertice a sud dell'area.
- Accesso pedonale dall'ingresso posto in corrispondenza della piazza di Montatone.
- Miglioramento delle condizioni di sicurezza per il traffico di attraversamento del trivio di Montatone (via delle Colline Palaiesi, via XX Settembre, via di Gello) mediante ampliamento della sede stradale e risagomatura del margine stradale in prossimità dell'accesso pedonale esistente.
- Ampliamento della sede stradale di via di Gello anche in seguito alla eventuale demolizione dell'ex-magazzino valutando le modalità di compensazione.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

##### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi.
- Sostituzione o ristrutturazione di manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale esistente e di progetto.
- Restauro e valorizzazione delle alberature stradali.
- Restauro delle opere d'arte stradali e dei muretti a secco di contenimento in fregio all'area lungo la via Palaiese e via di Gello e riqualificazione del muro in cemento armato.
- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde con esclusione di recinzioni interne all'area (eventuali separazioni delle proprietà dovranno avvenire mediante filari di alberi od essenze naturali).
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

##### **e) Vincoli ambientali**

- Vincolo idrogeologico (*R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003*).

##### **f) Modalità di attuazione**

- Piano attuativo di intervento unitario.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

## **Palaia**

### Scheda Norma "NE 2"

#### Ambito unitario di progetto: *Montaione*

##### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: mc 4500 (residenza) e mc 900 (ristorazione e servizi)
- Numero massimo delle unità immobiliari: 13
- Edifici per attività di ristoro e servizi: 1
- Altezza massima consentita: mt 6,50
- Destinazioni ammissibili: residenza, ristorazione e ricettività e servizi connessi

##### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- Organizzazione dell'edificato residenziale nella porzione a sud-ovest dell'ambito di progetto.
- Organizzazione dell'edificato destinato a ricettività, ristorazione e servizi in connessione col manufatto preesistente su via XX Settembre.
- Valorizzazione del fabbricato esistente in avanzato stato di degrado lungo via XX Settembre mediante intervento di recupero e ristrutturazione edilizia.
- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati edilizi storici locali.
- Copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante, gronde in legno.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo, di scale esterne e corpi aggettanti, fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie del contesto edificato.

##### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Dotazione di parcheggi interni all'area non inferiore al 50% della superficie complessiva.
- Verifica generale del sistema degli accessi pedonali e carrabili e della viabilità di distribuzione in modo da favorire le migliori condizioni di accessibilità e di sicurezza della circolazione ai nuclei edificati e alle aree di parcheggio sia dalla via XX Settembre che dalla via di Carbonaia.
- Progettazione di una viabilità interna all'area finalizzata a consentire il collegamento anche carrabile delle aree per la sosta esistenti e di progetto da via di Carbonaia a via XX Settembre.
- Percorsi pedonali anche assistiti per superare le barriere architettoniche e garantire una accessibilità in sicurezza ai parcheggi e alle aree ed attrezzature di interesse pubblico.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

##### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Recupero e riqualificazione dell'edificato esistente in fregio a via XX Settembre da destinare ad attività di ristorazione ricettività e servizi connessi.
- Eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi.
- Sostituzione o ristrutturazione di manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale esistente e di progetto.
- Restauro e valorizzazione delle alberature e delle essenze tipiche locali esistenti.
- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde con esclusione di recinzioni interne all'area (eventuali separazioni delle proprietà dovranno avvenire mediante filari di alberi od essenze naturali).
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

##### **e) Vincoli ambientali**

- Vincolo idrogeologico (*R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003*).

##### **f) Modalità di attuazione**

- Planivolumetrico preliminare dell'intero ambito di progetto e piano attuativo con eventuale realizzazione anche per stralci.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi nella misura prevista dalle presenti norme. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

**Palaia**

SCHEDA NORMA "R1"

Ambito unitario di recupero: "Recupero dell'ex cinema"

**a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Superficie territoriale: 410 mq.
- Volumetria massima ammissibile: quella esistente con incremento del 15%
- Numero massimo delle unità immobiliari: 1
- Altezza massima consentita: quella esistente, fatte salve particolari soluzioni architettoniche che dovranno tener conto della media dell'altezza degli edifici circostanti.
- Destinazioni ammissibili: servizi ricreativi, sanitari, culturali e museali, uffici ad uso pubblico, residenza (limitatamente al piano primo)

**b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- E' consentita la ristrutturazione edilizia ed urbanistica con eventuale demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti, nel rispetto dei limiti urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68, con un aumento del 15% al fine di rendere funzionale il complesso e la realizzazione di parcheggi interrati.
- La progettazione di recupero dell'edificio dovrà contribuire a valorizzare gli spazi pubblici e le piazze su cui prospetta.
- La progettazione, il recupero o la sostituzione dovrà privilegiare caratteristiche costruttive formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione dell'edilizia storica locale.
- Copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo, di scale esterne e corpi aggettanti, fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie del contesto edificato.

**c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Dovranno essere studiati i rapporti con la vicina area a parcheggio e con la sottostante area di progettazione unitaria.

**d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi
- Sostituzione o ristrutturazione di manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale esistente e di progetto
- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde con esclusione di recinzioni interne all'area.
- Le aree per la sosta dovranno essere eseguite con sistemazioni permeabili.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

**c) Modalità di attuazione**

- Progetto unitario di intervento convenzionato.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.

## **Palaia**

### **SCHEDA NORMA "R2"**

#### Ambito unitario di progetto: *Il mercato di San Rocco*

##### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: mc 350 per il completamento residenziale nella porzione a sud; e mc 700 per il completamento residenziale nella porzione a nord
- Numero massimo delle unità immobiliari: 1 (nella porzione a sud), 2 (nella porzione a nord)
- Altezza massima consentita: mt 6,50
- Destinazioni ammissibili: residenza e servizi alla residenza

##### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- Progettazione finalizzata a valorizzazione la piazza del mercato limitrofa contigua ai nuovi edifici.
- Progettazione del nuovo edificio secondo caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla agglomerati edilizi locali.
- Copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo, di scale esterne e corpi aggettanti, fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie del contesto edificato.

##### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Accesso carrabile dalla piazza del mercato (porzione nord).
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.
- Il progetto dovrà tener conto delle servitù esistenti.

##### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Dovrà essere studiato un inserimento ambientale delle nuove volumetria in modo da preservare la percezione del complesso della Pieve anche al fine di realizzare un belvedere da piazza del mercato.
- Eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi.
- Sostituzione o ristrutturazione di manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale esistente e di progetto.
- Restauro e valorizzazione delle alberature esistenti.
- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

##### **e) Vincoli ambientali**

- Vincolo idrogeologico (*R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003*).

##### **f) Modalità di attuazione**

- Progetto unitario di intervento convenzionato.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.

**Palaia**

SCHEDA NORMA “NE 3”

Ambito unitario di progetto: *La piazza di Ripezzano*

L'AMBITO E' STATO COMPRESO NEI TESSUTI CONSOLIDATI

## **Palaia**

### **SCHEDA NORMA “NE 11”**

#### **Ambito unitario di progetto: *Le collinelle***

##### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: mc 900
- Numero massimo delle unità immobiliari: 2
- Altezza massima consentita: mt 6,50
- Destinazioni ammissibili: residenza e servizi alla residenza

##### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- Organizzato dell'edificato in connessione con gli edifici esistenti ed in modo da valorizzare il rapporto con la strada che corre in fregio all'ambito di trasformazione.
- Progettazione secondo le morfologie insediative tradizionali.
- Copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo, di scale esterne e corpi aggettanti, fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie del contesto edificato.

##### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

##### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Valorizzazione dell'albero d'alto fusto esistente collocato in occasione della festa del gemellaggio
- Eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi.
- Sostituzione o ristrutturazione di manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale esistente e di progetto.
- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde.
- Le aree per la sosta private dovranno essere eseguite con sistemazioni permeabili.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

##### **e) Vincoli ambientali**

- Vincolo idrogeologico (*R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003*).

##### **f) Modalità di attuazione**

- Intervento diretto

## **Partino**

### **SCHEDA NORMA “NE 4”**

Ambito unitario di progetto: *Le Fornacine (L'accesso ovest all'abitato dal fondovalle)*

#### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: mc 3600
- Numero massimo delle unità immobiliari: 10
- Altezza massima consentita: mt 6,50
- Destinazioni ammissibili: residenza

#### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- Organizzato dell'edificato attorno ad uno spazio di relazione centrale secondo le morfologie insediative tradizionali.
- I materiali impiegati devono essere quelli tradizionali, la copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante, gronde in legno, sistemazione esterna ad intonaco, infissi e chiusure in legno.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze, loggiati e corpi aggettanti; per le scale esterne sono fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie della tradizione dell'edilizia rurale.
- La fascia in fregio alla viabilità principale dovrà essere progettata quale spazio verde per una corretta percezione del nuovo edificato.

#### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Garantire l'accessibilità delle aree retrostanti l'ambito di trasformazione.
- Garantire la separazione dei percorsi pedonali e ciclabili per una accessibilità sicura.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

#### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi.
- Sostituzione o ristrutturazione di manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale esistente e di progetto.
- Restauro e valorizzazione delle alberature esistenti.
- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde con esclusione di recinzioni interne all'area (eventuali separazioni delle proprietà dovranno avvenire mediante filari di alberi od essenze naturali).
- Le aree per la sosta dovranno essere eseguite con sistemazioni permeabili.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

#### **e) Vincoli ambientali**

- Vincolo idrogeologico (*R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003*).

#### **f) Modalità di attuazione**

- Piano attuativo di intervento unitario.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

## **Partino**

### **SCHEDA NORMA “NE 5”**

#### Ambito unitario di progetto: *La porta del centro storico verso Palaia*

##### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: mc 900
- Numero massimo delle unità immobiliari: 2
- Altezza massima consentita: mt 6
- Destinazioni ammissibili: residenza

##### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- Il nuovo edificato dovrà tener conto degli allineamenti e delle altezze dell'edilizia storica preesistente.
- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati edilizi storici locali.
- Copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.
- I materiali impiegati devono essere quelli tradizionali.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze, loggiati e corpi aggettanti; per le scale esterne sono fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie della tradizione dell'edilizia rurale.

##### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Progettazione di spazio verde per la sosta pedonale e lo svago da collocare in corrispondenza della porzione ad est dell'area e comunque in misura non inferiore al 35% della superficie del comparto.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

##### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi.
- Sostituzione o ristrutturazione di manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale esistente e di progetto.
- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde con esclusione di recinzioni interne all'area (eventuali separazioni delle proprietà dovranno avvenire mediante filari di alberi od essenze naturali).
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

##### **e) Vincoli ambientali**

- Vincolo idrogeologico (*R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003*).
- Vincolo cimiteriale (*R.D. 24 luglio 1934, n. 1265, come modificato dalla L. 01/08/2002, n. 166*).

##### **f) Modalità di attuazione**

- Progetto unitario di intervento convenzionato.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.



## **Partino**

### **SCHEMA NORMA “NE 6”**

Ambito unitario di progetto: *Il Poggio sul crinale verso Monte Vizzano*

#### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: mc 1350 mc
- Numero massimo delle unità immobiliari: 4
- Altezza massima consentita: mt 6,5
- Destinazioni ammissibili: residenza

#### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- L'edificato dovrà essere arretrato dalla viabilità principale esistente tangente il lato sud (via Provinciale Paliese) di almeno 15 metri.
- Organizzato dell'edificato attorno ad uno spazio di relazione centrale secondo le morfologie insediative tradizionali.
- I materiali impiegati devono essere quelli tradizionali, la copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante, gronde in legno, sistemazione esterna ad intonaco, infissi e chiusure in legno.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze, loggiati e corpi aggettanti; per le scale esterne sono fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie della tradizione dell'edilizia rurale.

#### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Accesso carrabile dall'ingresso posto in corrispondenza del vertice a sud dell'area.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

#### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi
- Sostituzione o ristrutturazione di manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale esistente e di progetto
- Restauro e valorizzazione delle alberature esistenti
- Restauro delle opere d'arte stradali e dei muretti a secco di contenimento in fregio all'area lungo la via Palaiese
- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde con esclusione di recinzioni interne all'area (eventuali separazioni delle proprietà dovranno avvenire mediante filari di alberi od essenze naturali).
- Le aree per la sosta dovranno essere eseguite con sistemazioni permeabili.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

#### **e) Vincoli ambientali**

- Vincolo idrogeologico (*R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003*).

#### **f) Modalità di attuazione**

- Progetto unitario di intervento convenzionato.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

## **Gello**

### SCHEMA NORMA "NE 7"

#### Ambito unitario di progetto: *Il versante di Bucale*

##### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: mc 1800
- Numero massimo delle unità immobiliari: 4
- Altezza massima consentita: mt 6,50
- Destinazioni ammissibili: residenza

##### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- Organizzato dell'edificato attorno ad uno spazio di relazione centrale secondo le morfologie insediative tradizionali.
- I materiali impiegati devono essere quelli tradizionali, la copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante, gronde in legno, sistemazione esterna ad intonaco, infissi e chiusure in legno.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze, loggiati e corpi aggettanti; per le scale esterne sono fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie della tradizione dell'edilizia rurale.

##### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Dovranno essere verificate le condizioni della viabilità di accesso all'area.
- Dovrà essere garantito l'accesso anche carrabile ai nuclei edilizi esistenti dalla viabilità principale.
- Il nuovo edificato dovrà essere arretrato dal filo stradale di almeno 10 metri.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

##### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi.
- Sostituzione o ristrutturazione di manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale esistente e di progetto.
- Restauro e valorizzazione delle alberature esistenti.
- Restauro delle opere d'arte stradali e dei muretti a secco di contenimento in fregio all'area.
- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde con esclusione di recinzioni interne all'area (eventuali separazioni delle proprietà dovranno avvenire mediante filari di alberi od essenze naturali).
- Le aree per la sosta dovranno essere eseguite con sistemazioni permeabili.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

##### **e) Vincoli ambientali**

- Vincolo idrogeologico (*R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003*).

##### **f) Modalità di attuazione**

- Progetto unitario di intervento convenzionato.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

## **Gello**

### **SCHEDA NORMA “ARF1”**

#### Ambito unitario di progetto: *Podere “Il Prato”*

##### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: mc 1500
- Numero massimo delle unità immobiliari: 1
- Altezza massima consentita: mt 7,50
- Destinazioni ammissibili: ricettività e servizi connessi.

##### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- Organizzato del nuovo edificato secondo modalità di aggregazione coerente con gli spazi e le architetture esistenti.
- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati edilizi storici locali.
- Copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo, di scale esterne e corpi aggettanti, fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie del contesto edificato.

##### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Arretramento minimo del nuovo edificato dal filo stradale di 20 metri.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

##### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Eliminazione degli eventuali annessi e dei manufatti abusivi
- Sostituzione o ristrutturazione di manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale esistente e di progetto.
- Restauro e valorizzazione delle alberature esistenti.
- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde con esclusione di recinzioni interne all'area.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

##### **e) Vincoli ambientali**

- Vincolo idrogeologico (*R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003*).

##### **f) Modalità di attuazione**

- Piano attuativo unitario di intervento.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

## **Gello**

### **SCHEDA NORMA “NE 8”**

Ambito unitario di progetto: *Via Vivaldi*

#### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: mc 900
- Numero massimo delle unità immobiliari: 3
- Altezza massima consentita: mt 6,5
- Destinazioni ammissibili: residenza

#### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- Il nuovo edificato dovrà tener conto degli allineamenti dell’edilizia preesistente
- Gli edifici che fronteggiano la strada dovranno contribuire a caratterizzare e valorizzare lo spazio pubblico.
- Progettazione secondo le morfologie insediative tradizionali.
- Copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo; per le scale esterne sono fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie della tradizione dell’edilizia rurale.

#### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Realizzazione di un’area a parcheggio in fregio alla viabilità.

#### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi.
- Sostituzione o ristrutturazione di manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale esistente e di progetto.
- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde con esclusione di recinzioni interne all’area.
- Le aree per la sosta dovranno essere eseguite con sistemazioni permeabili.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

#### **e) Vincoli ambientali**

- Vincolo idrogeologico (*R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003*).

#### **f) Modalità di attuazione**

- Progetto unitario di intervento.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.

## **Colleoli**

### **SCHEMA NORMA "NE 9"**

#### Ambito unitario di progetto: *Il Crocevia di Colleoli*

##### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: mc 900
- Numero massimo delle unità immobiliari: 1
- Altezza massima consentita: mt 3,50
- Destinazioni ammissibili: ristorazione e servizi connessi

##### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- La progettazione dovrà valorizzare la centralità dell'area quale crocevia delle direttrici di attraversamento di Colleoli.
- Organizzato dell'edificato attorno ad uno spazio di relazione centrale secondo le morfologie insediative tradizionali.
- Copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e corpi aggettanti.

##### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- L'accesso carrabile dovrà avvenire dal lato sud in corrispondenza dell'ingresso attuale.
- Realizzazione di un'area da destinare a parcheggio piantumato nell'area, da eseguire con sistemazioni permeabili. L'area a parcheggio potrà essere individuata anche nelle aree contigue all'ambito unitario di progetto, purché all'interno dell'UTOE o marginalmente ricomprese nell'UTA.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

##### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi.
- Sostituzione o ristrutturazione di manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale esistente e di progetto.
- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde con esclusione di recinzioni interne all'area.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

##### **e) Vincoli ambientali**

- Vincolo idrogeologico (*R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003*).

##### **f) Modalità di attuazione**

- Progetto unitario di intervento convenzionato.
- Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

## **Colleoli**

### **SCHEMA NORMA "NE 10"**

#### Ambito unitario di progetto: *Il Poggio sul versante nord est*

##### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: mc 900 oltre il recupero del manufatto esistente
- Numero massimo delle unità immobiliari: 3
- Altezza massima consentita: mt 6,50
- Destinazioni ammissibili: residenza, commerciale, ristorazione

##### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- Organizzazione dell'edificato attorno ad uno spazio di relazione centrale secondo le morfologie insediative tradizionali.
- Copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante, gronde in legno, sistemazione esterna ad intonaco, infissi e chiusure in legno.
- Mantenimento e recupero del fienile esistente nella localizzazione attuale.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo; per le scale esterne sono fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie della tradizione dell'edilizia rurale.

##### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

##### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi.
- Sostituzione o ristrutturazione di manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale esistente e di progetto.
- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde con esclusione di recinzioni interne all'area (eventuali separazioni delle proprietà dovranno avvenire mediante filari di alberi od essenze naturali).
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

##### **e) Vincoli ambientali**

- Vincolo idrogeologico (*R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003*).

##### **f) Modalità di attuazione**

- Progetto unitario di intervento convenzionato.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

## **Colleoli**

### **SCHEMA NORMA "ARF2"**

#### Ambito unitario di progetto: *I servizi della Villa di Colleoli*

##### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: mc 900
- Numero massimo delle unità immobiliari: 1
- Altezza massima consentita: mt 3,50
- Destinazioni ammissibili: servizi per la cura e il benessere della persona e destinazioni ricreative e culturali compatibili

##### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- Non dovranno essere alterati i rapporti visuali tra la villa e il contesto paesaggistico.
- Dovrà essere salvaguardata la percezione del paesaggio e delle emergenze architettoniche dalle percorrenze storiche.
- Sono da privilegiare strutture interrato o semi-interrato compatibilmente con le condizioni idrogeologiche del territorio.
- Caratteristiche costruttive compatibili con materiali, forme e tipologie proprie dell'edilizia storica locale.

##### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

##### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Dovranno essere conservati o sostituiti gli alberi di pino in modo tale da non alterare la percezione paesaggistica della fattoria dalla viabilità storica che dovrà essere conservata nella sua forma attuale
- Sostituzione o ristrutturazione di manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale esistente e di progetto.
- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde con esclusione di recinzioni interne all'area.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

##### **e) Vincoli ambientali**

- Vincolo idrogeologico (*R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003*).

##### **f) Modalità di attuazione**

- Progetto unitario di intervento.
- Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

**Villa Saletta**

**SCHEMA NORMA**

Ambito unitario di progetto: *Il Borgo di Villa Saletta*

**a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: mc 4200 per gli spazi per le attività accessorie e i servizi, compreso il parcheggio interrato.
- Destinazioni ammissibili: turistico-ricettive, attività ricreative e culturali, attività congressuali, servizi inerenti la ricettività e il tempo libero.

**b) Caratteristiche funzionali e morfologiche.**

- Deve essere recuperato e restaurato l'intero complesso del Borgo con il mantenimento degli elementi architettonici e ornamentali esistenti.
- Gli interventi dovranno rendere funzionale il sistema storico alla funzione turistica con l'adeguamento dei servizi tecnici.

**c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi.**

- Potenziamento degli accessi al complesso edificato. Realizzazione di area di parcheggio con opere di mitigazione di impatto ambientale. Conservazione e ripristino della viabilità storica di accesso al borgo.
- In riferimento agli spazi a servizio e di interesse pubblico è ammesso l'inserimento di un'area a parcheggio, anche interrato, nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni a carattere geologico.

**d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Intervento unitario a verde delle aree di pertinenza.
- Restauro del giardino storico e del pomario.
- Sono proibite le recinzioni, eventuali divisioni saranno possibili solo con sistemazioni a verde.

**e) Vincoli ambientali**

- Vincolo idrogeologico (*R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003*).
- Vincolo Monumentale (*D.lgs n. 42/2000*).
- Vincolo Paesaggistico (*D.lgs 42/2000, art. 136*).

**f) Modalità di attuazione**

- Piano attuativo unitario.



## **San Gervasio**

### **SCHEMA NORMA "NE 1"**

#### Ambito unitario di progetto: *La corte di San Gervasio*

##### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: mc 700
- Numero massimo delle unità immobiliari: 2
- Altezza massima consentita: mt 6,50
- Destinazioni ammissibili: residenza

##### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- Edificio a tipologia casa a schiera a chiusura del fronte edificato con la creazione di uno spazio di relazione a corte. Le forme devono essere integrate con quelle del luogo di alto valore storico ambientale e concordate con l'UTC.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e corpi aggettanti; per le scale esterne sono fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie della tradizione dell'edilizia rurale.
- I materiali impiegati devono essere quelli tradizionali, la copertura a coppi ed embrici, gronde in legno, sistemazione esterna ad intonaco, infissi e chiusure in legno.

##### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- L'accessibilità all'ambito non deve aggravare la situazione esistente.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

##### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, e del sistema del verde con esclusione di recinzioni interne all'area. Le costruzioni precarie devono essere demolite e le volumetrie recuperate a residenza.
- Le eventuali aree per la sosta dovranno essere realizzate con opportune sistemazioni permeabili.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

##### **e) Vincoli ambientali**

- Vincolo idrogeologico (*R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003.*)

##### **f) Modalità di attuazione**

- Progetto unitario di intervento.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.

## **Chiecina**

### Scheda Norma "R1"

#### Ambito unitario di progetto: "Il nucleo storico"

##### **a) Il Progetto: i dati urbanistici**

- L'area comprende il tessuto consolidato del nucleo storico di Chiecina inclusi i numerosi annessi a carattere "provvisorio" che saturano le aree di pertinenza.
- Altezza massima consentita: quella esistente per gli annessi è ammessa l'altezza fino a m. 2,50
- Destinazioni ammissibili: sono consentite le destinazioni d'uso specificate all'art. 8 comma 3 delle presenti norme.

##### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- Il progetto deve fornire una completa riconfigurazione dell'area di recupero al fine di eliminare ogni forma di degrado del borgo;
- Gli interventi ammessi sull'edificato sono quelli previsti dalla NTA sul patrimonio edilizio esistente compreso addizioni dei volumi secondari all'edificio principale, nel rispetto dei limiti urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68, tesi alla valorizzazione del tessuto storico. Per gli elementi superfetativi e gli annessi di valore nullo è ammessa la demolizione e sostituzione ai fini di un miglioramento strutturale e funzionale delle volumetrie. Sono ammessi anche l'impiego di materiali moderni (tipo acciaio, vetro, ecc.) capaci ad integrarsi architettonicamente con le preesistenze. Tutti gli interventi di ristrutturazione devono includere anche la sistemazione delle aree di pertinenza sia a verde che non, con la riqualificazione delle strutture di recinzione e delimitazione delle aree di proprietà.

##### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Riqualificare l'accessibilità interna all'area.
- Facilitare le percorrenze pedonali.
- Garantire e disciplinare la aree di sosta.

##### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Per i singoli episodi si prescrive la progettazione unitaria degli interventi di riqualificazione dell'edificato e delle aree esterne.
- Definizione progettuale del piccolo spazio pubblico e dei percorsi pedonali.
- Riordino dell'assetto dello spazio pubblico.

##### **e) Vincoli ambientali**

- Vincolo idrogeologico (*R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003.*)
- Vincolo paesaggistico (*D.lgs 42/2000, art. 142, lettera c.*)

##### **f) Modalità di attuazione**

- Intervento diretto e Piano attuativo di intervento.

## **Chiecinella**

### **SCHEMA NORMA "NE 1"**

#### Ambito unitario di progetto: *L'ingresso alla frazione di Chiecinella*

##### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: mc 1800
- Numero massimo delle unità immobiliari: 6
- Altezza massima consentita: mt 6,50
- Destinazioni ammissibili: residenza

##### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- I nuovi edifici devono essere allineati all'interno secondo la viabilità principale per conferire i caratteri di ingresso al nucleo abitato.
- La nuova edificazione dovrà assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati edilizi storici locali.
- I materiali impiegati devono essere quelli tradizionali, la copertura a padiglione o capanna a coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante, gronde in legno, sistemazione esterna ad intonaco, infissi e chiusure in legno.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e corpi aggettanti; per le scale esterne sono fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie della tradizione dell'edilizia rurale.

##### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Realizzazione di un ingresso ai lotti di distribuzione alle unità edilizie dalla viabilità interna.
- Distribuzione dei parcheggi interna all'ambito.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

##### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Riorganizzazione e modellamento del rilevato con sistemazione del fronte sulla viabilità con opportune opere di consolidamento e piantumazione.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

##### **e) Vincoli ambientali**

- Vincolo idrogeologico (*R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003.*)

##### **f) Modalità di attuazione**

- Progetto unitario di intervento convenzionato.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

## **Chiecinella**

### **SCHEDA NORMA "R2"**

#### **Ambito unitario di progetto: "La nuova Chiesa"**

##### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: una residenza e i volumi per le strutture religiose
- Altezza massima consentita: 10 m per l'edificio religioso e 7 m per residenza e servizi
- Destinazioni ammissibili: attività religiose, attività assistenziali e culturali, residenza di servizio

##### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- Il progetto a carattere di ristrutturazione urbanistica, deve conseguire una completa riconfigurazione dell'area quale ingresso alla frazione;
- Organizzazione del nuovo edificato secondo modalità di aggregazione coerente con i luoghi urbani e gli spazi aperti del territorio circostante;
- Progettazione dei manufatti architettonici, capace a porre in rilievo la rappresentatività centrale del sistema;
- Il complesso religioso deve trovare collocazione in posizione arretrata dal fronte stradale, al centro dell'area, per consentire la realizzazione di uno spazio ad uso pubblico quale piazza interna. L'intervento deve garantire i coni prospettici con il sistema dei poggi retrostanti e favorire le relazioni spaziali con l'area verde pubblica adiacente. L'edificato deve integrarsi a ricucitura con le preesistenze circostanti;
- Il complesso deve unitariamente contenere l'edificio quale "chiesa" e le volumetrie degli spazi a servizio quale residenza di servizio e spazi per attività culturali;
- Il sistema edificato deve concorrere a definire il luogo "piazza".

##### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Garantire l'accessibilità interna all'area, facilitare la viabilità con l'adeguamento dell'incrocio viario: strada provinciale - strada comunale.
- Consentire la permeabilità alle percorrenze pedonali creando connessioni dirette con l'adiacente area a verde attrezzato;
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

##### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Progettazione unitaria dell'intera area;
- Definizione progettuale dello spazio antistante la nuova chiesa quale piazza come luogo sociale della piccola frazione;
- Progettazione degli elementi di arredo capaci a consentire il soffermarsi degli abitanti.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

##### **e) Vincoli ambientali**

- Vincolo idrogeologico (*R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003*).

##### **f) Modalità di attuazione**

- Progetto unitario di intervento convenzionato.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.

## **Bagni di Chiecinella**

### SCHEMA NORMA "ARF1"

#### Ambito unitario di progetto: *Stabilimento Candia*

##### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: quella esistente è consentito un aumento di volume pari a 1200 mc al fine di rendere razionale il sistema ai fini turistici salvaguardando tutte le strutture esistenti. le nuove volumetrie saranno impiegate in adiacenza agli edifici per dare contiguità all'insieme. le soluzioni architettoniche dovranno ispirarsi al tema dell'archeologia industriale.
- Altezza massima consentita: mt 6
- Destinazioni ammissibili: turistico ricettivo, attività ricreative, culturali e museali, commerciale, è ammessa la realizzazione di un alloggio ai fini di presidio e sorveglianza.

##### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- Le tipologie esistenti devono essere mantenute, sia la villa di cui è previsto il recupero funzionale, sia gli edifici dell'ex stabilimento che sono assunti come elementi di archeologia industriale.
- E' prescritto il recupero delle strutture estrattive esterne, elementi di archeologia industriale.
- Per gli edifici indicati di scarso valore è ammessa la ristrutturazione urbanistica per rendere funzionale il complesso.

##### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- La viabilità all'area può essere riorganizzata in funzione del futuro sistema ricettivo, deve essere garantito l'accessibilità alla viabilità pubblica.
- La nuova strada deve passare sul fiume Chiecinella senza recare criticità idraulica all'area.

##### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- L'area di pertinenza dello stabilimento dovrà essere trattata a verde in modo unitario.
- Le pertinenze della villa dovranno trovare idonea sistemazione a giardino.
- L'insieme del tratto fluviale dovrà essere oggetto di riqualificazione ambientale secondo i caratteri del paesaggio del luogo.
- Dovranno essere limitate le recinzioni.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

##### **e) Vincoli ambientali**

- Vincolo idrogeologico (*R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003*).
- Vincolo paesaggistico (*D.lgs 42/2000, art. 142, lettera c*).
- Ambito di pertinenza del Torrente Chiecinella.

##### **f) Modalità di attuazione**

- Piano attuativo di intervento unitario.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

## **Montefoscoli**

### **SCHEDA NORMA NE1**

#### Ambito unitario di progetto: *Il nuovo crinale*

##### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: mc 5400
- Numero massimo delle unità immobiliari: 14
- Altezza massima consentita: mt 6.5
- Destinazioni ammissibili: residenza

##### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- L'edificato di nuova formazione dovrà tener conto degli allineamenti dell'edilizia preesistente e dei rapporti spaziali con il fronte strada.
- Le forme architettoniche devono seguire modelli con caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con quelli della tradizione degli agglomerati edilizi storici locali.
- Gli edifici che fronteggiano la strada dovranno contribuire a valorizzare lo spazio pubblico.
- Le coperture dei singoli edifici saranno a padiglione o capanna con linee di gronda e di colmo possibilmente costante con materiali tradizionali del centro storico.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e corpi aggettanti; per le scale esterne sono fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie della tradizione dell'edilizia rurale.

##### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Realizzazione di un'area a parcheggio in fregio alla viabilità, realizzazione di ingresso pedonale all'area retrostante secondo il percorso storico.
- Realizzazione di una strada di accesso per gli edifici di servizio al sistema garages.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

##### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Riorganizzazione e modellamento del rilevato con sistemazione del fronte sulla viabilità con opportune opere di consolidamento e piantumazione.
- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde con limitazione delle recinzioni interne all'area.
- Le aree per la sosta dovranno essere eseguite con sistemazioni permeabili.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

##### **c) Modalità di attuazione**

- Piano attuativo di intervento unitario.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

## **Montefoscoli**

### Scheda Norma NE2

#### Ambito unitario di progetto: *Alle falde del Poggiale*

##### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: mc 5400
- Numero massimo delle unità immobiliari: 14
- Altezza massima consentita: mt 7
- Destinazioni ammissibili: residenza

##### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- L'edificato di nuova formazione dovrà tener conto dell'allineamento stradale e dei ciglionamenti retrostanti alla base del complesso rurale Poggiale. L'intervento deve porsi come sistemazione basamentale nel rispetto del sistema paesaggistico presente. A tale fine è obbligo il mantenimento dei ciglionamenti e il sistema deve integrarsi come struttura urbano-rurale a richiamo delle forme architettoniche della tradizione. Le unità edilizie possono essere distribuite su una corte interna che costituisca l'invito spaziale alla viabilità di accesso del Poggiale.
- Le forme architettoniche devono seguire modelli con caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con quelli della tradizione dell'edilizia rurale.
- Lo spazio in adiacenza alla strada deve essere opportunamente pavimentato e non deve costituire zona parcheggio.
- La copertura degli edifici dovrà essere in coppi ed embrici..
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e corpi aggettanti; per le scale esterne sono fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie della tradizione dell'edilizia rurale.
- Le costruzioni improprie a carattere provvisorio e precario devono essere demolite, sono incluse anche quelle periferiche all'insediamento e ogni manufatto che non sia integrato con le caratteristiche architettoniche e ambientali del luogo.

##### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Realizzazione di una porzione di area a parcheggio all'inizio del comparto.
- Riqualficazione dell'accesso al casolare Poggiale.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

##### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Mantenimento del rilevato del pendio con opportune opere di contenimento.
- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde con limitazione delle recinzioni interne all'area. La eventuale divisione di aree a verde privato sarà possibile solo se realizzata con siepi.
- Le aree per la sosta dovranno essere eseguite con sistemazioni permeabili.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

##### **f) Modalità di attuazione**

- Piano attuativo di intervento unitario.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

## **Montefoscoli**

### SCHEDA NORMA "R1"

#### Ambito unitario di progetto: *La torre del castello*

##### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Recupero della volumetria esistente con incremento del 20%
- Altezza massima consentita: mt 6
- Destinazioni ammissibili: residenza

##### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- Realizzazione di un progetto finalizzato al recupero delle emergenze architettoniche delle opere appartenenti all'antica cerchia di mura e restauro della torre medievale. Riqualificazione dell'intera area con la creazione di idonee aree a verde e percorsi pedonali a fruizione pubblica lungo le mura e attorno alla torre. L'intervento implica la demolizione dei manufatti e delle costruzioni precarie esistenti, improprie rispetto al contesto di valore storico-architettonico di rilievo.  
Le volumetrie possono essere utilizzate per la realizzazione di due abitazioni fino a 900 mc a carattere residenziale secondo una tipologia capace ad integrarsi con il contesto architettonico e materico del luogo.
- Il progetto è finalizzato al recupero delle emergenze storico-architettoniche appartenenti all'antica cerchia muraria del castello medievale.
- Demolizione delle costruzioni a carattere provvisorio incoerenti con il contesto per la valorizzazione del manufatto torre.
- Restauro della torre e creazione di un'area verde circostante; forme architettoniche devono seguire modelli con caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con quelli della tradizione degli agglomerati edilizi storici locali.
- Recupero delle volumetrie a fini residenziali con realizzazione di un piccolo edificio con caratteristiche architettoniche compatibili con il luogo medievale.
- I materiali devono essere compatibili con il centro storico, la copertura sarà a capanna, con linee di gronda e di colmo possibilmente costante, a coppi ed embrici e gronde in legno, sistemazione esterna ad intonaco, infissi e chiusure in legno.
- Il progetto deve consentire la fruizione pubblica della torre.

##### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Realizzazione di un accesso alla residenza e di un percorso pedonale di fruizione dell'area verde del castello attorno alla torre.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

##### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Ripulitura dell'area dalle costruzioni incoerenti.
- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza presenti.
- Restauro e consolidamento delle mura.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

##### **e) Modalità di attuazione**

- Progetto unitario di intervento convenzionato.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.



## **Montefoscoli**

### SCHEMA NORMA "M1"

#### Ambito unitario di progetto: *Complesso unitario via della Rimessa*

##### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Superficie territoriale: 2900 mq
- Volumetria massima ammissibile: da saturazione di Prg if. 2 mc/mq
- Altezza massima consentita: allineamento con l'edificio preesistente
- Destinazioni ammissibili: mista: residenza, commercio, attività artigianali

##### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- Le possibili nuove volumetrie sono consentite solo in funzione della riqualificazione del complesso previo la demolizione e conseguente accorpamento delle costruzioni precarie ed improprie.
- Le coperture e le sistemazioni architettoniche devono prendere in considerazione l'adiacenza al centro storico in area di pertinenza di valore paesaggistico.
- Le singole funzioni devono produrre un'unità funzionale unitaria senza cesure di contrasto.

##### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Riqualificazione dell'accesso al sistema.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

##### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Le aree di pertinenza e le superfici scoperte a parcheggio e deposito devono trovare idonea sistemazione con pavimentazione e sistemazione a verde delle aree perimetrali.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

##### **e) Vincoli ambientali**

- Vincolo idrogeologico (*R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003*)

##### **e) Modalità di attuazione**

- Progetto unitario di intervento.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.

*Allegato n. 2*

*Indici e parametri urbanistici I*

Gli indici urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali devono svolgersi le attività di urbanizzazione e di edificazione.

In particolare:

- Superficie territoriale (St) è la superficie interessata da un intervento unitario di attuazione, è misurata al lordo delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Superficie fondiaria (Sf) è la superficie che si ottiene sottraendo alla superficie territoriale le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Superficie utile netta (Su) è la somma delle superfici dell'edificio al netto dei muri, sottoscale, cantine, soffitte, vani di porte e finestre e sguinci.
- Superficie coperta (Sc) è la superficie compresa nella proiezione orizzontale a terra delle parti edificate delimitate dalle murature perimetrali.
- Volume lordo (V) è il volume realizzabile fuori terra nonché la parte di volume interrato destinato a residenza, uffici o attività produttive.
- Volume tecnico sono i volumi che per esigenze funzionali non fanno parte del corpo dell'edificio e necessari a contenere e consentire l'accesso agli impianti idrici, termici, elevatori, televisivi, di ventilazione, ecc.
- Altezza massima dell'edificio (h max) è l'altezza massima raggiungibile nei vari fronti dell'edificio. Va misurata dalla quota del marciapiede fino alla linea di gronda.
- Indice di fabbricabilità territoriale (It) è il rapporto tra il volume edilizio e la superficie territoriale  $V/St$  e si misura in mc/mq. Tale indice è preso come parametro per le aree interessate dai piani attuativi.
- Indice di fabbricabilità fondiario (If) è il rapporto tra volume edilizio e la superficie fondiaria  $V/Sf$  e si misura in mc/mq.
- Rapporto di copertura (Rc) rappresenta il rapporto tra la superficie coperta e la superficie e si esprime come percentuale
- Superficie impermeabile è la superficie coperta dall'edificio o lastricata con l'adduzione delle acque in fognatura tramite canalizzazione.
- Superficie permeabile è la superficie non edificata e non lastricata di un'area sottoposta ad edificazione. Tale superficie deve garantire la dispersione per processo lento delle acque meteoriche o la raccolta per usi non pregiati. Si considera permeabile la superficie in grado di assorbire almeno il 70% delle acque meteoriche.
- Indice di permeabilità è il rapporto tra la superficie interessata dall'intervento e la superficie permeabile, si esprime in valori percentuali.
- Superficie per opere di urbanizzazione è quella prevista per le opere di urbanizzazione primaria e/o per impianti e attrezzature dell'urbanizzazione secondaria.
- Opere di urbanizzazione primaria sono le strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono, della pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
- Opere di urbanizzazione secondaria sono asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie e residenze per anziani, impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani, aree verdi di quartiere, strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per le società dell'informazione, spazi per incubatori di impresa e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva.

*Allegato n. 3*

*Elenco dei manufatti e dei beni  
di valore storico - artistico*

**Allegato 3A – Elenco degli edifici vincolati ai sensi della ex legge n. 1089/1939  
ora D.lgs. 42/2004**

| LOCALITA'     | DENOMINAZIONE  | RIF. CATASTALI |               |
|---------------|--|----------------|---------------|
|               |  | Foglio         | Particella    |
| Alica         | Villa Fattoria di Alica  | 52             | 6,7,9,11,49   |
| Alica         | Chiesa Parrocchiale di S.Maria Assunta                                   | 52             | B             |
| Alica         | Canonica   | 52             | 14            |
| Baccanella    | Oratorio della Madonna delle Grazie                                      | 49             | A             |
| Forcoli       | Villa Brunner  | 47             | 59            |
| Forcoli       | Chiesa Parrocchiale di S.Frediano  | 47             | A/149         |
| Gello         | Chiesa Parrocchiale di S. Lorenzo Martire                                | 38             | B             |
| Montefoscoli  | Chiesa Parrocchiale di S.Maria Assunta                                   | 68             | A/104-1       |
| Montefoscoli  | Edicola - La Figuretta   | 67             | A             |
| Montefoscoli  | Tempio di Minerva Medica   | 66             | 57/58         |
| Montefoscoli  | Fattoria di Montefoscoli   | 68             | 105           |
| Montefoscoli  | Cappella della Badia di Carigi   | 64             | A             |
| Palaia        | Palazzo Del Frate Ferrini  | 40             | 170/3,175,392 |
| Palaia        | Chiesa parrocchiale di S.Andrea  | 40             | A             |
| Palaia        | Palazzo Serragli   | 40             | 183           |
| Palaia        | Palazzo Dal Borgo Netolizky  | 40             | 168/1-2       |
| Palaia        | Edificio residenziale  | 40             | 178           |
| Palaia        | Palazzo Martini Bernardi (Comune)  | 40             | 184           |
| Palaia        | Pieve di S. Martino  | 29             | A             |
| Palaia        | Edificio di civile abitazione  | 40             | 178           |
| Palaia        | Edificio di civile abitazione e magazzino                                | 40             | 184           |
| S. Gervasio   | Pieve di S. Gervasio   | 12             | A             |
| Villa Saletta | Villa Padronale Niccolai Gamba Castelli già Riccardi, cisterna, terrazza | 53             | 88, 164, 90   |
| Villa Saletta | Uffici, abitazione del fattore   | 53             | 26            |
| Villa Saletta | Abitazione garage ufficio  | 53             | 31            |
| Villa Saletta | Granaio con torre medioevale   | 53             | 29            |
| Villa Saletta | Il Palazzetto-magazzino  | 53             | 120           |
| Villa Saletta | Frantoio   | 53             | 162           |
| Villa Saletta | Civile abitazione  | 53             | 27, 85        |
| Villa Saletta | Abitazione, rimessa, magazzino   | 53             | 122           |
| Villa Saletta | Chiesa –Riccardi   | 53             | B             |
| Villa Saletta | Abitazioni, rustici  | 53             | 36, 38        |
| Villa Saletta | Rimessa, legnaia   | 53             | 40            |
| Villa Saletta | Ruderi (fienile)   | 53             | 43            |
| Villa Saletta | Chiesa di S. Leonardo  | 54             | 169           |
|               | Cimiteri Comunali di Palaia  |                |               |

**Allegato 3B – Elenco degli edifici classificati ai sensi della ex legge n. 59/80 ora LRT 1/2005**

| LOCALITA'    | UBICAZIONE                            | RIF. CATASTALI |                   |
|--------------|---------------------------------------|----------------|-------------------|
|              |                                       | Foglio         | Particella        |
| Agliati      | Strada Com. di Agliati                | 21             | A-58              |
| Agliati      | Podere Agliatone                      | 21             | 14                |
| Alica        | Via Nuova                             | 52             | 51-52             |
| Alica        | Via Nuova                             | 52             | 48-50             |
| Alica        | Via Nuova                             | 52             | 47                |
| Baccanella   | Strada Prov. delle Colline per Legoli | 62             | 28                |
| Collelungo   | Fattoria di Collelungo                | 43             | 14                |
| Colleoli     | Strada Com. di Palaia – La Rotta      | 27             | A-3-2             |
| Colleoli     | Strada Com. di Palaia – La Rotta      | 27             | 5                 |
| Colleoli     | Strada Com. di Palaia – La Rotta      | 26             | 37                |
| Colleoli     | Fattoria di Colleoli                  | 17             | 51-52-83          |
| Forcoli      | Strada Com. delle Querci Gobbe        | 23             | B                 |
| Gello        | Via della Salita                      | 38             | B                 |
| La Palazzina | Strada Com. Grotta al Leccio          | 57             | 70-137            |
| Montacchita  | Strada Com. di Montacchita            | 33             | A                 |
| Montechiari  | Strada Com. Fonte alla Vena           | 33             | 99/257            |
| Montefoscoli | Via F. Scarpetta                      | 68             | 105-106-229       |
| Montefoscoli | Via A. Vaccà                          | 68             | 193-240           |
| Montefoscoli | Via dei Fossi                         | 68             | 117               |
| Montefoscoli | Via dei Fossi                         | 68             | 225-226           |
| Montefoscoli | Via F. Scarpetta                      | 68             | 259               |
| Montefoscoli | Via F. Scarpetta                      | 68             | 76-238            |
| Montefoscoli | Via F. Scarpetta                      | 68             | 261               |
| Montefoscoli | Via Piana                             | 78             | A                 |
| Montefoscoli | Via Piana                             | 79             | 62                |
| Montefoscoli | Podere la Badia                       | 64             | A                 |
| Palaia       | Via del Popolo                        | 40             | 185               |
| Palaia       | Via del Popolo                        | 40             | 176               |
| Palaia       | Strada com. di Grotta al Leccio       | 40             | 168, 169, 428     |
| Palaia       | Via XX Settembre                      | 40             | 49                |
| Palaia       | Via del Popolo                        | 40             | 158               |
| Palaia       | Via della Rocca                       | 40             | 79                |
| Palaia       | Via della Rocca                       | 40             | 85-86-87-91       |
| Palaia       | Via della Rocca                       | 40             | 88-89-90          |
| Palaia       | Piazza della Chiesa                   | 40             | 64                |
| Palaia       | Piazza della Repubblica               | 40             | B-165-164-166-167 |
| Palaia       | Via XX Settembre                      | 40             | 9-10              |
| Palaia       | Strada Com. di Palaia                 | 57             | B-A               |
| Palaia       | Via Di Mino                           | 40             | 61                |
| Palaia       | Via della Rocca                       | 40             | 60                |
| Palaia       | Piazza dell'Orologio                  | 40             | 146               |
| Palaia       | Via A. Di Mino                        | 40             | 125               |
| Palaia       | Via del Popolo                        | 40             | 69                |
| Palaia       | Via del Popolo                        | 40             | 138               |

*Palaia - Norme tecniche di attuazione*

|                |  |    |               |
|----------------|--|----|---------------|
| Palaia         | Via del Popolo                             | 40 | 177           |
| Palaia         | Via A. Di Mino                             | 40 | 112           |
| Palaia         | Via A. Di Mino                             | 40 | 111           |
| Palaia         | Piazza della Repubblica                    | 40 | 182           |
| Palaia         | Via A. Di Mino                             | 40 | 106-203       |
| Palaia         | Via del Popolo                             | 40 | 171           |
| Palaia         | Piazza della Repubblica                    | 40 | 163-396       |
| Palaia         | Oratorio di S. Giorgio                     | 58 | 67-68         |
| Partino        | Piazza Mazzei                              | 55 | 38-39         |
| Partino        | Via Galilei                                | 55 | 36-37         |
| Partino        | Piazza della Chiesa                        | 55 | A-62          |
| Partino        | Piazza della Chiesa                        | 55 | B             |
| Pian di Roglio | Molino del Roglio                          | 62 | 2,3,5,6,23,39 |
| Pian di Roglio | Strada Prov. delle Colline per Legoli      | 87 | 1             |
| S. Gervasio    | Strada Com. di Palaia – La Rotta           | 12 | 54-57         |
| S. Gervasio    | Strada Com. di Palaia – La Rotta           | 12 | 74            |
| S. Gervasio    | Strada Com. di Palaia – La Rotta           | 13 | 13            |
| S. Gervasio    | Strada Com. di Palaia – La Rotta           | 12 | B             |
| S. Gervasio    | Strada Com. di Palaia – La Rotta           | 12 | 74            |
| S.Michele      | Strada Com. di Toiano                      | 75 | 42-43-44-45   |
| Toiano         | Strada Com. di Toiano                      | 74 | 47-48         |
| Toiano         | Strada Com. di Toiano                      | 74 | 53-74         |
| Toiano         | Strada Com. di Toiano                      | 74 | 57            |
| Toiano         | Strada Com. di Toiano                      | 74 | 58-60-65      |
| Toiano         | Strada Com. di Toiano                      | 74 | 67-68-75      |
| Toiano         | Strada Com. di Toiano                      | 74 | 51            |
| Toiano         | Strada Com. di Toiano                      | 74 | 52            |
| Toiano         | Strada Com. di Toiano                      | 74 | 26            |
| Toiano         | Strada Com. di Toiano                      | 74 | A-27          |
| Toiano         | Strada Com. di Toiano                      | 61 | 41            |
| Usigliano      | Strada Com. Monti a Palaia                 | 18 | 43-44-98      |
| Usigliano      | Chiesa di S. Pietro – Campanile – Canonica | 18 | A-7-8-9       |

***Allegato n. 3C – Elenco delle fonti e dei lavatoi storici***

| <b>n.</b> | <b>Tipologia</b> | <b>Ubicazione</b> | <b>Destinazione<br/>in atto</b> | <b>Foglio</b> | <b>Mappale</b> |
|-----------|------------------|-------------------|---------------------------------|---------------|----------------|
| 1         | Fonte            | Villa Saletta     | fonte                           | 53            | C              |
| 2         | Fonte e lavatoi  | Palaia            | fonte                           | 57            | A              |
| 3         | Fonte            | Montefoscoli      | non in uso                      | 68            | C              |
| 4         | Fonte e lavatoi  | Palaia            | fonte                           | 40            |                |
| 5         | Fonte e lavatoio | Montacchita       | fonte                           | 34            | B              |
| 6         | Fonte e lavatoio | Partino           | fonte                           | 39            | A - B          |
| 7         | Fonte e lavatoio | Montechiari       | fonte                           | 23            | A              |
| 8         | Fonte            | Colleoli          | fonte                           | 27            | B              |
| 9         | Fonte            | Usigliano         | non in uso                      | 8             | B              |



**Allegato 3D – Beni di proprietà pubblica**

| <b>n.</b> | <b>Tipologia</b>        | <b>Ubicazione</b>  | <b>Destinazione in atto</b>  | <b>Foglio</b> | <b>Mappale</b>         | <b>Subalterno</b>              |
|-----------|-------------------------|--------------------|--|---------------|------------------------|--------------------------------|
| 1         | Cimitero                | Alica              | cimitero   | 52            | A                      |                                |
| 2         | Cimitero                | Villa Saletta      | cimitero   | 53            | A                      |                                |
| 3         | Cimitero                | Montefoscoli       | cimitero   | 79            | A                      |                                |
| 4         | Cimitero                | Toiano             | cimitero   | 81            | A                      |                                |
| 5         | Cimitero                | Forcoli            | cimitero   | 34            | A                      |                                |
| 6         | Cimitero                | Gello              | cimitero   | 38            | A                      |                                |
| 7         | Cimitero                | S. Gervasio        | cimitero   | 12            | B                      |                                |
| 8         | Cimitero                | Agliati            | cimitero   | 20            | A                      |                                |
| 9         | Cimitero                | Colleoli           | cimitero   | 27            | C                      |                                |
| 10        | Cimitero                | Palaia             | cimitero   | 27            | D                      |                                |
| 11        | Cimitero                | Partino            | cimitero   | 55            | C                      |                                |
| 12        | Fonte                   | Villa Saletta      | fonte  | 53            | C                      |                                |
| 13        | Fonte e lavatoi         | Palaia             | fonte  | 57            | A                      |                                |
| 14        | Fonte                   | Montefoscoli       | non in uso   | 68            | C                      |                                |
| 15        | Fonte e lavatoi         | Palaia             | fonte  | 40            |                        |                                |
| 16        | Fonte e lavatoio        | Montacchita        | fonte  | 34            | B                      |                                |
| 17        | Fonte e lavatoio        | Partino            | fonte  | 39            | A - B                  |                                |
| 18        | Fonte e lavatoio        | Montechiari        | fonte  | 23            | A                      |                                |
| 19        | Fonte                   | Colleoli           | fonte  | 27            | B                      |                                |
| 20        | Fonte                   | Usigliano          |  | 8             | B                      |                                |
| 21        | Scuola                  | Forcoli            | scuola elementare  | 47            | 267                    |                                |
| 22        | Scuola e palestra       | Montefoscoli       | scuola materna e palestra  | 78            | 150                    |                                |
| 23        | Palazzo Comunale        | Palaia             | Uffici pubblici  | 40            | 185                    | 4 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11    |
| 24        | Palazzo ex-pretorio     | Palaia             | Residenziale (P 2°)<br>Biblioteca comunale (P. 1)<br>Pubblica assistenza (P. T.) | 40            | 49                     | 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 9 – 10 |
| 25        | Piazza del Mercato      | Palaia             | Mercato  | 28            | 96 – 97 - 202          |                                |
| 26        | Torre dell'orologio     | Palaia             | Torre civica   | 40            | 147                    | 3                              |
| 27        | Rocca                   | Palaia             | Belvedere  | 40            | 46                     |                                |
| 28        | Muro                    | Palaia             | Muro   | 40            | 156                    |                                |
| 29        | Giardino Da Borgo       | Palaia             | Giardino Pubblico  | 40            | C                      |                                |
| 30        | Acquedotto              | Loc. Il Crocifisso | Acquedotto   | 64            | In corso di accampino. |                                |
| 31        | Piazza della Chiesa     | Montefoscoli       | Piazza con monumento   | 68            | B                      |                                |
| 32        | Parco della Rimembranza | Toiano             | Parco della Rimembranza  | 81            | B                      |                                |

La schedatura del patrimonio edilizio nei centri abitati e la schedatura del patrimonio rurale è allegata al Regolamento urbanistico e ne costituisce parte integrante e sostanziale.

La cartografia di sintesi che la accompagna riporta gli edifici di interesse storico artistico ed ambientale rilevati mediante apposita campagna di catalogazione condotta nell'ambito della elaborazione del PS e del RU

*Allegato n. 4*

Comune di Palaia, Del. C.C. del 12 marzo 2003 n. 15

*Variante per l'adeguamento dello strumento urbanistico  
alle direttive in materia di commercio di cui alla L.R. n. 28/99*

**COMUNE DI PALAIA, DEL. C.C. DEL 12 MARZO 2003 N. 15**

**Variante per l'adeguamento dello strumento urbanistico  
alle direttive in materia di commercio di cui alla L.R. n. 28/99**

**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. 1 – Finalità e campo di applicazione**

1. La presente variante è finalizzata ad adeguare lo strumento urbanistico comunale al mutato quadro legislativo in materia di pianificazione del commercio in sede fissa. Le disposizioni che seguono specificano ed integrano quelle contenute nella normativa nazionale e regionale vigente, con particolare riferimento alla L.R. 17 maggio 1999 n. 28 “Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114”, al relativo Regolamento di attuazione del 26 luglio 1999 con le successive integrazioni e modifiche, nonché alla Delibera del Consiglio Regionale n. 233 del 26 luglio 1999 contenente direttive per la programmazione urbanistica commerciale.
2. La variante disciplina la realizzazione, trasformazione ed ampliamento degli esercizi commerciali in sede fissa all'interno del territorio comunale, individuando specifici criteri di localizzazione e requisiti di compatibilità in relazione alle diverse zone del territorio stesso.
3. Le seguenti norme modificano ed integrano la Normativa Tecnica del vigente PRG e si applicano in tutto il territorio comunale, fermo restando il rispetto delle destinazioni urbanistiche previste per ciascuna zona e sottozona dal Piano Regolatore Generale. Nel caso in cui sussistano contraddizioni con altri atti di pianificazione comunale, le presenti disposizioni prevalgono limitatamente agli aspetti di specifica competenza.

**Art. 2 – Tipologie di esercizi commerciali consentite**

1. In attuazione degli obiettivi della L.R. 17 maggio 1999 n. 28 ed in coerenza con i criteri per la localizzazione degli esercizi commerciali contenuti nella Delibera del Consiglio Regionale n. 233 del 26 luglio 1999, all'interno del territorio comunale è consentita la localizzazione di strutture di vendita con le seguenti caratteristiche:
  - esercizi di vicinato (strutture commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq ai sensi del Regolamento Regionale n. 4 del 26 luglio 1999). Per tali strutture le scelte localizzative dovranno concorrere alla formazione ed al mantenimento di funzioni di servizio e di presidio degli insediamenti urbani esistenti, nonché contribuire al sostegno ed alla valorizzazione delle produzioni tipiche del territorio.
  - medie strutture di vendita (strutture commerciali con superficie di vendita compresa fra 150 e 1500 mq ai sensi del Regolamento Regionale n. 4 del 26 luglio 1999). Per tali strutture le scelte localizzative dovranno tendere prioritariamente al recupero ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, ivi compresi i complessi produttivi dismessi, nonché al riequilibrio urbanistico ed alla qualificazione delle aree periferiche e di frangia degli insediamenti.

Non è invece consentita la localizzazione di grandi strutture di vendita (strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1500 mq di cui al Regolamento Regionale n. 4 del 26 luglio 1999), in quanto tale tipologia è ritenuta non compatibile con i caratteri urbanistici ed ambientali del territorio comunale.

1. L'insediamento, la trasformazione e l'ampliamento degli esercizi commerciali di cui al comma precedente sono ammessi subordinatamente:
  - alla verifica di compatibilità urbanistica con le destinazioni di zona previste dal Piano Regolatore comunale e con la vigente disciplina del patrimonio edilizio esistente;
  - alla verifica della coerenza della struttura richiesta rispetto alle disposizioni di cui ai seguenti articoli 3, 4 e 5.
  - alla verifica delle dotazioni di parcheggi pubblici e privati previsti dalla legislazione vigente per le diverse tipologie di esercizio (D.M. 1444/68, L. 122/89, Del. C.R. n. 233/99), fatte salve le limitazioni e le deroghe definite al successivo articolo 3.
  
1. L'insediamento, la trasformazione e l'ampliamento degli esercizi commerciali seguono le procedure autorizzative stabilite dal Regolamento Regionale n. 4 del 26 luglio 1999 con le successive modifiche ed integrazioni, nonché dal Regolamento comunale di settore.

### **Art. 3 – Esercizi commerciali nei centri storici**

1. In coerenza con gli obiettivi di tutela e valorizzazione dei centri storici presenti nel territorio comunale, ed in considerazione del prevalente carattere pedonale dell'utenza, all'interno delle zone omogenee "A" individuate dal Piano Regolatore Comunale è consentito esclusivamente l'insediamento di esercizi di vicinato, per i quali è possibile derogare dal rispetto delle dotazioni di parcheggi per la sosta di relazione di cui all'art. 10 della Del. C.R. n. 233/99.
2. All'interno del "Programma integrato per la rivitalizzazione della rete distributiva al dettaglio" approvato dall'Amministrazione Comunale ai sensi della L.R. 28/99, è predisposto uno specifico programma di intervento per la tutela e valorizzazione dei centri storici, al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente di interesse storico e nel contempo garantire alla popolazione residente ed ai turisti un miglioramento dei servizi commerciali nonché la loro integrazione con quelli di interesse pubblico. Tale programma può prevedere misure organiche e coordinate riguardo alla razionalizzazione ed alla riqualificazione delle infrastrutture, ivi compresi i parcheggi e le aree di uso pubblico, l'illuminazione, l'arredo urbano, ecc.
3. In attesa dell'adozione di programmi e misure specifici, le seguenti attività commerciali sono individuate come oggettivamente incompatibili rispetto alla caratterizzazione ed alle funzioni dell'edificato storico:
  - esercizi per la vendita di materiali edili e beni collegati all'edilizia
  - esercizi per la vendita di autoveicoli e relativi accessori e ricambi
  - esercizi di vendita di beni per le imprese industriali e commerciali (materie prime e semilavorati, macchinari, materiali e componenti per la meccanica, combustibili solidi e liquidi, prodotti chimici e oli lubrificanti, ecc.)
  - impianti di distribuzione carburante e servizi all'automobilista.
  - depositi e magazzini di merci all'ingrosso
  - tutte le attività considerate insalubri ai sensi della legislazione vigente

Per le attività esistenti ed autorizzate comprese nelle categorie sopra elencate è consentita la prosecuzione dell'attività fino al subentro o alla cessazione della stessa. Per tali esercizi non sono ammessi ampliamenti ed interventi edilizi superiori alla manutenzione straordinaria.

### **Art. 4 – Esercizi commerciali nelle zone industriali - artigianali**

1. In coerenza con i criteri espressi dall'art. 7 della Del. C.R. n. 233/99, l'insediamento di medie strutture di vendita nelle aree destinate ad insediamenti produttivi ai sensi della L. 865/71 (P.I.P.) richiede la verifica della compatibilità con le attività produttive esistenti, potendosi esercitare in tali aree solo attività

commerciali aventi ad oggetto i prodotti o le componenti di essi derivanti dall'attività lavorativa o produttiva svolta.

Tale verifica di compatibilità dovrà essere effettuata dall'Ufficio Tecnico valutando i possibili elementi di interferenza e/o contrasto con le attività produttive esistenti o con quelle il cui insediamento è già programmato dall'Amministrazione Comunale al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme. Il requisito di compatibilità può intendersi soddisfatto qualora le attività commerciali da insediare siano collegate alla rilocalizzazione di attività già presenti nel territorio comunale ma ubicate in zone urbanisticamente non idonee, o comunque non costituiscano elemento di concorrenza o contrasto per le attività esistenti.

#### **Art. 5 – Esercizi commerciali nelle zone agricole**

1. In considerazione del significativo valore paesaggistico ed ambientale del territorio agricolo ed in coerenza con i criteri espressi agli artt. 3 e 8 della Del. C.R. n. 233/99, nelle zone classificate "E" dal Piano Regolatore vigente sono ammesse esclusivamente attività connesse alle varie tipologie produttive della tradizione locale (prodotti tipici, vendita di beni di artigianato artistico, attività di servizio alla valorizzazione turistica del territorio, ecc.). Tali attività non potranno comunque superare i limiti di superficie consentiti per gli esercizi di vicinato di cui al precedente articolo 2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzati all'insediamento o all'ampliamento di tali attività dovranno prevedere la realizzazione degli standard di parcheggio previsti dalla legislazione vigente attraverso un corretto inserimento ambientale dei manufatti e delle opere stesse.

#### **Art. 6 – Esercizi commerciali in aree marginali del territorio comunale**

1. Ai sensi dell'art. 8 comma 4 del Regolamento regionale n. 4/99 così come modificato dal Regolamento regionale n. 26 dell'11 luglio 2002, in specifici ambiti territoriali urbani ed extraurbani individuati dal comune, con popolazione inferiore a tremila abitanti ed interessati da fenomeni di rarefazione del sistema distributivo e dei servizi, gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita possono svolgere congiuntamente alle attività commerciali altri servizi di interesse per la collettività attraverso convenzionamento con soggetti pubblici o privati. Tali servizi dovranno essere condotti secondo le modalità e le condizioni stabilite dal Comune, il quale può prevedere anche forme di sostegno a favore degli esercizi interessati.

#### **Art. 7 – Barriere Architettoniche**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti dalla presente variante sono soggetti alle disposizioni di cui alla L.R. 9.09.1991 n. 47, nonché alla normativa statale di cui alla L. 5.02.1992 n. 104 ed al DPR 24.07.1996 n. 503.

*Allegato n. 5*

*Regolamento per la valorizzazione dell'edificato storico*

*Allegato n. 5*

### **REGOLAMENTO PER LA VALORIZZAZIONE DELL'EDIFICATO STORICO**

*Ogni intervento dovrà essere rivolto al recupero del tipo edilizio e della qualità architettonica dell'oggetto; ogni operazione e/o rifacimento dovrà stabilire una continuità con le preesistenze attraverso l'uso appropriato delle tecniche e dei materiali.*

*Le seguenti norme si riferiscono a tutto l'edificato esistente nel centro storico, soggetto a recupero edilizio.*

*Prescrizioni generali :*

#### **Murature :**

- *Le murature in pietrame non devono essere, in alcun modo sostituite.*
- *Non è consentito l'uso di marmo o di pietra a vista diversa da quella locale.*
- *E' prescritta la conservazione, il restauro, il ripristino delle riquadrature in pietra delle finestre e delle porte.*
- *Sulle facciate principali non è consentito l'allargamento delle aperture esistenti, salvo comprovate esigenze funzionali.*
- *Non è consentita l'aggiunta di nuovi terrazzi.*
- *E' ammessa la muratura a faccia vista solo se a completamento di edifici esistenti aventi tale caratteristica.*

#### **Coperture :**

- *Devono essere conservati i solai di copertura in legno e cotto.*
- *E' prescritto l'uso esclusivo delle tradizionali tegole a coppi alla toscana in cotto di recupero e/o anticati.*
- *Non è ammesso l'uso di tegole diverse dalle precedenti e di ondulate di qualsiasi genere.*
- *Gli elementi sottogronda (aggetti in pietra, scempiati di varia forma, elementi in cotto modanati, ecc.) dovranno essere conservati, restaurati o ripristinati e/o sostituiti o integrati con elementi identici agli originari.*
- *Non è consentito l'uso di mensole di gronda in travetti di cemento.*
- *Non è consentita l'installazione di tettucci protettivi in legno sovrastanti gli ingressi e le finestre, salvo ristrutturazione di quelle esistenti.*
- *Non è consentito modificare la pendenza dei tetti esistenti e la loro morfologia.*
- *Non è ammessa la costruzione di gronde laterali, ma il semplice aggetto con mezzane ed un solo embrice.*
- *Nei prospetti frontali e laterali non sono ammesse modifiche allo "spessore in vista" delle coperture.*

#### **Canali di gronda e canalizzazioni :**

- *Devono essere in lamiera di rame a sezione tonda.*
- *Non è ammessa l'installazione sulle pareti esterne di tubi e canali in plastica a vista, sia di acque chiare che scure.*
- *I pluviali in facciata devono essere diretti e non presentare diramazioni e/o raccordi.*
- *E' prescritta la rimozione delle canalizzazioni di scarico esistenti in plastica.*

#### **Comignoli :**

- *Dovranno essere solo di tipo tradizionale in muratura.*
- *Non sono ammessi comignoli ad elementi prefabbricati in calcestruzzo od in metallo.*

#### **Archi - Volte - Solai :**

- *Ogni elemento architettonico caratterizzante l'edificio dovrà essere conservato e valorizzato. Gli archi, le volte dovranno essere recuperate e restaurate.*



- *Non è consentita la sostituzione dei solai di legno e cotto; questi dovranno essere conservati ed eventualmente ripristinati.*
- *E' prescritta la conservazione dei solai a volta.*
- *In presenza di soffitti a cassettoni, decorati ecc., si dovrà prestare attenzione e cura nel consolidamento al fine di salvaguardare gli elementi decorativi originali.*

***Intonaci :***

- *Sono consentiti solo intonaci civili a calce applicati con tecnica tradizionale (rinzaffo e arricciatura) e colorati con pitture a calce conformemente ai colori campionati ed approvati dall'Ufficio tecnico comunale*
- *Sono ammessi intonaci di calce precolorati con terre naturali*
- *Sono tassativamente esclusi intonaci sintetici, quarzo-plastici, di tipo così detto "pronto" o graffiato o/a grana grotta.*
- *Non sono consentiti inoltre rivestimenti esterni di qualsiasi tipo.*

***Tinteggiature:***

- *Le coloriture saranno realizzate in riferimento all'ambiente e ai colori tradizionali dell'abitato.*

*Il colore delle facciate dovrà essere autorizzato su campionatura da parte dell'Ufficio Tecnico, la scelta del colore sarà effettuata sulla base di riferimenti cromatici presenti nel tessuto edilizio, in funzione della percezione di aspetti tonali, ricorrendo preferibilmente a colori caldi riconducibili alle "terre".*

*Un edificio con prospetti architettonici unitari deve essere tinteggiato in modo omogeneo, rispettando l'unità architettonica e le caratteristiche cromatiche proprie dello stile ( differenziazione per paraste, marcapiani, campi e sottolineature varie), anche se frazionato in più proprietà.*

*L'omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengano in tempi diversi per le parti.*

*E' facoltà dell'Amministrazione Comunale predisporre uno specifico strumento orientativo-operativo (piano del colore) che stabilisca le metodologie tecniche di attuazione riguardanti il colore, gli intonaci, gli infissi, gli elementi decorativi.*

*Tale strumento attuativo costituirà norma integrativa alle presenti norme di attuazione.*

***Vani finestra :***

- *Non è consentito la riquadratura di finestre con marmi*
- *Non sono ammesse soglie e davanzali diverse da quelle originarie.*

***Infissi :***

- *Per i serramenti esterni è prevista, se necessaria, la persiana alla fiorentina a due partite non scorrevoli colorata con tonalità da definire con l'ufficio tecnico e in armonia con il colore della facciata.*
- *Le finestre saranno anch'esse del tipo tradizionale a due partite e a tre specchiature con o senza scuretto esclusivamente in legno naturale verniciato nei colori tradizionali.*
- *Gli infissi dovranno essere preferibilmente restaurati o ripristinati.*
- *Sono tassativamente escluse persiane e finestre in plastica, avvolgibili sia in legno che in plastica, infissi in alluminio anodizzato, sia per porte che per finestre, e ove esistano ne è prescritta la rimozione.*
- *E' vietato l'uso di serrande basculanti ed avvolgibili in metallo.*
- *Sono ammessi infissi in ferro verniciato solo per le vetrine di fondi commerciali o assimilabili.*

***Scale interne :***

- *Le scale interne di distribuzione primaria dovranno risultare aderenti al tipo edilizio e non dovranno essere alterate nell'aspetto formale e di finitura.*  
*Per gli edifici notificati e/o parificati l'intervento al sistema di collegamento verticale non potrà comportare alcuna alterazione delle caratteristiche originarie.*

*E' ammessa purché documentata la sostituzione degli elementi impropri al carattere dell'edificio, con altri più idonei.*

**Scale esterne :**

- *E' prescritta la formazione di gradini in pietra locale o rivestiti in cotto.*
- *I parapetti devono essere in muratura intonacati con soprastante copertina in cotto, in pietra locale o ringhiera in ferro tradizionale.*

**Balaustre metalliche :**

- *Potranno essere esclusivamente in ferro e costituite da montanti di sezione costante rotonda, quadrata e corrimano in ferro piatto.*

**Pavimentazioni esterne :**

- *Devono essere a lastre di pietra locale o in cotto.*
- *Non sono ammesse pavimentazioni in cemento.*
- *Dovranno essere solo di tipo tradizionale.*

**Arredo urbano e decoro ambientale :**

- *Gli elementi decorativi sia esterni che interni caratterizzanti gli edifici, dovranno essere salvaguardati e valorizzati.*
- *Qualora sulla facciata esterna degli edifici si trovino stemmi, elementi in ferro battuto, fregi ed ornamenti di vario tipo e forma, questi non potranno essere rimossi e nella sistemazione della facciata si dovrà aver cura di conservarli e restaurarli, adottando tecniche specifiche*
- *Gli elementi di finitura, ringhiere, inferriate, cancelli, campanelli, ecc., dovranno essere tali da non produrre degrado formale all'ambiente mantenendo forme e caratteri tradizionali.*
- *Le recinzioni devono essere integrate all'ambiente rispettando le caratteristiche di quelle tipiche della zona.  
Dovranno essere rimosse recinzioni fatiscenti, in reti metalliche o incongrue per materiali.  
E' tassativamente vietato l'uso di filo spinato o di pali in cemento.*
- *La segnaletica e le insegne dovranno essere tali da non alterare la percezione dell'ambiente, armonizzarsi con le costruzioni e non nascondere elementi decorativi.*
- *Le insegne luminose al neon, le insegne pubblicitarie di qualsiasi tipo, non possono essere installate sulle facciate degli edifici. Potranno essere collocate nello specchio interno di porte e finestre solo insegne del tipo non luminoso. Le insegne pitturate sono ammesse sia direttamente sul muro che su pannelli in legno o ferro. Sono ammesse insegne a sbalzo solo del tipo a mensola di ferro tradizionale e comunque tali da non dare intralcio al paesaggio o degrado dell'ambiente urbano. L'illuminazione delle insegne può avvenire con faretti alogeni con fascio di luce limitato all'insegna.*
- *Sono vietati interventi sulle strutture vegetazionali e arbustive tali da modificare l'assetto attuale, se non finalizzati espressamente alla manutenzione e riqualificazione. E' inoltre vietato l'abbattimento di alberature di pregio vegetazionale e/o valore ambientale, fatto salvo il caso in cui in base alla relazione di uno specialista (botanico, agronomo) sia richiesto tale intervento, che sarà comunque autorizzato solo attraverso la sostituzione della pianta con altro esemplare che avrà pari qualità e sviluppo vegetativo.*

*Si ritiene opportuno disciplinare, sotto la voce "Arredo Urbano e Decoro Ambientale", tutta a serie di arredi esterni complementari a pubblici esercizi, al fine di riqualificare l'immagine commerciale del Centro Storico.*

*Per l'installazione degli arredi in questione, è necessario presentare un progetto e l'installazione stessa è soggetta ad Autorizzazione edilizia previo parere dell'Ufficio Polizia Municipale.*

*Gli elementi in questione possono essere collocati solo in spazi pedonali protetti, senza recare intralcio o limitazione alcuna alla circolazione veicolare, pedonale o ciclabile e nel rispetto delle norme del Codice della strada.*

*L'eventuale concessione del suolo pubblico, sia che si tratti di installazioni stagionali che permanenti, non può essere concesso prima dell'approvazione del progetto edilizio.*

- *Fioriere*  
*La collocazione di fioriere è ammessa esclusivamente a delimitazione dello spazio pubblico o privato complementare ad un'attività di pubblico esercizio.  
Deve essere garantita la continuativa manutenzione.  
Non sono ammessi contenitori in materiali plastici.*
- *Ombrelloni*  
*Si ammettono solo con struttura in legno e copertura in tela di unica tonalità di colore.*
- *Tende*  
*Devono essere contenute negli stipiti delle bucatore e prive di chiusure laterali sostenute da struttura in ferro verniciato, preferibilmente a falda, di colore chiaro ed uniforme ed attentamente dimensionate in relazione alla tipologia del percorso pubblico e dell'edificio.*
- *Pedane*  
*Le pedane devono essere realizzate in legno trattato, da non ostacolare il normale deflusso delle acque piovane e da essere accessibili ai sensi delle leggi in materia di superamento delle barriere architettoniche.  
Ove le dimensioni lo consentono le pedane devono essere delimitate da fioriere.*
- *Copertura di spazi collegati a pubblici esercizi*  
*E' consentita, per la fruizione stagionale da parte dei clienti, la copertura stagionale di spazi esterni su suolo pubblico o privato ed antistanti o adiacenti a pubblici esercizi quali bar, ristoranti, pizzerie. Non è invece consentita per attività commerciali non configurabili come pubblici esercizi.  
Tali manufatti devono essere:  
- ad uso esclusivo del pubblico esercizio cui sono collocati;  
- collocati esclusivamente nel rispetto delle norme del Codice della Strada;  
- sostenuti con struttura verticale astiforme in metallo verniciato o legno (con esclusione dell'alluminio anodizzato);  
- coperti con copertura in cotone di colore chiaro e prive di scritte di qualunque natura;  
- privi di qualsiasi forma di chiusura verticale;  
- completamente smontabili;  
- realizzati entro le proiezioni ortogonali del fronte di pertinenza dell'esercizio pubblico ed avere caratteristiche dimensionali tali da non compromettere l'identificazione degli edifici e la corretta lettura dei loro rapporti con il contesto, in ogni modo, con altezza in colmo non superiore a 3.00 mt.;  
- appoggiati al suolo, se pubblico, senza alcun tipo di infissione nella pavimentazione in modo da consentire la loro rimozione stagionale senza comportare interventi di ripristino del suolo;  
- possono essere accompagnati da fioriere, cestini, punti luce da indicare nel progetto sottoposto all'Amministrazione.  
Tali manufatti e relativi elementi di arredo devono essere tenuti in perfetto ordine e pulizia, pena la revoca dell'Autorizzazione Edilizia e della eventuale concessione di suolo pubblico.  
L'eventuale concessione di suolo pubblico non può essere rilasciata prima dell'approvazione del progetto edilizio, mentre il rilascio dell'atto autorizzativo di tipo edilizio è subordinato a dimostrazione dell'avvenuto versamento del deposito cauzionale o stipula della polizza fideiussoria pari a €. 260.000 a garanzia della rimozione al termine dell'intervallo temporale autorizzato.*
- *Bacheche*  
*Sono ammesse in vetro temperato così da non compromettere la lettura dei fronti degli edifici o con struttura in ferro.  
E' vietato l'uso dell'alluminio anodizzato.*

*Si ritiene opportuno disciplinare altresì, la realizzazione, su ampie terrazze, di pergolati in legno o ferro (con esclusione dell'alluminio anodizzato), di pertinenza di unità a carattere residenziale.*

*La superficie occupata dal pergolato dovrà essere concordata con l'Ufficio.*

*Tale intervento è vietato sui balconi, pertanto si definisce "terrazza" una superficie utile, scoperta, posta a copertura di ambienti sottostanti.*

*La materia è disciplinata altresì dal vigente Regolamento Edilizio, a cui si rinvia, per i seguenti aspetti: antenne - condutture - canne fumarie - condizionatori - sportelli contatori.*

#### **Rinvenimenti Archeologici:**

- *Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse archeologico - storico - artistico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere; sono altresì obbligati ad osservare ed a far osservare tutti quei provvedimenti conseguenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre.*

*I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali in materia.*

#### **AREE LIBERE DI PERTINENZA DELL'EDIFICATO STORICO**

*Le aree di pertinenza degli edifici, comprese nel perimetro dei tessuti storici, sono da tutelare come spazi urbani altrettanto significativi di quelli costruiti.*

*Sono pertanto consentiti tutti gli interventi mirati alla manutenzione e alla conservazione dei giardini, dei prati, delle alberature, degli orti, nonché alla rimozione di oggetti, materiali, baracche e quanto altro costituisce opera precaria che deturpa la qualità complessiva dei luoghi.*

*Per interventi (unitari su tutto l'edificio) di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, il rilascio della concessione è subordinato alla sistemazione ed al ripristino dell'area libera di pertinenza.*

*E' consentita la realizzazione, nei resedi che presentano una percentuale di permeabilità superiore al 50%, di:*

- *- piscine scoperte;*
- *- pergolati, gazebo e piccoli forni;*
- *- manufatti tecnici quali locali autoclavi, centrali termiche e simili ove si dimostri l'impossibilità pratica di ospitare tali impianti all'interno degli edifici e comunque della superficie coperta massima di 5 mq..*

*L'insieme delle attrezzature di cui sopra non potrà ridurre la superficie permeabile al di sotto del 25% della superficie del lotto.*