



COMUNE DI LARI

Provincia di Pisa

VARIANTE PARZIALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
RICOGNITIVA E DI ASSESTAMENTO PER MODIFICHE GRAFICHE
DI MINIMA ENTITA' ED ADEGUAMENTO NORMATIVO P.A.I.



PROGETTISTA:

Arch. Giancarlo Montanelli

STAFF DI PROGETTAZIONE:

Arch. Nicola Barsotti

Geom. Fabia Zaccagnini

Geom. Luca Cipolli

Coll. Amm.vo Lucia Giuliani

Resp. del procedimento:

Arch. Giancarlo Montanelli

Garante della Comunicazione:

Arch. Nicola Barsotti

STATO

VARIANTE

ADOZIONE: Delibera C.C. N.° 40 del 26.06.2009

Gennaio 2010

APPROVAZIONE: Delibera C.C. N.° del

Scala: 1:5000

7

REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Integrato con le osservazioni accolte

COMUNE DI LARI
Provincia di Pisa

REGOLAMENTO URBANISTICO

Norme Tecniche di Attuazione

Gennaio 2010

Integrate con le Osservazioni Accolte

CAPO I - NORME GENERALI

Art. 1) Finalità e contenuti del Regolamento Urbanistico.

1. Il presente Regolamento Urbanistico costituisce, insieme al Piano Strutturale, il Piano Regolatore Generale Comunale.
2. Esso disciplina gli insediamenti esistenti, nel rispetto delle identità culturali, sull'intero territorio comunale, attua la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio ambientale e le previsioni dei nuovi assetti insediativi, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri stabiliti nel Piano Strutturale vigente.
3. In particolare il Regolamento Urbanistico garantisce la coerenza con lo Statuto dei Luoghi definito dalle Invarianti Strutturali così come delineate nel Piano Strutturale.
4. La normativa del Regolamento Urbanistico si integra con il Regolamento Edilizio.
5. Il Regolamento Urbanistico, in armonia con gli obiettivi dettati dal Piano Strutturale, disciplina:
 - a) il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente;
 - b) le aree all'interno del centro abitato destinate all'edificazione per interventi di completamento e/o di ampliamento degli edifici esistenti;
 - c) le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le infrastrutture da realizzare;
 - d) gli interventi di riqualificazione e di trasformazione urbanistico-edilizia da sottoporre alla procedura dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata;
 - e) la disciplina delle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola, ai sensi dell'art. 40 primo comma della Legge Regionale 03/01/2005 n° 1 e successive modificazioni ed integrazioni ed in coerenza con la disciplina dettata dal PIT, dal PTCP e dal P.S.

Art. 2) Riferimenti legislativi.

1. Il presente Regolamento Urbanistico segue gli obiettivi, gli indirizzi programmatici e le prescrizioni del Piano Strutturale del Comune di Lari approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 48 del 20 luglio 2002 .

2. Il Regolamento Urbanistico è redatto con le modalità dell'art. 28 della L.R. 5/95, della L.N. 1150/42 e successive modifiche e integrazioni e delle altre disposizioni statali e regionali vigenti in materia urbanistica.
3. Nelle zone sottoposte a vincoli sovraordinati la realizzazione degli interventi è subordinata al rispetto, oltre che delle norme del presente R.U., anche delle disposizioni delle singole leggi (vincolo idrogeologico, vincolo risorse idriche, protezione bellezze naturali, artistiche e storiche, rispetto stradale, rispetto cimiteriale, servitù di elettrodotto, rischio idraulico, ecc.).
4. Per quanto non espressamente stabilito dalle presenti Norme si applica la vigente legislazione nazionale e regionale, che si intende interamente richiamata.

Art. 3) Validità e Controllo del Regolamento Urbanistico.

1. Il R.U. è valido a tempo indeterminato.
2. Le previsioni relative a:
 - a) aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standards previsti dal D.M. n° 1444/68;
 - b) aree urbane di nuovo impianto residenziali o produttive per le quali si può intervenire solo mediante i Piani Attuativi di cui all' art. 10 del presente R.U.;
 - c) infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;decadono dopo cinque anni dall'approvazione del R.U. se non sono stati approvati i Piani Attuativi o i progetti, come previsto ai commi 5 e 6 dell'art. 55 della Legge Regionale n° 1/05 e ss.mm.ii..
3. Tali previsioni possono essere confermate ovvero possono essere ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal Piano Strutturale.
4. Nei casi in cui siano previsti dal R.U. Piani Attuativi di iniziativa privata, la decadenza delle previsioni del R.U. si ha quando non sia stata stipulata entro il quinquennio la convenzione, o i proponenti non si siano impegnati, per quanto loro compete, con atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.
5. Nelle aree in cui sia intervenuta la decadenza delle previsioni urbanistiche di cui al comma 2, sono consentiti soltanto gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 14 del presente Regolamento Urbanistico, ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica, e gli interventi di cui all'art. 15 per quanto riguarda il patrimonio edilizio storicizzato. Per la

realizzazione degli altri interventi, compresi gli interventi pubblici o di interesse pubblico, occorrerà una nuova adozione della strumentazione urbanistica.

6. I Piani Attuativi approvati alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista per la loro validità ed efficacia. I Piani Attuativi adottati alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico sono fatti salvi se non in contrasto con le previsioni dello stesso.

7. Varianti o integrazioni al R.U. sono ammesse in qualunque momento purché non in contrasto con il P.S. vigente.

8. Per il procedimento di formazione e approvazione del R.U. e delle varianti ad esso, conformi al P.S., si applicano le procedure di cui agli articoli 15, 16 e 17 della L.R. 1/05 e ss.mm.ii..

9. In concomitanza con l'approvazione del bilancio di previsione dovrà essere prodotto un rapporto sullo stato di attuazione del R.U..

10. Rapporti specifici possono essere predisposti dall'Amministrazione Comunale in qualsiasi momento, in particolare per verificare:

- a) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture;
- b) lo stato di progettazione e attuazione degli interventi nelle aree urbane sottoposte a Piani Attuativi;
- c) il bilancio del consumo di suolo in rapporto al dimensionamento previsto nel Piano Strutturale e al fabbisogno eventuale;
- d) l'integrazione con i Piani di settore che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio.

11. Ogni qualvolta l'entrata in vigore di nuove norme di carattere nazionale o regionale rendano superate o contrastanti articoli o parti del presente Regolamento, sono automaticamente disapplicati gli articoli o le parti in questione.

12. Nel caso di cui al comma precedente viene predisposto, entro 60 giorni dall'entrata in vigore delle nuove norme di livello superiore, atto dirigenziale che evidenzia le norme non più in vigore in quanto sostituite da quelle di livello superiore. L'atto del Dirigente è allegato al Regolamento Urbanistico e reso pubblico attraverso i più opportuni canali di informazione e rimane efficace fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico aggiornato da parte del Consiglio Comunale ai sensi della normativa vigente.

Art. 4) Elaborati del Regolamento Urbanistico.

1. Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 1 – Relazione Illustrativa.

Tav. 2 – Planimetria 1:5000: Invarianti Strutturali, Vincoli ambientali, paesaggistici e di rispetto ed individuazione dei Centri Abitati ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs n° 295 del 30 Aprile 1992 e ss.mm.ii..

a – Territorio Comunale Nord.

b – Territorio Comunale Centro.

c – Territorio Comunale Sud.

Tav. 3 – Planimetria 1:5000: Individuazione cartografica delle Zone Omogenee di cui al D.M. 1444/68.

a – Territorio Comunale Nord.

b – Territorio Comunale Centro.

c – Territorio Comunale Sud.

Tav. 4 – Planimetria 1:2000: Individuazione cartografica delle U.T.O.E. individuate nel P.S. e delle Zone Omogenee di cui al D.M. 1444/68.

a) U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lavaiano.

b) U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Quattro Strade e U.T.O.E. di recupero urbanistico / ambientale di La Fagiolaia.

c) U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Perignano - Casine - Spinelli.

d) U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo / commerciale di Perignano Ovest.

e) U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo / commerciale di Perignano Est.

f) U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo / commerciale de La Capannina.

g) U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lari capoluogo Nord.

h) U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lari capoluogo Sud.

i) U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Casciana Alta.

j) U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Cevoli / Ripoli.

k) U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Usigliano.

l) U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di San Ruffino.

m) U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Boschi di Lari e U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Orceto.

- Tav. 5 – Elenco degli edifici di particolare valore storico, architettonico e ambientale con le relative categorie d'intervento.
A – Edifici in Zona Extraurbana.
B – Edifici in Zona Urbana.
- Tav. 6 – Mappa di accessibilità urbana e individuazione dei centri abitati.
- Tav. 7 – Norme Tecniche di Attuazione.
- Tav. 8 – Relazione geologica.
8A - Carta Geologica, scala 1:10000;
8B - Carta Geomorfologica, scala 1:10000;
8D - Carta dell'acclività, scala 1:10000;
8E - Carta litotecnica, scala 1:10000;
8F - Carta delle ZMPSL e della pericolosità sismica locale, scala 1:10000;
8G1 - Carta della pericolosità geomorfologica, – Territorio comunale Nord, scala 1:5000;
8G2 - Carta della pericolosità geomorfologica, – Territorio comunale Centro, scala 1:5000;
8G3 - Carta della pericolosità geomorfologica, – Territorio comunale Sud, scala 1:5000;
8H1 - Carta della pericolosità idraulica, – Territorio comunale Nord, scala 1:5000;
8H2 - Carta della pericolosità idraulica, – Territorio comunale Centro, scala 1:5000;
8H3 - Carta della pericolosità idraulica, – Territorio comunale Sud, scala 1:5000;
8I - Carta della Vulnerabilità idrogeologica, scala 1:10000;
8L1 – Carta della Fattibilità – Territorio comunale Nord, scala 1:5000;
8L2 – Carta della Fattibilità – Territorio comunale Centro, scala 1:5000;
8L3 – Carta della Fattibilità – Territorio comunale Sud, scala 1:5000;
- Tav. 9 – Valutazione degli Effetti Ambientali ai sensi dell'art. 32 della L.R. 5/95 e della D.G.R.T. 1154/98.

Art. 5) Definizioni urbanistiche ed edilizie.

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

5.1. Sistema, Subsistema, Unità Territoriale Organica Elementare (U.T.O.E.).

1. Corrispondono alle definizioni del Piano Strutturale.
2. Per *Sistema* si intende una entità territoriale, funzionale o ambientale con caratteristiche comuni suscettibile di essere analizzato e pianificato in modo unitario; i sistemi territoriali, funzionali e ambientali sono interconnessi fra loro e con i sistemi dei territori dei Comuni limitrofi.
3. Ogni Sistema è articolato in Subsistemi per i quali sono definiti dal Piano Strutturale gli indirizzi programmatici, i criteri e la disciplina per la definizione degli assetti territoriali, le funzioni ammesse, le prescrizioni e le salvaguardie.
4. I *Subsistemi* sono definiti come articolazioni dei sistemi corrispondenti a specifiche unità territoriali, funzionali o ambientali di maggiore omogeneità.
5. Le *U.T.O.E.* sono definite come Unità Territoriali Organiche Elementari e corrispondono ad entità ampie del territorio comunale ove localizzare insediamenti residenziali, produttivi, commerciali e direzionali, con i relativi standards urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68, nonché le viabilità necessarie; esse contengono anche aree agricole periurbane e aree a prevalente connotazione rurale limitrofe ai centri abitati ovvero aree destinate a verde privato, giardini, orti, etc. .

5.2. Zone Omogenee.

1. Corrispondono alle definizioni contenute nel D.M. 1444/68; esse si distinguono in:
 - Zona A: aree storicizzate.
 - Zona B: aree di completamento a prevalente carattere residenziale;
 - Zona C: aree di espansione a prevalente carattere residenziale.
 - Zona D: aree destinate ad insediamenti a prevalente carattere produttivo e commerciale
 - Sottozona D1: aree di completamento a prevalente carattere produttivo e commerciale.
 - Sottozona D2: aree di espansione a prevalente carattere produttivo e commerciale.
 - Zona E: aree destinate ad usi agricoli
 - Sottozona E1: aree agricole di pianura corrispondenti al Subsistema Territoriale Agricolo della piana del Fosso Zannone ;

- Sottozona E2: aree agricole di pianura corrispondenti al Subsistema Territoriale Agricolo della piana del Fiume Cascina;
- Sottozona E3: aree agricole di collina corrispondenti al Subsistema Territoriale Agricolo della collina;
- Sottozona E4: aree agricole corrispondenti al Subsistema Ambientale delle aree boscate;
- Zona F: aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale
- Sottozona F1: aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68.
- Sottozona F2: aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo.
- Sottozona F3: aree agricole periurbane destinate a verde privato.
- Sottozona F4: aree destinate ad interventi di difesa, regimazione, sistemazione idraulica / idrogeologica e relative pertinenze;
- Zone P: aree destinate a parcheggi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68.

5.3 Aree ad esclusiva funzione agricola.

1. Sono definite ai sensi dell'art. 40 comma 4 della L.R. 1/05 e ss.mm.ii., ad esclusiva funzione agricola quelle aree all'interno dei sistemi agricoli che sono assunte come risorsa essenziale del territorio limitate e non riproducibili e corrispondono alle aree di elevato pregio ai fini di produzione agricola, anche potenziale, per le peculiari caratteristiche podologiche, climatiche, di acclività e giacitura del suolo o per la presenza di rilevanti infrastrutture agrarie e/o sistemazioni territoriali.
2. In tali aree sono consentiti impegni di suolo esclusivamente per finalità collegate con la conservazione o lo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse.
3. Sono individuate ad esclusiva funzione agricola parte delle aree E1 e delle aree E3, nonché le aree E4: esse sono individuate in cartografia con apposita retinatura .

5.4. Aree a prevalente funzione agricola.

1. Sono definite a prevalente funzione agricola quelle aree all'interno dei sistemi agricoli che, per la parcellizzazione della proprietà fondiaria, le caratteristiche pedologiche dei terreni e la minore produttività colturale delle aziende, non consentono una esclusiva fonte di reddito agricolo e che mantengono al proprio interno, per ragioni storiche, attività improprie non strettamente legate all'agricoltura. Sono individuate a prevalente funzione agricola le aree E2 e parte delle aree E1 e delle aree E3: esse sono indicate in cartografia con retinatura diversa da quella che connota le aree ad esclusiva funzione agricola.

5.5. Superficie Territoriale (S.T.).

1. È l'area compresa in un ambito territoriale oggetto di Piano Attuativo; comprende sia le superfici destinate all'edificazione, sia le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

5.6. Superficie Fondiaria (S.F.).

1. Per Superficie Fondiaria si intende la superficie effettivamente destinata all'edificazione all'interno dei comparti di espansione sottoposti a Piani Attuativi ovvero all'interno delle zone di completamento individuate nel R.U. come aree di riferimento per l'intervento edilizio diretto; nell'un caso e nell'altro essa deve avere carattere di continuità territoriale.

2. L'eventuale scorporo di porzioni di superficie fondiaria da lotto già edificato implica, nel caso di mantenimento di una superficie di pertinenza non corrispondente ai parametri edilizi del relativo fabbricato, l'asservimento di edificabilità della quota parte necessaria, che pertanto non potrà essere computata ad altri fini edificatori.

5.7. Superficie Coperta (S.C.).

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

- a) gli aggetti di corpi aperti inferiori o uguali a ml. 1,50 (cornicioni, gronde, pensiline e balconi; per questi ultimi la sporgenza può essere maggiore al fine di garantire una luce netta di calpestio di ml. 1,50 nel rispetto della L.N. 13/89);
- b) le parti completamente interrato.
- c) La superficie delle scale, corrispondente alla proiezione orizzontale della stessa, è esclusa dal calcolo della S.C. se trattasi di scala interna, mentre è calcolata al 50% se trattasi di scala esterna, anche se a sbalzo.
- d) La superficie dei vani scala condominiali è esclusa dal calcolo della S.C..

5.8. Rapporto di Copertura (R.C.).

1. Rapporto massimo fra la Superficie Coperta e la Superficie Fondiaria. Tale rapporto è espresso in valore percentuale: SC / SF .

5.9. Superficie Utile Lorda (S.U.L.).

1. È la superficie di pavimento al lordo delle murature interne per ogni piano fuori terra comprese le murature perimetrali per uno spessore massimo di cm. 30; sono esclusi dal calcolo della S.U.L. e della S.C. gli spessori delle murature perimetrali per la parte eccedente 30 cm., necessari per ragioni strutturali, architettoniche, tecnologiche e di isolamento termico e acustico.
2. Sono escluse le superfici dei terrazzi fino ad una sporgenza lorda di ml. 1,60, (ml. 1,50 netti). La sporgenza superiore a ml. 1,60 dovuta al raccordo, sull'angolo di 2 terrazze sporgenti che corrono lungo le pareti perimetrali, non viene computata ai fini della S.U.L. e della S.C.. Per i terrazzi con sporgenza lorda superiore a ml. 1,60 e per le logge, oltre la quota considerata pertinenza, la superficie dovrà essere computata al 50%, relativamente alla sola parte eccedente.
3. La superficie delle scale, corrispondente alla proiezione orizzontale della stessa, è esclusa dal calcolo della S.U.L. e della S.C. se trattasi di scala interna, mentre è calcolata al 50% se trattasi di scala esterna, anche se a sbalzo.
4. La superficie dei vani scala condominiali è esclusa dal calcolo della S.U.L. e della S.C..
5. Per i locali sottotetto a falde inclinate ai fini del calcolo della S.U.L. viene computata solo la superficie relativa alla parte con altezza superiore a ml. 2,20.
6. Le coperture a terrazzo, anche se praticabili, non costituiscono S.U.L., né piano.
7. La superficie dei locali interrati non concorre nel calcolo della S.U.L. e quella dei locali seminterrati – ad eccezione dell'ipotesi prevista all'art. 5.17 comma 8 – viene computata, ai fini del calcolo della S.U.L., al 50%.
8. Sono escluse dal calcolo della S.U.L. le pertinenze così come definite nel presente articolo.
9. Per i locali fuori terra soggetti a permanenza di persone, aventi altezze minori di 2,70 ml. netta, la S.U.L. si considera in percentuale quale rapporto fra l'altezza reale e la base 2,70.
10. Per i locali fuori terra non soggetti a permanenza di persone, aventi altezze minori di 2,40 ml. netta, la S.U.L. si considera in percentuale quale rapporto fra l'altezza reale e la base 2,40.

5.10. Superficie Utile Lorda Max (S.U.L. Max).

1. Esprime la massima utilizzazione in termini di S.U.L. da sviluppare su più piani che si può realizzare su un'area fondiaria (S.U.L./S.F.) o su un'area territoriale (S.U.L./S.T.). Si esprime in valore percentuale: S.U.L./ S.F. o S.U.L./ S.T. .

5.11. Superficie Utile Netta (S.U.N.).

1. É la superficie misurata al netto delle murature esterne ed interne.

5.12. Superficie permeabile (S.P.).

1. É la superficie non edificata e non lastricata di un area fondiaria; può essere interessata da colture agricole, giardini, prato, prato armato, autobloccanti su sottofondo permeabile o quanto altro non costituisca una impermeabilizzazione del terreno tale da impedire la percolazione delle acque meteoriche; per le pavimentazioni in autobloccanti la permeabilità viene valutata al 80% della superficie.

5.13. Rapporto di Permeabilità (R.P.).

1. É il rapporto fra la Superficie Permeabile di un'area fondiaria e il totale della stessa area, sia essa occupata da edifici oppure destinata a piazzale: in ogni caso esso non può essere inferiore al 25%.

5.14. Area di pertinenza.

1. É la parte della Superficie Fondiaria individuata nelle planimetrie di progetto ai fini del calcolo della Superficie Utile Lorda del complesso edilizio. Nel caso di modificazioni dei confini di proprietà dovranno essere verificati i lotti interessati.

5.15. Lotto minimo di intervento.

1. É la superficie minima necessaria per la realizzazione di un singolo intervento edilizio.
2. Il lotto minimo è di 500 mq. per le zone a prevalente carattere residenziale (zone B e C), per le zone a prevalente carattere produttivo/commerciale (zone D1 e D2) il lotto minimo è di 1.000 mq., mentre nelle zone a servizi (zone F2) il lotto minimo è di 2.000 mq.

5.16. Zona di recupero.

1. Corrisponde ad un comparto di edifici e spazi urbani di contorno all'interno degli insediamenti esistenti o in nuclei agricoli caratterizzato da situazioni di degrado architettonico, ambientale, urbanistico, geofisico, all'interno del quale si deve intervenire con la predisposizione di un Piano di Recupero così come delineato all'art. 11 delle presenti Norme.

5.17. Altezza degli edifici.

1. L'altezza di un edificio si valuta secondo il numero di piani fuori terra reali o virtuali (doppi volumi = n. 2 piani).

2. Per piano si intende la parte dell'edificio compresa tra il pavimento e l'intradosso del solaio sovrastante.

3. Costituisce piano ogni superficie utile, comprese quelle superfici che non vengono computate ai fini del calcolo della S.U.L. (pertinenze, sottotetti anche se abitabili solo parzialmente, i soppalchi, i seminterrati) salvo che non sia diversamente specificato dalle presenti norme.

4. Per gli edifici a carattere produttivo e/o commerciale l'altezza viene misurata in metri verticalmente lungo i muri perimetrali a partire dal livello del marciapiede del fabbricato fino all'incontro dell'intradosso del solaio di copertura (al di sotto della base delle travi nel caso di prefabbricati) o, in mancanza del marciapiede, dal livello del piano di campagna, esistente o modificato da eventuali scavi o riporti già autorizzati.

In caso di terreni inclinati l'altezza massima, sia che si valuti con il sistema metrico che in base al numero di piani, deve essere verificata sia a monte che a valle del fabbricato.

6. Nel caso di diverse altezze del fabbricato, l'altezza massima non potrà superare l'altezza massima prevista per la zona: ai fini della misurazione dell'altezza massima sia che si tratti con il sistema metrico che con il numero dei piani non si valutano eventuali innalzamenti del piano di calpestio del piano terra per ragioni di sicurezza idraulica e/o di igiene fino ad un massimo di ml. 0,50.

7. Non sono considerati piani, ai fini del calcolo dell'altezza massima, i locali interrati.

8. Sono considerati piani, ai fini del calcolo dell'altezza massima, i locali seminterrati, ad eccezione di quelli che non fuoriescono dal piano di campagna oltre ml. 1,50 (al lordo del solaio sovrastante) e solo in caso di seminterrati esclusivamente ad uso garage e

relativamente al prospetto di accesso ed al lato rampa.. In tale ultima ipotesi i seminterrati non concorrono neppure nel calcolo della SUL.

9. In caso di copertura piana, non sono considerati piani, i vani sottotetto fino ad un massimo di ml. 1,00, al lordo del solaio di copertura realizzati per ragioni tecnologiche o di isolamento termico. Tale misura può essere incrementata, per esigenze tecniche particolari da documentare in sede di progettazione architettonica e senza che si costituiscano nuovi piani.

10. Qualora l'altezza dei locali di un edificio esistente superi l'altezza massima prevista al punto 5.18 del presente articolo, per l'aumento del numero di piani, ove consentito, si deve tener conto dell'altezza di tali locali, computando l'altezza in eccedenza, rispetto a quella minima prevista al punto 5.18, ai fini della realizzazione del nuovo piano che si intende costruire. Il nuovo piano nel suo complesso non potrà superare l'altezza max dei locali prevista al punto 5.18.

11. Qualora l'altezza dei locali di un edificio esistente consenta la realizzazione di più piani, anche nel caso in cui nella zona non sia consentito l'aumento del numero di piani, è sempre ammessa la suddivisione del fabbricato su più livelli, purché ciò non comporti alterazione della volumetria e della sagoma del fabbricato, e purché siano rispettate le altezze minime previste al punto 5.18 e verificati gli altri parametri edilizi ed urbanistici.

5.18. Altezza dei locali.

1. Ai fini del calcolo dell'altezza degli edifici, l'altezza dei singoli piani e dei vani è misurata dal pavimento al soffitto al netto dello spessore dei solai. Nel caso di solai con travi e travicelli, l'altezza deve essere misurata dal pavimento all'intradosso della mezzana.

2. I locali abitabili, secondo la loro destinazione e salvo deroghe/prescrizioni U.S.L. , ai fini della verifica dei parametri urbanistici potranno avere altezze diversificate:

- e) garages e locali accessori alle destinazioni principali al piano terra - da ml. 2,20 a ml. 2,50;
- f) I locali seminterrati ed interrati - da un minimo di ml 2,20 a 3,00.
- g) locali destinati alla residenza e uffici privati – da ml. 2,70 a ml. 3,00 (salvo i locali accessori che possono avere un'altezza di metri 2,40);
- h) negozi di vicinato e attività direzionali e terziarie- da ml. 3,00 a ml. 4,00.
- i) soppalchi - altezza minima netta sopra e sotto il piano del soppalco non inferiore a ml 2,40.

4. Resta inteso che ai fini della abitabilità dei locali essi devono comunque rispettare le norme di igiene in vigore.
5. Per quanto concerne gli interventi sul patrimonio edilizio esistente le altezze possono essere diverse da quelle sopra descritte salvo quanto previsto dall'art. 5.17, comma 11 delle presenti Norme e dalla normativa e dei regolamenti vigenti in materia igienico – sanitaria.

5.19. Altezza Massima (H).

1. Definisce il massimo sviluppo consentito di un edificio sia che si calcoli con il criterio del numero di piani fuori terra che si calcoli in ml. . La variabilità di altezza consentita all'interno di un singolo piano non può portare all'aumento del numero dei piani.
2. Nel caso di edifici produttivi e commerciali con superficie superiore ai mq. 250 si può derogare all'altezza massima prevista per la zona per motivi tecnici legati ai processi produttivi e tecnologici, adeguatamente giustificati e documentati, o previsti in fase di approvazione dei Piani Attuativi.
3. Gli extracorsa degli ascensori e altri impianti tecnologici possono essere realizzati in deroga all'Altezza Massima di zona, fermo restando il rispetto di criteri di carattere estetico e ambientale.

5.20. Volume.

1. Il volume di un fabbricato è dato dal prodotto della superficie coperta per l'altezza dell'edificio espressa in ml. misurata dal marciapiede all'estradosso del solaio di copertura, sia esso piano o inclinato con esclusione della parte rialzata del piano terreno fino ad un massimo di ml. 0,50 per difesa dal rischio idraulico o per ragioni igieniche. Qualora il complesso edilizio presenti più corpi di fabbrica con diverse altezze, il volume complessivo sarà dato dalla somma dei volumi parziali.
2. Nel caso di recupero di volumi esistenti, il conteggio del nuovo volume realizzato non terrà conto del maggior spessore delle murature perimetrali eccedenti i 30 cm., nonché del maggior spessore dei solai eccedenti i 30 cm..

5.21. Locali interrati e seminterrati.

1. Sono locali interrati quelli che presentano l'intradosso del solaio di copertura a quota inferiore, in ogni sua parte, alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

2. Sono locali seminterrati tutti quelli nei quali il piano di campagna risulta ad una quota compresa tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio sovrastante.
3. I locali interrati e seminterrati, possono assumere qualsiasi destinazione, compatibilmente con le prescrizioni del regolamento edilizio e con le normative igienico sanitarie. Essi devono avere un'altezza, a seconda della loro destinazione da ml. 2,20 a ml. 3,00. Nelle nuove edificazioni è vietato realizzare locali seminterrati abitabili, mentre nel recupero dei fabbricati esistenti è possibile la realizzazione di locali abitabili interrati per un massimo di 50 cm. dal piano di campagna salvo che ragioni idrauliche lo vietino e in ogni caso dovrà essere stipulata apposita convenzione, da trasciversi a favore del Comune con oneri a carico del richiedente, con la quale l'avente titolo si impegna a rinunciare a qualsiasi richiesta di risarcimento e/o indennizzo in caso di perimento totale o parziale dell'immobile, degli accessori e pertinenze a seguito di inondazioni.
4. I locali completamente interrati non concorrono nel calcolo della S.U.L. e non costituiscono piano ai sensi del presente regolamento .
5. I locali seminterrati concorrono nel calcolo della S.U.L. in misura pari al 50% e costituiscono piano salvo quanto previsto al punto 5.17 comma 8.
6. E' possibile realizzare locali interrati per un'estensione pari alla superficie coperta costruita salvo maggiori estensioni per la realizzazione di pertinenze di cui all'art. 5.23 comma 1 lettere a), e) e g), ad esclusione dei fabbricati di cui all'art. 15 delle presenti N.T.A. salvo che per i fabbricati schedati con categoria d'intervento 4 (sostituzione edilizia).
7. Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini e dai fabbricati non si applicano alle porzioni completamente interrate degli edifici e quindi a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

5.22. Distanza dalle strade (Ds).

1. Per distanza dalla strade si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo del fabbricato, o le parti di esso più avanzate oltre la massima sporgenza consentita, ed il ciglio della strada antistante.
2. La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle Tavole dei vigenti strumenti urbanistici.
3. Sono esclusi dal computo della distanza gli aggetti di copertura e gli elementi decorativi, oltre a balconi e terrazzi a sbalzo per una sporgenza massima di ml. 1,50, con le precisazioni per questi ultimi contenute nella descrizione della S.C..

4. Ove non diversamente precisato negli elaborati grafici di piano e negli articoli relativi alle singole U.T.O.E., le distanze minime da rispettare sono le seguenti :
 - ml. 7,50 per le strade di larghezza inferiore o uguale a ml. 12,00;
 - ml. 10,00 per le strade di larghezza superiore a ml. 12,00.
5. Sono ammesse distanze inferiori solo per ragioni di allineamento con edifici esistenti, nel rispetto del Codice della Strada.
6. Per motivate esigenze di carattere urbanistico tale distanza potrà essere, in sede di Piano Attuativo, ridotta fino a ml 5,00.
7. Le suddette distanze non si applicano per i parcheggi pubblici, ancorché posti lungo strade per i quali valgono le distanze dei confini con un minimo di 5,00 ml.
8. E' possibile derogare totalmente o parzialmente ai suddetti minimi in caso di piazze pubbliche laddove i prospetti degli edifici prospicienti costituiscano quinte architettoniche rispetto alle piazze stesse ed in funzione della sistemazione di queste vengano progettati.

5.23. Pertinenze.

1. Si considerano pertinenze tutte quelle strutture prive di autonomia funzionale rispetto all'edificio principale, che non siano autonomamente utilizzabili o fruibili, quali:
 - a) garage a servizio di una Unità Abitativa fino ad un massimo di 20 mq. di S.U.L. purché vincolato con atto registrato e trascritto, relativamente alla destinazione d'uso e al vincolo pertinenziale;
 - b) logge a servizio di abitazioni, di strutture ricettive o ricreative, di edifici a carattere commerciale o produttivo fino ad un massimo di 1/3 della S.U.L. max.; se a servizio di strutture commerciali, direzionali e turistico-ricettive non vengono comunque computate ai fini della S.U.L. purché destinate ad uso pubblico con vincolo registrato e trascritto;
 - c) piscine private a servizio delle abitazioni con superficie massima dello specchio d'acqua non superiore al 40% della S.U.L. del fabbricato esistente;
 - d) piscine private a servizio delle strutture ricettive o ricreative, con superficie massima non superiore al 40% della S.U.L. del fabbricato esistente;
 - e) box per attrezzi da giardino a servizio delle abitazioni di superficie non superiore a mq. 8 di S.U.L.;
 - f) pergolati, serre e gazebo a servizio di abitazioni, di strutture ricettive o ricreative;
 - g) volumi tecnici;

h) tettoie, ubicate in zone D1 e D2 destinate al ricovero di attrezzature e mezzi fino ad un massimo del 10% della S.C..

Tali pertinenze possono essere realizzate esclusivamente sul resede pertinenziale del fabbricato principale, considerando come resede pertinenziale quello consolidato nel tempo e da dimostrare, dove si svolgono le funzioni del fabbricato principale e non necessariamente il resede catastale, evitando così di utilizzare porzioni di territorio utilizzati per altri scopi.

2. Le strutture di cui ai punti a)-b)-e)-f)-g)-h) non vengono computate ai fini del calcolo della S.C., della S.U.L. e del Volume, a condizione che la sommatoria delle relative S.U.L. non superi il 40% della né Superficie Utile Lorda né della Superficie Coperta massime consentite e non comprometta il rispetto della Superficie Permeabile minima prevista.

3. Nell'ambito del perimetro dei fabbricati, incrementato fino a mt. 2,00 (1 mt. per parte) per realizzazione di scannafossi e bocche di aerazione, la superficie dei seminterrati, se non vietati da normative di carattere idraulico, non viene valutata ai fini del calcolo della S.U.L. né come superficie pertinenziale a condizione che la superficie dei garages e quella dei box per attrezzi da giardino di cui ai punti a) ed e) e quelle dei volumi tecnici di cui al punto g) siano in esse ricomprese.

4. Tali volumi pertinenziali devono essere comunque correttamente progettati in rapporto al lotto di pertinenza e all'edificio principale, e nel caso di fabbricati plurifamiliari la progettazione deve essere contestuale e unitaria.

5. Nella resede dei fabbricati ricadenti in zona A o comunque di fabbricati di cui all'art. 15 delle presenti NTA, è possibile realizzare pertinenze di cui ai punti c), d), e), f), e g), mentre le pertinenze di cui al punto b) sono possibili solo tramite recupero di volumi già autorizzati, purché tali pertinenze, non alterino le caratteristiche storico, architettonico ed ambientali del fabbricato e del contesto circostante, considerando il volume delle logge esistenti o da realizzare al 50%.

5.24. Distanza fra i fabbricati (Df).

1. Rappresenta la distanza minima fra due corpi di fabbrica ed è definita dal raggio congiungente i due punti più vicini dei fabbricati, indipendente dalla posizione planimetrica degli stessi; fanno eccezione a questa regola gli interventi sul patrimonio edilizio esistente così come definiti agli articoli 14 e 15 delle presenti Norme, nei casi dove è consentito il rialzamento del sottotetto o l'aggiunta di volumi per ragioni igieniche e funzionali: in tali

casi si terrà conto del tessuto edilizio esistente e delle condizioni specifiche per ogni singolo intervento.

2. All'interno di uno stesso lotto fra fabbricato principale e manufatto pertinenziale, essa può variare a seconda del tipo di pertinenza come meglio specificato nel Regolamento Edilizio.

3. Sono consentite le costruzioni in aderenza, previo accordo tra i confinanti.

4. E' fatta salva la distanza di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti stabilita dall'art. 9 del D.M. 1444 del 1968. Tale distanza si applica anche fra pareti finestrate e pareti antistanti dello stesso corpo di fabbrica qualora interessanti unità immobiliari diverse.

5.25. Distanza dai confini (Dc).

1. Rappresenta la distanza minima di un fabbricato dal confine di proprietà e, ove non sia più precisamente definito negli elaborati di R.U. e nelle norme relative alle Zone Omogenee, essa corrisponde a ml. 5,00.

2. Nel caso di pertinenze essa può essere ridotta a ml. 3,00. In caso di accordo tra i confinanti, e fatte salve le distanze fra i fabbricati principali, le suddette distanze possono essere ulteriormente ridotte, fino all'aderenza della pertinenza sul confine, così come prescritto dal Codice Civile.

3. Tutti gli aggetti superiori a 1,50 ml., ad esclusione dei terrazzi per i quali tale aggetto può raggiungere 1,60 ml., dovranno essere realizzati a ml. 5,00 dal confine, salvo autorizzazione del confinante.

5.26. Distanza dai limiti di zona(Dz).

1. Rappresenta la distanza minima di un fabbricato dai limiti di Zone Omogenee, così come definita nel presente articolo e, ove non sia più precisamente definito negli elaborati di R.U. e nelle norme relative alle Zone Omogenee, essa non può essere inferiore a ml. 5,00.

2. Tale distanza non si applica alle zone F3 "Aree agricole periurbane destinate a verde privato" ed alle zone "Agricole" E1, E2 ed E3 adiacenti a zone edificabili di completamento (B, D1, F2 con intervento diretto). Non si applica neppure tra sottozone facenti parte della stessa zona omogenea.

3. Tale distanza si applica sempre in caso di zona soggetto ad intervento pubblico o di interesse pubblico.

5.27. Negozio di vicinato.

1. Struttura commerciale aventi una superficie di vendita non superiore a mq. 150, secondo la definizione della L.R. 28/05 e ss.mm.ii. e del regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R. 01/04/2009 n° 15/R, inserita nella struttura urbana di quartiere; tali strutture sono consentite ovunque, se non vietate da piani di settore o impedita da vincoli di carattere storico / architettonico / ambientale. Per questo tipo di struttura non vi è obbligo della dotazione di parcheggi quali “sosta di relazione” così come definiti nella stessa legge, se collocati nel tessuto edilizio esistente o nei centri storici, mentre nel caso di strutture di vicinato da inserire nelle nuove edificazioni, all’interno del lotto devono essere ricavati parcheggi privati a servizio della struttura commerciale, oltre a quelli previsti dalla L.N. 122/89 e ss.mm.ii., nella misura di mq. 1,5 per ogni mq. di superficie di calpestio commerciale.

5.28. Media Struttura di Vendita.

1. Struttura commerciale avente una superficie di vendita compresa fra mq. 150 e 1500, secondo la definizione della L.R. 28/05 e ss.mm.ii. e del regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R. 01/04/2009 n° 15/R, collocata all’esterno dei centri storici: per questo tipo di struttura vi è l’obbligo della dotazione di parcheggi privati definiti “sosta di relazione” dalla stessa legge regionale, oltre a quelli previsti dalla L.N. 122/89 e ss.mm.ii.. Il R.U. definisce in modo più preciso all’interno di quali Zone Omogenee è possibile collocare tali tipi di strutture. In ogni caso per questo genere di esercizi oltre ai parcheggi devono essere garantite razionali ed efficienti le infrastrutture di accesso.

Nel Regolamento Edilizio sono riportate le dotazioni minime dei parcheggi per tale tipologia di attività.

5.29. Grande struttura di vendita.

1. Struttura commerciale avente una superficie di vendita superiore ai mq. 1500, subordinata ad autorizzazione comunale secondo le procedure di cui all’art. 18 comma 2 della L.R. 28/05 e ss.mm.ii.: nell’ambito di tale autorizzazione ed in funzione della tipologia merceologica sono definiti quantità di parcheggi e prescrizioni relative alla accessibilità, secondo i dettami contenuti nel D.P.G.R. n° 15 del 01/04/2009. In ogni caso questo tipo di strutture devono essere preferibilmente collocate in aree a carattere commerciale ed in prossimità di infrastrutture viarie extraurbane.

5.30. Centro Commerciale.

1. Una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi di commercio al dettaglio in esso presenti.

5.31. Piano di Intervento Unitario (P.I.U.).

1. Planivolumetrico di una area con più edifici sui quali gli interventi edilizi o urbanistici, pur soggetti a intervento diretto, richiedono tuttavia una verifica planivolumetrica complessiva relativamente all'assetto dell'area nonché alla disposizione delle volumetrie. Il P.I.U. è costituito da uno o più elaborati da allegare a quelli necessari per la richiesta di Permesso di Costruire.

Art. 6) Destinazioni d'uso.

1. Per destinazione d'uso di un edificio, o di un area, si intende l'uso o la funzione prevalente che vi si svolge.

2. Le destinazioni d'uso in applicazione della L.R. n° 1/05 e ss.mm.ii. sono definite come segue:

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

3. Per la destinazione commerciale si fa riferimento alle tre tipologie indicate all'art. 5 delle presenti Norme: negozio di vicinato, media struttura di vendita, grande struttura di vendita.

4. Nella destinazione di servizi è compresa anche la destinazione di artigianato di servizio per la quale si intendono tutte quelle attività a carattere artigianale normalmente inserite nel

tessuto urbano dedite alla produzione di servizi alla persona (lavanderie, parrucchieri, officine di riparazione autoveicoli, calzolai, sarti, etc.) o, quand'anche dedite alla produzione di merci, queste siano di immediata commercializzazione (panifici, pasticcerie, latterie, piccole tipografie etc.), nel rispetto delle norme igienico sanitarie e in materia di acustica e decoro urbano.

5. Rientrano nella destinazione turistico-ricettiva tutte le attività tipiche del settore (alberghi, ristoranti, residence, etc.), ma anche tutte le attività finalizzate al tempo libero (sportive, ricreative, per lo spettacolo, etc.)

6. Il cambio di destinazione d'uso è consentito nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone individuate nel R.U. nel rispetto dell'art. 59 della L.R. 1/05 e ss.mm.ii..

7. Costituisce cambio di destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra delle categorie sopra elencate, secondo le modalità procedurali disciplinate nel Regolamento Edilizio e Regolamento per la determinazione del contributo dovuto per il rilascio/presentazione dei titoli abilitativi.

8. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere chiaramente indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei Piani Attuativi, documentando il rispetto degli standards di legge.

Art. 7) Attitudine alla trasformazione dei suoli.

7.1. Prescrizioni generali.

1. Per la fattibilità di opere in rapporto alle caratteristiche dei terreni, dovranno essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle Carte della fattibilità geologica, allegate come parte integrante e sostanziale al presente R.U. Per gli interventi da attuarsi con Piani Attuativi, che producono nuovo impegno di suolo e carico urbanistico deve essere sviluppata la Valutazione integrata, secondo i dettami delle linee guida sul procedimento di valutazione integrata approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n° 27 del 15/07/2008.

2. I nuovi interventi sul territorio dovranno essere accompagnati, in ottemperanza delle normative vigenti, da appositi studi geologico-tecnici che analizzino l'interazione tra le trasformazioni in progetto ed il contesto geologico, idraulico ed idrogeologico in cui si

inseriranno, nonché forniscano indicazioni specifiche la mitigazione dello stato di rischio accertato.

3. In generale, gli interventi di nuova edificazione, di Ristrutturazione Urbanistica, di Sostituzione Edilizia o di Ristrutturazione Edilizia (con variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione) dovranno essere supportati da specifiche ed adeguate indagini geognostiche, che amplino le conoscenze sulle caratteristiche litologiche e le problematiche evidenziate nelle cartografie tematiche inserite nel Piano Strutturale.

7.2. Prescrizioni particolari per il Sistema Territoriale della pianura e per il Sistema Territoriale della collina.

1. Presentando il territorio comunale di Lari due contesti geomorfologicamente distinti, pianura alluvionale e rilievi collinari, caratterizzati da problematiche specifiche, per ogni contesto devono essere seguite le seguenti prescrizioni:

7.2.1. Prescrizioni particolari per il Sistema Territoriale della pianura.

7.2.1.1 Salvaguardie dell'assetto idraulico.

a) Riduzione del rischio idraulico.

1. Nelle aree di pianura, le trasformazioni in progetto dovranno essere volte alla riduzione del rischio idraulico, attraverso la messa in sicurezza rispetto agli eventi critici emersi negli studi idraulici inseriti nel Piano Strutturale.

2. A supporto dei Piani Attuativi dovranno essere condotti studi specifici che individuino la quota di sicurezza dei piani di calpestio dei locali al piano terra e dei piazzali, da considerare univoca per tutti i lotti. Dovrà altresì essere studiato il reticolo drenante delle aree circostanti ed individuato il ricettore finale delle acque bianche raccolte all'interno della zona di nuova espansione. Di tale ricettore dovrà essere definita l'area scolante e verificata l'adeguatezza in rapporto ai nuovi apporti d'acqua: se necessario, dovranno essere previsti interventi di ricalibratura del ricettore individuato. I risultati di tali verifiche dovranno costituire parte integrante della Valutazione integrata prevista dalla L.R. 1/05, secondo i dettami delle linee guida sul procedimento di valutazione integrata approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n° 27 del 15/07/2008.

3. Qualunque altro intervento, anche di ristrutturazione che non comporti aumento della superficie coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato.

b) Impermeabilizzazioni.

1. La realizzazione di vaste superfici impermeabilizzate, all'interno di zone soggette a Piano Attuativo, dovrà essere subordinata ad uno studio idrologico-idraulico di dettaglio che definisca gli interventi necessari per neutralizzare gli effetti derivanti dall'aumento della velocità di corrivazione delle acque nel corpo ricettore, da mitigarsi attraverso cisterne o invasi di prima pioggia.

2. Particolari accorgimenti dovranno essere posti anche nella progettazione delle superfici coperte, preferendo le soluzioni che permettano la riduzione della velocità dell'acqua.

3. I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata sono realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

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

c) Fognature.

1. Le reti fognarie di nuova realizzazione per le acque bianche, dovranno essere progettate per favorire il massimo invaso di acqua, ottenibile attraverso ampie dimensioni, ridotta profondità (in modo da mantenerle vuote nei periodi asciutti) e bassa pendenza (per ridurre la velocità del flusso).

2. Le acque raccolte dai pluviali delle coperture dovranno, quando tecnicamente possibile, essere convogliate in aree permeabili. Qualora ciò non fosse possibile potranno essere immesse nella pubblica fognatura o nel reticolo idraulico minore, prevedendo a monte sistemi di laminazione del picco di piena, valutato per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr_{20}) di durata oraria (1h).

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

d) Reticolo idrografico minore.

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

e) Realizzazione di locali interrati.

1. Per evitare l'infiltrazione di acque eventualmente esondate o di ristagno locale, nelle aree inserite nelle Classi di Pericolosità Idraulica I3 e I4, è fatto divieto di realizzare locali interrati o seminterrati con aperture dirette sull'esterno (porte, finestre, rampe o scale) se non protette da soglie poste a quote di sicurezza.

f) Viabilità.

1. La realizzazione di nuova viabilità non dovrà costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali. Eventuali rilevati stradali dovranno essere corredati da specifici studi che prevedano la ricucitura del reticolo idrografico minore ed analizzino l'interazione del nuovo manufatto con la distribuzione delle acque in caso di esondazione dai corsi d'acqua limitrofi.
2. Da tali studi dovranno emergere le soluzioni da adottare per non incrementare il livello di rischio idraulico nelle aree circostanti.

7.2.1.2. Salvaguardie dell'assetto idrogeologico.

a) Pozzi.

1. La realizzazione di nuovi pozzi per acqua dovrà essere preventivamente comunicata all'Amministrazione Comunale, attraverso le procedure definite nel Regolamento Edilizio. I nuovi pozzi che attingono dalla falda freatica superficiale dovranno prevedere l'impermeabilizzazione della zona attigua al pozzo stesso, da realizzarsi mediante un marciapiede della larghezza minima di 50 cm. Al fine di evitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiale, la bocca-pozzo dovrà essere collocata ad un'altezza minima di 60 cm dal piano di campagna, a meno che la bocca-pozzo sia racchiusa in un pozzetto a tenuta stagna, protetta da un tombino.
2. I pozzi artesiani dovranno prevedere il corretto isolamento degli acquiferi attraversati e l'impermeabilizzazione superficiale, da ottenersi mediante cementazione dei primi metri di profondità.
3. La necessità di realizzare nuovi pozzi deve essere opportunamente motivata, e comunque subordinata ad una verifica della possibilità di realizzare cisterne interrato per l'accumulo delle acque piovane.

b) Scarichi e smaltimenti nel terreno.

1. Nelle aree inserite nelle Classi 3b, 4a e 4b di Vulnerabilità Idrogeologica e nelle Classi di Pericolosità Idraulica I3 e I4 di Pericolosità Idraulica è fatto divieto di realizzare scarichi di acque reflue direttamente nel terreno, tramite subirrigazioni anche se derivati da fosse settiche o tipo "Imhoff".

Sono ammesse deroghe a quanto sopra per le aree ricadenti nella Classe 3b di Vulnerabilità Idrogeologica comunque esterne alle aree classificate con I3 e I4 di Pericolosità Idraulica, nel caso in cui siano documentati, attraverso uno studio geologico di dettaglio, condizioni locali che garantiscano la tutela della risorsa idrica.

Nelle suddette Classi di Vulnerabilità Idrogeologica (3b, 4a e 4b) è comunque vietata la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

7. 2.2. Prescrizioni particolari per il Sistema Territoriale della collina.

7.2.2.1. Salvaguardie dell'assetto geomorfologico.

a) Interventi di nuova edificazione o su edifici esistenti.

1. Nelle aree collinari, ricadenti nelle Classi di Pericolosità G3 e G4, gli interventi di tipo conservativo su edifici esistenti devono essere finalizzati alla mitigazione del livello di rischio accertato ed assicurare il massimo consolidamento ottenibile e la più efficace messa in sicurezza.

2. Nelle suddette aree la possibilità di realizzare nuovi interventi è subordinata alle condizioni poste da una verifica puntuale della pericolosità e da un progetto sulla mitigazione dello stato di rischio accertato.

b) Modellamenti morfologici.

1. Gli interventi sul territorio che modifichino l'assetto originario dei luoghi (riporti e sbancamenti, viabilità in rilevato, piazzali etc.), devono essere supportati da studi di approfondimento del contesto geomorfologico dell'area in oggetto, che entrino nel merito degli effetti di tali trasformazioni sui territori circostanti.

2. Qualora l'intervento ricada nelle Classi G3 e G4 di Pericolosità Geomorfologica l'indagine geologica dovrà contenere opportune verifiche di stabilità del versante, per una esaustiva valutazione della fattibilità delle trasformazioni previste.

c) Interventi in aree caratterizzate da cavità sotterranee.

1. I progetti di trasformazione in tali aree e che comportano aumenti dei carichi sul terreno dovranno essere supportati da un esaustivo studio esteso anche ad aree circostanti la zona di intervento, al fine di verificare la presenza di cavità o cunicoli sotterranei che potrebbero determinare elementi di rischio per effetto di sovraccarichi sul substrato.

d) Realizzazione di laghetti per accumulo acqua.

1. La realizzazione di laghetti per l'accumulo di acqua è vietata nelle aree ricadenti nelle Classi di Pericolosità Geomorfologica G3 e G4; nel resto del territorio la progettazione deve essere supportata da un'indagine geologico-tecnica che analizzi la compatibilità delle

trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

e) Metodi di coltivazione del suolo.

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

f) Spandimenti di acque di vegetazione.

1. Gli spandimenti sono vietati nelle aree ricadenti nelle Classi 3b, 4a e 4b di Vulnerabilità Idrogeologica, nonché nelle aree ricadenti nelle Classi PF3 e PF4 del P.A.I. Bacino Arno di Pericolosità per gli aspetti geomorfologici.

2. Gli spandimenti sono vietati anche nelle le aree ricadenti nella Classe G3 di Pericolosità Geomorfologica perimetrali a zone in frana, in zone caratterizzate da affioramenti sabbiosi con pendenze medie maggiori di 14° (Classi di acclività 4, 5, 6 e 7) nonché in zone caratterizzate da affioramenti argillosi con pendenze medie maggiori di 8,5° (Classi di acclività 3, 4, 5, 6 e 7).

g) Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale.

1. I Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale dovranno contenere un'indagine geologico-tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

h) Viabilità.

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

7.2.2.2. Salvaguardie dell'assetto idraulico del territorio.

a) Manutenzione e ripristino dei corsi d'acqua.

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

b) Impermeabilizzazioni.

1. La realizzazione di vaste superfici impermeabilizzate, all'interno di zone soggette a Piano Attuativo, dovrà essere subordinata ad uno studio idrologico-idraulico di dettaglio che definisca gli interventi necessari per neutralizzare gli effetti derivanti dall'aumento della velocità di corrivazione delle acque nel corpo ricettore, da mitigarsi attraverso cisterne o invasi di prima pioggia.

2. Particolari accorgimenti dovranno essere posti anche nella progettazione delle superfici coperte, preferendo le soluzioni che permettano la riduzione della velocità dell'acqua.

3. I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata sono realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

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

c) Fognature.

1. Le reti fognarie di nuova realizzazione per le acque bianche, dovranno essere progettate per favorire il massimo invaso di acqua, ottenibile attraverso ampie dimensioni, ridotta profondità (in modo da mantenerle vuote nei periodi asciutti) e bassa pendenza (per ridurre la velocità del flusso).
2. Le acque raccolte dai pluviali delle coperture dovranno, quando tecnicamente possibile, essere convogliate in aree permeabili. Qualora ciò non fosse possibile potranno essere immesse nella pubblica fognatura o nel reticolo idraulico minore, prevedendo a monte sistemi di laminazione del picco di piena, valutato per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr_{20}) di durata oraria (1h).
3. Qualora sia previsto il convogliamento di fosse campestri nella fognatura pubblica, dovranno essere previsti manufatti per l'abbattimento del trasporto solido per preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee.

7.2.2.3. Salvaguardie dell'assetto idrogeologico.

a) Scarichi e smaltimenti nel terreno.

1. Nelle aree inserite nelle Classi 3b, 4a e 4b di Vulnerabilità Idrogeologica, nelle classi I3 e I4 di Pericolosità Idraulica e nelle classi G3 e G4 Pericolosità Geomorfologica è fatto divieto di realizzare scarichi di acque reflue direttamente nel terreno, tramite subirrigazioni anche se derivati da fosse settiche o di tipo "Imhoff".

Sono ammesse deroghe a quanto sopra per le aree ricadenti nella Classe 3b di Vulnerabilità Idrogeologica e nella classe G3 di pericolosità Geomorfologica, comunque esterne alle aree classificate con PF3 e PF4 nel P.A.I. Bacino Arno, nel caso in cui siano documentati, attraverso uno studio geologico di dettaglio, condizioni locali che garantiscano la tutela della risorsa idrica e le condizioni di stabilità del versante.

Nelle suddette Classi di Vulnerabilità Idrogeologica (3b, 4a e 4b) è comunque vietata la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

b) Pozzi e sorgenti.

1. La realizzazione di nuovi pozzi dovrà essere preventivamente comunicata all'Amministrazione Comunale attraverso le procedure definite nel Regolamento Edilizio. I nuovi pozzi che attingono dalla falda freatica superficiale dovranno prevedere l'impermeabilizzazione della zona attigua al pozzo stesso, da realizzarsi mediante un marciapiede della larghezza minima di 50 cm. Al fine di evitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiale, la bocca-pozzo dovrà essere collocata ad un'altezza minima di 60 cm dal piano di campagna; qualora sia mantenuta al di sotto del piano di campagna, la bocca-pozzo dovrà essere inserita in un pozzetto a tenuta stagna, protetta da un tombino.
2. I pozzi artesiani dovranno prevedere il corretto isolamento degli acquiferi attraversati e l'impermeabilizzazione superficiale, da ottenersi mediante corretta cementazione dei primi metri di profondità.
3. La necessità di realizzare nuovi pozzi ad uso domestico deve essere opportunamente motivata, e comunque subordinata ad una verifica della possibilità di realizzare cisterne interrate per l'accumulo delle acque piovane.
4. La captazione e l'utilizzo di sorgenti o di scaturigini naturali è soggetta ad autorizzazione comunale, previa presentazione di elaborati progettuali in cui siano riportate le condizioni geologiche ed idrogeologiche dell'area nonché il regime idrogeologico della sorgente stessa.
5. Intorno alle sorgenti, anche se non captate, dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto all'interno della quale sono vietati lo scarico diretto nel terreno tramite subirrigazione o pozzi assorbenti, la fertirrigazione, lo spandimento di acque vegetative nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.
6. Sono vietati gli interventi che interferiscono con le scaturigini naturali di acque sotterranee: qualora esistano comprovati motivi di messa in sicurezza di tratti di versante, di manufatti od opere minacciati dalla saturazione dei terreni, gli interventi di captazione, drenaggio, incanalamento delle acque di emergenza verso impluvi naturali sono soggetti ad autorizzazione comunale, previa presentazione di un'indagine geologico-tecnica che dimostri la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

Art. 8) Fattibilità delle trasformazioni.

8.1. Classi di Fattibilità.

1. Per le trasformazioni previste nell'ambito delle U.T.O.E., il giudizio di fattibilità è stato indicato con una apposita sigla nelle Carte di Fattibilità.

Per le zone agricole, dove gli interventi non sono localizzati, è stata predisposta una tabella attraverso la quale, incrociando la pericolosità dell'area d'intervento con la trasformazione prevista, è possibile risalire alla Classe di Fattibilità.

La Fattibilità degli interventi previsti all'interno delle zone urbanistiche è stata suddivisa in quattro classi corrispondenti a quelle definite dal D.P.G.R. 27/04/2007 n°26/r. Quando la fattibilità è risultata condizionata, sono state introdotte ulteriori prescrizioni mirate all'approfondimento delle problematiche evidenziate dai livelli di pericolosità. Nelle carte di Fattibilità abbiamo riportato anche le perimetrazioni delle aree a pericolosità geomorfologica elevata (PF3) e molto elevata (PF4) del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino del Fiume Arno.

Al loro interno si prescrive anche il rispetto delle norme di salvaguardia e delle norme di attuazione del P.A.I.; le trasformazioni ammesse sono quelle consentite dagli artt. 10 ed 11 del P.A.I. e dall'Art. 3.2.1. dell'Allegato 1 del D.P.G.R. 26/r, che escludono la possibilità di nuovi interventi, in mancanza di progetti di messa in sicurezza.

La fattibilità attribuita ai soli interventi consentiti corrisponde alla classe 3.

Analogamente sono riportate le perimetrazioni a pericolosità idraulica elevata (PI3) e molto elevata (PI.4), che ricadono rispettivamente nelle Classi I.3 e I.4 del D.P.G.R. 27/04/2007 26/r.

Anche in questo caso al loro interno si prescrive il rispetto delle norme di salvaguardia e delle norme di attuazione del P.A.I.; le trasformazioni ammesse sono quelle consentite dagli Artt.6 e 7 del P.A.I. e dall'Art. 3.2.2. dell'Allegato 1 del Del D.P.G.R. 26/r, che escludono la possibilità di nuovi interventi, in mancanza di progetti di messa in sicurezza.

2. Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

- a. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
- b. Per gli interventi edilizi di modesto impatto che ricadono in questa classe, la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie; i calcoli geotecnici, di stabilità e la valutazione dei cedimenti possono essere omessi ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con un'apposita relazione. Gli interventi di nuova edificazione, di Ristrutturazione Urbanistica, di Sostituzione Edilizia o di Ristrutturazione Edilizia (con variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione) dovranno comunque essere supportati da specifiche ed adeguate indagini geognostiche, che amplino le conoscenze sulle caratteristiche litologiche e le problematiche evidenziate nelle cartografie tematiche inserite nel Quadro Conoscitivo dello Strumento Urbanistico.

3. Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto

- a. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
- b. Gli interventi edilizi su aree ricomprese in tali zone non necessitano di indagini di dettaglio a livello di "area complessiva" ma il progetto deve basarsi su un'apposita indagine geognostica e/o idrologico-idraulica mirata a verificare a livello locale quanto indicato negli studi condotti a supporto dello strumento urbanistico vigente, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area nonché il funzionamento del sistema di scolo locale.

4. Classe F3 - Fattibilità condizionata

- a. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
- b. Sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di “area complessiva” sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi che nel caso sia ipotizzato un intervento diretto.
- c. L’esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di attenuazione del rischio idraulico, bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari devono costituire condizioni da recepire all’interno della richiesta del titolo abilitativo occorrente.
- d. La documentazione da presentare a corredo della realizzazione dei progetti è la seguente:

d.1. Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità geomorfologica, il progetto di intervento deve essere supportato da un’esaustiva documentazione geologica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- carta geologica e geomorfologica di dettaglio;
- risultati di indagini geognostiche condotte per aumentare il grado di conoscenza delle caratteristiche litologiche e litotecniche del sottosuolo;
- sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mostrino con precisione il rapporto tra morfologia attuale e morfologia di progetto;
- risultati di specifiche verifiche di stabilità del versante nelle condizioni attuali e di progetto qualora, nelle aree collinari, siano previsti consistenti operazioni di sbancamento e riporto;

- studio di dettaglio delle condizioni di stabilità del versante e del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento di acque di vegetazione;
- un'analisi accurata delle problematiche rilevate e l'indicazione degli interventi per la mitigazione del rischio; tali interventi, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto; l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati. Potranno essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativi all'attività edilizia.

d2. Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità idraulica, il progetto dell'intervento deve essere supportato da un'esauriva documentazione geologica ed idrologico-idraulica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mettano in evidenza la posizione e la quota dell'intervento in oggetto rispetto al battente idraulico indicato nel P.S.;
- schema dettagliato del funzionamento del reticolo idrografico minore in un congruo intorno dell'area di intervento, se non trattasi di zone totalmente urbanizzate;

- studio di dettaglio del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento acque di vegetazione;
- e. Nei casi in cui, per porsi in condizioni di sicurezza idraulica, siano previsti rialzamenti dei piani di calpestio, essi dovranno essere limitati ai fabbricati ed ai raccordi con i piazzali, salvo esigenze particolari indotte dalla necessità di collegamento con le adiacenti zone già urbanizzate. I Piani Attuativi che comportano nuove urbanizzazioni, dovranno definire la quota di sicurezza dei piani di calpestio dei locali al piano terra e dei piazzali a partire dalle quote di sicurezza individuate per l'intero comparto urbanistico. Sempre a livello di comparto urbanistico dovrà essere studiato il reticolo drenante delle aree circostanti ed individuato il ricettore finale delle acque bianche raccolte all'interno. Di tale ricettore dovrà essere definita l'area scolante e verificata l'adeguatezza in rapporto ai nuovi apporti d'acqua: se necessario, dovranno essere previsti interventi di ricalibratura del ricettore individuato.
- sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mettano in evidenza la posizione e la quota dell'intervento in oggetto rispetto al battente idraulico indicato nel P.S.;
 - schema dettagliato del funzionamento del reticolo idrografico minore in un congruo intorno dell'area di intervento, se non trattasi di zone totalmente urbanizzate;
 - studio di dettaglio del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento acque di vegetazione;

In tali aree si prescrive inoltre che

- non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
- nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte

le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura;

- gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
 - relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
 - b) dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
 - possono essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.
 - fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;
 - deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200 per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse.
- f. Nei casi in cui, per porsi in condizioni di sicurezza idraulica, siano previsti rialzamenti dei piani di calpestio, essi dovranno essere limitati ai fabbricati ed ai raccordi con i piazzali, salvo esigenze particolari indotte dalla necessità di collegamento con le adiacenti zone già urbanizzate. I Piani Attuativi che comportano nuove urbanizzazioni, dovranno definire la quota di sicurezza dei piani di calpestio dei locali al piano terra e dei piazzali a partire dalle quote di sicurezza individuate per l'intero comparto urbanistico. Sempre a livello di comparto urbanistico dovrà essere studiato il reticolo

drenante delle aree circostanti ed individuato il ricettore finale delle acque bianche raccolte all'interno. Di tale ricettore dovrà essere definita l'area scolante e verificata l'adeguatezza in rapporto ai nuovi apporti d'acqua: se necessario, dovranno essere previsti interventi di ricalibratura del ricettore individuato.

- g. Qualunque altro intervento, anche di ristrutturazione senza aumento della superficie coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato.
- h. La sussistenza delle condizioni di sicurezza idraulica rispetto ad eventi con tempo di ritorno duecentennale relativa ai nuovi interventi e la mitigazione del rischio nei casi di opere sul patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente, deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;
- i. Qualunque altro intervento, anche di ristrutturazione senza aumento della superficie coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato.

5. Classe F4 - Fattibilità limitata

- a. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.
- b. In queste aree sono da prevedersi, a supporto dell'intervento, specifiche indagini geognostiche e idrologico-idrauliche o quanto altro necessario per precisare i termini del problema; i risultati di tali studi dovranno essere considerati all'interno di un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e bonifica, di miglioramento dei terreni e di un programma di controlli per valutare l'esito degli interventi.
- c. Relativamente alle problematiche geomorfologiche, in tali aree:
 - non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
 - gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi

definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;

- in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati;
- relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, purché siano previsti, ove necessario, interventi mirati tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento, nonché l'installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno; della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

d. Relativamente alle problematiche idrauliche, in tali aree:

- non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
- nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura;
- gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
- relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni

- b) dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
- possono essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.
 - della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;
 - fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;
 - deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200 per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse.
- e. Relativamente alle problematiche geomorfologiche, in tali aree è vietato realizzare nuovi volumi edilizi e/o nuove superfici coperte ad eccezione di:
- interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;
 - interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
 - adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
 - interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e

- non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico.
 - f. Ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area.
 - g. All'interno delle U.T.O.E. non è mai stata attribuita la classe di Fattibilità F4, in quanto tutti gli interventi di nuova edificazione o di pianificazione ricadono esternamente alle aree considerate a pericolosità elevata o molto elevata.
 - h. Nel territorio aperto, la compatibilità dell'intervento con il contesto geomorfologico-idraulico deve essere verificata attraverso specifiche indagini geognostiche e idrologico-idrauliche o quanto altro necessario per precisare i termini del problema; i risultati di tali studi dovranno essere considerati all'interno di un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e bonifica, di miglioramento dei terreni e di un programma di controlli per valutare l'esito degli interventi.

6. Classe NF – Non Fattibile

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

8.2 - Classi di fattibilità degli interventi nelle zone urbane

La compatibilità degli interventi previsti all'interno di ogni singola zona urbanistica, è precisata nelle carte della fattibilità allegate al Regolamento Urbanistico, dove è riportata la fattibilità prevalente tra quella relativa agli aspetti geomorfologici ed idraulici. Nei

simboli grafici inseriti nelle cartografie sono comunque indicati, al pedice del valore di fattibilità prevalente, le classi corrispondenti agli aspetti analizzati.

La classe di fattibilità indicata è quella corrispondente alla massima potenzialità edificatoria consentita dalle N.T.A. La fattibilità per gli aspetti geomorfologici degli interventi di minor rilievo ammessi nella stessa zona quali:

- a) manutenzione e restauro conservativo;
- b) ristrutturazione senza variazione di carichi sul terreno;
- c) adeguamenti di natura igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento di barriere architettoniche;
- d) realizzazione di recinzioni, pertinenze e manufatti precari corrisponde alla Classe 2.

La fattibilità per gli aspetti idraulici degli interventi di minor rilievo ammessi nella stessa zona quali:

- a) manutenzione e restauro conservativo;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) adeguamenti di natura igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento di barriere architettoniche;
- d) ampliamenti senza aumento di superficie coperta realizzazione di recinzioni, pertinenze e manufatti precari corrisponde alla Classe 2.

8.3 - Classi di fattibilità degli interventi nelle zone agricole

1. Le trasformazioni consentite dallo Strumento Urbanistico in oggetto variano dall'ordinaria coltivazione dei suoli fino alla realizzazione di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti in agricoltura e di annessi agricoli.
2. La possibilità di attuare le singole trasformazioni è definita all'interno di areali che costituiscono gli ambiti normativi, all'interno dei quali però l'area di intervento non è definitivamente localizzata, né è definita la tipologia dell'intervento.
3. Per questo la fattibilità degli interventi ammessi all'interno del territorio agricolo è stata definita attraverso una matrice dalla quale è possibile trarre per qualunque combinazione di ambito-intervento-classe di pericolosità (geomorfologica, idraulica) il corrispettivo grado di fattibilità. La matrice è stata impostata prendendo spunto dal D.C.R.T. 27 aprile 2008 n.26/R, adeguandola alla realtà territoriale di Lari ed alla casistica degli interventi ammessi. Le

tipologie di intervento, all'interno degli stessi ambiti normativi, sono state distinte e/o raggruppate in funzione del loro impatto sul territorio.

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

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

Le trasformazioni consentite dallo Strumento Urbanistico in oggetto variano dall'ordinaria coltivazione dei suoli fino alla realizzazione di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti in agricoltura e di annessi agricoli.

La possibilità di attuare le singole trasformazioni è definita all'interno di areali che costituiscono gli ambiti normativi, all'interno dei quali però l'area di intervento non è definitivamente localizzata, né è definita la tipologia dell'intervento.

Per questo la fattibilità degli interventi ammessi all'interno del territorio agricolo è stata definita attraverso una matrice dalla quale è possibile trarre per qualunque combinazione di ambito-intervento-classe di pericolosità (geomorfologica, idraulica) il corrispettivo grado di fattibilità. La matrice è stata impostata prendendo spunto dal D.C.R.T. 27 aprile 2008 n.26/R, adeguandola alla realtà territoriale di Lari ed alla casistica degli interventi ammessi. Le tipologie di intervento, all'interno degli stessi ambiti normativi, sono state distinte e/o raggruppate in funzione del loro impatto sul territorio.

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

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

Tabella classi di fattibilità degli interventi nelle zone agricole.

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

Ambiti normativi	Classi di Pericolosità				Trasformazioni ed attività
	1	2	3	4	
Nuove abitazioni rurali	2	2	3	N.F.	Nuova realizzazione
	1	2	3	N.F.	
Nuovi annessi rustici	2	2	3	N.F.	Nuova realizzazione
	1	2	3	N.F.	
Interventi sul patrimonio edilizio esistente	1	1	2	4	Manutenzione ordinaria e straordinaria
	1	1	2	4	Restauro e risanamento conservativo
	1	1	2	4	
	2	2	3	4	Ristrutturazione edilizia
	1	2	3	4	
	2	2	3	4	Sostituzione edilizia
	1	2	3	4	
	2	2	3	4	Ristrutturazione urbanistica
1	2	3	4		
Viabilità	1	1	2	3	Manutenzione ordinaria e straordinaria
	1	1	2	3	
	2	2	2	4	Nuova realizzazione
	1	1	2	4	
Impianti tecnici e reti tecnologiche (acquedotti, fognature, sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, gasdotti e simili)	2	2	2	4	Nuova realizzazione
	1	1	2	4	
Impianti tecnici di modesta entità (cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, per gli acquedotti e simili)	2	2	2	4	Nuova realizzazione
	1	1	2	4	
Laghetti per l'accumulo di acqua nel territorio di pianura	1	2	3	N.F.	Nuova realizzazione
	1	2	2	4	
Laghetti per l'accumulo di acqua nel territorio collinare	1	2	3	N.F.	Nuova realizzazione
	-	-	-	-	
Scarichi di acque reflue nel terreno, lagoni di accumulo liquami, strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili	1	2	3	N.F.	Nuova realizzazione
	1	2	3	N.F.	
Movimenti terra e modifiche dell'assetto originario dei luoghi (riporti, sbancamenti, rilevati e simili)	1	1	2	4	Nuova realizzazione
	1	1	2	4	
Impianti sportivi privati	1	2	3	N.F.	Nuova realizzazione
	1	2	3	4	
Interventi di difesa del suolo o di regimazione idraulica	1	2	2	3	Nuova realizzazione
	1	2	2	3	
Classi di Fattibilità					

1 **2** **3** **4** Classi di Fattibilità relative alla Pericolosità Geomorfologica

1 **2** **3** **4** Classi di Fattibilità relative alla Pericolosità Idraulica

N.F. **N.F.** Non Fattibile

Le Classi di Pericolosità e Fattibilità sono definite nel rispetto del D.P.G.R. 27 aprile 2009 n.26/r

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

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

8.4 - Condizioni alla trasformazione per le aree a pericolosità sismica locale

Dall'analisi e dalla valutazione integrata delle conoscenze acquisite sono evidenziate le aree dove possono verificarsi effetti locali o di sito.

Nella carta delle Zone a Maggiore Pericolosità sismica locale (ZMPSL) sono stati individuati qualitativamente gli elementi in grado di generare fenomeni di amplificazione locale ed instabilità dinamica.

Nelle aree interessate da fenomeni franosi attivi, per questo ricadenti nella classe di pericolosità sismica locale molto elevata (S4), devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica.

Per il resto del territorio comunale ricadente interamente nella Classe 3S "Pericolosità sismica locale elevata", in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi, o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, dovranno essere valutati i seguenti aspetti:

- a) nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi quiescenti (2A) e a zone potenzialmente franose (2B), oltre a rispettate le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica (par. 3.2.1), devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica;
- b) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti (4) e, limitatamente alle zone 3s, per i terreni soggetti a liquefazione dinamica (5), devono essere prescritte adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
- c) nelle zone con possibile amplificazione sismica connesse al bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante (8), deve essere prescritta una campagna di indagini geofisiche, opportunamente estesa ad un intorno significativo, che definisca in termini di geometrie la morfologia sepolta del bedrock sismico ed i contrasti di rigidità sismica (rapporti tra velocità sismiche in termini di V_{sh} delle coperture e del substrato);
- d) nelle zone con possibile amplificazione stratigrafica (9-10-11), deve essere prescritta una campagna di indagini geofisica e geotecnica che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra alluvioni e bedrock sismico;
- e) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse (12) e in presenza di faglie e/o contatti tettonici (13), tali

situazioni devono essere opportunamente chiarite e definite attraverso una campagna di indagini geofisica che definisca la variazione di velocità delle Vsh relative ai litotipi presenti e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte.

Art. 9) Poteri di deroga.

1. L'Amministrazione Comunale previa deliberazione del Consiglio Comunale, potrà autorizzare deroghe al presente Regolamento Urbanistico per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico o generale da realizzarsi anche a cura di privati, purché gli interventi in questione siano previsti su zone già destinate a funzioni pubbliche o di interesse pubblico o generale.
2. Le deroghe sono ammesse anche per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico finalizzati alla tutela della salute dell'igiene, al recupero delle condizioni di agibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia della incolumità pubblica e privata che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali.
3. Il Consiglio Comunale, per accertate esigenze di portatori di handicap e al fine di favorire il loro vivere quotidiano, potrà autorizzare deroghe alle disposizioni del Regolamento Urbanistico per consentire l'applicazione della normativa vigente per il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento delle strutture edilizie alle loro esigenze.
4. Le deroghe sono consentite purché operino nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento (altezze, superfici, volumi e distanze).

CAPO II - ATTUAZIONE DEL R.U..

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

1. Il presente Regolamento Urbanistico si attua specificatamente con interventi diretti e con Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, progetti di opere pubbliche e tutti gli strumenti e progetti di settore previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.
2. Al di fuori delle aree ove è prescritto il Piano Attuativo, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie si attuano con interventi diretti e sono subordinate ai provvedimenti abilitativi previsti dalle leggi vigenti, nonché da qualunque altra disposizione di legge che dovesse integrare o sostituire le suddette norme.
3. I Piani Attuativi hanno i contenuti e l'efficacia dei seguenti piani o programmi:
 - a) Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica (art. 13 L.N. 1150/42 e ss.mm.ii.)
 - b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (L.N. 167/62 e ss.mm.ii.)
 - c) Piani per gli Insediamenti Produttivi (art. 27 L.N. 865/1971 e ss.mm.ii.)
 - d) Piani di Lottizzazione di iniziativa privata (art. 28 L.N. 1150 /42 e ss.mm.ii.)
 - e) Piani di Recupero (art. 28 L.N. 457/78 e ss.mm.ii.)
 - f) Programmi di Riquilificazione Urbana (L.N. 493/93 e ss.mm.ii.) e/o le varie tipologie dei cosiddetti programmi complessi.
 - g) Programmi Aziendali pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale ("programmi aziendali") (L.R. 1/05 e ss.mm.ii.), nel caso in cui essi prevedano la realizzazione di nuovi edifici rurali/ampliamenti per una S.U.L. complessiva, comprensiva dell'esistente, superiore a 350 mq. attraverso interventi di nuova edificazione o di trasferimento di volumetria.

Art. 11) Caratteristiche dei Piani Attuativi.

1. I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune con la procedura dell'art. 69 della L.R. 1/05 e ss.mm.ii.. Ciascun Piano Attuativo può avere, in

rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi elencati nell'art. 10 del presente Regolamento Urbanistico.

2. L'atto di approvazione del piano individua le leggi di riferimento e gli eventuali immobili soggetti ad espropriazione ai sensi delle leggi stesse; individua le destinazioni degli edifici da realizzare in conformità alle destinazioni di zona indicate nelle Tavole del R.U., gli indici edilizi ed urbanistici in conformità a quelli individuati nelle presenti norme.

3. I Piani Attuativi devono contenere la Valutazione integrata ai sensi della L.R. 1/05 e ss.mm.ii. e del Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n° 4/R e ss.mm.ii., ad eccezione dei casi indicati nelle linee guida sul procedimento di valutazione integrata approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n° 27 del 15/07/2008, che sviluppi la Valutazione degli Effetti Ambientali effettuata in sede di Regolamento Urbanistico, nonché una progettazione di dettaglio che sviluppi le linee già individuate nelle Tavole di R.U.. L'organizzazione urbana prefigurata nelle Tavole di R.U. ha l'obiettivo di inquadrare i singoli comparti in un disegno complessivo che tenga conto delle connessioni con i tessuti urbani esistenti e futuri.

4. Sono ammesse variazioni al disegno interno delle infrastrutture previste negli elaborati grafici del R.U. per i singoli comparti purché tali variazioni risultino adeguatamente motivate sotto il profilo urbanistico, infrastrutturale, viario, dei rapporti tra edilizia esistente e di progetto e con le valutazioni dell'inserimento ambientale dell'intervento. In tal caso il richiedente dovrà presentare un progetto preliminare da sottoporre al parere della Commissione Edilizia. Nel caso di parere favorevole la modifica non costituirà variante al R.U..

5. Qualora i Piani Attuativi contengano varianti al R.U., queste possono essere adottate e approvate contestualmente ai Piani Attuativi con atti deliberativi separati.

6. Il Regolamento Urbanistico individua nella cartografia 1:2000 i comparti delle aree di espansione C o D o F2 da sottoporre a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata. Nella maggior parte di questi sono già delineate le opere di urbanizzazione da realizzare nonché le aree da cedere per opere pubbliche. Relativamente alle zone F2, la delineaazione delle opere di urbanizzazione è puramente indicativa, sarà il progetto allegato al Piano Attuativo a stabilirne l'esatta individuazione secondo i parametri previsti dalle leggi e regolamenti vigenti in materia, rimanendo valido quanto previsto al comma 4 del presente articolo. Per ognuno di questi sono inoltre stabiliti dimensioni e parametri urbanistici. In caso di stralcio funzionale

relativamente alle zone F2, i proponenti dovranno produrre un progetto preliminare unitario di tutto il comparto.

7. I comparti individuati nel R.U. sono soggetti a piani attuativi unitari secondo la perimetrazione individuata nelle cartografie allegate.

8. Sono possibili stralci funzionali dei piani attuativi purché si accetti da parte dei proponenti lo stralcio, il disegno urbano del R.U. per i comparti (ad eccezione dei comparti ricadenti in zona F2) e purché sia garantito il requisito di perequazione di cui al comma 10.

9. Al momento della presentazione del primo stralcio funzionale il Comune dovrà informare i proprietari delle altre aree ricomprese nel comparto ed escluse dallo stralcio proposto della avvenuta presentazione dello stesso e delle conseguenti procedure e modalità per l'attuazione degli stralci successivi così come previsto all'art. 11.2. del R.U. stesso.

10. Il carattere di funzionalità dello stralcio è dato dai seguenti requisiti:

a) Rapporto fra aree fondiarie e aree non fondiarie (strade, parcheggi, verde pubblico, aree da cedere in perequazione) uguale a quello del comparto nel suo insieme, affinché si mantenga anche nello stralcio il rapporto S.U.L. max/S.F. ($S.U.L. max. = S.U.L./S.T.$) previsto per il comparto nel suo insieme; ciò consente di non penalizzare né di premiare in termini di diritti edificatori i proponenti i vari stralci funzionali. Pertanto le aree di proprietà dei proponenti lo stralcio funzionale in esubero che dovessero alterare il predetto rapporto S.U.L max./S.F. dovranno essere attuate negli stralci successivi e il cui utilizzo dovrà essere regolamentato nell'atto convenzionale con il Comune; se proposte di stralci successivi avvengono durante l'iter di approvazione dello stralcio precedente, il Comune dovrà invitare i lottizzanti dei vari stralci ad unificare il procedimento o comunque a coordinare l'attuazione delle opere di urbanizzazione;

b) previsione delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative reti tecnologiche funzionalmente da collegare a quelle esistenti in via definitiva secondo il disegno urbano del R.U. e tali da essere funzionalmente completate negli stralci successivi; il tutto opportunamente concordato con gli Enti preposti alla gestione dei servizi; sono pertanto da escludere soluzioni transitorie in contrasto con il disegno urbano del R.U. in tale ottica sono da evitare soluzioni di continuità fra uno stralcio funzionale e quello successivo;

c) equa ripartizione all'interno delle aree non fondiarie fra parcheggi pubblici, strade pubbliche, verde pubblico e aree da cedere, in modo tale che ogni stralcio funzionale sia dotato di una quota di standards proporzionali. Qualora tale ripartizione non risultasse proporzionale, in relazione al disegno urbano unitario ed alle proprietà esistenti in esso, i

proponenti lo stralcio, a seguito di una valutazione economica/finanziaria dei costi delle opere di urbanizzazioni degli standards, potranno proporre la realizzazione in eccesso di uno standard di proprietà in modo da eguagliare l'eventuale realizzazione di quello mancante.

d) rispetto dell'assetto idrogeologico dell'intera zona, da concordare con la Pubblica Amministrazione in sede di definizione dello stralcio funzionale, ovvero misure efficaci per la messa in sicurezza dello stralcio funzionale così come indicato nelle presenti norme. In ogni caso la valutazione della funzionalità dello stralcio è stabilita dalla Pubblica Amministrazione attraverso i suoi organi tecnici; sta inteso che gli indirizzi architettonici e urbanistici di dettaglio (materiali, recinzioni, elementi di arredo urbano ecc.) concordati con la P.A. nel primo stralcio funzionale costituiranno un indirizzo anche per gli stralci successivi pena la disarticolazione urbanistica e architettonica dei comparti di trasformazione.

11.1. Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

1. I Piani Attuativi che hanno i caratteri di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica sono redatti dall'Amministrazione Comunale e dovranno comprendere:

- a) l'indicazione delle aree da vincolare o da espropriare o da acquisire comunque al patrimonio pubblico, accompagnate dal corrispondente elenco catastale e dai costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alle disposizioni di legge in materia;
- b) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione e modalità di riparto degli oneri corrispondenti;
- c) l'indicazione delle aree e dei fabbricati condizionati a eventuali interventi convenzionati;
- d) l'indicazione dei tempi di validità del P.P. e delle opere in esso previste.

11.2. Piani di Lottizzazione e altri piani di iniziativa privata.

1. I Piani di Lottizzazione e gli altri piani di iniziativa privata hanno lo scopo di precisare nel dettaglio, in conformità con il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico, gli interventi relativi alla urbanizzazione delle aree e gli interventi edificatori inerenti una determinata area.

2. Apposita convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese dei richiedenti ad avvenuta approvazione del Piano regolerà obblighi e diritti dei lottizzanti nei confronti dell'Amministrazione Comunale in merito alle procedure di affidamento per

l'esecuzione delle opere pubbliche ai sensi del D.Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii., nonché alla realizzazione degli interventi edilizi.

3. I Piani di Lottizzazione devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle Tavole del R.U., gli indici edilizi ed urbanistici e devono contenere una progettazione di dettaglio che sviluppi le linee già individuate nelle Tavole di R.U..

4. Tuttavia qualora i proprietari delle aree poste all'interno di un comparto intendano apportare modifiche al disegno urbano proposto dal R.U. possono presentare una diversa organizzazione urbana, purché la proposta riguardi tutte le aree comprese nel comparto, che rimangano invariate le quantità di S.U.L. indicate nelle tabelle allegate alle presenti Norme relative alle singole U.T.O.E., non siano ridotte le quantità degli standards di verde e parcheggio pubblici individuati e che il nuovo disegno urbano non risulti peggiorativo sotto il profilo degli assetti urbani complessivi e nel rapporto con le zone limitrofe. In tal caso una proposta preliminare, accompagnata da apposita relazione illustrativa che specifichi le motivazioni delle modifiche proposte, dovrà ricevere parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale; a tali condizioni le variazioni non costituiranno variante al R.U..

5. Stralci funzionali di Piano di Lottizzazione sono sempre possibili purché si accetti il disegno urbano proposto nel R.U. per i comparti: il carattere di funzionalità dello stralcio è dato dalla presenza delle opere di urbanizzazione necessarie, e coordinate progettualmente con gli altri stralci e da un'equa ripartizione delle aree fondiarie, degli standards da realizzare e delle aree da cedere per opere pubbliche; in ogni caso la valutazione della funzionalità dello stralcio deve essere stabilita in accordo con la Pubblica Amministrazione, previo parere della Commissione Edilizia Comunale.

6. Qualora all'interno dei comparti soggetti a Piani Attuativi siano ricompresi edifici con le proprie aree di pertinenza, in sede di formazione dei Piani Attuativi, i proprietari potranno decidere se aderire o meno alla formazione e attuazione dei piani stessi. In caso di adesione essi potranno escludere la S.U.L. esistente fino ad un massimo del 50% dal calcolo degli indici previsti nelle tabelle allegate alle presenti Norme. In caso di non adesione sugli edifici esistenti con la relativa area di pertinenza, identificabile come resede catastale esistente al momento della adozione del R.U., potranno essere realizzati solo gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti Norme. In tal caso il Piano Attuativo potrà essere presentato dalla restante proprietà che potrà usufruire di un incremento pari al 10% della potenzialità edificatoria di S.U.L. della porzione di area di proprietà dei non aderenti a compensazione dei maggiori costi di urbanizzazione. Con l'approvazione del Piano Attuativo sarà contestualmente approvata

variante al Regolamento Urbanistico per la soppressione della potenzialità edificatoria dell'aree ricadenti all'interno del comparto di proprietà dei non aderenti.

7. Qualora all'interno dei comparti soggetti a Piani Attuativi siano ricompresi porzioni di aree pertinenziali di edifici esterni al comparto stesso, in sede di formazione dei Piani Attuativi, i proprietari potranno decidere se aderire o meno alla formazione e attuazione dei piani stessi. In caso di adesione essi potranno escludere la S.U.L. esistente proporzionalmente alla quantità percentuale di superficie ricadente nel comparto, fino ad un massimo del 50% dal calcolo degli indici previsti nelle tabelle allegate alle presenti Norme, o nel caso in cui non siano presenti come incremento premio da sommarsi ad eventuali ampliamenti una-tantum. In caso di non adesione sugli edifici esistenti con la relativa area di pertinenza, identificabile come resede catastale esistente al momento della adozione del R.U., potranno essere realizzati solo gli interventi di cui all'art. 14 comma 1 lettere a), b), c) ed f), delle presenti Norme. In tal caso il Piano Attuativo potrà essere presentato dalla restante proprietà che potrà usufruire di un incremento pari al 10% della potenzialità edificatoria di S.U.L. della porzione di area di proprietà dei non aderenti a compensazione dei maggiori costi di urbanizzazione. Con l'approvazione del Piano Attuativo sarà contestualmente approvata variante al Regolamento Urbanistico per la soppressione della potenzialità edificatoria dell'aree ricadenti all'interno del comparto di proprietà dei non aderenti.

8. Al momento della convenzione del Piano di Lottizzazione approvato dovranno essere cedute al Comune le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie previste.

9. Nel caso di inerzia dei proprietari, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di invitare i proprietari delle aree edificabili a presentare, entro il termine stabilito dal Comune, un progetto di lottizzazione delle aree stesse secondo le previsioni del R.U., per evitare la decadenza delle stesse, secondo quanto stabilito all'art. 55 comma 6 della L.R. 1/05 e successive modifiche e integrazioni e all'art. 4 del presente R.U.; se i proprietari non aderiscono all'invito, l'Amministrazione può prendere l'iniziativa per la redazione d'ufficio del piano ai sensi della L.N. 765/1967 e successive modifiche e integrazioni .

10. I Piani di Lottizzazione e gli altri piani di iniziativa privata devono essere presentati congiuntamente da tutti i proprietari. Nel caso che il piano sia stato presentato da soggetti che rappresentino la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolato in base all'imponibile catastale, delle proprietà di tutta l'area, l'A.C., previa verifica dell'indisponibilità dei restanti proprietari a sottoscrivere il piano, potrà fare proprio tale Piano di Lottizzazione, apportandovi le eventuali modifiche che riterrà più opportuno e successivamente invitare alla adesione tutte

le proprietà ricomprese nel Piano Attuativo; in caso di inerzia, il Comune può procedere mediante espropriazione delle aree interessate, con costi a carico degli aderenti alla lottizzazione, nel rispetto dell'art. 66 della L.R. 1/05 e successive modifiche e integrazioni.

11.3. Piani per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

1. Il R.U. individua le Zone di Recupero sulle quali è possibile intervenire solo previa predisposizione di un Piano di Recupero.
2. Piani Attuativi che hanno i caratteri di Piani di Recupero disciplinano il recupero di immobili, di complessi edilizi, di isolati, di aree che abbiano particolari situazioni di degrado igienico, architettonico, urbanistico, ambientale e geofisico, e che necessitano di interventi complessivi di Ristrutturazione Urbanistica. I Piani di Recupero possono essere di iniziativa pubblica, di iniziativa privata o pubblico/privata come nel caso dei P.R.U., dei P.R.U.S.S.T., e di altre tipologie di programmi complessi. In caso di P. di R., qualora non tutti i proprietari aderiscano alla proposta e vi sia la impossibilità di ridurre l'ambito di intervento del P. di R., questo può essere proposto dai proprietari aventi dalla maggioranza assoluta del valore dei beni calcolato in base all'imponibile catastale delle proprietà immobiliari dell'intero comparto, e il Comune ha la possibilità, una volta fatto proprio il P. di R., di attivare le procedure di esproprio nei confronti dei proprietari non aderenti, secondo le procedure di cui all'art. 66 della L.R. 1/05 e successive modifiche e integrazioni.
3. Nella predisposizione del Piano di Recupero particolare importanza deve essere data alla analisi del tessuto urbano esistente dal punto di vista storico, architettonico e urbanistico, nonché delle situazioni di degrado esistenti e da risanare. Il progetto di recupero dovrà evidenziare planivolumetricamente le future connessioni con gli isolati all'interno dei quali il P. di R. è inserito, in modo che il recupero di alcuni edifici contribuisca a riqualificare complessivamente gli aggregati urbani esistenti.
4. Le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria devono essere cedute gratuitamente alla Pubblica Amministrazione come per gli altri Piani Attuativi.

11.4.1. Esecuzione di opere di urbanizzazione di importo pari o superiore alla soglia comunitaria, previste dai piani attuativi.

1. Dopo l'approvazione in Consiglio Comunale del Piano Attuativo, del relativo schema di convenzione e del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione redatto ai sensi del D.Lgs 163/2006 e del D.P.R. 554/99 e ss.mm.ii., l'Amministrazione (o la Ditta Attuatrice in

caso di mandato conferito espressamente in sede di approvazione del Piano), sulla base del progetto preliminare, indice una gara con le modalità previste dall'art. 55 del D.Lgs. 163/2006 (procedure aperte e ristrette).

2. Oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori. In tal caso la Ditta Attuatrice non potrà eseguire direttamente la progettazione e la realizzazione delle opere le quali verranno affidate al soggetto vincitore della gara.

3. La convenzione dovrà disciplinare la procedura di affidamento della progettazione e della realizzazione dei lavori, l'importo dei lavori a scomputo e le modalità di pagamento dei servizi e dei lavori posti a gara.

4. Il progetto definitivo verrà approvato dall'Amministrazione Comunale unitamente all'approvazione dell'aggiudicazione e il progetto esecutivo sarà approvato dal dirigente competente prima dell'inizio lavori.

11.4.2. Esecuzione di opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia comunitaria, previste dai piani attuativi.

1. Dopo l'approvazione in Consiglio Comunale del Piano Attuativo e del relativo schema di convenzione, la Ditta Attuatrice, sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione redatto ai sensi del D.Lgs 163/2006 e del D.P.R. 554/99 e ss.mm.ii. approvato dal dirigente competente, dovrà affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione applicando le procedure di cui all'art. 122 del D.Lgs. 163/2005 e ss.mm.ii. e cioè mediante procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara individuando almeno 5 operatori economici da consultare sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico finanziaria e tecnico organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione, se sussistono in tale numero soggetti idonei. Gli operatori economici selezionati dovranno essere contemporaneamente invitati a presentare le offerte oggetto della negoziazione, con lettera contenente gli elementi essenziali della prestazione richiesta. La Ditta Attuatrice del Piano Attuativo, si dovrà impegnare a scegliere l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso sul progetto che è stato approvato dall'Amministrazione, previa verifica del possesso dei requisiti di qualificazione previsti per l'affidamento di contratti di uguale importo mediante procedura aperta, ristretta, o negoziata previo bando.

2. Il Permesso di Costruire relativo all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà contenere anche la seguente documentazione:

- a) richiesta di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore a € 5.150.000 a scomputo degli oneri dovuti ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 art. 16, comma 2, nonché ai sensi della L.R.T. 3 gennaio 2005 n° 1, art. 120, e la eventuale conseguente autorizzazione allo scomputo dei lavori dagli oneri di urbanizzazione dovuti.
- b) Dichiarazione attestante l'esecuzione della procedura negoziata sottoscritta dal titolare del Permesso di Costruire, nelle forme previste dal DPR 445/2000 con i seguenti allegati:
 - copia dell'invito contenente i criteri per l'aggiudicazione;
 - elenco dei soggetti invitati;
 - importo a ribasso;
 - soggetto vincitore con dimostrazione dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del D.Lgs n° 163/2006 e ss.mm.ii..

Art. 12) Attuazione anticipata di opere di urbanizzazione primaria.

1. Nei casi in cui un Piano Attuativo individui, all'interno delle aree di trasformazione o delle aree da trasformare per servizi, tratti di viabilità principale, parcheggi e verde pubblico, è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla realizzazione degli stessi, anche prima dell'approvazione del Piano Attuativo nel caso che motivi di urgenza lo richiedano, previo, ove necessario, esproprio delle aree.

2. In tal caso, qualora nell'arco di cinque anni dall'approvazione del R.U., i proprietari procedano alla presentazione di un Piano Attuativo, essi dovranno rimborsare, tutti gli oneri sostenuti dall'Amministrazione per l'acquisizione del terreno e la realizzazione delle opere.

3. Gli Enti istituzionalmente competenti possono realizzare opere pubbliche su aree di proprietà pubblica anche prima dell'approvazione dei Piani Attuativi purché gli interventi siano compatibili con le prescrizioni contenute nelle Tavole di R.U.. Nelle aree destinate a servizi è possibile realizzare impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico.

Art. 13) Esecuzione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo di oneri

13.1. Esecuzione di opere di urbanizzazione primaria attraverso intervento convenzionato per importi pari o superiore alla soglia comunitaria.

1. Nei comparti individuati nelle tabelle allegate alle presenti Norme dove l'intervento edilizio, al di fuori delle zone soggette a Piano Attuativo, comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione, o qualora per l'attuazione degli interventi di edificazione privati si rendesse necessaria l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alle seguenti procedure:

- a) approvazione, da parte dell'Amministrazione Comunale di un progetto preliminare delle opere di urbanizzazione da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;
- b) sottoscrizione da parte dei richiedenti di una convenzione con il Comune, in cui gli stessi si obbligano, entro la data prevista nell'atto stesso, al finanziamento delle opere stesse, all'affidamento dell'esecuzione delle opere previste ai sensi del D.Lgs 163/2006 e ss.mm.ii., con l'indicazione dell'importo dei lavori a scomputo e le modalità di pagamento dei servizi e dei lavori posti a gara, nonché alla eventuale cessione gratuita al Comune delle stesse e delle aree su cui insistono;
- c) prestazione di una garanzia fidejussoria a copertura dell'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare.

2. L'Amministrazione Comunale, può prevedere che, l'avente diritto a richiedere il permesso di costruire, presenti all'Amministrazione stessa, in sede di richiesta del permesso di costruire, un progetto preliminare delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto. Con il permesso di costruire vengono approvati l'intervento edilizio diretto ed il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione che viene assunto dall'Amministrazione per l'indizione di una gara con le modalità previste dall'articolo 55 del d.Lgs. 163/2006 (procedure aperte e ristrette). Oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori.

3. Il progetto definitivo verrà approvato dall'Amministrazione Comunale unitamente all'approvazione dell'aggiudicazione e il progetto esecutivo sarà approvato dal dirigente competente prima dell'inizio dei lavori.

13. 2. Esecuzione di opere di urbanizzazione primaria attraverso intervento convenzionato per importi inferiore alla soglia comunitaria.

1. Nei comparti individuati nelle tabelle allegate alle presenti Norme dove l'intervento edilizio, al di fuori delle zone soggette a Piano Attuativo, comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione, o qualora per l'attuazione degli interventi di edificazione privati si rendesse necessaria l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alle seguenti procedure:
 - a) approvazione, da parte dell'Amministrazione Comunale di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;
 - b) sottoscrizione da parte dei richiedenti di una convenzione con il Comune, in cui gli stessi si obbligano, entro la data prevista nell'atto stesso, al finanziamento delle opere stesse e all'affidamento dell'esecuzione delle opere previste ai sensi del D.Lgs 163/2006 e ss.mm.ii., con l'indicazione dell'importo dei lavori a scomuto e le modalità di pagamento dei servizi e dei lavori posti a gara, nonché alla eventuale cessione gratuita al Comune delle stesse e delle aree su cui insistono;
 - c) prestazione di una garanzia fidejussoria a copertura dell'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare.
2. Il titolare del Permesso di Costruire dovrà affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomuto degli oneri di urbanizzazione applicando le procedure di cui all'art. 122 del D.Lgs. 163/2005 e ss.mm.ii. e cioè mediante procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara individuando almeno 5 operatori economici da consultare sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico finanziaria e tecnico organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione, se sussistono in tale numero soggetti idonei. Gli operatori economici selezionati dovranno essere contemporaneamente invitati a presentare le offerte oggetto della negoziazione, con lettera contenente gli elementi essenziali della prestazione richiesta. Il titolare del Permesso di Costruire si dovrà impegnare a scegliere l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso sul progetto che è stato approvato dall'Amministrazione, previa verifica del possesso dei requisiti di qualificazione previsti per l'affidamento di contratti di uguale importo mediante procedura aperta, ristretta, o negoziata previo bando.

3. Il Permesso di Costruire relativo all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà contenere anche la seguente documentazione:

- a) richiesta di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore a € 5.150.000 a scomputo degli oneri dovuti ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 art. 16, comma 2, nonché ai sensi della L.R.T. 3 gennaio 2005 n° 1, art. 120, e la eventuale conseguente autorizzazione allo scomputo dei lavori dagli oneri di urbanizzazione dovuti.
- b) Dichiarazione attestante l'esecuzione della procedura negoziata sottoscritta dal titolare del Permesso di Costruire, nelle forme previste dal DPR 445/2000 con i seguenti allegati:
 - copia dell'invito contenente i criteri per l'aggiudicazione;
 - elenco dei soggetti invitati;
 - importo a ribasso;
 - soggetto vincitore con dimostrazione dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del D.Lgs n° 163/2006 e ss.mm.ii..

Art. 14) Interventi sul patrimonio edilizio esistente, privo di valore storico, architettonico o ambientale.

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non rivestono un valore storico, architettonico o ambientale sono così definiti:

a. Manutenzione Ordinaria: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dell'edificio e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici.

b. Manutenzione Straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non si alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;

c. Restauro e Risanamento Conservativo: gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi

costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;

d. Ristrutturazione Edilizia: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

d1. le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti urbanistici comunali, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

d2. la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.

d3. le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non si configurino come nuovi organismi edilizi, ivi compreso le pertinenze così come definite all'art. 5 delle presenti N.T.A. e limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad Unità Immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, ove ciò non sia escluso dagli strumenti urbanistici, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove Unità Immobiliari; sono compresi in tale fattispecie gli ampliamenti "una tantum" di cui all'art. 43, comma 3, della L.R. 1/05 e successive modifiche e integrazioni.

e. Sostituzione Edilizia: gli interventi intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla Ristrutturazione Edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione. La nuova collocazione deve essere individuata esclusivamente sul resede pertinenziale del

fabbricato, considerando come resede pertinenziale quello consolidato nel tempo e da dimostrare, dove si svolgono le funzioni del fabbricato principale e non necessariamente il resede catastale. E' vietato collocare l'edificio in progetto o parte di esso, in porzioni di territorio utilizzati per altri scopi. Deroghe alla presente norma sono possibili solo a seguito impedimenti geologici/geotecnici/idraulici da documentare dettagliatamente.

f. Superamento delle barriere architettoniche: gli interventi necessari all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

g. Ristrutturazione Urbanistica: gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Superamento delle barriere architettoniche, Restauro e Risanamento Conservativo sono sempre consentiti con la permanenza delle attività in atto, anche se in contrasto con le destinazione d'uso previste dal piano, purché legittimamente esistenti, fatte salve specifiche norme relative alle singole aree o gruppi di edifici.

3. Tali interventi sono consentiti, alle medesime condizioni, su edifici ricadenti su aree destinate alla viabilità e servizi o su aree sottoposte alla procedura dello strumento attuativo, così come indicato dal presente R.U.. Per quanto riguarda le procedure per l'ottenimento dei titoli abilitativi si fa esplicito riferimento alla legislazione vigente di carattere nazionale e regionale.

4. Per gli interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica sugli edifici e manufatti ricadenti in zona agricola, sono dimensionati prendendo a riferimento la S.U.L. legittima esistente, e comunque valutando preventivamente la compatibilità paesaggistica e ambientale della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento. Ai fini del calcolo della S.U.L., nel caso di volumi con altezza minore di 2,70 ml. netta, la stessa verrà computata in percentuale quale rapporto fra l'altezza reale e la base 2,70.

5. Per ogni intervento che preveda la tinteggiatura esterna di fabbricati o porzioni di essi, ricadenti nel subsistema della collina, dovrà essere effettuato un sopralluogo in sito da parte dell'ufficio tecnico, previa richiesta scritta, per concordarne la coloritura.

Art. 15) Interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico, architettonico, ambientale individuati nelle Tav. 2 – 4 – 5 del R.U..

1. Sugli edifici facenti parte del Patrimonio Edilizio storico, architettonico e ambientale del Comune di Lari che, singolarmente o per la loro particolare aggregazione urbanistica, costituiscono parte delle Invarianti Strutturali del P.S., (individuati nelle Tav. 2 e 5 del R.U) sono ammissibili solo gli interventi definiti dal presente articolo.
2. In particolare, al punto 15.1 sono individuate le categorie di intervento attribuite ai singoli edifici in base al valore degli stessi ed al grado di tutela da perseguire, mentre al punto 15.2 viene definito il grado di tutela assegnato ad ogni singolo edificio individuato nelle Tav. 2, 4 e 5 del presente R.U..
3. Gli edifici ricadenti in zona A e gli edifici elencati nelle Tav. 2 e nelle Tav. 5 di valore storico, architettonico, ambientale di cui al presente articolo, dovranno essere caratterizzati per i materiali di finitura tipici dei centri storici. In particolar modo gli infissi dovranno essere in legno o ferro con coloriture da concordare con l'ufficio tecnico, le mensole di gronda in cotto e/o con travetti in legno, il manto di copertura in cotto con tipologia a coppi ed embrici alla toscana, gli intonaci dovranno essere del tipo traspirante e le tinteggiature con coloriture da concordare con l'ufficio tecnico.

15.1. Categorie di intervento.

1. Le categorie di intervento per le zone A e per gli edifici elencati nelle Tav. 2 e nelle Tav. 5 sono la Manutenzione Ordinaria; la Manutenzione Straordinaria; il Restauro e Risanamento Conservativo (R1); il Restauro e Risanamento Conservativo (R2); la Ristrutturazione Edilizia; la Sostituzione Edilizia così come definite nel prosieguo del presente articolo.
2. Fermo restando che il semplice intervento teso al superamento delle barriere architettoniche si configura come Manutenzione Straordinaria, ognuno degli interventi descritti dovrà comunque ricomprendere anche il superamento delle barriere architettoniche o quantomeno l'attenuazione delle stesse con interventi migliorativi compatibili con le caratteristiche architettoniche del Patrimonio Edilizio Storicizzato.
3. Qualsiasi intervento di qualsiasi tipologia di seguito specificate, anche non soggetto a presentazione di titolo abilitativo che modifichi l'aspetto esteriore di immobili e/o resedi di pertinenza degli stessi, ricadenti nelle zone A e per gli edifici elencati nelle Tav. 2 e nelle Tav.

5 di valore storico, architettonico, ambientale di cui al presente articolo, dovrà essere sottoposto al parere preventivo della Commissione Edilizia Comunale.

4. Il rifacimento o l'installazione di impianti per l'utilizzo di fonti rinnovabili in immobili e/o resedi di pertinenza degli stessi, ricadenti nelle zone A e per gli edifici elencati nelle Tav. 2 e nelle Tav. 5 di valore storico, architettonico, ambientale di cui al presente articolo, e su immobili ricadenti in qualsiasi zona urbanistica e loro resedi di pertinenza visibili dal centro storico, è ammesso solo se verrà dimostrata la non visibilità da luoghi/edifici pubblici.

5. Il rispetto di normative di dettaglio, che contrastino con le disposizioni del presente articolo, saranno valutate in base allo specifico caso, da sottoporsi comunque al parere preventivo della Commissione Edilizia Comunale.

a) Manutenzione Ordinaria.

1. Gli interventi di Manutenzione Ordinaria relativamente al Patrimonio Edilizio Storicizzato sono quelli riguardanti le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2. Tali interventi non possono comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

b) Manutenzione Straordinaria.

1. Gli interventi di Manutenzione Straordinaria relativamente al Patrimonio Edilizio Storicizzato sono quelli riguardanti le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

2. Sono da considerarsi interventi di Manutenzione Straordinaria le seguenti opere:

- Rifacimento o installazione di materiali di isolamento.
- Rifacimento o installazione d'impianti di riscaldamento o di raffreddamento.
- Rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi.
- Rifacimento o installazione di impianti di accumulazione e sollevamento idrico.

- Rifacimento di impianti igienico sanitari.
 - Rifacimento o installazione di impianti di telecomunicazione/ricezione segnali.
 - Rifacimento o installazione di impianti per l'utilizzo di energie rinnovabili.
 - Rifacimento degli impianti tecnologici (elettrico, idrotermico, sanitario).
 - Installazione di impianti igienico sanitari ricavati all'interno dell'unità immobiliari.
 - Realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo.
 - Consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione.
 - Costruzione di vespai o scannafossi.
3. Sono inoltre da considerarsi interventi di Manutenzione Straordinaria le seguenti opere quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:
- Rifacimento di intonaci e coloriture esterne.
 - Rifacimento degli infissi esterni.
 - Rifacimento della sistemazione esterna degli spazi scoperti.
 - Rifacimento di pavimentazioni o rivestimenti interni ed esterni.
 - Rifacimento del manto di copertura.

c) Restauro e Risanamento Conservativo (R1).

1. Gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo (R1) relativamente al Patrimonio Edilizio Storizzato sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso e nel mantenimento della unitarietà progettuale e del valore dell'edificio, ne consentano utilizzazioni con essi compatibili, anche con modifiche al cambio di destinazione d'uso ed aumento delle Unità Immobiliari.
2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori, l'eliminazione degli elementi estranei all' organismo edilizio. Tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici ancorché recenti.
3. L'intervento deve mirare alla conservazione dell'oggetto architettonico nella sua inscindibile unità formale e strutturale, alla valorizzazione - ripristino dei suoi caratteri architettonico-decorativi, al ripristino delle parti alterate preservando l'aspetto esterno e l'impianto strutturale tipologico - architettonico dell'interno con le relative parti decorative.

4. In particolare la presente categoria d'intervento prevede:
- Il consolidamento e il risanamento del complesso murario originario, delle strutture verticali, orizzontali e di copertura senza spostamenti di strutture verticali o di strutture orizzontali, né modifiche del tetto che sarà opportunamente ripristinato col manto di copertura tradizionale. Sono ammessi consolidamenti e/o inserzioni di elementi indispensabili a sole finalità statiche.
 - Il restauro - ripristino dei fronti esterni e interni, degli ambienti liberati da eventuali superfetazioni. In particolare, per quanto attiene alle corti e spazi identificati, si procederà al ripristino dei partiti e dei materiali originari, all'eliminazione di ogni superfetazione, sia pure a carattere provvisorio, alla conservazione e sistemazione a giardino e a parco.
 - La conservazione/ripristino dell'impianto distributivo organizzativo principale originario. Sono consentite modifiche interne per la dotazione di adeguate attrezzature igienico-sanitarie, anche impiegando l'aspirazione forzata, quando non alterino le caratteristiche degli ambienti di importanza storico - documentale e architettonica.
 - La ricostruzione filologica di parti di edifici eventualmente crollate o demolite subordinando l'intervento alla presentazione di adeguata documentazione storico - archivistica e/o lettura filologica tramite saggi o rilievi sul vivo dell'edificio. E' consentita l'integrazione delle parti eventualmente demolite per eventi bellici o storici e il completamento di strutture e finiture non terminate per interruzione storicamente documentata degli interventi originari (all'interno del volume esistente) con tecniche attuali, subordinando l'intervento alla presentazione di adeguata documentazione storico - critica e progettuale. E' ammessa la reintegrazione con materiali tradizionali nelle parti soggette ad usura (manto di copertura, pavimentazioni, rivestimenti ecc.).
5. Per tale categoria d'intervento sono vietati:
- qualsiasi alterazione dei volumi, dei profili e dei tetti, del disegno delle facciate, delle strutture (pilastrini, murature continue, volte, solai, soffitte ecc), delle eventuali decorazioni, degli infissi e dei materiali di finitura in genere; le rimozioni che possono cancellare le testimonianze storiche dell'edificio, nonché la rimozione di elementi e la loro collocazione in luoghi diversi da quelli originari.
 - Ogni occupazione o copertura dei ulteriori superfici scoperte anche con opere di carattere provvisorio.
 - Qualsiasi immissione di elementi aggettanti sia a sbalzo che pilastrati.

- Costruzione di volumi tecnici emergenti dai profili e dalle falde delle coperture, mentre è ammesso l'inserimento di eventuali lucernari filo falda o abbaini.
 - La nuova realizzazione di locali interrati o ampliamento degli esistenti.
6. Nel caso di richiesta di intervento relativo alle sole facciate di edifici storici appartenenti a complessi insediativi storici o monumentali più ampi, il restauro dovrà essere prospettato per parti organiche e non solo relativamente ai confini della proprietà.
7. Le planimetrie di progetto individuano i manufatti, nonché gli altri reperti di valore storico-documentativo o monumentale. Inoltre, anche al di fuori delle individuazioni di cui sopra, è prescritto il mantenimento e il restauro di altri reperti, come fontane, pozzi, esedre, scenari, lapidi, edicole sacre, e di quanto altro, negli spazi esterni e negli ambienti interni, costituisce documento storico.
8. A restauro compiuto dovrà far seguito la presentazione di una relazione circa i criteri che sono stati seguiti, onde dimostrare la legittimità critica e metodologica dell'intervento.

d) Restauro e Risanamento Conservativo (R2).

1. Gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo (R2) relativamente al Patrimonio Edilizio storicizzato sono quelli tendenti alla conservazione degli elementi architettonici fondamentali così come ci sono pervenuti, anche nell'intento di non cancellare i segni che testimoniano il loro passaggio nel tempo.
2. Non saranno da considerarsi “testimonianze storiche” quei volumi e in genere quelle modifiche aventi carattere di precarietà o di palese superfetazione, riferibili per lo più al periodo dell'ultimo dopoguerra o di cui sia dimostrabile la data recente di realizzazione.
3. Questa categoria d'intervento tende essenzialmente al recupero culturale e funzionale dell'edificio e del complesso, consentendo quelle modifiche che comportino un miglioramento della distribuzione planimetrica, dell'abitabilità e igienicità degli ambienti e, in genere, della funzionalità dell'organismo.
4. Per tale categoria d'intervento è prescritto:
- Il restauro e il ripristino delle facciate esterne e degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di rilevante importanza, quali: volte strutturali, decorazioni pittoriche, decorazioni scultoree ecc. .
 - La conservazione e il ripristino tipologico e cioè: gli interventi atti a ripristinare e mantenere l'ubicazione dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi (portici, logge, androni, blocchi scala).

- La demolizione delle superfetazioni come parti dell'unità edilizia incongrue all'impianto originale, nonché l'eliminazione di elementi decorativi, rivestimenti e simili, incompatibili.
5. Per tale categoria d'intervento è previsto:
- L'allineamento verticale e orizzontale sui fronti stradali.
 - Il mantenimento del volume esistente calcolato con l'esclusione delle parti da demolire.
 - Il mantenimento del profilo del tetto (linea di gronda, colmo, pendenza delle falde) e della tecnologia tradizionale della copertura (in coppi e embrici in cotto).
 - Il mantenimento della localizzazione e del tipo del sistema di accesso dall'esterno e dei collegamenti verticali principali delle unità edilizie e comunque di quelli di uso comune alle varie unità immobiliari eventualmente presenti.
 - Il mantenimento della partitura delle facciate esterne (sia in fronte strada che su altri spazi aperti esistenti o da recuperare mediante la demolizione delle parti incongrue dell'unità edilizia): è ammessa la riapertura di eventuali forature preesistenti e successivamente tamponate, facenti parte della partitura originaria, e ben individuabili.
 - Il mantenimento degli elementi strutturali e di decoro di particolare importanza esistenti sull'esterno o negli ambienti interni (e per i quali è ammesso il rifacimento con tecniche e materiali conformi od uguali alle parti sostituite).
6. Per tale categoria d'intervento è ammesso:
- Il consolidamento degli elementi strutturali e la loro sostituzione nel caso in cui non siano recuperabili, purché non se ne modifichi la posizione.
 - Nelle U. I. lo spostamento e la costruzione di tramezzature al fine d'impiantare nuovi servizi igienici, anche ad aerazione forzata.
 - Ricavare nuovi ed ulteriori vani abitabili (attuali soffitte o vani seminterrati attualmente non abitabili) e vani tecnici, sempre che risultino conformi con le presenti norme, nonché con le norme di Regolamento Edilizio e di Igiene.
 - L'inserimento di lucernari filo falda delle coperture.
 - L'utilizzazione di tecnologie attuali per quegli elementi strutturali (solai, scale, travature) che non abbiano particolare pregio e che non siano costituiti da elementi di interesse architettonico (come colonne, architravi, archi, volte, ecc.) .

- L'ampliamento di forature su fronti interni, quando si progettino tali interventi in modo da razionalizzare e rendere conforme alle necessità di salvaguardia ambientale la partitura di questi fronti.
 - Ai soli fini dell'adeguamento sismico dei fabbricati, l'inserimento di un cordolo strutturale rialzando conseguentemente di tale spessore l'imposta della gronda, senza modifiche al profilo architettonico del tetto, intesa come mera traslazione verticale.
 - Lo spostamento e la costruzione, all'interno delle unità immobiliari (appartamenti, negozi, ecc) e con l'esclusione degli spazi condominiali o di uso collettivo, di tramezzature non strutturali e di servizi igienici anche ad aerazione forzata, al fine della riorganizzazione dell'impianto distributivo interno.
 - L'aumento delle Unità Immobiliari nel rispetto dei parametri contenuti nel D.M. 5.7.1975 e successive modifiche ed integrazioni, compatibilmente con il carattere architettonico ed urbanistico dell'immobile e nel rispetto della tipologia del fabbricato e previa verifica degli standards urbanistici relativi ai parcheggi, inteso come reperimento anche su resede privato di n° 1 posto auto delle dimensioni di 5,00 x 2,50 ml. minimo per ogni unità immobiliare incrementata, previo parere obbligatorio della Commissione Edilizia Comunale.
 - Il cambio di destinazione d'uso, compreso tra quelli previsti nella zona omogenea, purché compatibile con il carattere architettonico, ambientale ed urbanistico dell'immobile.
7. Per tale categoria d'intervento si impone:
- La demolizione delle parti delle unità edilizie incongrue con l'impianto originario e con gli ampliamenti organici di esso nonché l'eliminazione di elementi decorativi, rivestimenti e simili, incompatibili.
8. Per tale categoria d'intervento sono vietati:
- Alterazioni del volume esistente calcolato con l'esclusione delle parti da demolire, ad eccezione di quanto prescritto relativamente all'adeguamento sismico della copertura.
 - Alterazioni del profilo del tetto (linea di gronda, linea di colmo, pendenza delle falde), salvo la mera traslazione per l'inserimento di cordolo strutturale.
 - Alterazioni della partitura delle facciate esterne, salvo la riapertura di eventuali finestre preesistenti, individuabili tramite saggi e rilievi.
 - Ogni occupazione o copertura dei ulteriori superfici scoperte anche con opere di carattere provvisorio.

- Qualsiasi immissione di elementi aggettanti sia a sbalzo che pilastrati.
- Costruzione di volumi tecnici emergenti dai profili e dalle falde delle coperture, mentre è ammesso l'inserimento di eventuali lucernari filo falda o abbaini.
- La nuova realizzazione di locali interrati o ampliamento degli esistenti.

e) Ristrutturazione Edilizia.

1. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia relativamente al Patrimonio Edilizio Storicizzato sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente.

2. In particolare tali interventi comprendono:

- Il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e la modificazione e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- La costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente.
- Il rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove Unità Immobiliari.
- La ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi.

3. E' consentito quindi, per sottotetti abitati ma non abitabili, il rialzamento "una tantum" all'ultimo piano fino al raggiungimento dei minimi igienici di legge e fatto salvo il ripristino della tipologia e della conformazione della copertura (delle falde, dei colmi, della linea di gronda alla nuova altezza) con tecnologie e materiali originari o uguali (il rivestimento dovrà essere in coppi e tegole toscane in cotto); si prescrive il mantenimento delle eventuali decorazioni o modanature all'esterno del sottotetto. Per quegli edifici che hanno distanze dai confini, da altri edifici esistenti e da strade esistenti inferiori ai valori previsti dal Regolamento Urbanistico, e per la sola funzione di poter effettuare l'intervento qui esposto, si consente di osservare le distanze minime previste dal Codice Civile.

4. E' consentito inoltre un incremento "una tantum" per la costruzione di servizi igienici che dovrà essere progettato in modo armonico con il volume esistente e con le stesse caratteristiche di finitura dell'edificio esistente e comunque nel rispetto degli elementi del contesto architettonico e ambientale circostante.

5. Per tale categoria d'intervento è previsto il mantenimento:

- Dell'allineamento verticale e orizzontale sui fronti stradali.

- Del volume esistente, calcolato con l'esclusione delle parti da demolire, ad eccezione di quanto prescritto nei commi precedenti della presente lettera e).
 - Del profilo del tetto (linea di gronda, pendenza delle falde) e della tecnologia tradizionale della copertura (in coppi ed embrici in cotto alla toscana), ad eccezione di quanto prescritto nei commi precedenti della presente lettera e).
 - Della localizzazione e del tipo del sistema d'accesso dall'esterno e dei collegamenti verticali principali dell'Unità Edilizia e comunque di quelli di uso comune alle varie Unità Immobiliari eventualmente presenti.
 - Della partitura delle facciate esterne (sia in fronte strada che sugli altri spazi aperti esistenti e da recuperare mediante la demolizione delle parti incongrue con l'unità edilizia): è ammessa la riapertura di eventuali forature preesistenti facenti parte organicamente della partitura e ben individuabili, nonché la realizzazione di nuove aperture, solo con la finalità di un miglioramento architettonico e formale dei prospetti.
 - Degli elementi strutturali e di decoro di particolare importanza esistenti sull'esterno o negli ambienti interni (e per i quali è ammesso il rifacimento con tecniche e materiali conformi od uguali alle parti sostituite).
6. Per tale categoria d'intervento si rende possibile :
- L'utilizzazione di tecnologie costruttive attuali per quegli elementi strutturali (solai, scale, travature, ecc.) che non abbiano particolare pregio e che non siano costituiti da elementi di interesse architettonico (come colonne, architravi, archi, volte, solai in legno e cotto, ecc.).
 - L'ampliamento, lo spostamento di forature sui fronti interni e piccoli allargamenti di forature a P.T. (per esigenze veicolari) nel rispetto dell'equilibrio compositivo della facciata. La progettazione di tali interventi deve essere conforme al contesto architettonico e ambientale circostante. Si rende inoltre possibile la realizzazione di nuove aperture, solo con la finalità di un miglioramento architettonico e formale dei prospetti.
 - Lo spostamento e la costruzione, all'interno dell'Unità Immobiliare (appartamento, negozio ecc.) e con l'esclusione degli spazi condominiali o di uso collettivo, di tramezzature non strutturali e di servizi igienici anche ad aerazione forzata, al fine della riorganizzazione dell'impianto distributivo interno.

- Ricavare nuovi ed ulteriori vani abitabili (attuali soffitte o vani seminterrati annessi alle U.I. attualmente non abitabili) e vani tecnici sempre che risultino in conformità con le norme presenti, nonché con le norme del Regolamento Edilizio ed Igienico.
- L'inserimento di un cordolo strutturale rialzando conseguentemente di tale spessore l'imposta della gronda, ai soli fini dell'adeguamento sismico dei fabbricati.
- L'aumento delle Unità Immobiliari nel rispetto dei parametri contenuti nel DM 5.7.1975, compatibilmente con il carattere architettonico ed urbanistico dell'immobile e nel rispetto della tipologia del fabbricato e previa verifica degli standards urbanistici relativi ai parcheggi, inteso come reperimento su resede privato di n° 1 posto auto delle dimensioni di 5,00 x 2,50 ml. minimo per ogni unità immobiliare incrementata, previo parere obbligatorio della Commissione Edilizia Comunale.
- Il cambio di destinazione d'uso, compreso tra quelli previsti nella zona omogenea, purché compatibile con il carattere architettonico, ambientale ed urbanistico dell'immobile.

7. Per tale categoria d'intervento si impone:

La demolizione delle parti di Unità Edilizia incongrue all'impianto originario, nonché l'eliminazione di elementi decorativi, rivestimenti e simili, incompatibili. E' possibile un recupero di tale volume, se regolarmente autorizzato, accorpandolo al volume esistente a condizione che esso sia riprogettato in maniera armonica con l'edificio principale e con le stesse caratteristiche architettoniche.

8. Per tale categoria d'intervento non è possibile costruire volumi tecnici emergenti dai profili e dalle falde delle coperture, mentre è ammesso l'inserimento di eventuali lucernari filo falda o abbaini.

9. Per tale categoria si rendono inoltre possibili i seguenti ulteriori interventi:

- L'adeguamento dell'altezza interna dei vani mediante lo spostamento dei solai, purché non siano di particolare pregio architettonico, non si modifichi la posizione delle finestre, si garantisca una distanza fra il pavimento ed i davanzali non inferiore ai 70 cm, tutelando comunque la sicurezza con opportuni accorgimenti (ringhiere), e non si modifichi l'altezza di gronda.
- Lo spostamento dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi, purché non siano di particolare pregio architettonico e resti fermo il sistema d'accesso dall'esterno.

- La riformulazione delle Unità Immobiliari dell'edificio, mediante l'accorpamento o la suddivisione delle U. I. rilevate nello stato di fatto, con la ulteriore possibilità di variarne il numero complessivo.
 - L'immissione di elementi pilastrati (logge), purché derivanti dal recupero del volume della demolizione di superfetazioni e/o elementi incongrui all'edificio. Le logge di cui sopra saranno computate al 50 % del volume da recuperare.
10. Per tale categoria è vietata:
- La nuova realizzazione di locali interrati o ampliamento degli esistenti.

f) Sostituzione Edilizia.

1. Gli interventi di Sostituzione Edilizia relativamente al Patrimonio Edilizio Storicizzato sono riferibili a quelli definiti all'art. 14 delle presenti Norme e ricomprendono la demolizione e ricostruzione di volumi esistenti anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione. La nuova collocazione deve essere individuata esclusivamente sul resede pertinenziale del fabbricato, considerando come resede pertinenziale quello consolidato nel tempo e da dimostrare, dove si svolgono le funzioni del fabbricato principale e non necessariamente il resede catastale. E' vietato collocare l'edificio in progetto o parte di esso, in porzioni di territorio utilizzati per altri scopi. Deroghe alla presente norma sono possibili solo a seguito impedimenti geologici/geotecnici/idraulici da documentare dettagliatamente. Tuttavia trattandosi di interventi in Zone omogenee A o su edifici, che, pur privi di valore, costituiscono testimonianza storico-documentale di fatti o eventi suscettibili di tutela, è opportuno che gli interventi di cui alla presente categoria siano eseguiti con particolare attenzione relativamente all'uso dei materiali strutturali e di finitura, alla forma architettonica rispettosa del contesto architettonico e ambientale circostante.

2. Per tale categoria d'intervento sono previste le seguenti prescrizioni:

- E' consentita la demolizione parziale o totale delle strutture esistenti e la conseguente ricostruzione nei limiti del volume esistente.
- L'altezza massima dei volumi di progetto (linea di colmo della copertura) non dovrà superare la massima esistente e similmente non si dovrà superare la massima altezza di gronda esistente nei prospetti sulle vie e spazi pubblici.

- E' consentita, nel caso in cui le altezze preesistenti non siano idonee al nuovo uso, un incremento dell'altezza massima fino al raggiungimento della altezza minima prevista per ragioni igienico-sanitarie.
- Nei fabbricati privi di cantine ed altri spazi tecnici interrati è ammessa la costituzione di tali spazi fino al massimo della superficie coperta ricostruita.
- Le finiture esterne dell'edificio (manto di copertura del tetto, mensole di gronda, intonaco, infissi) dovranno essere realizzati con le tecniche e i materiali tradizionali del tessuto edilizio storicizzato.

3. Per gli interventi di sostituzione edilizia sugli edifici e manufatti ricadenti in zona agricola, sono dimensionati prendendo a riferimento la S.U.L. legittima esistente, e comunque valutando preventivamente la compatibilità paesaggistica e ambientale della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento. Ai fini del calcolo della S.U.L., nel caso di volumi con altezza minore di 2,70 ml. netta, la stessa verrà computata in percentuale quale rapporto fra l'altezza reale e la base 2,70.

g) Zone di recupero.

1. Nelle zone di recupero, dove vi sia la compresenza di edifici storicizzati ed edifici più recenti di scarso valore storico – architettonico e/o opere di urbanizzazione da realizzare, sono possibili interventi di Ristrutturazione Urbanistica da effettuarsi mediante Piani di Recupero (P. di R.); in questo caso per gli edifici storicizzati è possibile, in seguito a indagini storiche più puntuali, superare le categorie di intervento presente agli elaborati n° 5 del R.U., a condizione comunque che il risultato complessivo favorisca il recupero e la riqualificazione di tutto il complesso edilizio soggetto a P. di R.

2. Attraverso i piani di recupero è possibile recuperare la S.U.L., purché regolarmente autorizzata e comunque valutando preventivamente la compatibilità paesaggistica e ambientale della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento. Per i piani di recupero ricadenti in zona omogenea A – Aree storicizzate, individuate nelle tavole n° 4 del R.U., al fine di incentivare il recupero di tali aree degradate è possibile recuperare il volume esistente, purché regolarmente autorizzato e nel rispetto del contesto architettonico, ambientale circostante. Ai fini del calcolo della S.U.L., nel caso di volumi con altezza minore di 2,70 ml. netta, la stessa verrà computata in percentuale quale rapporto fra l'altezza reale e la base 2,70.

Per quanto riguarda l'altezza massima degli edifici, essa non potrà superare il numero dei piani del contesto circostante, inteso come zone adiacenti confinanti con l'area d'intervento. La superficie coperta non potrà superare il 50% della superficie del comparto di recupero. I suddetti parametri urbanistici dovranno essere valutati tenendo in considerazione il tessuto storicizzato se esistente.

3. I soggetti privati possono proporre nuove perimetrazioni di zone di recupero da sottoporre a Piano di Recupero diverse da quelle indicate nelle Tavole di R.U. a condizione che ciò sia adeguatamente motivato sotto il profilo urbanistico e architettonico; in questo caso l'approvazione del P. di R. costituisce variante contestuale al R.U. .

15.2 Categorie di valore degli edifici di pregio storico, architettonico e ambientale ed esplicazione dei relativi criteri di valutazione.

1. Come previsto nella norma generale del P.S., art. 11. il grado di intervento consentito dal Regolamento Urbanistico varia al variare del grado di importanza degli edifici stessi secondo le attribuzioni definite nelle Tavole 5A e 5B del R.U. L'individuazione cartografica degli edifici di valore storico, architettonico ed ambientale avviene tramite assegnazione di un numero corrispondente nella Tavole 2A, 2B e 2C del R.U. .

2. Il grado di importanza degli edifici è definito secondo la seguente catalogazione:

- 1) ***Edifici di totale pregio architettonico, storico e ambientale.***
- 2*) ***Edifici di parziale pregio architettonico, storico e ambientale.***
- 3) ***Edifici di pregio ambientale, individuati nel Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio storicizzato (Tav. 5 A e 5 B del Regolamento Urbanistico).***
- 3) ***Edifici di pregio ambientale, non individuati nel Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio storicizzato (Tav. 5 A e 5 B del Regolamento Urbanistico).***
- 4) ***Edifici privi di valore storico e architettonico e in parti di territorio prive di valore ambientale ma suscettibili di tutela individuati nel Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio storicizzato (Tav. 5 A e 5 B del Regolamento Urbanistico).***
- 4) ***Edifici privi di valore storico e architettonico e in parti di territorio prive di valore ambientale ma suscettibili di tutela non individuati nel Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio storicizzato (Tav. 5 A e 5 B del Regolamento Urbanistico).***

- 5) ***Manufatti di valore storico e/o architettonico costituenti elementi caratterizzanti i luoghi.***
- 6) ***Spazi pubblici ed elementi di arredo urbano.***

1) Edifici di totale pregio storico, architettonico e ambientale.

1. Sono quelli di particolare rilevanza storica, architettonica e ambientale, generalmente ben conservati, il cui valore è da attribuirsi all'edificio nella sua unitarietà, che costituiscono il patrimonio edilizio "di pregio" del Comune di Lari. Il grado di intervento consentito è quello della Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e del Restauro e Risanamento Conservativo R1.
2. Il grado di intervento si estende anche alle pertinenze, ai giardini, agli orti e più in generale al resede di appartenenza, alle viabilità di accesso (viali alberati etc.) al fine di tutelare tutte le testimonianze del valore degli edifici stessi e del loro intorno. Nella resede di tali fabbricati è comunque ammessa la realizzazione di pertinenze nei limiti stabiliti dall'art. 5 per gli edifici storicizzati.
3. Gli interventi su edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 e ss.mm.ii. sono sottoposti, oltre che alle norme del presente R.U., alle norme dettate dal suddetto Decreto Legislativo.

2) Edifici di parziale pregio architettonico, storico e ambientale.

1. Sono quelli che presentano elementi parziali di riconoscibilità storica e architettonica, conseguente alle scelte architettoniche operate, nei fregi, nelle facciate, nei particolari delle modanature, negli elementi tipologici.
2. Il grado di intervento consentito è quello della Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e del Restauro e Risanamento Conservativo R1 e R2.
3. In tutti gli interventi una particolare cura dovrà essere data al recupero delle pertinenze coperte e scoperte, al recupero dei giardini, delle alberature, delle recinzioni storicizzate, degli accessi, delle edicole e quanto altro che sia di pregio e degno di salvaguardia nell'ambito del resede degli edifici stessi.

2) Edifici di parziale pregio architettonico, storico e ambientale.*

1. Sono edifici individuati nelle carte delle Invarianti Strutturali per i quali non è stato possibile approfondire le indagini sull'attuale stato di consistenza. A titolo cautelativo è stata assegnata la presente categoria. Gli interventi ammissibili sono quelli della categoria 2.

2. Tuttavia, a fronte di una documentazione più approfondita fornita dai proprietari, sarà possibile attribuire d'ufficio la categoria di intervento successiva "3) Edifici di pregio ambientale" senza che ciò costituisca variante al R.U..

3) Edifici di pregio ambientale, individuati nel Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio storicizzato (Tav. 5 A e 5 B del Regolamento Urbanistico).

1. Sono quelli che conservano esteriormente alcuni particolari di pregio e di riferimento all'epoca storica di costruzione, e sono costruiti in posizioni strategiche da un punto di vista paesaggistico e ambientale, pertanto la loro protezione appare essenziale per la valorizzazione delle peculiarità dei luoghi.

2. Sono consentiti gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo R1 e R2 e Ristrutturazione Edilizia di cui al presente articolo.

3. Ogni proposta di intervento dovrà espressamente contenere interventi sugli aspetti più fragili del sistema ambientale di corredo (resede di pertinenza, viabilità di accesso, cippi, edicole, ecc) così che il puro e semplice intervento edilizio costituisca in realtà un più vasto ed importante intervento di valorizzazione del contesto ambientale.

3) Edifici di pregio ambientale, non individuati nel Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio storicizzato (Tav. 5 A e 5 B del Regolamento Urbanistico).

1. Sono quelli che conservano esteriormente alcuni particolari di pregio e di riferimento all'epoca storica di costruzione, e sono costruiti in posizioni strategiche da un punto di vista paesaggistico e ambientale, pertanto la loro protezione appare essenziale per la valorizzazione delle peculiarità dei luoghi.

2. Sono consentiti gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo R1 e R2, Ristrutturazione Edilizia di cui all'art. 14 delle presenti norme e ampliamenti una-tantum di cui all'articolo 19.1.3 comma 4, all'articolo 20.1.3 comma 4 e all'articolo 22.1.3 comma 4, nonché ampliamenti in base agli indici urbanistici residui eventualmente derivanti dalla zona omogenea in cui è inserito. Per gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'intero edificio, ove possibile, sono consentiti incrementi fino al massimo del 10% della S.U.L. in caso si preveda l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili, così come disciplinato dal Regolamento Edilizio vigente.

3. Gli interventi di cui al comma precedente, se comportanti ampliamenti, saranno realizzabili solo se progettati in maniera armonica con l'edificio principale e con le stesse caratteristiche architettoniche e nel rispetto dei commi 4, 5, 6 del presente paragrafo.

4. Ogni proposta di intervento dovrà espressamente contenere interventi sugli aspetti più fragili del sistema ambientale di corredo (resede di pertinenza, viabilità di accesso, cippi, edicole, ecc) così che il puro e semplice intervento edilizio costituisca in realtà un più vasto ed importante intervento di valorizzazione del contesto ambientale.

5. Gli interventi di cui alla presente categoria dovranno essere eseguiti con particolare attenzione relativamente all'uso dei materiali strutturali e di finitura, alla forma architettonica rispettosa del contesto architettonico e ambientale circostante.

6. Le finiture interne ed esterne dell'edificio (rivestimenti, pavimenti, strutture verticali ed orizzontali, manto di copertura del tetto, mensole di gronda, intonaco, infissi, comignoli, ecc.) dovranno essere realizzati con le tecniche e i materiali tradizionali del tessuto edilizio storicizzato.

4) Edifici allo stato attuale privi di valore storico e ambientale, individuati nel Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio storicizzato (Tav. 5 A e 5 B del Regolamento Urbanistico).

1. È quella parte del patrimonio edilizio esistente che non conserva alcun particolare pregio architettonico e ambientale.

2. Essi sono riportati nella carte delle Invarianti Strutturali in quanto, per documentazione letteraria e archivistica o toponomastica, connotano la maglia dell'edificato storico del Comune e il grado di "protezione" si limita a cogliere questo aspetto importante.

3. Sugli stessi sono consentiti gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo R1 e R2, Ristrutturazione Edilizia e Sostituzione Edilizia.

4. Ogni proposta dovrà espressamente prevedere interventi di valorizzazione della riconoscibilità della maglia storica dell'edificato (resede di pertinenza, viabilità di accesso, cippi, edicole, alberature di confine, ecc), e di ogni altro elemento caratterizzante i luoghi.

4) Edifici allo stato attuale privi di valore storico e ambientale, non individuati nel Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio storicizzato (Tav. 5 A e 5 B del Regolamento Urbanistico).

1. È quella parte del patrimonio edilizio esistente che non conserva alcun particolare pregio architettonico e ambientale.

2. Essi sono riportati nella carte delle Invarianti Strutturali in quanto, per documentazione letteraria e archivistica o toponomastica, connotano la maglia dell'edificato storico del Comune e il grado di "protezione" si limita a cogliere questo aspetto importante.

3. Sugli stessi sono consentiti gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo R1 e R2, Ristrutturazione Edilizia e Sostituzione Edilizia di cui all'art. 14 delle presenti norme e ampliamenti una-tantum di cui all'articolo 19.1.3 comma 4, all'articolo 20.1.3 comma 4 e all'articolo 22.1.3 comma 4, nonché ampliamenti in base agli indici urbanistici residui eventualmente derivanti dalla zona omogenea in cui è inserito. Per gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'intero edificio, ove possibile, sono consentiti incrementi fino al massimo del 10% della S.U.L. in caso si preveda l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili, così come disciplinato dal Regolamento Edilizio vigente.

4. Ogni proposta dovrà espressamente prevedere interventi di valorizzazione della riconoscibilità della maglia storica dell'edificato (resede di pertinenza, viabilità di accesso, cippi, edicole, alberature di confine, ecc), e di ogni altro elemento caratterizzante i luoghi.

5) Manufatti di valore storico e/o architettonico costituenti elementi caratterizzanti i luoghi.

1. Sono piccoli manufatti di arredo urbano, monumenti, cippi, edicole, fonti etc. che costituiscono testimonianza di epoche storiche del passato e contribuiscono al mantenimento della identità dei luoghi. Sono consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo R1 e R2.

2. Gli interventi su edifici vincolati ai sensi del D. lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. sono sottoposti, oltre che alle norme del presente R.U., alle norme dettate dal suddetto Decreto legislativo.

6) Spazi pubblici ed elementi di arredo urbano.

1. Sono tutti gli spazi pubblici o collettivi all'interno dei centri e dei nuclei storici. Costituiscono il connettivo urbanistico e architettonico degli edifici di valore storico, architettonico e ambientale considerati ai punti precedenti. Il valore degli edifici è strettamente legato agli spazi aperti circostanti, pertanto essi devono essere tutelati e valorizzati al pari degli edifici stessi sui quali questi si affacciano. In particolare per le pavimentazioni si dovranno utilizzare materiali uguali o simili a quelli originari: pietra grigia, cotto, travertino.

2. Potranno essere in alcuni casi utilizzati materiali sussidiari a quelli originari quali lastre o piastrelle in cemento trattate a pietra e anticate per le parti o i nuclei storici di minore importanza e previa una attenta valutazione da parte degli organi tecnici comunali e/o di enti esterni competenti. Analogamente dovranno essere utilizzati materiali in ferro e/o ghisa per chiusini e caditoie delle reti tecnologiche del sottosuolo.

3. Particolare attenzione dovrà essere attribuita alla cura di tutti gli elementi di arredo urbano che costituiscono il complemento degli spazi pubblici: le insegne commerciali dovranno essere collocate sulla superficie degli edifici, disegnate sulle facciate o realizzate in ferro o altri materiali tradizionali, sono escluse le insegne a bandiera salvo piccole soluzioni a mensola non invadenti e comunque realizzate in ferro, legno o altri materiali tradizionali. I lampioni dell'illuminazione pubblica, nonché panchine, cestini, fioriere, tende, dissuasori e altri elementi di arredo, devono essere realizzati con forme e materiali tradizionali; possono inoltre essere realizzate pensiline a protezione di porte d'ingresso purché limitate alle aperture e realizzate in materiali leggeri; possono essere tuttavia valutate anche soluzioni più moderne sempre che per le stesse siano utilizzati materiali della tradizione toscana e locale, e previa attenta valutazione da parte degli organi tecnici del Comune.

7) Antenne e canalizzazioni.

1. Nelle Zone A e sugli edifici storicizzati l'installazione di antenne e parabole, deve essere opportunamente mimetizzata: in caso di edifici condominiali dovranno essere installati impianti centralizzati.

2. Canalizzazioni impiantistiche esterne dovranno essere opportunamente ricoperte con lamiera di rame ed eseguite in modo da non deturpare gli elementi architettonici e decorativi degli edifici.

Art. 16) Vincoli imposti da normative sovraordinate.

16.1. Vincolo cimiteriale: G1.

(Regio Decreto 1265/34 e succ. modifiche e integrazioni)

1. Sono comprese nel vincolo cimiteriale le aree occupate dai cimiteri esistenti e quelle destinate al loro ampliamento. Le relative fasce di rispetto sono regolate dalla normativa vigente (art. 338 del R.D. 1265/34 e succ. modifiche e integrazioni), ed hanno un'ampiezza variabile da 200 a 50 ml., nella quale è vietata l'edificazione. I pozzi di captazione delle riserve idriche di uso potabile dovranno comunque rispettare una distanza dalle aree recintate non inferiore al ml. 200.
2. Entro le fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse le trasformazioni volte a realizzare strade, parchi pubblici, parcheggi scoperti, reti tecnologiche, il giardinaggio e le attività agricole, il commercio ambulante e tutte le altre destinazioni pubbliche all'aperto compatibili con il carattere dei luoghi. Per quanto riguarda gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 14 e 15 del presente Regolamento Urbanistico, compreso il cambiamento di destinazione d'uso e ampliamenti "una tantum" pari al 10% della attuale S.U.L., sempre che ciò non sia in contrasto con le norme di cui al presente R.U. .

16.2. Fasce di rispetto alla viabilità: G2.

1. Sono le aree poste ai lati delle strade e costituiscono aree per la sicurezza stradale, nonché per eventuali ampliamenti futuri delle stesse: sono identificate nelle carte di R.U. con linea tratteggiata.
2. Nell'ambito di dette fasce è consentita la creazione di spazi di sosta pubblici, opere idrauliche, sistemazioni a verde, viabilità di servizio o di accesso ai lotti, percorsi ciclabili, sono consentite le sistemazioni a verde e la piantumazione in filari, l'utilizzazione agricola e il giardinaggio.
3. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 14 e/o 15 delle presenti Norme. E' altresì consentito il cambiamento di destinazione d'uso e gli eventuali ampliamenti "una tantum" previsti per la zona entro cui l'edificio ricade, purché non comportino l'avanzamento degli edifici verso il fronte stradale e sempre che risultino compatibili con la destinazione di zona. È consentita la Sostituzione Edilizia e la Ristrutturazione Urbanistica con la demolizione e ricostruzione della volumetria esistente a

distanza regolamentare, e cioè al di fuori delle fasce di rispetto, sempre che risultino compatibili con le destinazioni di zona.

Per interventi edilizi di ampliamento, o di variazione della destinazione d'uso o aumento di unità immobiliari dei fabbricati esistenti, in aggiunta a quanto sopra, è prevista la stipula di apposita convenzione, da trascriversi a favore del Comune con oneri a carico del richiedente, con la quale l'avente titolo si impegna a rinunciare al plusvalore conseguente ai predetti interventi in caso di espropriazione.

4. Le aree non edificate saranno mantenute a spese dei proprietari, la manutenzione è obbligatoria per la sicurezza e il decoro dell'ambiente.

16.3. Vincolo idrogeologico e forestale: G3.

1. Sono sottoposti a vincolo idrogeologico i terreni ricompresi nelle zone individuate ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923 n° 3267, nonché i terreni ricoperti da boschi ai sensi dell'art. 37 della L.R. del 21.3.2000 n° 39 (Legge forestale della Regione Toscana) e successive modifiche ed integrazioni. Sulle aree sottoposte a vincolo idrogeologico gli interventi di trasformazione sono soggetti alla preventiva autorizzazione degli organi competenti secondo quanto previsto dalla L.R. 39 del 2000 modifiche ed integrazioni e dal regolamento forestale di attuazione nonché dai regolamenti provinciali e comunali vigenti.

16.4. Vincolo di rispetto delle risorse idriche: G4.

1. Tale vincolo deriva dalle norme contenute nel D.P.R. 236/88 concernenti: "Attuazione della direttiva CEE numero 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della legge 16 aprile 1987, n° 183" e dal D. Lgs. n°152/2006 e successive modifiche ed integrazioni;

2. Per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, sono stabilite aree di salvaguardia suddivise in *zone di tutela assoluta, zone di rispetto*.

3. Le zone di tutela assoluta e le zone di rispetto si riferiscono alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa.

16.4.1. Zone di tutela assoluta.

1. Le zone di tutela assoluta sono adibite esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a dieci metri, ove possibile.
2. L'estensione della zona di tutela assoluta è adeguatamente ampliata in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

16.4.2. Zone di rispetto.

1. Le zone di rispetto sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque devono avere un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione.
2. Tale estensione può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.
3. Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
 - a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi organici;
 - c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - d) aree cimiteriali;
 - e) spandimento di pesticidi o fertilizzanti;
 - f) apertura di cave e di pozzi;
 - g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
 - h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
 - i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - j) impianti di trattamento di rifiuti;
 - k) pascolo e stazzo di bestiame;
 - l) la realizzazione di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

Per gli scarichi di edifici esistenti e delle loro aree di pertinenza, ricadenti all'interno della zona di rispetto, è possibile derogare dalle prescrizioni del presente articolo, previo ottenimento di specifico e puntuale parere A.R.P.A.T. e/o altro Ente competente.

Per la captazione di acque superficiali devono essere curate le opere di protezione e sistemazione di pendici e sponde, al fine di prevenire dissesti idrologici, nonché la deviazione, a valle delle opere di presa, delle acque meteoriche e di quelle provenienti dagli scarichi.

16.5. Aree a salvaguardia del rischio idraulico e relative fasce di rispetto: G5.

1. Dette aree risultano destinate alla conservazione, all'ampliamento, alla creazione di spazi e/o interventi per salvaguardare l'ambiente, anche antropizzato, al fine di creare le condizioni volte al contenimento, mitigazione, superamento delle condizioni di rischio idraulico – idrogeologico.
2. Trattasi di aree di rispetto e/o funzionali per i fiumi, i canali, i corsi d'acqua, per le opere idrauliche, per i relativi interventi manutentori, di sorveglianza, di miglioramento/risanamento idraulico/idrogeologico e comunque per gli interventi volti alla mitigazione del rischio idraulico.
3. Tali aree, per condizioni, per loro morfologia, giacitura o per interventi di arginatura possono essere soggette ad eventi di inondazione o sommersione in special modo in occasione di piene fluviali o comunque di forti precipitazioni meteoriche, pertanto ogni attività è subordinata alla protezione e salvaguardia dell'ambiente, del territorio e degli insediamenti antropici.
4. Tali aree o loro parti sono soggette a vincolo “non aedificandi” incluso manufatti/opere precarie/provvisorie e serre.
5. Nelle aree di cui alla presente norma sono vietate alterazioni e/o modifiche morfologiche, altimetriche, orografiche, di giacitura di sorta del territorio, movimentazioni di terra, escavazioni, perforazioni (pozzi, ecc.); parimenti è vietata la realizzazione di servizi in sotterraneo e simili, qualunque opera, azione che possa alterare lo stato dei luoghi e che possa causare anche indirettamente instabilità ed erosioni dei terreni ad eccezione di quanto utile e/o finalizzato alla realizzazione dei lavori, opere ed interventi pubblici finalizzati alla mitigazione del rischio idraulico secondo i relativi progetti esecutivi approvati dall'Ente competente in materia. Sono altresì vietati: stazionamenti, accumuli, depositi anche temporanei di qualsivoglia genere o materiale e la stabulazione di bestiame. Ai fini della tutela della funzionalità idraulica della zona possono essere ammissibili previa specifica autorizzazione comunale quegli interventi che possono concorrere al miglioramento della funzionalità idraulica della zona.

6. In tali aree è ammissibile l'attività agricola con le limitazioni previste dalle presenti Norme. Le attività di piantagione arboree potranno essere autorizzate dal Comune previa specifica richiesta dell'interessato.
7. Le limitazioni di cui ai precedenti commi 5 e 6, potranno indennizzarsi secondo i criteri delle servitù con oneri a carico dell'Ente realizzatore degli interventi di cui al presente articolo.
8. Ai fini della tutela degli insediamenti l'eventuale edificazione all'esterno delle aree di cui alla presente norma, fatta salva qualunque norma e/o prescrizione più restrittiva, dovrà rispettare la distanza minima di 10 ml dal perimetro di zona.
9. Nelle aree ricomprese nella fascia di rispetto di cui al comma 8 sono ammissibili gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla Ristrutturazione Edilizia così come definita all'art. 14 delle presenti Norme e con esclusione di seminterrati, di variazioni di destinazione d'uso e di interventi che comportino aumento del carico urbanistico.

16.6. Aree di rispetto ai corsi d'acqua: G6.

1. Dette aree risultano destinate alla conservazione, ampliamento, creazione di spazi ed interventi per salvaguardare l'ambiente, anche antropizzato, al fine di creare le condizioni volte al contenimento, mitigazione, superamento delle condizioni di rischio idraulico – idrogeologico.
2. Trattasi di aree di rispetto e/o funzionali per i fiumi, i canali, i corsi d'acqua, per le opere idrauliche, per i relativi interventi manutentori, di sorveglianza, di miglioramento/risanamento idraulico/idrogeologico e comunque per gli interventi volti alla mitigazione del rischio idraulico.
3. Tali aree sono soggette a vincolo “non aedificandi”.
4. Sul patrimonio edilizio eventualmente esistente in tali aree, previa dimostrazione della mitigazione del rischio idraulico, sono ammissibili gli interventi di cui all'art. 14 e/o 15 delle presenti Norme fino alla Ristrutturazione Edilizia con esclusione di seminterrati fermo restando il rispetto del R.D. n° 523 del 25.07.1904 e delle altre normative in materia idraulica. Per interventi edilizi con variazione della destinazione d'uso ed aumento di unità immobiliari dei fabbricati esistenti, in aggiunta a quanto sopra, è prevista la stipula di apposita convenzione, da trascriversi a favore del Comune con oneri a carico del richiedente, con la quale l'avente titolo si impegna a rinunciare al plusvalore conseguente ai predetti interventi in

caso di espropriazione e a rinunciare a qualsiasi richiesta di risarcimento e/o indennizzo in caso di perimento totale o parziale dell'immobile, degli accessori e pertinenze a seguito di inondazioni.

5. Allo scopo di liberare le aree in parola dagli eventuali edifici in esse esistenti ovvero da loro parti, è ammessa la Ristrutturazione Urbanistica dell'edificio ricadente nell'area sottoposta alla presente Norma con trasferimento di pari volume e superficie coperta in altra area non soggetta a vincolo.

6. E' consentita la creazione di parcheggi con pavimentazione a prato verde ed aree a verde pubblico e/o privato, purché non pavimentate e comunque permeabili. Sono altresì consentite eventuali recinzioni con pali in ferro e rete metallica a maglia.

16.7. Vincoli derivanti dalla presenza di elettrodotti.

1. I fabbricati adibiti a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni che comportino la permanenza prolungata di persone, non possono essere edificati a distanze inferiori a quelle sotto indicate dalle linee elettriche aeree come segue:

- linee elettriche a 132 kV – 10 metri;
- linee elettriche a 220 kV – 18 metri;
- linee elettriche a 380 kV – 28 metri;

secondo quanto prescritto dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23/04/1992 e successive modificazioni.

2. Per l'individuazione dei vincoli si rimanda alle Tav. n°2A, 2B, 2C del presente R.U.

16.8. Vincoli derivanti dalla presenza di aree tartufigene.

1. Nelle aree tartufigene, come definite dalla L.R. 50/95 “*Norme per la raccolta, coltivazione e commercio dei tartufi freschi conservati, destinati al consumo e per la tutela e valorizzazione degli ecosistemi tartufigeni*” e successive modificazioni ed integrazioni, dovranno essere ridotte le alterazioni del terreno tali da inficiare la possibilità di utilizzo e la produttività di detti ambiti.

2. Le aree tartufigene sono individuate negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico. Il trattamento selvicolturale delle aree tartufigene, deve perseguire finalità di conservazione delle piante simbionti presenti e di incremento del loro numero, mediante piantumazioni con specie simbionti autoctone.

3. I rimboschimenti saranno effettuati esclusivamente con specie arboree ed arbustive

compatibili con gli ecosistemi tartufigeni, con un sesto di impianti non inferiore a ml. 5x5.

Nel dettaglio, le specie appartengono alle seguenti famiglie:

- a) **Aceraceae:** *Acer campestre* L. (Oppio); *Acer negundo* L. (Acero) e *Acer platanoides* L. (Acero riccio).
- b) **Cornaceae:** *Cornus mas* L. (Corniolo); *Cornus sanguinea* L. (Sanguinello).
- c) **Corylaceae:** *Carpinus betulus* L. (Carpino bianco); *Corylus avellana* L. (Nocciolo) ed *Ostrya carpinifolia* Scop. (Carpino nero).
- d) **Fagaceae:** *Quercus cerris* L. (Cerro); *Quercus ilex* L. (Leccio); *Quercus petraea* Liebl. (Rovere); *Quercus pubescens* Willd. (Roverella); *Quercus robur* L. (Farnia).
- e) **Oleaceae:** *Fraxinus angustifolia* Vahl. (Frassino); *Fraxinus excelsior* L. (Frassino); *Fraxinus Ornus* L. (Orniello).
- f) **Salicaceae:** *Salix alba* L. (Salice bianco); *Salix caprea* L. (Salicone); *Populus alba* L. (Pioppo bianco); *Populus canescens* Sm. (Pioppo gatterino); *Populus nigra* L. (Pioppo nero).
- g) **Tiliaceae:** *Tilia cordata* Miller (Tiglio selvatico); *Tilia platyphyllos* Scop. (Tiglio nostrano).
- h) **Ulmaceae:** *Ulmus minor* Miller (Olmo).

4. Nelle aree di effettiva produzione dei tartufi, da identificarsi in linea di massima con le aree non coltivate e coperte da vegetazione spontanea, devono essere ridotte le opere di movimento terra (livellamenti, scavi, riporti di terra o altro materiale) al fine di non danneggiare gli apparati radicali delle piante simbionti; allo stesso modo deve essere ridotto il transito dei mezzi meccanici pesanti che possono compattare eccessivamente il terreno soprattutto se effettuati con terreno umido ad eccezione della viabilità esistente. In esse sono applicati gli artt. 58, 59 e 60 del Regolamento di Attuazione (48/R del 8 agosto 2003) della legge forestale Toscana (21 marzo 2000, n. 39).

5. Nelle aree di effettiva produzione dei tartufi, di cui al punto precedente, deve essere mantenuta una fascia di rispetto di almeno 5 metri entro la quale si adottano pratiche agronomiche nel rispetto dell'ecosistema tartufigeno, evitando lavorazioni a profondità superiore a 30 cm, riducendo l'uso di erbicidi e di fitofarmaci.

6. La ripulitura del sottobosco potrà essere effettuata con attrezzature manuali e/o leggere senza interessare la vegetazione arborea descritta al punto precedente e previa relazione da parte di agronomo incaricato dalla proprietà, da trasmettere almeno venti giorni

prima all'Amministrazione Comunale.

7. La ripulitura dei corridoi faunistici, delle ripe, dei ciglioni, degli incolti e del sottochioma delle piante isolate deve essere effettuato con attrezzature manuali e/o leggere senza interessare la vegetazione arborea descritta al punto precedente e previa relazione da parte di agronomo incaricato dalla proprietà, da trasmettere almeno venti giorni prima all'Amministrazione Comunale.

8. Si dovrà per fini paesaggistici e di protezione del territorio, prevedere almeno una lavorazione all'anno di ripulitura per evitare l'abbandono di dette aree.

9. Per il mantenimento dell'habitat, dovranno essere seguite le seguenti norme:

- le opere di regimazione idraulica dei fossi, fiumi e torrenti, il taglio delle alberature entro il limite del livello di massima piena, pur essendo finalizzate prevalentemente al miglioramento delle condizioni di deflusso delle acque, dovranno rispettare la vegetazione arborea tartufigena;
- gli eventuali interventi di regimazione idraulica all'interno dell'alveo dovranno essere effettuati riducendo la sagomatura dei fossi ed i movimenti di terreno;
- il consolidamento delle sponde, degli argini e dei versanti, può essere eseguito con l'ausilio di tecniche di ingegneria naturalistica, utilizzando specie arboree ed arbustive simbiotiche con il tartufo.

10. Tali aree sono soggette a vincolo "non aedificandi".

11. Sul patrimonio edilizio esistente su tali aree, sono ammissibili l'interventi di cui all'art. 14 e/o 15 delle presenti norme, fino alla ristrutturazione edilizia, escludendo l'occupazione di nuovo suolo, fermo restando il rispetto dei commi precedenti, previa dimostrazione della fattibilità dell'intervento tramite relazione specialistica a firma di agronomo. È consentita la Sostituzione Edilizia con la demolizione e ricostruzione della volumetria esistente in aree adiacenti al di fuori delle aree suddette, sempre che risultino compatibili con le destinazioni di zona.

Art. 17) Vincoli urbanistici.

1. Le Tavole 3 e 4 individuano le aree destinate a standards pubblici ed alla realizzazione di infrastrutture ed opere pubbliche .
2. Tali previsioni decadono dopo 5 anni dall'approvazione del presente R.U. e possono essere reiterati motivatamente.
3. Non costituiscono vincoli preordinati all'esproprio le previsioni delle infrastrutture (viabilità, verde e parcheggi) nei singoli comparti soggetti a Piani Attuativi in quanto si tratta di previsioni indicative da attuarsi dai privati. Qualora l'Amministrazione intenda realizzare direttamente le infrastrutture previste all'interno dei comparti, ai sensi dell'art. 12, occorrerà apposita variante al R.U.

Art. 18) Perimetro dei Centri abitati ai sensi della Legge 765/67 e del Decreto Legislativo 285/92.

1. Il presente R.U. individua, nella Tavola 6 il perimetro dei Centri Abitati ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1976 n° 765 e dell'art. 4 D. Lgs. 30 aprile 1992 n° 285.

CAPO III – DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO.

Sezione I - Sistema Territoriale della Pianura.

(Rif. Art. 12 N.T.A. del P.S.)

Art. 19) Subsistema agricolo della Piana del Fosso Zannone.

(Rif. Art.13 N.T.A. P.S.)

1. É la parte del Sistema Territoriale della pianura, posta a nord, attraversata dal Fosso Zannone che nasce nelle colline di Lari e attraversando la piana raccoglie vari affluenti minori, il Rio Galletta, il Rio Petagnoli, il Rio Fagiolaia, la Fossa Girotta, fino a confluire nel Canale Scolmatore d'Arno nel Comune di Cascina. Nel presente R.U. essa viene definita come Zona Omogenea E1 ai sensi del D.M. 1444/68.
2. La parte del Subsistema collocata fra Perignano e Lavaiano così come indicato nelle carte del R.U. è definita ad "esclusiva funzione agricola" (E1e) secondo la definizione di cui all'art. 5.3 delle presenti Norme, mentre la restante parte del Subsistema viene definita a "prevalente funzione agricola" (E1p), ai sensi dell'art. 5.4 delle presenti Norme.
3. Lo Statuto dei Luoghi del Subsistema agricolo della Piana del Fosso Zannone è definito dalle Invarianti Strutturali desumibili dalle Carte 14a e 14b del Piano Strutturale e regolamentate nelle normative del presente R.U..
4. All'interno del Subsistema agricolo della Piana del Fosso Zannone, sono ammissibili le seguenti utilizzazioni e trasformazioni:
 - l'ordinaria coltivazione del suolo;
 - la forestazione;
 - la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale o naturalistica e di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio su aree non idonee per la coltivazione agraria;
 - la zootecnia di carattere familiare e/o aziendale;
 - le attività faunistico-venatorie;
 - la pesca e l'itticoltura non intensiva esercitata in forme tradizionali;

- le attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura aziendali;
 - la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, gasdotti e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali ed interpoderali, canali, opere di regolazione idraulica, e simili;
 - la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili;
 - la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, strettamente necessari al fabbisogno energetico dell'attività esistente o in progetto;
 - le attività turistiche ed agrituristiche, come meglio definite nei paragrafi successivi;
 - gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica di cui ai paragrafi successivi.
5. Il Regolamento Edilizio e quello di Polizia Rurale contengono disposizioni atte a definire in modo più dettagliato le modalità per la trasformazione del territorio e del paesaggio agricolo.
6. I Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale dovranno contenere precisi capitoli inerenti il controllo delle produzioni previste, in modo che non si arrechino danni permanenti o temporanei alle falde idriche e all'aria, alla flora e alla fauna, contenendo l'uso di pesticidi e impedendo la esecuzione di trasformazioni agrarie dannose per l'habitat e per l'uomo.
7. Eventuali interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica consentiti dal presente regolamento Urbanistico sugli edifici e manufatti ricadenti in zona agricola, sono dimensionati prendendo a riferimento la S.U.L. legittima esistente, e comunque valutando preventivamente la compatibilità paesaggistica e ambientale della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento.

19.1. Prescrizioni urbanistiche per le aree a prevalente funzione agricola (E1p).

1. Per le aree a prevalente funzione agricola inserite nella piana del fosso dello Zannone valgono le seguenti prescrizioni urbanistiche:

19.1.1 . Interventi di nuova edificazione.

a) Abitazioni rurali.

1. La realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo, in assenza o insufficienza di edifici esistenti, è ammissibile a condizione che avvenga in funzione delle esigenze di conduzione di una azienda agricola e delle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, secondo quanto previsto dalla L.R. 1/05 e successive modifiche e integrazioni, nonché dal Regolamento di Attuazione n° 5/R del 09.02.2007; che siano rispettate le superfici fondiari minime per caratteristiche pedologiche dei terreni, tipo di coltura così come indicato all'art. 63 delle Norme del P.T.C.; che le esigenze di conduzione dei fondi e le esigenze abitative degli addetti siano dimostrate con riferimento all'esistente o prevista capacità produttiva dei fondi medesimi da un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo e Ambientale (Programma Aziendale) ai sensi dell'art. 66 del P.T.C., da predisporre in conformità a quanto previsto L.R. 1/05 e successive modifiche e integrazioni, dal Regolamento di Attuazione n° 5/R del 09.02.2007 e dall'art. 63 delle Norme del P.T.C..

2. Le nuove costruzioni rurali ad uso abitativo non potranno superare 150 mq. di superficie utile dei vani abitabili e comunque non eccedere mq. 180 di S.U.L. e i 2 piani di altezza massima e dovranno comunque essere realizzate con materiali adeguati all'ambiente rurale e con tipologie riconducibili a quelle della tipica casa colonica delle colline pisane: dovranno essere privilegiati materiali tradizionali quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi alla toscana, tinteggiature con colori di terra; tipologie semplici con coperture a falde o a capanna con altezze non superiori a due piani fuori terra; elementi accessori e pertinenziali eseguiti con analoghe caratteristiche; si dovrà inoltre avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria podereale, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, dell'assetto idraulico e culturale, l'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona.

b) Nuovi annessi rustici.

1. L'edificazione di nuovi annessi rustici, di cui alla L.R. 1/05 e successive modifiche ed integrazioni e al Regolamento di Attuazione n° 5/R del 09.02.2007, è consentita solamente nelle quantità strettamente commisurate alla dimostrata capacità produttiva di un fondo

rustico o di più fondi nei casi di aziende agricole associate o alle reali attività connesse e risultanti necessarie, tenuto conto degli annessi rustici esistenti nel fondo o nei fondi interessati, in base ad un Programma Aziendale presentati da aziende agricole come definite all'art. 66 delle Norme del P.T.C.. L'edificazione di nuova costruzione di annessi in funzione delle colture è ammessa nel rispetto dei rapporti tra superfici fondiarie minime mantenute in produzione ed edifici secondo le specifiche di cui all'art. 64.2 delle Norme del P.T.C.. L'edificazione di nuova costruzione di annessi in funzione dell'esercizio di attività zootecniche aziendali o interaziendali è altresì ammissibile nel rispetto dei rapporti tra superfici fondiarie minime mantenute in produzione/n° capi allevati ed edifici di cui all'art. 64.3 delle norme suddette. Essi dovranno essere realizzati secondo le tipologie tipiche degli annessi rurali, pianta rettangolare, altezza massima non superiore a ml. 3 sottogronda, tetto a capanna, coperture in tegole ed embrici toscani, pareti esterne semiaperte con pilastri rivestiti in mattoni faccia vista, tamponate in muratura a mattoni facciavista o intonacate a calce, infissi in ferro o legno, docciature in rame; in caso di uso di prefabbricati in cemento, questi dovranno essere il più possibile ricondotti alle tipologie e ai materiali sopraindicati, anche attraverso rivestimenti in muratura e mattoni facciavista oltre con coloriture appropriata al contesto architettonico. Altresì è ammessa la realizzazione di tali annessi in legno, secondo le tipologie tipiche degli annessi rurali, pianta rettangolare, altezza massima non superiore a ml. 3 sottogronda, tetto a capanna, coperture con lastre di rame o con guaina ardesiata di colore verde, pareti esterne semiaperte, tamponate in tavolame disposto orizzontale opportunamente trattato per evidenziarne la venatura, infissi in legno, docciature in rame. Le richieste di maggiori altezze degli annessi dovrà essere motivata tecnicamente in relazione ad esigenze particolari da specificare nel Programma Aziendale.

2. Solo per le aziende agricole è ammessa l'installazione di serre temporanee e con copertura stagionale, finalizzate allo svolgimento dell'attività di coltivazione del suolo, così come disciplinato dall'art. 8 del D.P.G.R. n° 5/R del 09.02.2007 e successive modifiche ed integrazioni. Le serre fisse sono ammesse solo per le aziende agricole.

3. Le serre temporanee e con copertura stagionale dovranno essere realizzate con materiali leggeri e facilmente asportabili dato il carattere transitorio delle stesse, ed in ogni caso non dovranno modificare lo stato dei luoghi. La loro realizzazione è subordinata alla comunicazione al Comune che individui il periodo entro il quale la serra verrà installata e poi rimossa; tale periodo non può superare i dodici mesi, salvo essere mantenute per un periodo di

tempo pari a quello del ciclo produttivo, ancorché superiore all'anno. Per tali manufatti non è necessaria la presentazione di un Programma Aziendale.

4. Le serre a carattere fisso sono equiparate agli annessi rustici e per la loro realizzazione è necessaria la presentazione di un Programma Aziendale, salvo i casi di aziende agricole che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa, così come disciplinato dall'art. 5 del D.P.G.R. 5/R del 09.02.2007 e successive modifiche ed integrazioni.

5. L'installazione di manufatti precari è consentita solo per le aziende agricole ed è disciplinata dall'art. 7 del D.P.G.R. 5/R del 09.02.2007 e successive modifiche ed integrazioni, e non necessita della presentazione di un Programma Aziendale.

6. Per le aziende agricole che esercitano in modo prevalente, le attività contemplate dall'art. 5 del D.P.G.R. 5/R del 09.02.2007 e successive modifiche ed integrazioni, è ammessa la costruzione di nuovi annessi agricoli, senza il rispetto delle superfici fondiari minime e non necessitano di presentazione di Programma Aziendale. Tali annessi dovranno essere realizzati secondo le tipologie tipiche degli annessi rurali, pianta rettangolare, altezza massima non superiore a ml. 3 sottogronda, tetto a capanna, coperture in tegole ed embrici toscani, pareti esterne semiaperte con pilastri rivestiti in mattoni faccia vista, tamponate in muratura a mattoni facciavista o intonacate a calce, infissi in ferro o legno, docciature in rame; in caso di uso di prefabbricati in cemento, questi dovranno essere il più possibile ricondotti alle tipologie e ai materiali sopraindicati. Altresì è ammessa la realizzazione di tali annessi in legno, secondo le tipologie tipiche degli annessi rurali, pianta rettangolare, altezza massima non superiore a ml. 3 sottogronda, tetto a capanna, coperture con lastre di rame o con guaina ardesiata di colore verde, pareti esterne semiaperte, tamponate in tavolame disposto orizzontale opportunamente trattato per evidenziarne la venatura, infissi in legno, docciature in rame. Le richieste di maggiori altezze degli annessi dovrà essere motivata tecnicamente in relazione ad esigenze particolari.

7. Al fine di facilitare la conduzione di orti domestici o piccoli appezzamenti di terreno ad di sotto dei minimi aziendali, attività esercitata da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale, ovvero per lo svolgimento di una agricoltura part-time o per l'allevamento familiare di animali domestici così come definiti dal Regolamento di Polizia Rurale Comunale vigente, attività finalizzate in primo luogo al mantenimento del territorio agricolo ed in particolare di aree residuali a prevalente funzione agricola non utilizzate per attività agricole principali, è consentita la costruzione di annessi disciplinata dall'art. 6 del D.P.G.R. 5/R del 09.02.2007 e successive modifiche ed integrazioni, secondo le seguenti dimensioni e

caratteristiche tipologiche. Sull'insieme delle particelle catastali che costituiscono l'appezzamento ad orto, non devono essere presenti manufatti di nessun genere che potrebbero già avere la funzione dei annessi agricoli ad uso domestico, altresì tali appezzamenti non devono essere in continuità con altri terreni di proprietà sui quali sorge un manufatto che potrebbe assolvere al medesimo uso.

Superficie Agraria Utilizzabile (SAU)	S.U.L. max
Da 100 a 2500 mq	8 mq
Da 2501 a 5000 mq	15 mq
Oltre 5001 mq	20 mq

Potranno anche essere costruiti annessi di superficie maggiore a quella sopra indicata a condizione che siano a servizio di più orti di diverse proprietà: in questo caso la superficie agraria utilizzabile complessiva dell'area non può essere inferiore alla somma delle superfici agrarie utilizzabili minime sopra definite e l'ampiezza del manufatto non potrà superare la somma delle superfici massime consentite per ogni singolo manufatto. Gli appezzamenti devono essere nella dimensione di cui sopra antecedentemente all'adozione del R.U. ovvero in data 02.03.2004; non è consentita la realizzazione di annessi su appezzamenti frazionati catastalmente successivamente alla suddetta data.

8. Gli annessi di cui al comma precedente, devono essere in legno e a pianta rettangolare; la copertura deve essere realizzata in legno (travi, travicelli e tavolato sovrastante, eventualmente protetto da guaina impermeabilizzante o lastre di rame) con forma a capanna e falde inclinate secondo il lato minore e con pendenza non superiore al 30%; l'altezza media interna non deve essere superiore a mt. 2,40; la struttura non deve modificare in modo permanente lo stato dei luoghi, pertanto dovrà essere ancorata al suolo solo in coincidenza dei montanti verticali senza la realizzazione di platee, fondazioni continue o quant'altro; la pavimentazione interna deve essere in terra battuta ovvero in materiale lapideo o simile semplicemente appoggiato a secco, al fine di mantenere la permeabilità del suolo; non è ammessa l'installazione di impianti tecnologici se non quelli strettamente necessari all'utilizzo dell'annesso quale l'impianto di illuminazione. Le richieste di maggiori altezze degli annessi dovrà essere motivata tecnicamente in relazione ad esigenze particolari da specificare all'atto della richiesta.

19.1.2. Interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente, utilizzato ai fini agricoli, privo di valore storico, architettonico, ambientale.

1. Sul patrimonio edilizio abitativo con destinazione d'uso agricola, che non rivesta carattere storico, architettonico e/o ambientale di cui all'art. 15 del presente Regolamento Urbanistico, sono consentiti, anche in assenza di Programma Aziendale tutti gli interventi previsti dalla L.R. 1/05 e successive modifiche ed integrazioni, dal regolamento di Attuazione D.P.G.R. 5/R del 09.02.2007 e successive modifiche ed integrazioni e precisati all'art. 14 delle presenti Norme, ad eccezione della Ristrutturazione Urbanistica, sempre che tali interventi non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola.
2. In particolare per le residenze rurali sono consentiti, in assenza di un Programma Aziendale, ampliamenti "una tantum" fino ad un massimo di 30 mq di S.U.L. con un limite massimo di 100 mc., sempre che non si costituiscano nuove Unità Abitative.
3. È consentita la realizzazione di pertinenze così come definite all'art. 5 del presente R.U. a condizione che le stesse siano, così come gli edifici principali, ben inserite nel contesto ambientale circostante: tali ampliamenti non devono comportare un aumento delle Unità Immobiliari.
4. Tutti gli interventi devono comunque essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali e adeguati al/i manufatto/i oggetto d'intervento e al contesto ambientale: dovranno essere privilegiati materiali tradizionali quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi alla toscana, tinteggiature con colori di terra; elementi accessori e pertinenziali eseguiti con analoghe caratteristiche; si dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria podereale, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, dell'assetto idraulico e colturale, l'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona.
5. Sugli annessi agricoli esistenti, che non rivestano carattere storico, architettonico e/o ambientale di cui all'art. 15 del presente Regolamento Urbanistico, sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla L.R. 1/05 e successive modifiche ed integrazioni, dal regolamento di Attuazione D.P.G.R. 5/R del 09.02.2007 e successive modifiche ed integrazioni e precisati all'art. 14 delle presenti Norme, ad eccezione della Ristrutturazione Urbanistica.
6. Per gli annessi di aziende agricole sono consentiti, in assenza di un Programma Aziendale, ampliamenti "una tantum" del 10 % del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc.

7. La Sostituzione Edilizia e il cambio di destinazione d'uso agricola potranno essere ammessi anche in assenza di Programma Aziendale secondo le procedure previste dagli articoli 43, 44 e 45 della L.R. 1/05 e successive modifiche e integrazioni.
8. La Ristrutturazione Urbanistica, gli ampliamenti volumetrici, oltre quelli sopra definiti, e il cambiamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole di dimensioni maggiori ai minimi previsti dalla L.R. 1/05 e successive modifiche e integrazioni, sono consentiti previa approvazione di un Programma Aziendale.
9. Gli interventi di ampliamento degli annessi rurali dovranno essere realizzati secondo la tipologia dell'annesso esistente e qualora quest'ultimo abbia caratteristiche e tipologia improprie rispetto al contesto rurale e ambientale, il nuovo manufatto conseguente all'ampliamento dovrà essere realizzato secondo le tipologie tipiche degli annessi rurali, pianta rettangolare, altezza massima non superiore a ml. 3 sottogronda, tetto a capanna, coperture in tegole ed embrici toscani, parti esterne semiaperte con pilastri rivestiti in mattoni faccia vista e/o tamponate in muratura a mattoni facciavista o intonacate a calce, infissi in ferro o legno, docciature in rame; in caso di uso di prefabbricati in cemento, questi dovranno essere il più possibile ricondotti alle tipologie e ai materiali sopraindicati, anche attraverso rivestimenti in muratura e mattoni facciavista oltre con coloriture appropriata al contesto architettonico.
10. Sono altresì ammessi, previa approvazione di una Programma Aziendale, gli interventi che interessino strutture edilizie rurali allo stato di ruderi, purché legittimi e siano ancora esistenti almeno i 2/3 della muratura o se inferiori, la loro consistenza possa essere inequivocabilmente documentata.
11. All'interno degli edifici e complessi a destinazione rurale è possibile la compresenza di attività legate all'agriturismo e al turismo rurale, secondo quanto stabilito dalle vigenti leggi in materia e a tale scopo è possibile dotare gli edifici a ciò destinati di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, quali piscine, campi da tennis ecc., il tutto commisurato alle oggettive esigenze dell'azienda e comunque da sottoporre alla approvazione della Pubblica Amministrazione attraverso la presentazione di un Piano di Intervento Unitario (P.I.U.), nel quale si evidenzino anche la sostenibilità degli interventi dal punto di vista delle risorse ambientali, acqua, aria, suolo, rifiuti, energia, smaltimento liquami, oltre al rispetto dello stato dei luoghi e delle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici di cui costituiscono pertinenza. Iniziative imprenditoriali rivolte al turismo rurale dovranno assumere ragione sociale diversa da quella dell'imprenditore agricolo.

19.1.3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente non utilizzato ai fini agricoli, privi di valore storico, architettonico, ambientale, ovvero non individuati dal Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Storicizzato.

1. Sono edifici destinati ad un uso non agricolo, realizzati per lo più in base a leggi speciali, o vecchi edifici con il tempo rimaneggiati, che hanno perso le loro originarie funzioni ovvero edifici deruralizzati secondo le norme contenute all'art. 45 della L.R. 1/05 e successive modifiche e integrazioni, privi di valore storico, architettonico, e ambientale.

2. Le destinazioni d'uso ammesse per detti edifici sono principalmente le seguenti: abitazioni, botteghe artigiane di beni artistici e di qualità, strutture commerciali di vicinato e pubblici esercizi, studi professionali, strutture ricettive, sportive, ricreative e per il tempo libero, a cui è possibile aggiungere pertinenze di carattere funzionale; le nuove destinazioni sono consentite a condizione che contestualmente siano realizzate adeguate opere di urbanizzazione da concordare con la Pubblica Amministrazione.

3. In tali edifici sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti Norme; la Ristrutturazione Urbanistica è subordinata alla presentazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 11 della presenti Norme con il quale si prefigurano planivolumetricamente tutto il contesto all'interno del quale verrà eseguito l'intervento, si definiscano le opere di urbanizzazione necessarie e le modalità attuative da regolamentare attraverso la stipula di una convenzione con la Pubblica Amministrazione garantita da apposite polizze fidejussorie. Per gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'intero edificio, ove possibile, sono consentiti incrementi fino al massimo del 10% della S.U.L. in caso si preveda l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili, così come disciplinato dal Regolamento Edilizio vigente.

4. Per i fabbricati ad uso di civile abitazione esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale, ovvero 31.01.2002, sono altresì ammessi ampliamenti "una tantum", così ripartiti, secondo la Superficie Utile Lorda:

Unità Abitative: Superficie attuale	Ampliamento max. ammissibile
fino a 80 mq S.U.L.	40% di S.U.L.
> di 80 fino a 110 mq S.U.L.	30% di S.U.L.
> di 110 fino a 130 mq S.U.L.	20% di S.U.L.
> di 130 fino a 160 mq. S.U.L.	10% di S.U.L.
Oltre 160 mq. di S.U.L.	Fino al massimo di 180 mq S.U.L. e comunque non superiore a 150 mq. di superficie utile dei vani abitabili

5. È consentita la realizzazione di pertinenze così come definite all'art. 5 del presente R.U. e dal Regolamento Edilizio vigente a condizione che le stesse siano, così come gli edifici principali, ben inserite nel contesto ambientale circostante.

6. Tutti gli interventi devono comunque essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali e adeguati al/i manufatto/i oggetto d'intervento e al contesto ambientale: dovranno essere privilegiati materiali tradizionali quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi alla toscana, tinteggiature con colori di terra; elementi accessori e pertinenziali eseguiti con analoghe caratteristiche; si dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria podereale, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, compreso il mantenimento delle colture agricole e idrauliche, l'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona.

7. Per i fabbricati legittimamente esistenti alla data di adozione del P.S., ovvero 31.01.2002, con destinazioni d'uso non conformi alla destinazione di zona sono ammessi tutti gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Superamento delle barriere architettoniche.

8. Al fine di incentivare il trasferimento di tali attività improprie in aree più idonee dal punto di vista urbanistico è consentita la Ristrutturazione Urbanistica di tali manufatti con cambio di destinazione d'uso secondo quanto già definito nel presente paragrafo, dando comunque la priorità ad interventi tesi al recupero dei manufatti a scopo residenziale o turistico – ricettivo e/o per il tempo libero e con possibilità di incremento della S.U.L. esistente fino ad un massimo del 50% secondo il seguente criterio: per manufatti la cui S.U.L. esistente risulta inferiore a 200 mq è possibile un incremento della stessa del 50%, per quelli con S.U.L. fra mq. 200 e 500 è possibile un incremento del 30%, per quelli con S.U.L. oltre i

mq. 500 è possibile un incremento del 10%. È consentita la realizzazione di pertinenze così come definite all'art. 5 delle presenti Norme a condizione che le stesse siano, così come gli edifici principali, ben inserite nel contesto ambientale circostante.

9. Nella realizzazione degli interventi dovranno essere privilegiati materiali tradizionali quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi alla toscana, tinteggiature con colori di terra; elementi accessori e pertinenziali eseguiti con analoghe caratteristiche; si dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria poderale, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti compreso il mantenimento delle colture agricole e idrauliche, l'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona.

10. La Ristrutturazione Urbanistica è subordinata alla presentazione di un Piano di Recupero che tenga conto dell'inserimento delle nuove attività del contesto territoriale e ambientale; il Piano di Recupero dovrà definire l'assetto planivolumetrico dell'area, gli accessi, le urbanizzazioni e i parcheggi necessari e quanto altro utile per un razionale inserimento dei nuovi volumi nel contesto rurale e ambientale.

11. Il Piano di Recupero dovrà essere corredato da accordi convenzionali con la Pubblica Amministrazione dove si precisino le caratteristiche dell'intervento, i tempi di realizzazione e le garanzie fidejussorie per la esecuzione delle urbanizzazioni nonché per la sistemazione ambientali al contorno.

19.1.4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico, architettonico ed ambientale.

1. Per gli edifici (abitazioni, rurali o meno, ed annessi agricoli) individuati nelle Tavole delle Invarianti Strutturali del P.S. e nelle Tavole n° 2 e 5 del R.U. sono consentite le categorie di intervento secondo quanto previsto all'art. 15 delle presenti Norme.

19.1.5. Depositi all'aperto.

1. Al fine di evitare il diffondersi di depositi di materiali all'aperto, il Regolamento Urbanistico individua con destinazione F3 aree residuali e non pregiate dal punto di vista ambientale dove è possibile consentire depositi di materiali all'aperto. Tali tipi di intervento sono subordinati alle seguenti condizioni: che sia presentato un Piano di Intervento Unitario (P.I.U.) dell'area che si intende utilizzare, che sia descritta la qualità dei materiali da stoccare,

escludendo materiali pericolosi e inquinanti, che tutta l'area sia recintata da alberature di altofusto e che comunque sia mitigato l'impatto dei depositi nel contesto rurale circostante, che siano regimate le acque di superficie e che il rapporto di permeabilità non sia inferiore al 50%. Il P.I.U. dovrà essere corredato da apposita convenzione fra privati e Pubblica Amministrazione dove si indichino oltre alle caratteristiche dell'intervento, anche gli impegni per il ripristino dello stato dei luoghi in caso di cessazione dell'attività, eventualmente coperti da apposite garanzie.

19.2. Prescrizioni urbanistiche per le aree ad esclusiva funzione agricola (E1e).

1. Per la parte del Subsistema agricolo della piana del Fosso Zannone definita ad "esclusiva funzione agricola" (E1e) secondo la definizione di cui all'art. 5 delle presenti Norme valgono le prescrizioni stabilite per le aree a "prevalente funzione agricola", con le seguenti eccezioni:

- non sono consentite iniziative e/o attività di tipo turistico che non siano riconducibili all'agriturismo;
- non è ammessa la costruzione di piccoli annessi per la coltivazione di orti per uso domestico, in quanto gli annessi rurali possono essere realizzati solo a fini aziendali agricoli;
- non sono consentite attività diverse da quelle agricole o strettamente collegate con l'attività agricola. Le attività di cui all'articolo 41 comma 7 della L.R. n° 1/05 e successive modifiche ed integrazioni e dell'articolo 5 del D.P.G.R. n° 5/R/2007, sono da considerarsi strettamente collegate all'attività agricola.
- il patrimonio edilizio esistente non rurale o non più utilizzato a fini rurali potrà essere recuperato solo a funzioni residenziali con l'esclusione di tipologie riconducibili ai minialloggi e ai monolocali.

19.3. Prescrizioni ambientali.

(Rif. Elaborato n° 9 "Valutazione integrata")

1. Per qualunque tipo d'intervento, sia esso di semplice trasformazione agraria del territorio, che di carattere edilizio dovranno essere rispettate le "prescrizioni per le trasformazioni" relativamente ad ogni tipo di risorsa interessata al fine di garantire la sostenibilità degli interventi così come previsto in sede di valutazione integrata di cui all'elaborato n° 9 del presente Regolamento Urbanistico e come di seguito prescritto.

2. Deve essere mantenuto in efficienza il reticolo minore attraverso la periodica pulitura delle fosse e il loro risezionamento.
3. Deve essere disincentivato l'uso di fitofarmaci o fertilizzanti chimici.
4. Qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da uno studio che dimostri la funzionalità del sistema drenante e le eventuali modifiche da apportare. L'indagine dovrà essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali.
5. Anche i tombamenti, di ogni dimensione e lunghezza, dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto, che dimostri la funzionalità dell'opera. In generale tutti gli interventi non dovranno essere limitati alla conservazione dello stato attuale ma prevedere il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo. La realizzazione di nuove strade o accessi carrabili (in rilevato e non) dovrà mantenere inalterata l'efficienza del reticolo idrografico, verificando le sezioni idrauliche preesistenti ed intervenendo in caso di insufficienza.
6. La realizzazione di nuova viabilità non dovrà costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali. Eventuali rilevati stradali dovranno essere corredati da specifici studi che prevedano la ricucitura del reticolo idrografico minore ed analizzino l'interazione del nuovo manufatto con la distribuzione delle acque in caso di esondazione dai corsi d'acqua limitrofi. Da tali studi dovranno emergere le soluzioni da adottare per non incrementare il livello di rischio idraulico nelle aree circostanti.
7. A supporto dei Piani Attuativi dovranno essere condotti studi specifici che individuino la quota di sicurezza dei piani di calpestio dei locali al piano terra e dei piazzali, da considerare univoca per tutti i lotti. Dovrà altresì essere studiato il reticolo drenante delle aree circostanti ed individuato il ricettore finale delle acque bianche raccolte all'interno della zona di nuova espansione. Di tale ricettore dovrà essere definita l'area scolante e verificata l'adeguatezza in rapporto ai nuovi apporti d'acqua: se necessario, dovranno essere previsti interventi di ricalibratura del ricettore individuato. I risultati di tali verifiche dovranno costituire parte integrante della Valutazione integrata prevista dalla L.R. 1/05.
8. Qualunque altro intervento, anche di ristrutturazione che non comporti aumento della superficie coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato. Per evitare l'infiltrazione di acque eventualmente esondate o di ristagno locale, nelle aree inserite nelle Classi di Pericolosità Idraulica I3 ed I4, è fatto divieto di realizzare locali

interrati o seminterrati con aperture dirette sull'esterno (porte, finestre, rampe o scale) se non protette da soglie poste a quote di sicurezza.

9. La necessità di realizzare nuovi pozzi deve essere opportunamente motivata, e comunque subordinata ad una verifica della possibilità di realizzare cisterne interrate per l'accumulo delle acque piovane. I nuovi pozzi che attingono dalla falda freatica superficiale dovranno prevedere l'impermeabilizzazione della zona attigua al pozzo stesso, da realizzarsi mediante un marciapiede della larghezza minima di 50 cm. Al fine di evitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiale, la bocca-pozzo dovrà essere collocata ad un'altezza minima di 60 cm dal piano di campagna, a meno che la bocca-pozzo sia racchiusa in un pozzetto a tenuta stagna, protetta da un tombino.

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

11. Devono essere mantenuti in efficienza gli assetti vegetazionali esistenti con il ripristino e l'incremento della vegetazione e delle aree boscate.

12. Qualsiasi impianto di essenze arboree/siepi dovrà essere realizzato con essenze autoctone tipiche della zona in modo tale da preservare le caratteristiche dell'ecosistema.

13. Le viabilità che attraversano le aree agricole devono essere, per quanto non in contrasto con il codice della strada, corredate lungo i lati da barriere verdi a scopo antirumore e per ragioni di mitigazione degli impatti visivi.

14. Devono essere rispettate le prescrizioni per la riduzione dell'inquinamento acustico di cui al Piano di Zonizzazione Acustica vigente.

Art. 20) Subsistema agricolo della Piana del fiume Cascina.

(Rif. art 14 N.T.A. P.S.)

1. E' la parte del Sistema Territoriale della Pianura, posta ad est, delimitata dal Fiume Cascina che nasce nelle colline interne nel Comune di Chianni e, raccogliendo vari affluenti, prosegue lungo i confini dei Comuni di Casciana Terme e Lari ad ovest, di Terricciola e Capannoli ad est, attraversa il Comune di Ponsacco fino ad immettersi nel Fiume Era nel Comune di Pontedera. In questo suo percorso il fiume ha creato una piana stretta e lunga, denominata "Pian della Cascina", di cui fa parte anche il piccolo lembo di terra posto nel Comune di Lari, individuato nel P.S. come Subsistema agricolo della Piana del Cascina, in quanto parte di un'area ben più vasta a carattere agricolo, ubicata prevalentemente negli altri Comuni limitrofi citati. Nel presente R.U. essa viene definita come Zona Omogenea E2 ai sensi del D.M. 1444/68.
2. Attraversano questo lembo di terra sfociando nel Fiume Cascina due torrenti di una certa importanza provenienti dalle colline interne del Comune di Lari, il Botro Santa Lucia e il Botro della Valle dei Noci.
3. Il carattere intercollinare di questa pianura e la sua configurazione allungata e integrata con le vallecole e le prime pendici est delle colline larigiane la interconnette in modo diretto con il Subsistema agricolo della collina ed il suo carattere, al pari di quest'ultimo, è configurabile a "prevalente funzione agricola" (E2p), ai sensi dell'art. 5.4 delle presenti Norme. Esso è caratterizzato in modo prevalente da colture di tipo estensivo a seminativo irriguo intervallate da alcune colture arboree, quali vigneti, oliveti e pioppete.
4. Lo Statuto dei Luoghi del Subsistema agricolo della Piana del Fiume Cascina è definito dalle Invarianti Strutturali desumibili dalle Carte 14a e 14b del Piano Strutturale, e regolamentate nelle normative del presente R.U..
5. Nelle aree del Subsistema agricolo del fiume Cascina sono ammissibili, le seguenti utilizzazioni e trasformazioni:
 - l'ordinaria coltivazione del suolo;
 - la forestazione;
 - la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale o naturalistica e di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio su aree non idonee per la coltivazione agraria;
 - la zootecnia di carattere familiare e/o aziendale;

- le attività faunistico-venatorie;
 - la pesca e l'itticoltura non intensiva esercitata in forme tradizionali;
 - le attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura aziendali;
 - la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, gasdotti e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali ed interpoderali, canali, opere di regolazione idraulica, e simili;
 - la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili;
 - la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, strettamente necessari al fabbisogno energetico dell'attività esistente;
 - le attività turistiche ed agrituristiche, come meglio definite nei paragrafi successivi;
 - gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica di cui ai paragrafi successivi.
6. Il Regolamento Edilizio e quello di Polizia Rurale contengono disposizioni atte a definire in modo più dettagliato le modalità per la trasformazione del territorio e del paesaggio agricolo.
7. I Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale dovranno contenere precisi capitoli inerenti il controllo delle produzioni previste, in modo che non si arrechino danni permanenti o temporanei alle falde idriche e all'aria, alla flora e alla fauna, contenendo l'uso di pesticidi e impedendo la esecuzione di trasformazioni agrarie dannose per l'habitat e per l'uomo.
8. Eventuali interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica consentiti dal presente regolamento Urbanistico sugli edifici e manufatti ricadenti in zona agricola, sono dimensionati prendendo a riferimento la S.U.L. legittima esistente, e comunque valutando preventivamente la compatibilità paesaggistica e ambientale della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento.

20.1. Prescrizioni urbanistiche.

1. Per le aree inserite nel sub Sistema agricolo del fiume Cascina (tutte a prevalente funzione agricola) valgono le seguenti prescrizioni urbanistiche:

20.1.1. Interventi di nuova edificazione.

a) abitazioni rurali.

1. La realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo, in assenza o insufficienza di edifici esistenti, è ammissibile a condizione che avvenga in funzione delle esigenze di conduzione di una azienda agricola e delle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, secondo quanto previsto dalla L.R. 1/05 e successive modifiche e integrazioni, nonché dal Regolamento di Attuazione n° 5/R del 09.02.2007; che siano rispettate le superfici fondiarie minime per caratteristiche pedologiche dei terreni, tipo di coltura così come indicato all'art. 63 delle Norme del P.T.C.; che le esigenze di conduzione dei fondi e le esigenze abitative degli addetti siano dimostrate con riferimento all'esistente o prevista capacità produttiva dei fondi medesimi da un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo e Ambientale (Programma Aziendale) ai sensi dell'art. 66 del P.T.C., da predisporre in conformità a quanto previsto L.R. 1/05 e successive modifiche e integrazioni, dal Regolamento di Attuazione n° 5/R del 09.02.2007 e dall'art. 63 delle Norme del P.T.C..

2. Le nuove costruzioni rurali ad uso abitativo non potranno superare 150 mq. di superficie utile dei vani abitabili e comunque non eccedere mq. 180 di S.U.L. e i 2 piani di altezza massima e dovranno comunque essere realizzate con materiali adeguati all'ambiente rurale e con tipologie riconducibili a quelle della tipica casa colonica delle colline pisane: dovranno essere privilegiati materiali tradizionali quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi alla toscana, tinteggiature con colori di terra; tipologie semplici con coperture a falde o a capanna con altezze non superiori a due piani fuori terra; elementi accessori e pertinenziali eseguiti con analoghe caratteristiche; si dovrà inoltre avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria podereale, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, dell'assetto idraulico e culturale, l'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona.

b) Nuovi annessi rustici.

1. L'edificazione di nuovi annessi rustici, di cui alla L.R. 1/05 e successive modifiche ed integrazioni e al Regolamento di Attuazione n° 5/R del 09.02.2007, è consentita solamente nelle quantità strettamente commisurate alla dimostrata capacità produttiva di un fondo

rustico o di più fondi nei casi di aziende agricole associate o alle reali attività connesse e risultanti necessarie, tenuto conto degli annessi rustici esistenti nel fondo o nei fondi interessati, in base ad un Programma Aziendale presentati da aziende agricole come definite all'art. 66 delle Norme del P.T.C.. L'edificazione di nuova costruzione di annessi in funzione delle colture è ammessa nel rispetto dei rapporti tra superfici fondiarie minime mantenute in produzione ed edifici secondo le specifiche di cui all'art. 64.2 delle Norme del P.T.C.. L'edificazione di nuova costruzione di annessi in funzione dell'esercizio di attività zootecniche aziendali o interaziendali è altresì ammissibile nel rispetto dei rapporti tra superfici fondiarie minime mantenute in produzione/n° capi allevati ed edifici di cui all'art. 64.3 delle Norme suddette. Essi dovranno essere realizzati secondo le tipologie tipiche degli annessi rurali, pianta rettangolare, altezza massima non superiore a ml. 3 sottogronda, tetto a capanna, coperture in tegole ed embrici toscani, pareti esterne semiaperte con pilastri rivestiti in mattoni faccia vista, tamponate in muratura a mattoni facciavista o intonacate a calce, infissi in ferro o legno, docciature in rame; in caso di uso di prefabbricati in cemento, questi dovranno essere il più possibile ricondotti alle tipologie e ai materiali sopraindicati, anche attraverso rivestimenti in muratura e mattoni facciavista oltre con coloriture appropriate al contesto architettonico. Altresì è ammessa la realizzazione di tali annessi in legno, secondo le tipologie tipiche degli annessi rurali, pianta rettangolare, altezza massima non superiore a ml. 3 sottogronda, tetto a capanna, coperture con lastre di rame o con guaina ardesiata di colore verde, pareti esterne semiaperte, tamponate in tavolame disposto orizzontale opportunamente trattato per evidenziarne la venatura, infissi in legno, docciature in rame. Le richieste di maggiori altezze degli annessi dovrà essere motivata tecnicamente in relazione ad esigenze particolari da specificare nel Programma Aziendale.

2. Solo per le aziende agricole è ammessa l'installazione di serre temporanee e con copertura stagionale, finalizzate allo svolgimento dell'attività di coltivazione del suolo, così come disciplinato dall'art. 8 del D.P.G.R. n° 5/R del 09.02.2007 e successive modifiche ed integrazioni. Le serre fisse sono ammesse solo per le aziende agricole.

3. Le serre temporanee e con copertura stagionale dovranno essere realizzate con materiali leggeri e facilmente asportabili dato il carattere transitorio delle stesse, ed in ogni caso non dovranno modificare lo stato dei luoghi. La loro realizzazione è subordinata alla comunicazione al Comune che individui il periodo entro il quale la serra verrà installata e poi rimossa; tale periodo non può superare i dodici mesi, salvo essere mantenute per un periodo di

tempo pari a quello del ciclo produttivo, ancorché superiore all'anno. Per tali manufatti non è necessaria la presentazione di un Programma Aziendale.

4. Le serre a carattere fisso sono equiparate agli annessi rustici e per la loro realizzazione è necessaria la presentazione di un Programma Aziendale, salvo i casi di aziende agricole che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa, così come disciplinato dall'art. 5 del D.P.G.R. 5/R del 09.02.2007 e successive modifiche ed integrazioni.

5. L'installazione di manufatti precari è consentita solo per le aziende agricole ed è disciplinata dall'art. 7 del D.P.G.R. 5/R del 09.02.2007 e successive modifiche ed integrazioni, e non necessita della presentazione di un Programma Aziendale.

6. Per le aziende agricole che esercitano in modo prevalente, le attività contemplate dall'art. 5 del D.P.G.R. 5/R del 09.02.2007 e successive modifiche ed integrazioni, è ammessa la costruzione di nuovi annessi agricoli, senza il rispetto delle superfici fondiari minime e non necessitano di presentazione di Programma Aziendale. Tali annessi dovranno essere realizzati secondo le tipologie tipiche degli annessi rurali, pianta rettangolare, altezza massima non superiore a ml. 3 sottogronda, tetto a capanna, coperture in tegole ed embrici toscani, pareti esterne semiaperte con pilastri rivestiti in mattoni faccia vista, tamponate in muratura a mattoni facciavista o intonacate a calce, infissi in ferro o legno, docciature in rame; in caso di uso di prefabbricati in cemento, questi dovranno essere il più possibile ricondotti alle tipologie e ai materiali sopraindicati. Altresì è ammessa la realizzazione di tali annessi in legno, secondo le tipologie tipiche degli annessi rurali, pianta rettangolare, altezza massima non superiore a ml. 3 sottogronda, tetto a capanna, coperture con lastre di rame o con guaina ardesiata di colore verde, pareti esterne semiaperte, tamponate in tavolame disposto orizzontale opportunamente trattato per evidenziarne la venatura, infissi in legno, docciature in rame. Le richieste di maggiori altezze degli annessi dovrà essere motivata tecnicamente in relazione ad esigenze particolari.

7. Al fine di facilitare la conduzione di orti domestici o piccoli appezzamenti di terreno ad di sotto dei minimi aziendali, attività esercitata da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale, ovvero per lo svolgimento di una agricoltura part-time o per l'allevamento familiare di animali domestici così come definiti dal Regolamento di Polizia Rurale Comunale vigente, attività finalizzate in primo luogo al mantenimento del territorio agricolo ed in particolare di aree residuali a prevalente funzione agricola non utilizzate per attività agricole principali, è consentita la costruzione di annessi disciplinata dall'art. 6 del D.P.G.R. 5/R del 09.02.2007 e successive modifiche ed integrazioni, secondo le seguenti dimensioni e

caratteristiche tipologiche. Sull'insieme delle particelle catastali che costituiscono l'appezzamento ad orto, non devono essere presenti manufatti di nessun genere che potrebbero già avere la funzione dei annessi agricoli ad uso domestico, altresì tali appezzamenti non devono essere in continuità con altri terreni di proprietà sui quali sorge un manufatto che potrebbe assolvere al medesimo uso.

Superficie Agraria Utilizzabile (SAU)	S.U.L. max
Da 100 a 2500 mq	8 mq
Da 2501 a 5000 mq	15 mq
Oltre 5001 mq	20 mq

Potranno anche essere costruiti annessi di superficie maggiore a quella sopra indicata a condizione che siano a servizio di più orti di diverse proprietà: in questo caso la superficie agraria utilizzabile complessiva dell'area non può essere inferiore alla somma delle superfici agrarie utilizzabili minime sopra definite e l'ampiezza del manufatto non potrà superare la somma delle superfici massime consentite per ogni singolo manufatto. Gli appezzamenti devono essere nella dimensione di cui sopra precedentemente all'adozione del R.U. ovvero in data 02.03.2004; non è consentita la realizzazione di annessi su appezzamenti frazionati catastalmente successivamente alla suddetta data.

8. Gli annessi di cui al comma precedente, devono essere in legno e a pianta rettangolare; la copertura deve essere realizzata in legno (travi, travicelli e tavolato sovrastante, eventualmente protetto da guaina impermeabilizzante o lastre di rame) con forma a capanna e falde inclinate secondo il lato minore e con pendenza non superiore al 30%; l'altezza media interna non deve essere superiore a mt. 2,40; la struttura non deve modificare in modo permanente lo stato dei luoghi, pertanto dovrà essere ancorata al suolo solo in coincidenza dei montanti verticali senza la realizzazione di platee, fondazioni continue o quant'altro; la pavimentazione interna deve essere in terra battuta ovvero in materiale lapideo o simile semplicemente appoggiato a secco, al fine di mantenere la permeabilità del suolo; non è ammessa l'installazione di impianti tecnologici se non quelli strettamente necessari all'utilizzo dell'annesso quale l'impianto di illuminazione. Le richieste di maggiori altezze degli annessi dovrà essere motivata tecnicamente in relazione ad esigenze particolari da specificare all'atto della richiesta.

20.1.2. Interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente, utilizzato a fini agricoli, privo di valore storico, architettonico, ambientale.

1. Sul patrimonio edilizio abitativo con destinazione d'uso agricola, che non rivesta carattere storico, architettonico e/o ambientale di cui all'art. 15 del presente Regolamento Urbanistico, sono consentiti, anche in assenza di Programma Aziendale tutti gli interventi previsti dalla L.R. 1/05 e successive modifiche ed integrazioni, dal regolamento di Attuazione D.P.G.R. 5/R del 09.02.2007 e successive modifiche ed integrazioni e precisati all'art. 14 delle presenti Norme, ad eccezione della Ristrutturazione Urbanistica, sempre che tali interventi non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola.
2. In particolare per le residenze rurali sono consentiti, in assenza di un Programma Aziendale, ampliamenti "una tantum" fino ad un massimo di 30 mq di S.U.L. con un limite massimo di 100 mc., sempre che non si costituiscano nuove Unità Abitative.
3. È consentita la realizzazione di pertinenze così come definite all'art. 5 del presente R.U. a condizione che le stesse siano, così come gli edifici principali, ben inserite nel contesto ambientale circostante: tali ampliamenti non devono comportare un aumento delle Unità Immobiliari.
4. Tutti gli interventi devono comunque essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali e adeguati al/i manufatto/i oggetto d'intervento e al contesto ambientale: dovranno essere privilegiati materiali tradizionali quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi alla toscana, tinteggiature con colori di terra; elementi accessori e pertinenziali eseguiti con analoghe caratteristiche; si dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria podereale, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, dell'assetto idraulico e colturale, l'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona.
5. Sugli annessi agricoli esistenti, che non rivestano carattere storico, architettonico e/o ambientale di cui all'art. 15 del presente Regolamento Urbanistico, sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla L.R. 1/05 e successive modifiche ed integrazioni, dal regolamento di Attuazione D.P.G.R. 5/R del 09.02.2007 e successive modifiche ed integrazioni e precisati all'art. 14 delle presenti Norme, ad eccezione della Ristrutturazione Urbanistica.
6. Per gli annessi di aziende agricole sono consentiti, in assenza di un Programma Aziendale, ampliamenti "una tantum" del 10 % del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc.

7. La Sostituzione Edilizia e il cambio di destinazione d'uso agricola potranno essere ammessi anche in assenza di Programma Aziendale secondo le procedure previste dagli articoli 43, 44 e 45 della L.R. 1/05 e successive modifiche e integrazioni.
8. La Ristrutturazione Urbanistica, gli ampliamenti volumetrici, oltre quelli sopra definiti, e il cambiamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole di dimensioni maggiori ai minimi previsti dalla L.R. 1/05 e successive modifiche e integrazioni, sono consentiti previa approvazione di un Programma Aziendale.
9. Gli interventi di ampliamento degli annessi rurali dovranno essere realizzati secondo la tipologia dell'annesso esistente e qualora quest'ultimo abbia caratteristiche e tipologia improprie rispetto al contesto rurale e ambientale, il nuovo manufatto conseguente all'ampliamento dovrà essere realizzato secondo le tipologie tipiche degli annessi rurali, pianta rettangolare, altezza massima non superiore a ml. 3 sottogronda, tetto a capanna, coperture in tegole ed embrici toscani, parti esterne semiaperte con pilastri rivestiti in mattoni faccia vista e/o tamponate in muratura a mattoni facciavista o intonacate a calce, infissi in ferro o legno, docciature in rame; in caso di uso di prefabbricati in cemento, questi dovranno essere il più possibile ricondotti alle tipologie e ai materiali sopraindicati, anche attraverso rivestimenti in muratura e mattoni facciavista oltre con coloriture appropriate al contesto architettonico.
10. Sono altresì ammessi, previa approvazione di una Programma Aziendale, gli interventi che interessino strutture edilizie rurali allo stato di ruderi, purché legittimi e siano ancora esistenti almeno i 2/3 della muratura o se inferiori, la loro consistenza possa essere inequivocabilmente documentata.
11. All'interno degli edifici e complessi a destinazione rurale è possibile la compresenza di attività legate all'agriturismo e al turismo rurale, secondo quanto stabilito dalle vigenti leggi in materia e a tale scopo è possibile dotare gli edifici a ciò destinati di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, quali piscine, campi da tennis ecc., il tutto commisurato alle oggettive esigenze dell'azienda e comunque da sottoporre alla approvazione della Pubblica Amministrazione attraverso la presentazione di un Piano di Intervento Unitario (P.I.U.), nel quale si evidenzino anche la sostenibilità degli interventi dal punto di vista delle risorse ambientali, acqua, aria, suolo, rifiuti, energia, smaltimento liquami, oltre al rispetto dello stato dei luoghi e delle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici di cui costituiscono pertinenza. Iniziative imprenditoriali rivolte al turismo rurale dovranno assumere ragione sociale diversa da quella dell'imprenditore agricolo.

20.1.3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente non utilizzato a fini agricoli, privo di valore storico, architettonico, ambientale, ovvero non individuati dal Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Storicizzato.

1. Sono edifici destinati ad un uso non agricolo, realizzati per lo più in base a leggi speciali, o vecchi edifici con il tempo rimaneggiati, che hanno perso le loro originarie funzioni ovvero edifici deruralizzati secondo le norme contenute all'art. 45 della L.R. 1/05 e successive modifiche e integrazioni, privi di valore storico, architettonico, ambientale.

2. Le destinazioni d'uso ammesse per detti edifici sono principalmente le seguenti: abitazioni, botteghe artigiane di beni artistici e di qualità, strutture commerciali di vicinato e pubblici esercizi, studi professionali, strutture ricettive, sportive, ricreative e per il tempo libero, a cui è possibile aggiungere pertinenze di carattere funzionale; le nuove destinazioni sono consentite a condizione che contestualmente siano realizzate adeguate opere di urbanizzazione da concordare con la Pubblica Amministrazione.

3. In tali edifici sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti Norme; la Ristrutturazione Urbanistica è subordinata alla presentazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 11 della presenti Norme con il quale si prefigurano planivolumetricamente tutto il contesto all'interno del quale verrà eseguito l'intervento, si definiscano le opere di urbanizzazione necessarie e le modalità attuative da regolamentare attraverso la stipula di una convenzione con la Pubblica Amministrazione garantita da apposite polizze fidejussorie. Per gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'intero edificio, ove possibile, sono consentiti incrementi fino al massimo del 10% della S.U.L. in caso si preveda l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili, così come disciplinato dal Regolamento Edilizio vigente.

4. Per i fabbricati ad uso di civile abitazione esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale, ovvero 31.01.2002, sono altresì ammessi ampliamenti "una tantum", così ripartiti, secondo la Superficie Utile Lorda:

Unità Abitative: Superficie attuale	Ampliamento max. ammissibile
fino a 80 mq S.U.L.	40% di S.U.L.
> di 80 fino a 110 mq S.U.L.	30% di S.U.L.
> di 110 fino a 130 mq S.U.L.	20% di S.U.L.
> di 130 fino a 160 mq. S.U.L.	10% di S.U.L.
Oltre 160 mq. di S.U.L.	Fino al massimo di 180 mq S.U.L. e comunque non superiore a 150 mq. di superficie utile dei vani abitabili

5. È consentita la realizzazione di pertinenze così come definite all'art. 5 del presente R.U. a condizione che le stesse siano, così come gli edifici principali, ben inserite nel contesto ambientale circostante.

6. Tutti gli interventi devono comunque essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali e adeguati al/i manufatto/i oggetto d'intervento e al contesto ambientale: dovranno essere privilegiati materiali tradizionali quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi alla toscana, tinteggiature con colori di terra; elementi accessori e pertinenziali eseguiti con analoghe caratteristiche; si dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria podereale, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, compreso il mantenimento delle colture agricole e idrauliche, l'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona.

7. Per i fabbricati legittimamente esistenti alla data di adozione del P.S., ovvero 31.01.2002, con destinazioni d'uso non conformi alla destinazione di zona sono ammessi tutti gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Superamento delle barriere architettoniche.

8. Al fine di incentivare il trasferimento di tali attività improprie in aree più idonee dal punto di vista urbanistico è consentita la Ristrutturazione Urbanistica di tali manufatti con cambio di destinazione d'uso secondo quanto già definito nel presente paragrafo, dando comunque la priorità ad interventi tesi al recupero dei manufatti a scopo residenziale o turistico – ricettivo e/o per il tempo libero e con possibilità di incremento della S.U.L. esistente fino ad un massimo del 50% secondo il seguente criterio: per manufatti la cui S.U.L. esistente risulta inferiore a 200 mq è possibile un incremento della stessa del 50%, per quelli con S.U.L. fra mq. 200 e 500 è possibile un incremento del 30%, per quelli con S.U.L. oltre i

mq. 500 è possibile un incremento del 10%. È consentita la realizzazione di pertinenze così come definite all'art. 5 delle presenti Norme a condizione che le stesse siano, così come gli edifici principali, ben inserite nel contesto ambientale circostante.

9. Nella realizzazione degli interventi dovranno essere privilegiati materiali tradizionali quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi alla toscana, tinteggiature con colori di terra; elementi accessori e pertinenziali eseguiti con analoghe caratteristiche; si dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria podereale, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, compreso il mantenimento delle colture agricole e idrauliche, l'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona.

10. La Ristrutturazione Urbanistica è subordinata alla presentazione di un Piano di Recupero che tenga conto del l'inserimento delle nuove attività del contesto territoriale e ambientale; il Piano di Recupero dovrà definire l'assetto planivolumetrico dell'area, gli accessi, le urbanizzazioni e i parcheggi necessari e quanto altro utile per un razionale inserimento dei nuovi volumi nel contesto rurale e ambientale.

11. Il Piano di Recupero dovrà essere corredato da accordi convenzionali con la Pubblica Amministrazione dove si precisino le caratteristiche dell'intervento, i tempi di realizzazione e le garanzie fidejussorie per la esecuzione delle urbanizzazioni nonché per la sistemazione ambientali al contorno.

20.1.4. Zone di recupero.

1. All'interno del Subsistema è presente un complesso originariamente utilizzato per attività produttive di tipo agricolo denominato "Le Capannacce", attualmente utilizzato per attività produttiva non agricola, individuato nelle carte del Regolamento Urbanistico come Zona di Recupero. Per tale complesso è consentito il recupero delle volumetrie esistenti per le destinazioni compatibili con il Subsistema attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 11 delle presenti Norme e secondo il criterio enunciato al paragrafo precedente. Tuttavia data la particolare tipologia produttiva dello stesso, anche se di origine agricola, è possibile consentire il mantenimento delle attuali attività produttive, in quanto non inquinanti, all'interno dei volumi esistenti: a tale scopo sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti Norme ad esclusione della Sostituzione Edilizia e della

Ristrutturazione Urbanistica, da attuarsi solo in caso di Piano di Recupero come sopra descritto.

Resta inteso che, in caso di trasferimento o di cessazione del suddetto tipo di attività produttiva, non è possibile riutilizzare tali manufatti per usi produttivi diversi, di impatto ambientale peggiorativo, di aumento dello sfruttamento delle risorse essenziali del territorio o con aumento di carico urbanistico; in tal caso è possibile il recupero delle volumetrie esistenti secondo il criterio e le modalità descritte al paragrafo precedente.

20.1.5. Interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico, architettonico ed ambientale.

1. Per gli edifici individuati nelle Tavole delle Invarianti Strutturali del P.S. e nelle Tavole n° 2 e 5 del R.U. le categorie di intervento ammesse sono disciplinate all'art. 15 delle presenti Norme.

20.2. Prescrizioni ambientali.

(Rif. Elaborato n° 9 "Valutazione integrata")

1. Per qualunque tipo d'intervento, sia esso di semplice trasformazione agraria del territorio, che di carattere edilizio dovranno essere rispettate "prescrizioni per le trasformazioni" relativamente ad ogni tipo di risorsa interessata al fine di garantire la sostenibilità degli interventi così come previsto in sede di valutazione integrata di cui alla Tav. 9 del presente Regolamento Urbanistico e come di seguito prescritto.

2. Deve essere mantenuto in efficienza il reticolo minore attraverso la periodica pulitura delle fosse e il loro risezionamento.

3. Deve essere disincentivato l'uso di fitofarmaci o fertilizzanti chimici.

4. Qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da uno studio che dimostri la funzionalità del sistema drenante e le eventuali modifiche da apportare. L'indagine dovrà essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali.

5. Anche i tombamenti, di ogni dimensione e lunghezza dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto, che dimostri la funzionalità dell'opera.

6. Ogni intervento non dovrà limitarsi alla conservazione dello stato attuale ma prevedere il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo.
7. La realizzazione di nuove strade o accessi carrabili (in rilevato e non) dovrà mantenere inalterata l'efficienza del reticolo idrografico, verificando le sezioni idrauliche preesistenti ed intervenendo in caso di insufficienza.
8. La realizzazione di nuove strade non dovrà costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali. Eventuali rilevati stradali dovranno essere corredati da specifici studi che prevedano la ricucitura del reticolo idrografico minore ed analizzino l'interazione dei nuovi manufatti con la distribuzione delle acque potenzialmente esondate dai corsi d'acqua limitrofi. In tali studi dovranno essere indicate le soluzioni necessarie a mantenere inalterato il livello di rischio idraulico delle aree circostanti.
9. A supporto dei Piani Attuativi dovranno essere condotti studi specifici che individuino la quota di sicurezza dei piani di calpestio dei locali al piano terra e dei piazzali, da considerare univoca per tutti i lotti. Dovrà altresì essere studiato il reticolo drenante delle aree circostanti ed individuato il ricettore finale delle acque bianche raccolte all'interno della zona di nuova espansione. Di tale ricettore dovrà essere definita l'area scolante e verificata l'adeguatezza in rapporto ai nuovi apporti d'acqua: se necessario, dovranno essere previsti interventi di ricalibratura del ricettore individuato. I risultati di tali verifiche dovranno costituire parte integrante della Valutazione integrata prevista dalla L.R. 1/05.
10. Qualunque altro intervento, anche di ristrutturazione, che non comporti aumento della superficie coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato.
11. Per evitare l'infiltrazione di acque eventualmente esondate o di ristagno locale, nelle aree inserite nelle Classi di Pericolosità Idraulica I3 e I4, è fatto divieto di realizzare locali interrati o seminterrati con aperture dirette sull'esterno (porte, finestre, rampe o scale) se non protette da soglie poste a quote di sicurezza.
12. La necessità di realizzare nuovi pozzi deve essere opportunamente motivata, e comunque subordinata ad una verifica della possibilità di realizzare cisterne interrate per l'accumulo delle acque piovane.
13. I nuovi pozzi che attingono dalla falda freatica superficiale dovranno prevedere l'impermeabilizzazione della zona attigua al pozzo stesso, da realizzarsi mediante un marciapiede della larghezza minima di 50 cm. Al fine di evitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiale, la bocca-pozzo dovrà essere collocata ad un'altezza minima di 60

cm dal piano di campagna, a meno che la bocca-pozzo sia racchiusa in un pozzetto a tenuta stagna, protetta da un tombino.

14. Nelle aree inserite nelle Classi 3b, 4a e 4b di Vulnerabilità Idrogeologica e nelle Classi di Pericolosità Idraulica I3 e I4 di Pericolosità Idraulica è fatto divieto di realizzare scarichi di acque reflue direttamente nel terreno, tramite subirrigazioni anche se derivati da fosse settiche o tipo “Imhoff”.

Sono ammesse deroghe a quanto sopra per le aree ricadenti nella Classe 3b di Vulnerabilità Idrogeologica comunque esterne alle aree classificate con I3 e I4 di Pericolosità Idraulica, nel caso in cui siano documentati, attraverso uno studio geologico di dettaglio, condizioni locali che garantiscano la tutela della risorsa idrica.

Nelle suddette Classi di Vulnerabilità Idrogeologica (3b, 4a e 4b) è comunque vietata la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

15. Devono essere mantenuti in efficienza gli assetti vegetazionali esistenti con il ripristino e l'incremento della vegetazione e delle aree boscate.

16. Qualsiasi impianto di essenze arboree/siepi dovrà essere realizzato con essenze autoctone tipiche della zona in modo tale da preservare le caratteristiche dell'ecosistema.

17. Le viabilità che attraversano le aree agricole devono essere, per quanto non in contrasto con il codice della strada, corredate lungo i lati da barriere verdi a scopo antirumore e per ragioni di mitigazione degli impatti visivi.

18. Devono essere rispettate le prescrizioni per la riduzione dell'inquinamento acustico di cui al Piano di Zonizzazione Acustica vigente.

Art. 21) Subsistema insediativo della Pianura.

(Rif. art. 15 N.T.A. del P.S.)

1. All'interno del Sistema Territoriale della Pianura, interconnesso con i Subsistemi agricoli della piana del Fosso Zannone e della piana del Fiume Cascina, è presente un articolato sistema insediativo che si è sviluppato in buona parte negli ultimi anni del dopoguerra intorno a nuclei insediativi più o meno grandi di più antica origine, lungo gli assi viari di Gello-Lavaiano-Crespina, la Via Provinciale delle Colline per Livorno, e la Via Provinciale del Commercio. È un sistema insediativo misto, di carattere sia residenziale che di servizio, produttivo e commerciale. L'espansione insediativa di pianura è un fenomeno

recente e legato allo sviluppo dell'industrializzazione e dei commerci e all'abbandono delle campagne tipico degli anni del dopoguerra.

2. Il Subsistema è articolato in sette U.T.O.E. di cui tre a prevalente carattere residenziale, Perignano/Casine/Spinelli, Quattro Strade, Lavaiano, tre a prevalente carattere produttivo e commerciale, Lavaiano, Perignano, la Capannina, ed una di recupero urbanistico-ambientale a prevalente carattere turistico-ricettivo e residenziale, la Fagiolaia.

3. Lo Statuto dei Luoghi del Subsistema insediativo di pianura è definito dalle Invarianti Strutturali relative alle singole U.T.O.E. desumibili dalle Carte 14a e 14b del Piano Strutturale e regolamentate nelle normative del presente R.U.

21.1. Prescrizioni urbanistiche di carattere generale.

1. Nelle nuove edificazioni devono essere previste nuove aree destinate a verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici ubicati in modo non marginale e tale da poter essere facilmente accessibili.

2. La viabilità di progetto deve essere fornita di percorsi pedonali sicuri e accessibili ai disabili; tale requisito deve essere perseguito anche per le strade esistenti con interventi di adeguamento.

3. I nuovi insediamenti devono integrarsi con il tessuto edilizio esistente al fine di ottenere un risultato urbanistico unitario.

21.1.1. Zone A: aree storicizzate.

1. Comprendono le parti storicizzate delle singole U.T.O.E.; non esauriscono tutto il patrimonio edilizio storicizzato, ma solo quelle parti che hanno una caratteristica di nuclei edilizi o urbani. La tutela e valorizzazione degli edifici posti all'interno della zona A, individuati nella Tav. 2 del R.U. viene perseguita con l'attribuzione ad ognuno di essi delle categorie d'intervento individuate nell'elaborato 5 e definite all'art. 15 del presente R.U.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, direzionali, commerciali di vicinato, artigianali di servizio, turistico-ricettive, servizi di interesse pubblico, come definite all'art. 6 delle norme del presente R.U..

3. Sono escluse le attività rumorose e inquinanti nonché le attività produttive non definibili come artigianali di servizio, ad eccezione di quelle esistenti per le quali sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 14 e/o 15 delle presenti Norme ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica e della Sostituzione Edilizia.

21.1.2. Zone B: aree di completamento a prevalente carattere residenziale.

1. Corrispondono a tutte le aree già urbanizzate, in parte in modo disordinato e insufficiente, in quanto corrispondenti agli insediamenti postbellici sorti in modo spontaneo e secondo una maglia poderale preesistente di tipo agricolo, in parte in modo più ordinato, in quanto si tratta di insediamenti più recenti e la cui urbanizzazione è stata regolamentata dagli strumenti urbanistici comunali.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziali, direzionali, commerciali di vicinato e medie strutture fino ad un massimo di 500 mq. di S.U.L., artigianali di servizio, turistico-ricettive, servizi di interesse pubblico, come definite all'art. 6 delle norme del presente R.U..
3. Sono escluse le attività rumorose e inquinanti nonché le attività produttive non definibili come artigianali di servizio, ad eccezione di quelle esistenti per le quali sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti Norme ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica e della Sostituzione Edilizia.
4. Le tabelle allegate alle presenti Norme definiscono i parametri urbanistici per i lotti liberi o parzialmente liberi, la cui superficie minima non può essere inferiore a mq. 500, sempre che lo stesso lotto non sia già stato utilizzato a fini edificatori con i precedenti strumenti urbanistici. Qualora nelle suddette zone vi sia carenza delle opere di urbanizzazione primaria l'intervento diretto è subordinato alla stipula di una convenzione con la Pubblica Amministrazione per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita delle relative aree.
5. In mancanza di potenzialità edificatoria sui singoli lotti sono possibili tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti Norme, compreso l'adeguamento in altezza secondo la definizione dell'altezza (H) contenuta nell'art. 5 delle presenti Norme e con le modalità previste dalla L.R. 1/05 e successive modifiche e integrazioni.
6. Per i soli edifici esistenti a carattere residenziale ad un solo piano fuori terra inseriti in ambito urbano ove prevalgano tipologie edilizie a due o più piani è consentito il rialzamento di un piano sul filo delle murature esistenti; l'intervento dovrà essere realizzato con materiali, scelte tipologiche, finiture e colori tali da migliorare l'inserimento degli edifici nel più vasto contesto urbano e storico nel quale sono inseriti.
7. In caso di Ristrutturazione Urbanistica qualora la S.U.L. attuale dell'immobile sia inferiore agli indici di zona possono essere raggiunti i parametri indicati nelle tabelle relative

alle U.T.O.E., qualora essi siano uguali o superiori è possibile riutilizzare tutta la S.U.L. esistente se compatibile con gli altri parametri urbanistici, H, RC, nonché Dc, Df, Ds, Dz.

8. In caso di Ristrutturazione Urbanistica è fatto obbligo predisporre Piani di Recupero per la riqualificazione delle aree di intervento in modo che risultino definiti i rapporti con il contesto urbano circostante interno ed esterno alle stesse, affinché il risultato finale contribuisca al miglioramento complessivo dell'assetto urbano esistente. Nell'ambito dei suddetti Piani di Recupero dovranno essere reperiti gli spazi da destinare a parcheggi privati secondo quanto stabilito dalla L.N. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni e dalle disposizioni regionali in materia di attività commerciali e turistico-ricettive. Dovranno altresì essere reperiti standards pubblici ai sensi del D.M. 1444/68, nella misura di 24 mq/ab di cui 12 da destinare a parcheggi pubblici. In caso di impossibilità a reperire gli standards in modo adeguato in adiacenza delle nuove strutture edilizie, l'A.C. potrà consentire la monetizzazione delle aree a verde o la loro realizzazione in aree vicine individuate dal R.U.

9. Nell'ambito dei suddetti Piani di Recupero, l'A.C. potrà altresì consentire deroghe all'H max e alle distanze dagli spazi pubblici ai fini del reperimento degli standards pubblici, qualora esigenze di progettazione urbanistica e architettonica ne dimostrino l'utilità e l'opportunità.

10. Qualora nella stesura dei progetti si preveda l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili sarà consentito un incremento dell'indice di edificabilità del 10%.

11. Il Regolamento Edilizio definisce nel dettaglio gli interventi di bioarchitettura ammessi all'incentivo, le modalità attuative, i controlli sull'attuazione degli stessi e le eventuali sanzioni in caso di non attuazione o attuazione incompleta o interrotta degli interventi stessi.

21.1.3. Zone C: aree di espansione a prevalente carattere residenziale.

1. Costituiscono le nuove aree esterne alle zone B, per nuovi insediamenti a carattere residenziale e/o di servizio. Con esse e con le infrastrutture di contorno il R.U. intende definire un nuovo limite urbano che contribuisca a definire in modo certo il rapporto fra città e campagna.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, direzionali, turistico ricettive, artigianali di servizio, commerciali di vicinato e medie strutture, come definite all'art. 6 delle

norme del presente R.U.. Sono escluse tutte le attività produttive, non riconducibili all'artigianato di servizio o commerciali come sopra definite.

3. I nuovi insediamenti devono integrarsi con il tessuto edilizio esistente al fine di ottenere un risultato urbanistico unitario.

4. Le tabelle relative alle singole U.T.O.E. contengono parametri urbanistici per la trasformazione delle aree da attuare tramite Piani Attuativi pubblici o privati. La carta 1:2000 individua la sistemazione urbanistica delle nuove aree di espansione e i comparti da sottoporre a Piani Attuativi.

5. I Piani Attuativi dovranno prevedere gli standards pubblici ai sensi del D.M. 1444/68, in base alle destinazioni d'uso previste, ricomprendendo in questi ultimi quelli già individuati nelle carte del R.U., nonché i criteri per la realizzazione dei parcheggi privati ai sensi della L.N. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni e delle altre disposizioni normative di carattere regionale in materia di attività commerciali e turistico-ricettive. Per l'approvazione dei Piani Attuativi valgono le procedure previste all'art. 11 delle presenti Norme.

6. All'interno dei comparti sono ricomprese superfici fondiari, strade di quartiere e standards pubblici da realizzare e aree a destinazione pubblica da cedere al Comune.

7. Qualora nella stesura dei Piani Attuativi si preveda l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili sarà consentito un incremento dell'indice di edificabilità del 10%. Il Regolamento Edilizio definisce nel dettaglio gli interventi di bioarchitettura ammessi all'incentivo, le modalità attuative, i controlli sull'attuazione degli stessi e le eventuali sanzioni in caso di non attuazione o attuazione incompleta o interrotta degli interventi stessi.

8. Tutti gli interventi dovranno garantire il rispetto e la valorizzazione delle emergenze storiche e paesaggistiche presenti in ogni comparto.

9. Per quanto concerne le procedure attuative dei piani urbanistici valgono le disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti N.T.A. .

10. Per tali zone è fatto obbligo di dotare ogni alloggio di n° 1 posto auto coperto delle dimensioni minime nette di 3,00 ml. per 5,00 ml. con le caratteristiche di cui all'art. 5.23 comma 1 lettera a) del presente R.U..

11. Qualora nella stesura dei Piani Attuativi si preveda l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili sarà consentito un incremento dell'indice di edificabilità del 10%.

12. Il Regolamento Edilizio definisce nel dettaglio gli interventi di bioarchitettura ammessi all'incentivo, le modalità attuative, i controlli sull'attuazione degli stessi e le eventuali sanzioni in caso di non attuazione o attuazione incompleta o interrotta degli interventi stessi.

21.1.4. Zone D1: aree di completamento produttivo.

1. Corrispondono alle aree già destinate dai precedenti strumenti urbanistici ad attività produttive e commerciali, in buona parte collocate a nord-est della via Livornese in continuità con le strutture commerciali dell'U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo e commerciale di Perignano, ed in parte nell'U.T.O.E. di Lavaiano e de La Capannina. Sono caratterizzate dalla presenza di manufatti già destinati ad attività commerciali legate prevalentemente al settore del mobile e dell'arredamento.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono produttive, commerciali ,direzionali, turistico ricettive e artigianali di servizio, oltre a residenze strettamente legate all'attività produttiva, come definite all'art. 6 delle norme del presente R.U..

3. Le Tabelle relative alle U.T.O.E. allegate alle presenti Norme contengono i parametri urbanistici per la utilizzazione dei lotti liberi o parzialmente liberi. Per gli edifici esistenti a carattere produttivo e commerciale i cui lotti di pertinenza risultino saturi alla luce dei nuovi parametri urbanistici sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

4. Nell'ambito delle zone D1 sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale per la custodia delle attività produttive nella misura massima del 20% della S.U.L. prevista per ogni lotto di intervento e comunque per la realizzazione di una sola Unità Abitativa per ogni lotto di intervento fino ad un massimo di mq. 130 di S.U.L..

5. Per gli edifici esistenti a carattere residenziale sono possibili tutti gli interventi previsti all'art. 14 delle presenti Norme.

6. In caso di Ristrutturazione Urbanistica di fabbricati finalizzata ad una destinazione d'uso conforme a quella di zona qualora la S.U.L. attuale dell'immobile sia inferiore agli indici di zona possono essere raggiunti i parametri indicati nelle tabelle relative alle U.T.O.E., qualora essi siano uguali o superiori è possibile riutilizzare tutta la S.U.L. esistente se compatibile con gli altri parametri urbanistici, H, RC, nonché Dc, Df, Ds, Dz.

7. In tutti i casi di Ristrutturazione Urbanistica è fatto obbligo di predisporre Piani di Recupero di riqualificazione delle aree di intervento in modo che risultino definiti i rapporti

con il contesto urbano circostante interno ed esterno alle stesse, affinché il risultato finale contribuisca al miglioramento complessivo dell'assetto urbano esistente.

8. Nell'ambito dei suddetti Piani di Recupero dovranno essere reperiti gli spazi da destinare a parcheggi privati secondo quanto stabilito dalla L.N. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni e dalle disposizioni regionali in materia di attività commerciali e turistico-ricettive.

9. Dovranno altresì essere reperiti standards pubblici ai sensi del D.M. 1444/68 in funzione della destinazione d'uso prevista. In caso di impossibilità a reperire gli standards in modo adeguato in adiacenza delle nuove strutture edilizie, l'A.C. potrà consentire la monetizzazione delle aree a verde o la loro realizzazione in aree vicine individuate dal R.U.

10. Nell'ambito dei suddetti Piani di Recupero, l'A.C. potrà altresì consentire deroghe all'H max. e alle distanze dagli spazi pubblici ai fini del reperimento degli standards pubblici, qualora esigenze di progettazione urbanistica e architettonica ne dimostrino l'utilità e l'opportunità.

11. Qualora nella stesura dei progetti si preveda l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili sarà consentito un incremento dell'indice di edificabilità del 10%.

12. Il Regolamento Edilizio definisce nel dettaglio gli interventi di bioarchitettura ammessi all'incentivo, le modalità attuative, i controlli sull'attuazione degli stessi e le eventuali sanzioni in caso di non attuazione o attuazione incompleta o interrotta degli interventi stessi.

21.1.5. Zone D 2: aree di espansione produttiva.

1. Corrispondono alle aree ancora libere da trasformare attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, in buona parte nell'U.T.O.E. di Perignano, di La Capannina e di Lavaiano.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle produttive e commerciali di vicinato, medie strutture di vendita, direzionali, turistico-ricettive, artigianali di servizio, come definite all'art. 6 delle norme del presente R.U..

3. La carta 1:2000 e le tabelle relative alle singole U.T.O.E. allegate alle presenti Norme contengono i parametri urbanistici per la redazione dei Piani Attuativi nonché i perimetri dei comparti per la stesura degli stessi.

4. I Piani Attuativi dovranno prevedere gli standards pubblici ai sensi del D.M. 1444/68, in base alle destinazioni d'uso previste, ricomprendendo in questi ultimi quelli già individuati nelle carte del R.U., nonché i criteri per la realizzazione dei parcheggi privati ai sensi della L.N. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni e delle altre disposizioni normative di carattere regionale in materia di attività commerciali e turistico-ricettive. Per l'approvazione dei Piani Attuativi valgono le procedure previste all'art. 11 delle presenti Norme.
5. Nell'ambito delle zone D2 sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale per la custodia delle attività produttive nella misura massima del 20% della S.U.L prevista per ogni lotto di intervento e comunque per la realizzazione di una sola Unità Abitativa per ogni lotto di intervento fino ad un massimo di mq. 130 di S.U.L. .
6. Qualora nella stesura dei Piani Attuativi si preveda l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili sarà consentito un incremento dell'indice di edificabilità del 10%.
7. Il Regolamento Edilizio definisce nel dettaglio gli interventi di bioarchitettura ammessi all'incentivo, le modalità attuative, i controlli sull'attuazione degli stessi e le eventuali sanzioni in caso di non attuazione o attuazione incompleta o interrotta degli interventi stessi.

21.1.6. Zone F1: aree destinate a verde e attrezzature pubbliche.

1. Rappresentano tutte le aree da destinare ad uso pubblico compreso quelle destinate a standards ai sensi del D.M. 1444/68 art. 3: in esse possono trovare collocazione gli spazi a verde pubblico attrezzato, le nuove piazze urbane, i parchi urbani, le attrezzature pubbliche.
2. L'individuazione di queste ultime è definita nelle carte 1:2000 con simbologia diversificata per tipologia di servizio. I simboli elencati nella cartografia 1:2000 hanno carattere di indirizzo localizzativo in funzione dell'assetto urbano complessivo. I parametri dimensionali e urbanistici saranno definiti in sede di progettazione dell'opera pubblica e in base ai criteri e ai parametri di legge vigenti.
3. In ogni caso il progetto per l'esecuzione dell'opera pubblica o per la realizzazione di un parco o verde attrezzato dovranno essere eseguiti previo uno studio preliminare di tutto il comparto F1 o di un' area abbastanza ampia di esso in modo da evidenziare le connessioni con il tessuto urbano esistente senza compromettere le future utilizzazione delle aree non oggetto dell'intervento.
4. Gli interventi in area F1 possono essere realizzati e gestiti da soggetti privati diversi dalla Pubblica Amministrazione, attraverso la stipula di una convenzione con il Comune che

ne determini il dimensionamento, le modalità di attuazione e di gestione e ne garantisca l'uso pubblico.

5. All'interno o all'esterno delle attrezzature pubbliche potranno trovare ubicazione esercizi pubblici e piccole strutture commerciali come funzioni complementari a quelle svolte dalle attrezzature principali.

6. Le aree F1 all'interno di comparti soggetti a Piani Attuativi di iniziativa privata dovranno essere cedute gratuitamente al Comune e in alcuni casi anche sistemate a cura degli stessi secondo precise indicazioni da parte del Comune così come stabilito all'art. 11 delle presenti Norme.

21.1.7. Zone F2: aree private destinate a verde e attrezzature di interesse generale.

1. Sono aree private destinate a servizi di interesse generale: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle direzionali, commerciali di vicinato, turistico-ricettive, servizi socio-sanitari, culturali, religiose, ricreative e per il tempo libero, come definite all'art. 6 delle norme del presente R.U.; la destinazione residenziale è consentita per lo svolgimento delle funzioni principali e nel limite massimo del 20% della S.U.L. consentita per ogni comparto d'intervento fino ad un massimo di 130 mq. di S.U.L. per ogni lotto .

2. In tali zone, nei casi individuati cartograficamente nel R.U., si opererà con Piani Attuativi di iniziativa privata la cui estensione massima è delimitata dai limiti del comparto individuati nelle cartografie del R.U. stesso. In base ai servizi e alle funzioni da inserire è possibile, in accordo con l'A.C., proporre anche comparti più ridotti, purché non vengano compromesse le future utilizzazioni delle parti escluse dal Piano Attuativo.

3. I dimensionamenti massimi e i parametri urbanistici sono definiti nelle tabelle relative alle singole U.T.O.E. e saranno articolati in modo più preciso in sede di Piano Attuativo convenzionato in funzione dei servizi e delle attrezzature da realizzare.

4. Per gli edifici esistenti privi di valore storico, architettonico, e ambientale, che non vengano riutilizzati per le nuove destinazioni d'uso, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti Norme, ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica, intervento possibile nell'ambito di una rifunzionalizzazione secondo le nuove destinazioni di zona.

5. Si dovrà prevedere la sistemazione complessiva delle aree scoperte salvaguardando l'assetto vegetazionale esistente, la realizzazione dei manufatti necessari a svolgere le funzioni con tipologie e materiali adeguati al contesto ambientale nonché la predisposizione

degli spazi di sosta e le infrastrutture necessarie già previste in sede di R.U. e ulteriormente precisate in base al tipo di attività da insediare.

21.1.8. Zone F3: aree agricole periurbane destinate a verde privato.

1. Sono aree agricole periurbane e aree a prevalente connotazione rurale limitrofe ai centri abitati collocate all'interno delle U.T.O.E.. Non contengono indici di edificabilità, tuttavia possono costituire un complemento di spazi verdi a servizio degli insediamenti.
2. Possono essere destinate a giardini privati e orti domestici e spazi di sosta privati scoperti.
3. Laddove costituiscono aree di pertinenza di un edificio possono essere ad esso aggregate come resede e in tal modo ospitare le strutture pertinenziali, di cui ai punti c), d), e), f), e g) così come definite all'art. 5 delle presenti Norme.
4. Sono comunque sempre possibili le attività di tipo agricolo previste dalla L.R. 1/05 e successive modifiche ed integrazione e dal Regolamento di Attuazione n° 5/R del 09.02.2007, così come definite per le aree a prevalente funzione agricola nelle presenti Norme, fatto salvo il rispetto di Regolamenti specifici.
5. Qualora all'interno di tali aree vi sia la presenza di aree o piccole attrezzature pubbliche o di uso pubblico, queste mantengono le loro destinazioni e funzioni.
6. Per gli edifici esistenti all'interno di aree F3, che non rivestano particolare interesse storico, architettonico, ambientale, sono possibili tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti Norme, compresi gli ampliamenti "una tantum" previsti per i fabbricati ad uso residenziale in zona agricola di cui all'articolo 19.1.3 delle presenti Norme, ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica.

21.1.9. Zone F4: Aree destinate a interventi di difesa idraulica.

1. Sono aree destinate ad interventi di difesa, regimazione idraulica e sistemazione idrogeologica nonché delle relative pertinenze.
2. Tali aree sono destinate alla realizzazione di opere pubbliche e comunque di interventi finalizzati agli scopi sopra detti ed in generale per la salvaguardia del territorio, il superamento, la mitigazione del rischio idraulico-idrogeologico.

3. Tali aree o loro parti sono sottoposte ad espropriazione, il tutto secondo i progetti esecutivi approvati dalle Autorità e/o Enti a ciò competenti. I lavori e gli interventi pubblici previsti possono realizzarsi in modo diretto secondo i relativi progetti esecutivi approvati.
4. Su tali aree non è consentito alcun tipo di intervento edilizio, ad eccezione degli interventi pubblici a carattere idraulico di cui sopra. Sono altresì consentite attività sportive e ricreative pubbliche o gestite da associazioni convenzionate con il Comune, con la possibilità di installare piccole attrezzature di irrilevante infissione al suolo per lo svolgimento di dette attività, purché ciò non confligga con la funzione principale di difesa idraulica, e non arrechi danno alle opere stesse.
5. Ai fini della realizzazione e manutenzione delle opere idrauliche previste in tali aree e ai fini di una tutela degli insediamenti dal rischio idraulico è vietata l'edificazione ed ogni altro intervento che possa compromettere la fattibilità e funzionalità delle opere suddette per una fascia di 10 ml. lungo tutto il perimetro di zona.
6. Nelle aree ricomprese nella fascia di rispetto di cui al precedente capoverso sono ammissibili tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente così come definiti all'art. 14 delle presenti Norme con esclusione della Ristrutturazione Edilizia, della Sostituzione Edilizia, della Ristrutturazione Urbanistica, della creazione di seminterrati e di variazione di destinazione d'uso.

21.1.10.Zone P: Aree destinate a parcheggi pubblici.

1. Costituiscono tutte le aree destinate o da destinare a parcheggi pubblici. La realizzazione e la gestione di tali parcheggi può avvenire anche attraverso intervento da parte di privati, purché ne sia garantito l'uso pubblico attraverso la stipula di apposita convenzione.
2. Nelle carte 1:2000 sono riportate le aree già destinate a parcheggi pubblici e quelle di progetto. La maggior parte di queste ultime è ricompresa nei comparti soggetti a Piani Attuativi e dovranno essere realizzati da parte dei privati in tale contesto. In linea di massima i parcheggi pubblici sono collocati in modo diffuso lungo la viabilità al fine di rendere più agevole la sosta. Qualora un Piano Attuativo proponga modifiche all'assetto del R.U., gli spazi destinati a parcheggi pubblici dovranno rimanere invariati nella quantità e ubicati in modo funzionale nel contesto urbano.
3. Le aree da destinare a parcheggi pubblici devono essere corredate di piantumazione al contorno adeguata al contesto urbano e senza che ciò riduca il numero di posti auto.

21.1.11 Edifici esistenti di valore architettonico, storico, e ambientale, esterni alle zone A.

1. Per gli Edifici esistenti di valore storico, architettonico e ambientale individuati nella Tav. n° 2, esterni alle zone A e presenti nelle altre Zone Omogenee all'interno dell'U.T.O.E., sono consentite le categorie di intervento individuate nella Tav. n° 5 e definite all'art. 15 delle presenti Norme.

21.2. Prescrizioni ambientali.

(Rif. elaborato n° 9 "Valutazione integrata")

1. Ogni nuovo insediamento deve essere fornito delle relative opere di urbanizzazione primaria, da allacciare alle reti principali esistenti, e per quanto riguarda le acque nere agli impianti di depurazione esistenti. In caso di inadeguatezza dei sistemi fognari esistenti, l'approvazione dei nuovi Piani Attuativi deve essere subordinata alla verifica e all'adeguamento degli stessi al fine di sopperire ai nuovi carichi urbanistici.

2. In occasione della approvazione di nuovi Piani Attuativi o di progetti di opere pubbliche quali nuove strade, etc. deve essere garantito il ripristino della regimazione idraulica all'esterno insediamenti.

3. Nei nuovi insediamenti e in quelli esistenti si devono prevedere idonee aree per la raccolta differenziata dei rifiuti, sufficienti come numero e inserite in modo compatibile con il contesto urbano circostante.

4. Nelle nuove edificazioni deve essere garantita la superficie minima permeabile pari al 25% della S.F. e devono essere altresì reperiti standards di verde privato come contributo al decoro urbano nonché al miglioramento complessivo della qualità urbana.

5. Sono escluse dagli insediamenti sia di tipo residenziale che produttivo le aziende insalubri; in ogni caso tutte le aziende dovranno dotarsi dei rispettivi sistemi di trattamento delle emissioni in atmosfera per la riduzione dell'inquinamento atmosferico e da rumore.

6. Nella stesura dei Piani Attuativi nelle zone di espansione residenziale e/o produttiva, nonché nella esecuzione dei singoli progetti architettonici nelle zone di completamento, dovranno essere privilegiati interventi che prevedano l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili .

7. A supporto dei Piani Attuativi dovranno essere condotti studi specifici che individuino la quota di sicurezza dei piani di calpestio dei locali al piano terra e dei piazzali, da considerare univoca per tutti i lotti. Dovrà altresì essere studiato il reticolo drenante delle aree circostanti ed individuato il ricettore finale delle acque bianche raccolte all'interno della zona di nuova espansione. Di tale ricettore dovrà essere definita l'area scolante e verificata l'adeguatezza in rapporto ai nuovi apporti d'acqua: se necessario, dovranno essere previsti interventi di ricalibratura del ricettore individuato. I risultati di tali verifiche dovranno costituire parte integrante della Valutazione integrata prevista dalla L.R. 1/05.
8. Qualunque altro intervento, anche di ristrutturazione, che non comporti aumento della superficie coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato.
9. La realizzazione di vaste superfici impermeabilizzate, all'interno di zone soggette a piano attuativo, dovrà essere subordinata ad uno studio idrologico-idraulico di dettaglio che definisca gli interventi necessari per neutralizzare gli effetti derivanti dall'aumento della velocità di corrivazione delle acque nel corpo ricettore, da mitigarsi attraverso cisterne o invasi di prima pioggia. Particolari accorgimenti dovranno essere posti anche nella progettazione delle superfici coperte, preferendo le soluzioni che permettano la riduzione della velocità dell'acqua.
10. Qualora sia previsto il convogliamento di fosse campestri nella fognatura pubblica, dovranno essere previsti manufatti per l'abbattimento del trasporto solido per preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee.
11. Qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da uno studio che dimostri la funzionalità del sistema drenante e le eventuali modifiche da apportare. L'indagine dovrà essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali.
12. Anche i tombamenti, di ogni dimensione e lunghezza, in aree urbane o agricole, dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto, che dimostri la funzionalità dell'opera.
13. La realizzazione di nuove strade o accessi carrabili (in rilevato e non) dovrà mantenere inalterata l'efficienza del reticolo idrografico, verificando le sezioni idrauliche preesistenti ed intervenendo in caso di insufficienza.
14. Per evitare l'infiltrazione di acque eventualmente esondate o di ristagno locale, nelle aree inserite nelle Classi di Pericolosità Idraulica I3 e I4, è fatto divieto di realizzare locali

interrati o seminterrati con aperture dirette sull'esterno (porte, finestre, rampe o scale) se non protette da soglie poste a quote di sicurezza.

15. La realizzazione di nuove strade non dovrà costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali. Eventuali rilevati stradali dovranno essere corredati da specifici studi che prevedano la ricucitura del reticolo idrografico minore ed analizzino l'interazione del nuovo manufatto con la distribuzione delle acque potenzialmente esondate dai corsi d'acqua limitrofi. Da tali studi dovranno emergere le soluzioni da adottare per non incrementare il livello di rischio idraulico nelle aree circostanti.

16. La necessità di realizzare pozzi ad uso domestico deve essere opportunamente motivata, e comunque subordinata ad una verifica della possibilità di realizzare cisterne interrate per l'accumulo delle acque piovane.

17. La necessità di realizzare nuovi pozzi deve essere opportunamente motivata, e comunque subordinata ad una verifica della possibilità di realizzare cisterne interrate per l'accumulo delle acque piovane.

18. I nuovi pozzi che attingono dalla falda freatica superficiale dovranno prevedere l'impermeabilizzazione della zona attigua al pozzo stesso, da realizzarsi mediante un marciapiede della larghezza minima di 50 cm. Al fine di evitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiale, la bocca-pozzo dovrà essere collocata ad un'altezza minima di 60 cm dal piano di campagna, a meno che la bocca-pozzo sia racchiusa in un pozzetto a tenuta stagna, protetta da un tombino. I pozzi artesiani dovranno prevedere il corretto isolamento degli acquiferi attraversati e l'impermeabilizzazione superficiale, da ottenersi mediante cementazione dei primi metri di profondità.

19. Nelle aree inserite nelle Classi 3b, 4a e 4b di Vulnerabilità Idrogeologica e nelle Classi di Pericolosità Idraulica I3 e I4 di Pericolosità Idraulica è fatto divieto di realizzare scarichi di acque reflue direttamente nel terreno, tramite subirrigazioni anche se derivati da fosse settiche o tipo "Imhoff".

Sono ammesse deroghe a quanto sopra per le aree ricadenti nella Classe 3b di Vulnerabilità Idrogeologica comunque esterne alle aree classificate con I3 e I4 di Pericolosità Idraulica, nel caso in cui siano documentati, attraverso uno studio geologico di dettaglio, condizioni locali che garantiscano la tutela della risorsa idrica.

Nelle suddette Classi di Vulnerabilità Idrogeologica (3b, 4a e 4b) è comunque vietata la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

20. Devono essere rispettate le prescrizioni per la riduzione dell'inquinamento acustico di cui al Piano di Zonizzazione Acustica vigente.
21. Qualsiasi impianto di essenze arboree/siepi dovrà essere realizzato con essenze autoctone tipiche della zona in modo tale da preservare le caratteristiche dell'ecosistema.

**Art. 21a) U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Perignano – Casine
– Spinelli.**

(Rif. Art. 15a N.T.A. P.S.)

1. L'U.T.O.E. è costituita da due insediamenti, quello principale Perignano, sorto come nucleo originario alla fine dell'ottocento intorno alla nuova chiesa parrocchiale di S. Lucia lungo la Via Livornese per Ponsacco, e sviluppatosi in massima parte negli anni del dopoguerra, e l'altro Casine-Spinelli sviluppatosi principalmente nel dopoguerra lungo le strade di collegamento interno fra la Via Livornese e la strada per Lari. Fra i due centri esiste attualmente un'area agricola utilizzata in parte ad orti familiari ed in parte abbandonata e incolta.
2. La definizione dell'U.T.O.E. tende ad unificare i nuclei di Perignano e Casine-Spinelli ricomprendendovi anche la suddetta area, attualmente definibile agricola infraurbana, attribuendole un ruolo di connessione fra i due insediamenti esistenti.
3. Lo scopo di tale ricucitura è appunto quello di dare una forma urbana definitiva alla frazione di Perignano, ricompattandolo nelle sue componenti attualmente frammentate, individuando luoghi centrali a destinazione pubblica o di interesse pubblico riconoscibili: infatti l'ambito centrale 1c) dell'U.T.O.E. ricomprende anche gli impianti sportivi già esistenti ad est, il nuovo complesso scolastico a nord della Villa Samminiatielli e verso ovest contiene fra viale Matteotti e la via Livornese spazi in progetto da destinare a parco urbano, attrezzature ricreative oltre a nuclei di residenza dove le condizioni geomorfologiche lo consentono.
4. L'U.T.O.E. viene delimitata a nord dal Fosso Zannone e dalla circonvallazione alternativa alla via Livornese, attualmente corrente nel centro del paese, a sud dall'abitato di Casine-Spinelli, ad est dagli attuali insediamenti commerciali e produttivi posti lungo la via Livornese, ad ovest dalla zona agricola posta fra Quattro Strade e Perignano e dal nucleo di recupero urbanistico de La Fagiolaia. Il potenziale sviluppo dell'U.T.O.E. pertanto è proiettato verso l'interno fra i due insediamenti in modo da favorire una riqualificazione complessiva dei due nuclei di Perignano e Casine-Spinelli, dotando tutta la frazione dei servizi necessari e di una nuova identità urbana.
5. Lungo l'asse principale di Perignano, dove si trova anche la Chiesa, sono ubicati diversi edifici di tipo ottocentesco, a testimonianza delle origini del nucleo di Perignano, mentre nelle parti interne sia a nord che a sud esiste una edilizia in parte ordinata realizzata di recente

attraverso lottizzazioni, in parte disordinata costituita da casette minori ex-rurali interconnesse a campi ed orti. Casine -Spinelli è caratterizzato invece da una serie di villette poste lungo strada di recente costruzione. Il viale Matteotti unisce centralmente i due nuclei suddetti candidandosi a divenire nell'ipotesi proposta un importante asse viario urbano interno all'abitato.

6. L'U.T.O.E. è definita a prevalente carattere residenziale anche se assieme alle residenze vi è un diffuso sistema di attività commerciali e terziarie legate al settore dell'arredamento intrecciato con le funzioni residenziali, settore che trova il suo sviluppo più importante nella U.T.O.E. a prevalente carattere industriale e commerciale di Perignano, poco distante dal centro abitato.

7. Lo Statuto dei Luoghi della presente U.T.O.E. è definito dalle Invarianti Strutturali desumibili dalle Carte 14a e 14b del Piano Strutturale e regolamentate dalle normative del presente R.U..

21-a)1. Prescrizioni urbanistiche.

1. Oltre alle prescrizioni urbanistiche di carattere generale si fa riferimento alle prescrizioni già definite per l'intero Subsystema insediativo di pianura di cui all'art. 21 del presente Regolamento Urbanistico, si applicano nella presente U.T.O.E. le seguenti prescrizioni.

2. In particolare la parte centrale dell'U.T.O.E. identificata come Ambito di connessione dovrà, attraverso interventi di carattere pubblico e privato favorire l'aggregazione dei due nuclei consolidati dell'U.T.O.E., Casine-Spinelli e Perignano. In tale ottica deve essere valorizzata e riqualificata, anche con interventi di ampliamento, l'asse centrale di Viale Matteotti che insieme all'asse della attuale via Gramsci, (Via provinciale Livornese), in futuro alleggerita dal traffico di attraversamento, grazie alla nuova circonvallazione nord, e alla Via Casine dovranno costituire la struttura infrastrutturale principale interna al nuovo insediamento prefigurato dal Regolamento Urbanistico, assi su cui già trovano o sono previste piazze, spazi pubblici e attrezzature di interesse generale.

3. Fra la nuova circonvallazione nord e i nuovi insediamenti a nord della attuale Via Gramsci (Via provinciale Livornese) dovranno trovare collocazione aree a parco urbano piantumato così come indicato nelle carte del Regolamento Urbanistico in modo da attenuare l'inquinamento acustico e importanti per definire in modo certo il limite fra gli insediamenti urbani e la campagna.

4. Le due aree individuate come F1 con simbologia a piazza lungo Via delle Melorie dovranno assumere la fisionomia di vere e proprie piazze pubbliche come luogo di aggregazione e di identità di tutte le nuove aree poste a nord della attuale Via Gramsci; in tal senso anche le aree fondiarie adiacenti dovranno essere utilizzate in modo che gli edifici da realizzare diventino quinte architettoniche ai suddetti spazi pubblici. L'asse di Via delle Melorie/Viale Matteotti dovrà divenire l'elemento di congiunzione simbolico oltre che reale fra il nucleo di Perignano e quello di Casine Spinelli: tutti gli spazi pubblici esistenti e previsti su tale percorso devono acquistare una importanza urbana per tutta la frazione ospitando in alcuni casi anche attrezzature di carattere pubblico.

5. Lo spazio posto a nord dell'abitato di Perignano e a sud della nuova circonvallazione esterna all'abitato definito area F1 a parco urbano dovrà consentire di dotare la frazione di un parco urbano, di creare un distacco "verde" con la campagna del Subsistema agricolo della piana del Fosso Zannone consentendo altresì di dare una valorizzazione urbana alle fasce di rispetto idraulico del Fosso Zannone previste nella parte nord-est e individuate nella Tav. 2 del presente R.U..

6. Le aree di nuova previsione poste fra via Casine e Spinelli dovranno essere connotate come nuovo nucleo urbano con una piazza centrale, così come già individuato nelle carte del presente R.U.: anche in questo caso le nuove potenzialità edificatorie circostanti dovranno essere distribuite e architettonicamente caratterizzate in modo da esaltare il ruolo degli spazi pubblici come luoghi di identità del quartiere.

7. I prospetti principali degli edifici dovranno essere rivolti verso le strade o spazi pubblici in modo che gli edifici posti lungo la viabilità pubblica costituiscano una quinta architettonica significativa caratterizzando le strade stesse.

21-a)2. Prescrizioni ambientali.

(Rif. elaborato n° 9 "Valutazione integrata")

1. Oltre alle prescrizioni ambientali di carattere generale si fa riferimento alle prescrizioni già definite per l'intero Subsistema insediativo di pianura di cui all'art. 21 del presente Regolamento Urbanistico, si applicano nella presente U.T.O.E. le seguenti prescrizioni.

2. Nell'ambito della zona centrale definita F2 i Piani Attuativi, relativi alle zone F2 attraversate dal Rio Petagnoli, dovranno essere supportati da uno studio idrologico-idraulico,

esteso a tutto il corso d'acqua, che verifichi il livello di rischio idraulico secondo i criteri indicati dalla normativa vigente in materia ed indichi gli eventuali interventi, necessari per la messa in sicurezza, da realizzare contestualmente all'intervento.

3. Fanno parte integrante delle presenti prescrizioni ambientali quelle relative alla fattibilità idraulica di cui alle Tav. 8 del presente Regolamento Urbanistico e agli artt. 7-8- delle presenti Norme.

Parametri urbanistici

UTOE DI PERIGNANO CASINE SPINELLI

Zone B - Aree di completamento a prevalente carattere residenziale

Numero comparto	Superficie Fondiaria	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima	S.U.L. Max S.U.L./S.F.
1	14.731	25%	3 piani	40%
2	1.738	25%	3 piani	40%
3	2.474	25%	3 piani	40%
4	10.538	25%	3 piani	40%
5	2.446	25%	3 piani	40%
6	6.050	25%	3 piani	40%
7	30.108	25%	3 piani	40%
8	2.125	25%	3 piani	40%
9	8.900	25%	3 piani	40%
10	15.050	25%	3 piani	40%
11	1.845	25%	3 piani	40%
12	9.457	25%	3 piani	40%
13	21.113	25%	3 piani	40%
14	5.030	25%	3 piani	40%
15	29.730	25%	3 piani	40%
16	1.169	25%	3 piani	40%
17	22.628	25%	3 piani	40%
18	8.339	25%	3 piani	40%
19	12.365	25%	3 piani	40%
20	5.963	25%	3 piani	40%
21	2.905	25%	3 piani	40%
22	3.920	25%	3 piani	40%
23	5.915	25%	3 piani	40%
24	19.342	25%	3 piani	40%
25	9.132	25%	3 piani	40%
26	2.692	25%	3 piani	40%
27	9.225	25%	3 piani	40%
28	4.340	25%	3 piani	40%
29	2.940	25%	3 piani	40%
30	7.726	25%	3 piani	40%
31	8.944	25%	3 piani	40%
32	6.242	25%	3 piani	40%
33	6.079	25%	3 piani	40%
34	9.239	25%	3 piani	40%
35	12.276	25%	3 piani	40%
36	1.605	25%	3 piani	40%
37	3.915	25%	3 piani	40%
38	10.297	25%	3 piani	40%
39	2.427	25%	3 piani	40%
40	6.580	25%	3 piani	40%
41	6.532	25%	3 piani	40%
42	1.030	25%	3 piani	40%
43	16.909	25%	3 piani	40%
44	11.225	25%	3 piani	40%
45	5.455	25%	3 piani	40%
46	14.130	25%	3 piani	40%
47	6.781	25%	3 piani	40%
48	2.333	25%	3 piani	40%
49	14.801	25%	3 piani	40%
50	686	25%	3 piani	40%
51	748	25%	3 piani	40%
Totale	428.170			

* Intervento convenzionato - vedi P n° 16

Zone B - Aree di completamento a prevalente carattere residenziale - Soggette a Piano di Recupero

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	S.U.L. Max S.U.L./S.F.	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	23.245	19.850	0	2.008	0	40%	25%	3 piani
Totale	23.245	19.850	0	2.008	0			

Zone C - Aree di espansione a prevalente carattere residenziale - Soggette a Piano di Lottizzazione

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade	S.U.L. Max S.U.L./S.T.	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	6.977	3.175	1.654	1.154	0	994	16%	25%	3 piani
3	27.161	12.129	959	3.944	5.032	7.097	17%	25%	3 piani
4	10.313	6.540	578	1.515	0	1.680	17%	25%	3 piani
5	4.942	3.223	550	602	0	567	17%	25%	3 piani
6	27.474	10.692	609	3.521	8.891	3.761	15%	25%	3 piani
7	80.619	40.355	11.399	9.404	0	19.461	15%	25%	3 piani
8	88.520	30.030	6.468	10.031	36.299	5.692	20%	25%	3 piani
9	73.929	24.887	4.765	5.400	26.007	12.870	20%	25%	3 piani
10	8.772	3.466	3.869	0	0	1.437	16%	25%	3 piani
11	4.162	2.701	334	403	0	724	17%	25%	3 piani
Totale	332.869	137.198	31.185	35.974	76.229	54.283			

Zone C - Aree di espansione a prevalente carattere residenziale - Soggette a P.E.E.P. - P.P.

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade	S.U.L. Max S.U.L./S.T.	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
2	8.715	6.383	0	1.053	0	1.276	18%	25%	3 piani
Totale	8.715	6.383	0	1.053	0	1.276			

Zone D1 - Aree di completamento a prevalente carattere produttivo - commerciale

Numero comparto	Superficie Fondiaria	S.U.L. Max S.U.L./S.T.	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	27.100	60%	50%	12 ml
Totale	27.100			

Zone D2 - Aree di espansione a prevalente carattere produttivo - commerciale - Soggette a Piano Attuativo

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade	S.U.L. Max S.U.L./S.T.	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1*	29.717	14.562	317	3.191	11.070	577	25%	40%	12 ml
Totale	29.717	14.562	317	3.191	11.070	577			

Zona F1 - Aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68

Numero comparto	Superficie
1	500
2	871
3	356
4	674
5	6.415
6	2.288
7	202
8	1.552
9	5.662
10	116
11	419
12	1.237
13	879
14	3.644
15	1.407
16	2.854
17	3.201
18	14.575
19	6.909
20	86.684
21	5.352
22	6.705
Totale	152.502

Zone F2 - Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo - Soggette a Piano Attuativo

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade	S.U.L. Max S.U.L./S.T	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	34.759	9.215	1.532	2.457	21.555	0	15%	30%	2 piani
2	48.912	-	0	10%	0	0	10%	15%	2 piani
3	52.895	-	0	10%	0	0	10%	15%	2 piani
4	44.910	-	0	10%	0	0	10%	15%	2 piani
5	42.297	-	0	10%	0	0	10%	15%	2 piani
Totale	223.773	9.215	1.532	2.457	21.555	0			

Zone F2 - Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo

Numero comparto	Superficie Fondiaria	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima	S.U.L. Max S.U.L./S.F
2	898	35%	2 piani	65%
3*	7.003	30%	2 piani	30%
Totale	7.901			

*Intervento convenzionato - vedi P n°3

Numero comparto	Superficie
1	1.290
2	2.092
3*	1.580
4	815
5	118
6	149
7	618
8	109
9	816
10	189
11	125
12	238
13	5.609
14	5.433
15	888
16*	195
17	1.317
Totale	21.581

*Da realizzare con intervento convenzionato - vedi F2 comparto n°3

*Da realizzare con intervento convenzionato - vedi B comparto n°50

Art. 21b) U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Quattro Strade.

(Rif. Art. 15b N.T.A. P.S.)

1. Il nucleo denominato Quattro Strade deve il proprio nome all'ubicazione intorno all'incrocio di due strade di interesse sovracomunale, la via provinciale delle colline per Livorno e la strada che congiunge la via provinciale di Gello, nel Comune di Pontedera, e attraversando Lavaiano raggiunge la via provinciale n° 46 per Crespina. I due assi viari dividono l'U.T.O.E. in quattro comparti, quello a nord est, più ampio, ospita alcuni servizi collettivi quali la Chiesa ed alcune attività commerciali lungo la via Livornese, quello a nordovest è esclusivamente residenziale, con alcune attività commerciali lungo la strada provinciale ed una piccola zona artigianale di recente formazione nella parte nord, quello a sudest è costituito da attività commerciali lungo la via provinciale Livornese ed alcune residenze a sud di questa, mentre il comparto molto piccolo a sudovest prospiciente l'incrocio delle Quattrostrade è attualmente inutilizzato, pur essendo inserito nell'attuale R.U. come area con destinazione a pubblici servizi a carattere privato.
2. Lo Statuto dei Luoghi della presente U.T.O.E. è definito dalle Invarianti Strutturali desumibili dalle Carte 14a e 14b del Piano Strutturale e regolamentate dalle normative del presente R.U..

21-b)1. Prescrizioni urbanistiche.

1. Oltre alle prescrizioni urbanistiche di carattere generale si fa riferimento alle prescrizioni già definite per il Subsystema insediativo di pianura di cui all'art. 21 del presente Regolamento Urbanistico, si applicano nella presente U.T.O.E. le seguenti prescrizioni.
2. In particolare l'area centrale del quadrante nord-est dove già si trova la chiesa dovrà assumere il ruolo di centro del quartiere munito di spazi di aggregazione pubblica e collettiva a forte caratterizzazione identitaria della frazione.
3. Le zone individuate come F2 in corrispondenza dell'incrocio, in particolare quella posta a sud-ovest a confine con il Comune di Crespina, dovrà essere caratterizzata da un fronte edilizio continuo rivolto verso una piazza antistante prospiciente lo snodo viario de Le Quattro Strade, con destinazioni d'uso direzionali e di servizio oltre che commerciali e ricettive; detto intervento ha lo scopo di esaltare la matrice urbanistica del nucleo di Le Quattro Strade sorto appunto su uno snodo di due strade importanti; piazza e struttura edilizia

dovranno essere studiati in modo unitario per esaltare ancor più l'effetto piazza dello spazio prospiciente l'incrocio.

4. I prospetti principali degli edifici dovranno essere rivolti verso le strade o spazi pubblici in modo che gli edifici posti lungo la viabilità pubblica costituiscano una quinta architettonica significativa caratterizzando le strade stesse.

5. La piccola area a servizi F2 prevista in adiacenza alla zona artigianale esistente a nord-ovest della frazione e la nuova circonvallazione dovranno servire a completare e arricchire anche in termini di servizi detta area: le nuove edificazioni dovranno tenere di conto della presenza delle aree a prevalente carattere residenziale.

6. Nell'ambito della area F3 posta all'inizio della piccola zona artigianale di Quattrostrate sarà possibile mantenere l'attività di stoccaggio di materiali edili all'aperto a condizione che la stessa area sia opportunamente migliorata dal punto di vista ambientale e vi sia un preciso impegno convenzionale fra privato e Comune garantito da apposita garanzia relativamente all'attuazione di dette misure mitigative dell'impatto ambientale, alla durata dell'attività e al ripristino dei luoghi in caso di cessazione dell'attività stessa; l'area dovrà rispettare un rapporto di permeabilità del suolo non inferiore al 25%.

21-b)2. Prescrizioni ambientali.

(Rif. elaborato n° 9 "Valutazione integrata")

1. Per quanto riguarda le prescrizioni ambientali di carattere generale si fa riferimento alle prescrizioni già definite per il Subsistema insediativo di pianura di cui all'art. 21 del presente Regolamento Urbanistico.

2. Fanno parte integrante delle presenti prescrizioni ambientali quelle relative alla fattibilità idraulica di cui alle Tav. 8 del presente Regolamento Urbanistico e agli artt. 7-8-delle presenti Norme.

Parametri urbanistici

UTOE DI QUATTRO STRADE

Zone B - Aree di completamento a prevalente carattere residenziale

Numero comparto	Superficie Fondiaria	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima	S.U.L. Max S.U.L./S.F.
1	12.364	25%	3 piani	40%
2	1.959	25%	3 piani	40%
3	4.563	25%	3 piani	40%
4	14.409	25%	3 piani	40%
5	17.990	25%	3 piani	40%
6	608	25%	3 piani	40%
7	2.649	25%	3 piani	40%
8	5.048	25%	3 piani	40%
9	25.280	25%	3 piani	40%
10	3.279	25%	3 piani	40%
11	4.612	25%	3 piani	40%
12	6.729	25%	3 piani	40%
13	12.715	25%	3 piani	40%
14	616	25%	3 piani	40%
Totale	112.821			

Zone B - Aree di completamento a prevalente carattere residenziale - Soggette a Piano di Recupero

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	S.U.L. Max S.U.L./S.F.	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	8.896	8.896	0	0	0	40%	25%	3 piani
Totale	8.896	8.896	0	0	0			

Zone C - Aree di espansione a prevalente carattere residenziale - Soggette a Piano di Lottizzazione

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade	S.U.L. Max S.U.L./S.T.	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	26.289	12.104	7.066	3.807	0	3.312	19%	25%	3 piani
2	14.865	9.934	1.504	1.261	0	2.166	18%	25%	3 piani
3	20.164	10.467	4.525	2.602	0	2.570	18%	25%	3 piani
4	13.668	7.577	2.816	1.435	0	2.040	18%	25%	3 piani
5	13.135	9.554	0	1.408	0	2.173	17%	25%	3 piani
6	4.936	2.910	0	686	0	1.340	18%	25%	3 piani
Totale	93.257	52.546	15.911	11.199	0	13.601			

Zone D1 - Aree di completamento a prevalente carattere produttivo - commerciale

Numero comparto	Superficie Fondiaria	S.U.L. Max S.U.L./S.T.	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	15.617	50%	40%	12 ml
2	16.448	50%	40%	12 ml
Totale	32.065			

Zona D2 - Aree di espansione a prevalente carattere produttivo - commerciale - Soggette a Piano Attuativo

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Strade	Aree da cedere	S.U.L. Max S.U.L./S.T	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	20.213	12.417	0	1.516	6.280	0	30%	50%	12 ml
Totale	20.213	12.417	0	1.516	6.280	0			

Zona F1 - Aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68

Numero comparto	Superficie
1	403
2	284
3	1.666
4	820
5	625
6	25.520
Totale	29.318

Zona F2 - Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo

Numero comparto	Superficie Fondiaria	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima	S.U.L. Max S.U.L./S.F
1	1.481	30%	10 ml	30%
Totale	1.481			

Zona F2 - Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo - Soggette a Piano Attuativo

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade	S.U.L. Max S.U.L./S.T	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	12.928	8.849	2.992	10%	485	602	30%	30%	3 piani
2	9.600	8.448	8%	1.152	0	0	30%	30%	3 piani
3	6.396	5.005	0	1.251	0	140	30%	30%	3 piani
Totale	28.924	22.302	2.992	2.403	485	742			

Zona P - Aree destinate a parcheggi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68

Numero comparto	Superficie
1	1.135
2	1.292
3	231
4	231
5	911
6	213
Totale	4.013

Art. 21c)U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale e produttivo di Lavaiano.

(Rif. Art. 15c e 15...N.T.A. P.S.)

1. L'U.T.O.E. è collocata nella parte nordovest del Comune a confine con il territorio di Pontedera ed occupa la parte alta del Subsistema agricolo della piana del Fosso Zannone. Essa è attraversata centralmente dalla strada che proviene da Gello di Pontedera e prosegue verso la frazione di Quattrostrate dove incontra la via provinciale Livornese. Essa ricomprende il nucleo storico di Lavaiano (Lavaiano Nuovo) costituito dalla Fattoria, di cui restano tuttora interessanti testimonianze edilizie, e dalla chiesa parrocchiale, posti sul lato est della suddetta strada, il nucleo edilizio più recente collocato in buona parte sul lato ovest di tale arteria, e le previsioni urbanistiche residenziali.
2. L'arteria centrale è molto importante anche dal punto di vista storico in quanto corrispondente all'antico tracciato della medievale "via per Vicho" che collegava Cascina e Fornacette, con Lari attraverso Volpaia, Carpineto, Aiale, Colle, Capannile, seguendo nella parte pianeggiante l'antico andamento della centuriazione romana.
3. L'U.T.O.E. è delimitata a nord est, est e sud est da una strada di circonvallazione che di deviare ad est dell'abitato il forte flusso di traffico che prima della sua realizzazione attraversa il centro di Lavaiano lungo l'asse principale. Fra il confine con Pontedera ed il tratto di circonvallazione a nord è collocata la piccola zona artigianale e commerciale di Lavaiano corrispondente all'U.T.O.E. di Lavaiano a prevalente carattere produttivo.
4. Lo Statuto dei Luoghi della presente U.T.O.E. è definito dalle Invarianti Strutturali desumibili dalle Carte 14a e 14b del Piano Strutturale e regolamentate dalle normative del presente R.U.

21-c)1. Prescrizioni urbanistiche.

1. Per quanto riguarda le prescrizioni urbanistiche di carattere generale si fa riferimento alle prescrizioni già definite per il Subsistema insediativo di pianura di cui all'art. 21 del presente Regolamento Urbanistico, si applicano nella presente U.T.O.E. le seguenti prescrizioni.
2. Le nuove previsioni edificatorie, sia in destra che in sinistra dell'asse centrale di Lavaiano dovranno consentire di riqualificare complessivamente la frazione di Lavaiano, contribuendo a trasformare un nucleo edilizio di origine agricola in un nucleo urbano sia pure di piccole dimensioni: le nuove viabilità interne previste, dovranno individuare una maglia urbana, peraltro già individuata nelle carte del presente Regolamento Urbanistico, che non

contraddice, ma anzi esalta l'andamento nord sud, di origine "centuriale" della strada centrale corrente al centro di Lavaiano.

3. Il recupero degli edifici storicizzati esistenti all'interno dell'abitato, sottoposti alla disciplina del recupero di cui all'art. 15 delle presenti Norme dovranno consentire di conservare la memoria storica del nucleo originario legato a funzioni di carattere agricolo nonché a valorizzare la antica strada centrale come asse urbano principale su cui far convergere anche alcuni servizi di interesse pubblico.

4. I nuovi ingressi al paese sono ben individuati nelle carte del presente R.U., uno a nord e a sud dell'abitato e l'altro a cavallo fra la parte residenziale dell'U.T.O.E. e quella produttivo-commerciale: in questo ambito le aree F2 previste dovranno costituire per le sistemazioni urbanistiche e per le soluzioni architettoniche dei nuovi fabbricati la nuova porta di accesso al paese e al piccolo nucleo commerciale e artigianale posto a nord.

5. All'interno del nucleo a ovest della strada centrale dove era ubicata la scuola è stata individuata una zona F1 destinata a piazza: insieme all'ex. edificio scolastico esistente essa dovrà rappresentare uno dei luoghi centrali e di recupero di identità del paese: anche le nuove architetture di contorno dovranno contribuire a ottenere tale effetto urbanistico.

6. All'interno del nucleo ad est della strada centrale i due spazi pubblici in parte esistenti e in parte previsti in corrispondenza dell'ufficio postale e della chiesa dovranno essere riqualificati come luoghi centrali del paese; analogo obiettivo deve essere perseguito nella realizzazione della piazza prevista più a sud all'interno dei nuovi insediamenti: tutti questi spazi centrali di antico o di nuovo impianto dovranno contribuire a definire una nuova identità urbana al paese di Lavaiano.

7. I prospetti principali degli edifici dovranno essere rivolti verso le strade o spazi pubblici in modo che gli edifici posti lungo la viabilità pubblica costituiscano una quinta architettonica significativa caratterizzando le strade stesse.

8. Tutta l'area a verde prevista lungo la nuova circonvallazione ovest dovrà contribuire a rendere più netto e certo il limite fra l'urbano e la campagna circostante.

21-c)2. Prescrizioni ambientali.

(Rif. elaborato n° 9 “ Valutazione integrata”)

1. Per quanto riguarda le prescrizioni ambientali di carattere generale si fa riferimento alle prescrizioni già definite per il Subistema insediativo di pianura di cui all'art. 21 del presente Regolamento Urbanistico.
2. Le aree F1 previste fra la nuova circonvallazione e i nuovi insediamenti dovranno essere in buona parte piantumati con piante idonee ad attutire i rumori da traffico della nuova strada. Fanno parte integrante delle presenti prescrizioni ambientali quelle relative alla fattibilità idraulica di cui alle Tav. 8 del presente Regolamento Urbanistico e agli artt. 7-8- delle presenti Norme.

Parametri urbanistici

UTOE DI LAVAIANO

Zone A - Aree storicizzate - Soggette a Piano di Recupero - P. di R. approvato o in fase di approvazione (A)

Numero comparto	Superficie Territoriale
1	29.804
Totale	29.804

Zone B - Aree di completamento a prevalente carattere residenziale

Numero comparto	Superficie Fondiaria	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima	S.U.L. Max S.U.L./S.F
1	6.303	25%	3 piani	40%
2	5.544	25%	3 piani	40%
3	2.363	25%	3 piani	40%
4	8.293	25%	3 piani	40%
5	970	25%	3 piani	40%
6	624	25%	3 piani	40%
7	4.135	25%	3 piani	40%
8	6.584	25%	3 piani	40%
9	3.194	25%	3 piani	40%
10	552	25%	3 piani	40%
11	2.987	25%	3 piani	40%
12	2.158	25%	3 piani	40%
13	1.032	25%	3 piani	40%
14	1.515	25%	3 piani	40%
15	4.737	25%	3 piani	40%
16	9.237	25%	3 piani	40%
17	5.235	25%	3 piani	40%
18	4.385	25%	3 piani	40%
19	703	25%	3 piani	40%
Totale	70.551			

Zone C - Aree di espansione a prevalente carattere residenziale - Soggette a Piano di Lottizzazione

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade	S.U.L. Max S.U.L./S.T	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	23.274	10.625	3.943	3.543	0	5.163	15%	25%	3 piani
4	41.520	20.541	174	3.637	8.594	8.574	15%	25%	3 piani
5	20.193	9.433	0	694	6.321	3.745	15%	25%	3 piani
Totale	84.987	40.599	4.117	7.874	14.915	17.482			

Zone C - Aree di espansione a prevalente carattere residenziale - Soggette a P.E.E.P. - P.P.

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade	S.U.L. Max S.U.L./S.T	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
2	69.086	32.106	5.100	5.943	17.946	7.992	15%	25%	3 piani
3	30.348	14.105	0	2.556	10.559	3.128	15%	25%	3 piani
Totale	99.434	46.211	5.100	8.499	28.505	11.120			

Zone D1 - Aree di completamento a prevalente carattere produttivo - commerciale

Numero comparto	Superficie Fondiaria	S.U.L. Max S.U.L./S.T.	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	62.183	60%	50%	12 ml
2	9.756	60%	50%	12 ml
totale	71.939			

Zone D2 - Aree di espansione a prevalente carattere produttivo - commerciale - Soggette a Piano Attuativo

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade	S.U.L. Max S.U.L./S.T.	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	46.497	24.596	2.070	10.374	0	9.457	35%	50%	12 ml
Totale	46.497	24.596	2.070	10.374	0	9.457			

Zona F1 - Aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68

Numero comparto	Superficie
1	1.275
2	4.798
3	374
4	1.300
5	1.693
6	1.228
7	288
Totale	10.956

Zone F2 - Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo - Soggette a Piano Attuativo

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade	S.U.L. Max S.U.L./S.T.	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	16.412	12.180	666	1.799	0	1.767	20%	30%	2 piani
2*	42.375	22.299	3.164	5%	16.912	0	18%	30%	2 piani
Totale	58.787	34.479	3.830	1.799	16.912	1.767			

Zona P - Aree destinate a parcheggi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68

Numero comparto	Superficie
1	367
2	370
3	622
4	1.475
5	332
Totale	3.166

Art. 21d) U.T.O.E. di Recupero urbanistico -ambientale de La Fagiolaia.

(Rif. Art. 15d N.T.A. P.S.)

1. L'U.T.O.E. comprende un'area ex rurale di carattere zootecnico ubicata fra le località di Perignano/Casine/Spinelli e Quattrostrade a sud della via provinciale Livornese. Inserita all'interno del Subsistema agricolo della Piana del Fosso Zannone, per scelta di P.S., viene collocata nel Subsistema insediativo in considerazione della futura destinazione di tipo insediativo. L'area per diversi anni ha ospitato un allevamento intensivo di suini da un lato e magazzini di concimi dall'altro. Le strutture edilizie sono di scarsa consistenza e allo stato attuale sono in grave stato di abbandono e molto degradate. Insieme alle strutture edilizie adibite al ricovero degli animali sono presenti nell'area anche alcune abitazioni di tipo rurale o civile ex-rurale. L'area è circondata ad est, nord est ed ovest dal Rio Fagiolaia affluente del Fosso Zannone. All'area si accede in corrispondenza dell'incrocio con la via Livornese e la strada di accesso a Casine/Spinelli.
2. Lo Statuto dei Luoghi della presente U.T.O.E. è definito dalle Invarianti Strutturali desumibili dalle Carte 14a e 14b del Piano Strutturale e regolamentate dalle normative del presente R.U.

21-d)1. Prescrizioni urbanistiche.

1. Per quanto riguarda le prescrizioni urbanistiche di carattere generale si fa riferimento alle prescrizioni già definite per il Subsistema insediativo di pianura di cui all'art 21 del presente R. U., con la possibilità inoltre, di realizzare una media struttura di vendita da adibire a supermercato, si applicano nella presente U.T.O.E. le seguenti prescrizioni.
2. Considerato che l'area contiene al proprio interno aree da riqualificare ed edifici sparsi che non necessitano di semplice Ristrutturazione Edilizia o Urbanistica, ma di interventi di radicale risanamento ambientale, l'area dovrà essere sottoposta ad un Piano Particolareggiato unitario, anche se da attuare in lotti separati o da soggetti diversi: ciò al fine di prefigurare per tutta l'area un assetto unitario e ben inserito ambientalmente nel contesto agricolo circostante; apposita convenzione con la P. A. dovrà definire tempi, modalità e garanzie per la realizzazione degli interventi di recupero e di riqualificazione.
3. La riqualificazione dell'area deve prevedere l'abbattimento di tutte le strutture fatiscenti e in stato di degrado e la bonifica dei luoghi e del sottosuolo: il dimensionamento eccedente

rispetto alla S.U.L. esistente dovrà pertanto essere utilizzato in primo luogo come incentivo al risanamento di tutta l'area trattandosi appunto di zona di recupero.

4. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle già previste per le zone F2 di cui all'art. 21, con la possibilità inoltre, di realizzare una media struttura di vendita da adibire a supermercato, tuttavia in quest'area sono consentite anche funzioni residenziali fino ad un massimo del 50% della S.U.L. complessiva esistente e di nuovo impianto, variabile nell'ambito di un'ulteriore 15% in base alle effettive necessità.

5. Le strutture turistico-ricettive dovranno avere le caratteristiche dell'albergo residenziale immerso nel verde; anche le possibili funzioni residenziali dovranno essere soddisfatte con tipologie architettoniche non in contrasto con quelle di carattere turistico-ricettive.

6. Eventuali funzioni a carattere direzionale o commerciale dovranno essere localizzate in posizione più vicina alla viabilità di accesso.

7. Per l'accesso al nuovo insediamento si dovrà utilizzare l'attuale strada di penetrazione opportunamente ampliata collegata con la via livornese: nell'intervento dovrà essere ricompresa anche la realizzazione la nuova rotatoria in cui confluiscono la via Livornese, la via Casine, e il nuovo accesso all'area d'intervento.

8. L'area dovrà essere protetta all'intorno da una fascia di verde piantumato; all'interno di quest'area in posizione più facilmente accessibile dall'esterno potranno trovare collocazione anche gli standards a verde pubblico o eventuali attrezzature sportive e ricreative pubbliche o di interesse pubblico: il Piano Attuativo dovrà individuare in modo più preciso e puntuale quantità e qualità delle dotazioni di verde pubblico e privato, in considerazione del fatto che data l'ubicazione dell'area fra due insediamenti urbani consolidati, quali Quattro Strade e Perignano/Casine/Spinelli, questa dovrà avere una dotazione di verde di contorno molto ampia, in modo da caratterizzarla in modo distinto e netto dai due insediamenti vicini.

21-d)2. Prescrizioni ambientali.

(Rif. elaborato n° 9 “Valutazione integrata”)

1. Per quanto riguarda le prescrizioni ambientali di carattere generale si fa riferimento alle prescrizioni già definite per il Subsystema insediativo di pianura di cui all'art. 21 del presente R. U.

2. Il Piano Attuativo dovrà prevedere precise misure di messa in sicurezza del Rio Fagiolaia corrente in prossimità dell'area.
3. Tutta l'area dovrà essere bonificata da tutta la materia residuale degli ex- allevamenti suinicoli presenti in superficie e nel sottosuolo.
4. L'area dovrà essere arricchita da verde piantumato all'interno e al contorno, per ragioni di tutela paesaggistica trattandosi comunque di un'area inserita in ambito agricolo.
5. Fanno parte integrante delle presenti prescrizioni ambientali quelle relative alla fattibilità idraulica di cui alle Tav. 8 del presente Regolamento Urbanistico e agli artt. 7- 8 delle presenti Norme.

Parametri urbanistici

UTOE DE LA FAGIOLAIA

Zone F2 - Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo - Soggette a P. di R.

Numero comparto	Superficie Territoriale	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	S.U.L. Max S.U.L./S.T	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	116.045	10%	10%	*	15%	2 piani
Totale	116.045					

* = Recupero S.U.L. esistente + 5 % S.U.L. Max (S.U.L. / S.T.) quale incentivo alla bonifica dell'area

Art. 21e) U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo-commerciale di Perignano.

(Rif. Art. 15e N.T.A. P.S.)

1. Essa è rappresentata dall'attuale zona industriale-commerciale di Perignano, sviluppatasi lungo la via Livornese tra Perignano e Ponsacco negli anni del dopoguerra, e dagli insediamenti più recenti realizzati fra la via Livornese e via Sicilia, e dalle nuove previsioni fra via Sicilia e la Fossa Nuova. L'origine è dovuta al trasferimento, negli anni '60 e '70, di attività produttive legate al settore del mobile, da Ponsacco a questa zona allora dichiarata depressa e quindi oggetto di agevolazioni fiscali.
2. Dal punto di vista urbanistico la parte posta lungo la via Livornese si presenta molto ordinata e accogliente, trattandosi di attività commerciali, mentre la parte interna presenta un assetto più disordinato e carente nei servizi. La zona produttiva e commerciale di Perignano è molto importante per il ruolo che ha acquisito nel settore dell'arredamento nell'ambito del sistema produttivo della Valdera, dell'area vasta Pisa-Livorno-Lucca e della Regione Toscana.
3. Nella nuova conformazione prevista viene ad assumere una forma triangolare, con tre accessi importanti ubicati nelle tre punte del triangolo, ad est da Ponsacco e dalle colline interne della Valdera e Volterra, a sud da Perignano, Lari e area livornese, a nord ovest, il nuovo ingresso da Lavaiano, Pontedera e Fornacette attraverso la nuova strada in progetto, e dalla Superstrada FI-PI-LI attraverso la circonvallazione di Ponsacco.
4. Lo Statuto dei Luoghi della presente U.T.O.E. è definito dalle Invarianti Strutturali desumibili dalle Carte 14a e 14b del Piano Strutturale e regolamentate dalle normative del presente Regolamento Urbanistico.

21-e)1. Prescrizioni urbanistiche.

1. Per quanto riguarda le prescrizioni urbanistiche di carattere generale si fa riferimento alle prescrizioni già definite per il Subsistema insediativo di pianura di cui all'art. 21 del presente Regolamento Urbanistico, si applicano nella presente U.T.O.E. le seguenti prescrizioni.
2. Pur non costituendo condizione esclusiva l'U.T.O.E. dovrà ospitare e dare la precedenza in termini di insediamenti alle attività della filiera del mobilio e dell'arredamento, essendo

stata assunta nel Piano Strutturale l'attività legata all'arredamento come Invariante Strutturale e identificativa dello Statuto dei Luoghi.

3. Attraverso le nuove edificazioni dovranno essere realizzate le infrastrutture principali, circonvallazioni, oltre che quelle interne secondarie così come prefigurate nelle carte del Regolamento Urbanistico.

4. Gli spazi a verde pubblico dovranno preferibilmente essere ubicati lungo le strade in modo da creare cortine verdi utili per armonizzare la inevitabile diversificazione edilizia degli edifici industriali.

5. In particolare Via Sicilia e Via Livornese dovranno costituire assieme ad alcune traverse già esistenti come Via Toscana o altre di nuovo impianto gli assi portanti di un sistema commerciale legato all'arredamento: a tale scopo tali strade dovranno essere dotate di parcheggi lungo strada e di percorsi pedonali e sicuri, con alberature in filari; le finiture degli edifici prospicienti lungo tali arterie dovranno essere particolarmente curate dal punto di vista architettonico e dell'arredo urbano.

6. Sugli assi principali sopradetti all'interno delle zone F2 dovranno essere concentrate le attrezzature di servizio per tutta la zona.

7. Particolare cura dovrà essere attribuita alla attuazione della zona F2 collocata all'inizio di Via Sicilia verso lato ovest, in quanto questo dovrà divenire l'accesso più importante alla zona produttiva e commerciale di Perignano dalla Strada di Grande Comunicazione Firenze – Pisa - Livorno: anche in questo caso l'area F2 dovrà essere fortemente caratterizzata dal punto di vista architettonico e ambientale.

8. I nuovi insediamenti da attuare prevalentemente con Piani Attuativi dovranno contribuire a riqualificare anche parti della zona esistente attualmente in stato di disordine urbanistico e ambientale.

21-e)2. Prescrizioni ambientali.

(Rif. elaborato n° 9 “ Valutazione integrata”):

1. Per quanto riguarda le prescrizioni ambientali di carattere generale si fa riferimento alle prescrizioni già definite per il Subsistema insediativo di pianura di cui all'art. 21 del presente Regolamento Urbanistico.

2. A supporto dei Piani Attuativi dovranno essere condotti studi specifici che individuino la quota di sicurezza dei piani di calpestio dei locali al piano terra e dei piazzali, da

considerare univoca per tutti i lotti. Dovrà altresì essere studiato il reticolo drenante delle aree circostanti ed individuato il ricettore finale delle acque bianche raccolte all'interno della zona di nuova espansione. Di tale ricettore dovrà essere definita l'area scolante e verificata l'adeguatezza in rapporto ai nuovi apporti d'acqua: se necessario, dovranno essere previsti idonei interventi di ricalibratura del ricettore individuato. I risultati di tali verifiche dovranno essere parte integrante della Valutazione integrata prevista dalla L.R. 1/05.

3. Qualunque altro intervento, anche di ristrutturazione, che non comporti aumento della superficie coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato.

4. La realizzazione di vaste superfici impermeabilizzate, all'interno di zone soggette a piano attuativo, dovrà essere subordinata ad uno studio idrologico-idraulico di dettaglio che definisca gli interventi necessari per neutralizzare gli effetti derivanti dall'aumento della velocità di corrivazione delle acque nel corpo ricettore, da mitigarsi attraverso cisterne o invasi di prima pioggia.

5. Particolari accorgimenti dovranno essere posti anche nella progettazione delle superfici coperte, preferendo le soluzioni che permettano la riduzione della velocità dell'acqua.

Parametri urbanistici

UTOE DI PERIGNANO ZONA INDUSTRIALE

Zone B - Aree di completamento a prevalente carattere residenziale

Numero comparto	Superficie Fondiaria	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima	S.U.L. Max S.U.L./S.F
1	4.853	25%	3 piani	40%
2	1.281	25%	3 piani	40%
3	2.500	25%	3 piani	40%
4	3.566	25%	3 piani	40%
5	15.428	25%	3 piani	40%
Totale	27.628			

Zone C - Aree di espansione a prevalente carattere residenziale - Soggette a Piano di Lottizzazione

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade	S.U.L. Max S.U.L./S.T	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	3.959	2.191	0	1.346	0	422	17%	25%	3 piani
2	3.157	1.602	0	1.555	0	0	17%	25%	3 piani
3	17.211	7.485	762	4.297	0	4.667	17%	25%	3 piani
Totale	24.327	11.278	762	7.198	0	5.089			

Zone D1 - Aree di completamento a prevalente carattere produttivo - commerciale

Numero comparto	Superficie Fondiaria	S.U.L. Max S.U.L./S.T	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	25.808	60%	50%	12 ml
2	12.506	60%	50%	12 ml
3	62.899	60%	50%	12 ml
4	20.834	60%	50%	12 ml
5	15.100	60%	50%	12 ml
6	46.421	60%	50%	12 ml
7	21.797	60%	50%	12 ml
8	2.213	60%	50%	12 ml
9	3.804	60%	50%	12 ml
10	108.028	60%	50%	12 ml
11	55.545	60%	50%	12 ml
12	151.117	60%	50%	12 ml
13	144.028	60%	50%	12 ml
14	42.349	60%	50%	12 ml
15	23.068	60%	50%	12 ml
16	78.939	60%	50%	12 ml
17	16.900	60%	50%	12 ml
18	5.340	60%	50%	12 ml
Totale	836.696			

Zone D2 - Aree di espansione a prevalente carattere produttivo - commerciale - Soggette a Piano Attuativo

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Strade	Aree da cedere	S.U.L. Max S.U.L./S.T	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	16.865	9.325	1.253	2.243	4.044	0	35%	50%	12 ml
2	12.632	8.148	0	3.388	1.096	0	35%	50%	12 ml
3	8.176	5.711	0	1.215	1.250	0	35%	50%	12 ml
4	78.895	44.174	18.950	4.608	11.163	0	35%	50%	12 ml
6	49.166	31.688	8.932	0	8.546	0	35%	50%	12 ml
11	4.570	2.695	0	1.370	505	0	35%	50%	12 ml
12	20.655	16.516	0	2.652	1.487	0	35%	50%	12 ml
Totale	190.959	118.257	29.135	15.476	28.091				

Zone D2 - Aree di espansione a prevalente carattere produttivo - commerciale - Soggette a P.I.P. - P.P.

Numero	Superficie	Superficie	Verde	Parcheggi	Aree da	Strade	S.U.L. Max	R.C.	Altezza
7	90.125	72.102	0	12.153	5.870	0	35%	50%	12 ml
8	64.770	39.543	9.535	6.473	9.219	0	35%	50%	12 ml
9	25.897	19.037	0	4.547	2.313	0	35%	50%	12 ml
10	64.000	43.381	8.474	4.962	7.183	0	35%	50%	12 ml
Totale	244.792	174.063	18.009	28.135	24.585	0			

Zone D2 - Aree di espans. a prev. carattere produttivo-commerciale - P. di L. approvati o in fase di approvazione (A)

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade	S.U.L. Max S.U.L./S.T	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	31.568	29.928	0	0	0	1.640	-	-	-
2	138.632	101.558	13.745	3.298	13.105	6.926	-	-	-
3	26.123	18.507	188	3.179	0	4.249	-	-	-
4	28.048	17.621	5.099	4.038	0	1.290	-	-	-
5	46.270	31.516	2.611	4.770	0	7.373	45%	55%	12 ml
Totale	270.641	199.130	21.643	15.285	13.105	21.478			

Zona F1 - Aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68

Numero comparto	Superficie
1	3.834
2	14.166
3	1.919
4	95
5	132
6	550
7	2.636
8	113
Totale	23.445

Zone F2 - Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo

Numero comparto	Superficie Fondiaria	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima	S.U.L. Max S.U.L./S.F
1	6.444	30%	2 piani	30%
2	2.577	30%	2 piani	30%
3*	5.724	30%	2 piani	30%
4	13.461	30%	2 piani	30%
Totale	28.206			

*Intervento convenzionato - vedi P n°7

Zone F2 - Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo - Soggette a Piano Attuativo

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade	S.U.L. Max S.U.L./S.T	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	16.059	11.036	3.443	10%	0	1.580	18%	30%	10 ml
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	12.283	10.757	511	854	0	161	18%	30%	10 ml
5	50.265	34.938	8.431	2.070	0	4.826	18%	30%	10 ml
6	29.436	13.982	4.821	5.162	0	5.471	18%	30%	10 ml
Totale	108.043	70.713	17.206	8.086	0	12.038			

Zone F2 - Aree private destinate a verde e attrezz. di interesse collettivo- P. di L. approvati o in fase di approvazione (A)

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade
1	24.460	11.181	4.684	7.532	0	1.063
Totale	24.460	11.181	4.684	7.532	0	1.063

Zona P - Aree destinate a parcheggi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68

Numero comparto	Superficie
1	9.329
2	693
3	2.811
4	1.143
5	224
6	366
7*	605
8	1.428
9	1.054
10	476
11	793
12	1.171
13	293
14	2.127
15	2.641
16	564
17	652
Totale	26.370

*Da realizzare con intervento convenzionato - vedi F2 comparto n°3

Zone miste F2 e D2 - Soggette a Piani Attuativi da attuare contemporaneamente

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria Zona F2	Superficie Fondiaria Zona D2	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade	Rapporto S.U.L./S.T.	Rapporto S.C./S.F.	Altezza Massima
1a	19.449	8213	-	2598	3803	0	0	13%	30%	12 ml
1b		-	4835					22%	20%	12 ml
Totale	19.449	8213	4835	2598	3803	0	0			

Art. 21f) U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo-commerciale de La Capannina.

(Rif. Art. 15f N.T.A. P.S.)

1. L'U.T.O.E. è collocata nella parte est del Comune di Lari ed occupa una buona parte del Subsistema agricolo della Piana del Fiume Cascina. L'area è attraversata in senso nord-sud dalla via provinciale del Commercio, proveniente da Casciana Terme verso Ponsacco. Ad est è circondata dal Fiume Cascina con le sue aree di pertinenza. L'U.T.O.E. viene definita a prevalente carattere produttivo e commerciale in quanto le attività prevalenti sono quelle produttive e commerciali.
2. Un nucleo di tipo prevalentemente residenziale è collocato nella parte sud, all'uscita sulla via provinciale della strada proveniente da Ripoli.
3. Lo Statuto dei Luoghi della presente U.T.O.E. è definito dalle Invarianti Strutturali desumibili dalle Carte 14a e 14b del Piano Strutturale e regolamentate dalle normative del presente R.U.

21-f)1. Prescrizioni urbanistiche.

1. Per quanto riguarda le prescrizioni urbanistiche di carattere generale si fa riferimento alle prescrizioni già definite per il Subsistema insediativo di pianura di cui all'art. 21 del presente Regolamento Urbanistico, si applicano nella presente U.T.O.E. le seguenti prescrizioni.
2. In particolare dovranno essere realizzate le due rotatorie in ingresso da Ponsacco e da Casciana Terme in modo da rallentare la velocità all'interno dell'abitato de La Capannina e al fine di riqualificare la Via del Commercio all'interno dell'abitato come asse commerciale alla pari della Via Livornese a Perignano.
3. La via del Commercio all'interno dell'abitato (da rotatoria a rotatoria) dovrà pertanto essere riorganizzata con nuovi parcheggi, percorsi pedonali sicuri e alberati nonché con opere di arredo urbano adeguate: al centro è prevista una piazza, essa dovrà costituire un luogo centrale e caratterizzante il nucleo commerciale de La Capannina, e per le nuove edificazioni si dovrà porre particolare cura nella caratterizzazione architettonica dei prospetti lungo strada al fine di perseguire un carattere unitario e armonico.

4. Anche il nucleo a prevalente carattere residenziale posto più a sud verso Cevoli e Ripoli dovrà caratterizzarsi urbanisticamente con una piazza centrale e edifici al contorno per la parte ancora da realizzare, mentre le aree già edificate fra la Strada del Commercio e Via Leopardi dovranno essere riqualificate con l'integrazione di nuovi standards urbanistici ed un miglior collegamento con la strada proveniente da Ripoli .

21-f)2. Prescrizioni ambientali.

(Rif. elaborato n° 9 “ Valutazione integrata”)

1. Per quanto riguarda le prescrizioni ambientali di carattere generale si fa riferimento alle prescrizioni già definite per il Subsistema insediativo di pianura di cui all'art. 21 del presente Regolamento Urbanistico.
2. L'area Tana cieca, area inquinata classificata a medio termine, dovrà essere sottoposta a bonifica così come previsto dalla D.C.R. 364 del 21.12.99.

Parametri urbanistici

UTOE DE LA CAPANNINA

Zone B - Aree di completamento a prevalente carattere residenziale

Numero comparto	Superficie Fondiaria	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima	S.U.L. Max S.U.L./S.F.
1	23.641	25%	3 piani	40%
2	19.747	25%	3 piani	40%
3	1.314	25%	3 piani	40%
4	1.210	25%	3 piani	40%
5	7.386	25%	3 piani	40%
6	6.513	25%	3 piani	40%
7	2.405	25%	3 piani	40%
Totale	62.216			

Zone C - Aree di espansione a prevalente carattere residenziale - Soggette a Piano di Lottizzazione

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade	S.U.L. Max S.U.L./S.T.	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	23.607	7.500	3.459	1.541	10.094	1.013	15%	25%	3 piani
2	10.907	6.929	0	1.123	0	2.855	15%	25%	3 piani
Totale	34.514	14.429	3.459	2.664	10.094	3.868			

Zone D1 - Aree di completamento a prevalente carattere produttivo - commerciale

Numero comparto	Superficie Fondiaria	S.U.L. Max S.U.L./S.T.	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1*	8.969	60%	50%	12 ml
2	23.120	60%	50%	12 ml
3	32.005	60%	50%	12 ml
4	9.982	60%	50%	12 ml
5	10.297	60%	50%	12 ml
6	34.847	60%	50%	12 ml
7	34.782	60%	50%	12 ml
Totale	154.002			

* Convenzionato alla realizzazione della strada contrassegnata sulla cartografia come 1* di mq. 2,124, per interventi superiori alla manutenzione straordinaria

Zone D2 - Aree di espansione a prevalente carattere produttivo - commerciale - Soggette a Piano Attuativo

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade	S.U.L. Max S.U.L./S.T.	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	15.908	7.084	0	3.123	2.611	3.090	25%	35%	12 ml
2	51.345	31.819	6.485	8.067	0	4.974	25%	35%	12 ml
3	41.330	25.417	1.472	6.475	0	7.966	25%	35%	12 ml
4	31.524	15.318	0	1.996	8.390	5.820	25%	35%	12 ml
Totale	140.107	79.638	7.957	19.661	11.001	21.850			

Zone F2 - Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo - Soggette a Piano Attuativo

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade	S.U.L. Max S.U.L./S.T	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	62.948	40.583	0	4.758	14.696	2.911	10%	10%	2 piani
2	23.527	20.630	536	2.361	0	0	10%	10%	2 piani
Totale	86.475	61.213	536	7.119	14.696	2.911			

Zona P - Aree destinate a parcheggi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68

Numero comparto	Superficie
1	3.237
2	640
Totale	3.877

Sezione II – Sistema Territoriale della Collina.

(Rif. Art.16 N.T.A. P.S.)

Art. 22) Subsistema agricolo di collina.

(Rif. Art.17 N.T.A. P.S.)

1. Esso si identifica pressoché con l'intero Sistema Territoriale della Collina in quanto l'altro Subsistema, di tipo insediativo, ha caratteristiche puntiformi all'interno del territorio agricolo di cui occupa una parte minima.
2. Nel presente R.U. essa viene definita come Zona Omogenea E3 ai sensi del D.M. 1444/68.
3. Morfologicamente costituisce il tessuto connettivo del Subsistema insediativo e in tal senso può considerarsi a prevalente funzione agricola (E3p), ai sensi dell'art. 5.4 delle presenti Norme; alcune aree di particolare pregio quali quelle collocate fra Usigliano e Casciana Alta nella valle Sessana, caratterizzate da colture tipiche quali frutteti, oliveti e vigneti, vengono definite aree ad esclusiva funzione agricola (E3e).
4. Esso fa parte del più ampio Sistema Agricolo delle Colline della Valdera e rientra nel più vasto Sistema Territoriale della Toscana interna e meridionale definito dal PIT regionale.
5. Ad ovest prosegue con i territori agricoli collinari di Crespina e Lorenzana, a sud con quelli di Casciana Terme, mentre ad est si connette ai sistemi agricoli della Piana del Fiume Cascina e a nord con quelli della Piana del Fosso Zannone.
6. Esso è caratterizzato da colture di tipo arboreo, a frutteto, vigneto, oliveto, gestite da proprietà medie e piccole. Numerosi manufatti di antica formazione sono sparsi per la campagna collegati da viabilità minori spesso di origine storica che costituiscono un importante presidio del territorio agricolo insieme ai centri insediativi maggiori.
7. Lo Statuto dei Luoghi della presente U.T.O.E. è definito dalle Invarianti Strutturali desumibili dalle Carte 14a e 14b del Piano Strutturale e regolamentate dalle normative del presente R.U.
8. All'interno del Subsistema agricolo di collina sono ammissibili le seguenti utilizzazioni e trasformazioni:

- l'ordinaria coltivazione del suolo;
- la forestazione;
- la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale o naturalistica e di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio su aree non idonee per la coltivazione agraria;
- la zootecnia di carattere familiare e/o aziendale;
- le attività faunistico-venatorie;
- le attività connesse con l'agricoltura;
- la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, gasdotti e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali ed interpoderali, canali, opere di regolazione idraulica, e simili;
- la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili;
- la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, strettamente necessari al fabbisogno energetico dell'attività esistente o in progetto;
- le attività turistiche ed agrituristiche, come meglio definite nei paragrafi successivi;
- gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica di cui ai paragrafi successivi.

9. Il Regolamento Edilizio e quello di Polizia Rurale contengono disposizioni atte a definire in modo più dettagliato le modalità per la trasformazione del territorio e del paesaggio agrario.

10. I Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale dovranno contenere precisi capitoli inerenti il controllo delle produzioni previste, in modo che non si arrechino danni permanenti o temporanei alle falde idriche e all'aria, alla flora e alla fauna, contenendo l'uso di pesticidi e impedendo la esecuzione di trasformazioni agrarie dannose per l'habitat e per l'uomo.

11. Eventuali interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica consentiti dal presente regolamento Urbanistico sugli edifici e manufatti ricadenti in zona agricola, sono dimensionati prendendo a riferimento la S.U.L. legittima esistente, e comunque valutando preventivamente la compatibilità paesaggistica e ambientale della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento.

22.1. Prescrizioni urbanistiche per le aree a prevalente funzione agricola (E3p).

1. Per le aree a prevalente funzione agricola del subsistema della collina valgono le seguenti prescrizioni:

22.1.1. Interventi di nuova edificazione.

a) Abitazioni rurali.

1. La realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo, in assenza o insufficienza di edifici esistenti, è ammissibile a condizione che avvenga in funzione delle esigenze di conduzione di una azienda agricola e delle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, secondo quanto previsto dalla L.R. 1/05 e successive modifiche e integrazioni, nonché dal Regolamento di Attuazione n° 5/R del 09.02.2007; che siano rispettate le superfici fondiari minime per caratteristiche pedologiche dei terreni, tipo di coltura così come indicato all'art. 63 delle Norme del P.T.C.; che le esigenze di conduzione dei fondi e le esigenze abitative degli addetti siano dimostrate con riferimento all'esistente o prevista capacità produttiva dei fondi medesimi da un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo e Ambientale (Programma Aziendale) ai sensi dell'art. 66 del P.T.C., da predisporre in conformità a quanto previsto L.R. 1/05 e successive modifiche e integrazioni, dal Regolamento di Attuazione n° 5/R del 09.02.2007 e dall'art. 63 delle Norme del P.T.C..

2. Le nuove costruzioni rurali ad uso abitativo non potranno superare 150 mq. di superficie utile dei vani abitabili e comunque non eccedere mq. 180 di S.U.L. e i 2 piani di altezza massima e dovranno comunque essere realizzate con materiali adeguati all'ambiente rurale e con tipologie riconducibili a quelle della tipica casa colonica delle colline pisane: dovranno essere privilegiati materiali tradizionali quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi alla toscana, tinteggiature con colori di terra; tipologie semplici con coperture a falde o a capanna con altezze non superiori a due piani fuori terra; elementi accessori e pertinenziali eseguiti con analoghe caratteristiche; si dovrà inoltre avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria podereale, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, dell'assetto idraulico e colturale, l'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona.

b) Nuovi annessi rustici.

1. L'edificazione di nuovi annessi rustici, di cui alla L.R. 1/05 e successive modifiche ed integrazioni e al Regolamento di Attuazione n° 5/R del 09.02.2007, è consentita solamente nelle quantità strettamente commisurate alla dimostrata capacità produttiva di un fondo rustico o di più fondi nei casi di aziende agricole associate o alle reali attività connesse e risultanti necessarie, tenuto conto degli annessi rustici esistenti nel fondo o nei fondi interessati, in base ad un Programma Aziendale presentati da aziende agricole come definite all'art. 66 delle Norme del P.T.C.. L'edificazione di nuova costruzione di annessi in funzione delle colture è ammessa nel rispetto dei rapporti tra superfici fondiarie minime mantenute in produzione ed edifici secondo le specifiche di cui all'art. 64.2 delle Norme del P.T.C.. L'edificazione di nuova costruzione di annessi in funzione dell'esercizio di attività zootecniche aziendali o interaziendali è altresì ammissibile nel rispetto dei rapporti tra superfici fondiarie minime mantenute in produzione/n° capi allevati ed edifici di cui all'art. 64.3 delle Norme suddette. Essi dovranno essere realizzati secondo le tipologie tipiche degli annessi rurali, pianta rettangolare, altezza massima non superiore a ml. 3 sottogronda, tetto a capanna, coperture in tegole ed embrici toscani, pareti esterne semiaperte con pilastri rivestiti in mattoni faccia vista, tamponate in muratura a mattoni facciavista o intonacate a calce, infissi in ferro o legno, docciature in rame; in caso di uso di prefabbricati in cemento, questi dovranno essere il più possibile ricondotti alle tipologie e ai materiali sopraindicati, anche attraverso rivestimenti in muratura e mattoni facciavista oltre con coloriture appropriate al contesto architettonico. Altresì è ammessa la realizzazione di tali annessi in legno, secondo le tipologie tipiche degli annessi rurali, pianta rettangolare, altezza massima non superiore a ml. 3 sottogronda, tetto a capanna, coperture con lastre di rame o con guaina ardesiata di colore verde, pareti esterne semiaperte, tamponate in tavolame disposto orizzontale opportunamente trattato per evidenziarne la venatura, infissi in legno, docciature in rame. Le richieste di maggiori altezze degli annessi dovrà essere motivata tecnicamente in relazione ad esigenze particolari da specificare nel Programma Aziendale.

2. Solo per le aziende agricole è ammessa l'installazione di serre temporanee e con copertura stagionale, finalizzate allo svolgimento dell'attività di coltivazione del suolo, così come disciplinato dall'art. 8 del D.P.G.R. n° 5/R del 09.02.2007 e successive modifiche ed integrazioni. Le serre fisse sono ammesse solo per le aziende agricole.

3. Le serre temporanee e con copertura stagionale dovranno essere realizzate con materiali leggeri e facilmente asportabili dato il carattere transitorio delle stesse, ed in ogni caso non dovranno modificare lo stato dei luoghi. La loro realizzazione è subordinata alla comunicazione al Comune che individui il periodo entro il quale la serra verrà installata e poi rimossa; tale periodo non può superare i dodici mesi, salvo essere mantenute per un periodo di tempo pari a quello del ciclo produttivo, ancorché superiore all'anno. Per tali manufatti non è necessaria la presentazione di un Programma Aziendale.

4. Le serre a carattere fisso non sono ammissibili ai sensi dell'art. 64.4.9 del P.T.C..

5. L'installazione di manufatti precari è consentita solo per le aziende agricole ed è disciplinata dall'art. 7 del D.P.G.R. 5/R del 09.02.2007 e successive modifiche ed integrazioni, e non necessita della presentazione di un Programma Aziendale.

6. Per le aziende agricole che esercitano in modo prevalente, le attività contemplate dall'art. 5 del D.P.G.R. 5/R del 09.02.2007 e successive modifiche ed integrazioni, è ammessa la costruzione di nuovi annessi agricoli, senza il rispetto delle superfici fondiari minime e non necessitano di presentazione di Programma Aziendale. Tali annessi dovranno essere realizzati secondo le tipologie tipiche degli annessi rurali, pianta rettangolare, altezza massima non superiore a ml. 3 sottogronda, tetto a capanna, coperture in tegole ed embrici toscani, pareti esterne semiaperte con pilastri rivestiti in mattoni faccia vista, tamponate in muratura a mattoni facciavista o intonacate a calce, infissi in ferro o legno, docciature in rame; in caso di uso di prefabbricati in cemento, questi dovranno essere il più possibile ricondotti alle tipologie e ai materiali sopraindicati. Altresì è ammessa la realizzazione di tali annessi in legno, secondo le tipologie tipiche degli annessi rurali, pianta rettangolare, altezza massima non superiore a ml. 3 sottogronda, tetto a capanna, coperture con lastre di rame o con guaina ardesiata di colore verde, pareti esterne semiaperte, tamponate in tavolame disposto orizzontale opportunamente trattato per evidenziarne la venatura, infissi in legno, docciature in rame. Le richieste di maggiori altezze degli annessi dovrà essere motivata tecnicamente in relazione ad esigenze particolari.

7. Al fine di facilitare la conduzione di orti domestici o piccoli appezzamenti di terreno ad di sotto dei minimi aziendali, attività esercitata da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale, ovvero per lo svolgimento di una agricoltura part-time o per l'allevamento familiare di animali domestici così come definiti dal Regolamento di Polizia Rurale Comunale vigente, attività finalizzate in primo luogo al mantenimento del territorio agricolo ed in particolare di aree residuali a prevalente funzione agricola non utilizzate per attività

agricole principali, è consentita la costruzione di annessi disciplinata dall'art. 6 del D.P.G.R. 5/R del 09.02.2007 e successive modifiche ed integrazioni, secondo le seguenti dimensioni e caratteristiche tipologiche. Sull'insieme delle particelle catastali che costituiscono l'appezzamento ad orto, non devono essere presenti manufatti di nessun genere che potrebbero già avere la funzione dei manufatti agricoli ad uso domestico, altresì tali appezzamenti non devono essere in continuità con altri terreni di proprietà sui quali sorge un manufatto che potrebbe assolvere al medesimo uso.

Superficie Agraria Utilizzabile (SAU)	S.U.L. max
Da 100 a 2500 mq	8 mq
Da 2501 a 5000 mq	15 mq
Oltre 5001 mq	20 mq

Potranno anche essere costruiti annessi di superficie maggiore a quella sopra indicata a condizione che siano a servizio di più orti di diverse proprietà: in questo caso la superficie agraria utilizzabile complessiva dell'area non può essere inferiore alla somma delle superfici agrarie utilizzabili minime sopra definite e l'ampiezza del manufatto non potrà superare la somma delle superfici massime consentite per ogni singolo manufatto. Gli appezzamenti devono essere nella dimensione di cui sopra precedentemente all'adozione del R.U. ovvero in data 02.03.2004; non è consentita la realizzazione di annessi su appezzamenti frazionati catastalmente successivamente alla suddetta data.

8. Gli annessi di cui al comma precedente, devono essere in legno e a pianta rettangolare; la copertura deve essere realizzata in legno (travi, travicelli e tavolato sovrastante, eventualmente protetto da guaina impermeabilizzante o lastre di rame) con forma a capanna e falde inclinate secondo il lato minore e con pendenza non superiore al 30%; l'altezza media interna non deve essere superiore a mt. 2,40; la struttura non deve modificare in modo permanente lo stato dei luoghi, pertanto dovrà essere ancorata al suolo solo in coincidenza dei montanti verticali senza la realizzazione di platee, fondazioni continue o quant'altro; la pavimentazione interna deve essere in terra battuta ovvero in materiale lapideo o simile semplicemente appoggiato a secco, al fine di mantenere la permeabilità del suolo; non è ammessa l'installazione di impianti tecnologici se non quelli strettamente necessari all'utilizzo dell'annesso quale l'impianto di illuminazione. Le richieste di maggiori altezze

degli annessi dovrà essere motivata tecnicamente in relazione ad esigenze particolari da specificare all'atto della richiesta.

22.1.2. Interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente, utilizzato a fini agricoli, privo di valore storico, architettonico, ambientale.

1. Sul patrimonio edilizio abitativo con destinazione d'uso agricola, che non rivesta carattere storico, architettonico e/o ambientale di cui all'art. 15 del presente Regolamento Urbanistico, sono consentiti, anche in assenza di Programma Aziendale tutti gli interventi previsti dalla L.R. 1/05 e successive modifiche ed integrazioni, dal regolamento di Attuazione D.P.G.R. 5/R del 09.02.2007 e successive modifiche ed integrazioni e precisati all'art. 14 delle presenti Norme, ad eccezione della Ristrutturazione Urbanistica, sempre che tali interventi non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola.

2. In particolare per le residenze rurali sono consentiti, in assenza di un Programma Aziendale, ampliamenti "una tantum" fino ad un massimo di 30 mq di S.U.L. con un limite massimo di 100 mc., sempre che non si costituiscano nuove Unità Abitative.

3. È consentita la realizzazione di pertinenze così come definite all'art. 5 del presente R.U. a condizione che le stesse siano, così come gli edifici principali, ben inserite nel contesto ambientale circostante: tali ampliamenti non devono comportare un aumento delle unità immobiliari.

4. Tutti gli interventi devono comunque essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali e adeguati al/i manufatto/i oggetto d'intervento e al contesto ambientale: dovranno essere privilegiati materiali tradizionali quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi alla toscana, tinteggiature con colori di terra; elementi accessori e pertinenziali eseguiti con analoghe caratteristiche; si dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria podereale, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, dell'assetto idraulico e colturale, per l'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona.

5. Sugli annessi agricoli esistenti, che non rivestano carattere storico, architettonico e/o ambientale di cui all'art. 15 del presente Regolamento Urbanistico, sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla L.R. 1/05 e successive modifiche ed integrazioni, dal regolamento di Attuazione D.P.G.R. 5/R del 09.02.2007 e successive modifiche ed integrazioni e precisati all'art. 14 delle presenti Norme, ad eccezione della Ristrutturazione Urbanistica.

6. Per gli annessi di aziende agricole sono consentiti, in assenza di un Programma Aziendale, ampliamenti “una tantum” del 10 % del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc.
7. La Sostituzione Edilizia e il cambio di destinazione d’uso agricola potranno essere ammessi anche in assenza di Programma Aziendale secondo le procedure previste dagli articoli 43, 44 e 45 della L.R. 1/05 e successive modifiche e integrazioni.
8. La Ristrutturazione Urbanistica, gli ampliamenti volumetrici, oltre quelli sopra definiti, e il cambiamento della destinazione d’uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole di dimensioni maggiori ai minimi previsti dalla L.R. 1/05 e successive modifiche e integrazioni, sono consentiti previa approvazione di un Programma Aziendale.
9. Gli interventi di ampliamento degli annessi rurali dovranno essere realizzati secondo la tipologia dell’annesso esistente e qualora quest’ultimo abbia caratteristiche e tipologia improprie rispetto al contesto rurale e ambientale, il nuovo manufatto conseguente all’ampliamento dovrà essere realizzato secondo le tipologie tipiche degli annessi rurali, pianta rettangolare, altezza massima non superiore a ml. 3 sottogronda, tetto a capanna, coperture in tegole ed embrici toscani, parti esterne semiaperte con pilastri rivestiti in mattoni faccia vista e/o tamponate in muratura a mattoni facciavista o intonacate a calce, infissi in ferro o legno, docciature in rame; in caso di uso di prefabbricati in cemento, questi dovranno essere il più possibile ricondotti alle tipologie e ai materiali sopraindicati, anche attraverso rivestimenti in muratura e mattoni facciavista oltre con coloriture appropriate al contesto architettonico.
10. Sono altresì ammessi, previa approvazione di una Programma Aziendale, gli interventi che interessino strutture edilizie rurali allo stato di ruderi, purché legittimi e siano ancora esistenti almeno i 2/3 della muratura o se inferiori, la loro consistenza possa essere inequivocabilmente documentata.
11. All’interno degli edifici e complessi a destinazione rurale è possibile la compresenza di attività legate all’agriturismo e al turismo rurale, secondo quanto stabilito dalle vigenti leggi in materia e a tale scopo è possibile dotare gli edifici a ciò destinati di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, quali piscine, campi da tennis ecc., il tutto commisurato alle oggettive esigenze dell’azienda e comunque da sottoporre alla approvazione della Pubblica Amministrazione attraverso la presentazione di un Piano di Intervento Unitario (P.I.U.), nel quale si evidenzino anche la sostenibilità degli interventi dal punto di vista delle risorse ambientali, acqua, aria, suolo, rifiuti, energia, smaltimento liquami, oltre al rispetto

dello stato dei luoghi e delle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici di cui costituiscono pertinenza. Iniziative imprenditoriali rivolte al turismo rurale dovranno assumere ragione sociale diversa da quella dell'imprenditore agricolo.

22.1.3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente non utilizzato ai fini agricoli, privo di valore storico, architettonico, e ambientale, ovvero non individuati dal Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Storicizzato.

1. Sono edifici destinati ad un uso non agricolo, realizzati per lo più in base a leggi speciali, o vecchi edifici con il tempo rimaneggiati, che hanno perso le loro originarie funzioni ovvero edifici deruralizzati secondo le norme contenute all'art. 45 della L.R. 1/05 e successive modifiche e integrazioni, privi di valore storico, architettonico, ambientale.

2. Le destinazioni d'uso ammesse per detti edifici sono principalmente le seguenti: abitazioni, botteghe artigiane di beni artistici e di qualità, strutture commerciali di vicinato e pubblici esercizi, studi professionali, strutture ricettive, sportive, ricreative e per il tempo libero, a cui è possibile aggiungere pertinenze di carattere funzionale; le nuove destinazioni sono consentite a condizione che contestualmente siano realizzate adeguate opere di urbanizzazione da concordare con la Pubblica Amministrazione.

3. In tali edifici sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti Norme; la Ristrutturazione Urbanistica è subordinata alla presentazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 11 della presenti Norme con il quale si prefigurano planivolumetricamente tutto il contesto all'interno del quale verrà eseguito l'intervento, si definiscano le opere di urbanizzazione necessarie e le modalità attuative da regolamentare attraverso la stipula di una convenzione con la Pubblica Amministrazione garantita da apposite polizze fidejussorie. Per gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'intero edificio, ove possibile, sono consentiti incrementi fino al massimo del 10% della S.U.L. in caso si preveda l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili, così come disciplinato dal Regolamento Edilizio vigente.

4. Per i fabbricati ad uso di civile abitazione esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale, ovvero 31.01.2002, sono altresì ammessi ampliamenti "una tantum", così ripartiti, secondo la Superficie Utile Lorda:

Unità Abitative: Superficie attuale	Ampliamento max. ammissibile
fino a 80 mq S.U.L.	40% di S.U.L.
> di 80 fino a 110 mq S.U.L.	30% di S.U.L.
> di 110 fino a 130 mq S.U.L.	20% di S.U.L.
> di 130 fino a 160 mq. S.U.L.	10% di S.U.L.
Oltre 160 mq. di S.U.L.	Fino al massimo di 180 mq S.U.L. e comunque non superiore a 150 mq. di superficie utile dei vani abitabili

5. È consentita la realizzazione di pertinenze così come definite all'art. 5 del presente R.U. a condizione che le stesse siano, così come gli edifici principali, ben inserite nel contesto ambientale circostante.

6. Tutti gli interventi devono comunque essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali e adeguati al/i manufatto/i oggetto d'intervento e al contesto ambientale: dovranno essere privilegiati materiali tradizionali quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi alla toscana, tinteggiature con colori di terra; elementi accessori e pertinenziali eseguiti con analoghe caratteristiche; si dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria podereale, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, per l'assetto colturale e idraulico, per l'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona.

7. Per i fabbricati legittimamente esistenti alla data di adozione del P.S., ovvero 31.01.2002, con destinazioni d'uso non conformi alla destinazione di zona sono ammessi tutti gli interventi di Manutenzione Ordinaria e straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Superamento delle barriere architettoniche.

8. Al fine di incentivare il trasferimento di tali attività improprie in aree più idonee dal punto di vista urbanistico è consentita la Ristrutturazione Urbanistica di tali manufatti con cambio di destinazione d'uso secondo quanto già definito nel presente paragrafo, dando comunque la priorità ad interventi tesi al recupero dei manufatti a scopo residenziale o turistico – ricettivo e/o per il tempo libero e con possibilità di incremento della S.U.L. esistente fino ad un massimo del 50% secondo il seguente criterio: per manufatti la cui S.U.L. esistente risulta inferiore a 200 mq è possibile un incremento della stessa del 50%, per quelli con S.U.L. fra mq. 200 e 500 è possibile un incremento del 30%, per quelli con S.U.L. oltre i mq. 500 è possibile un incremento del 10%. È consentita la realizzazione di pertinenze così

come definite all'art. 5 delle presenti Norme a condizione che le stesse siano, così come gli edifici principali, ben inserite nel contesto ambientale circostante.

9. Nella realizzazione degli interventi dovranno essere privilegiati materiali tradizionali quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi alla toscana, tinteggiature con colori di terra; elementi accessori e pertinenziali eseguiti con analoghe caratteristiche; si dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria poderale, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, compreso il mantenimento delle colture agricole e idrauliche, l'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona.

10. La Ristrutturazione Urbanistica è subordinata alla presentazione di un Piano di Recupero che tenga conto dell'inserimento delle nuove attività del contesto territoriale e ambientale; il Piano di Recupero dovrà definire l'assetto planivolumetrico dell'area, gli accessi, le urbanizzazioni e i parcheggi necessari e quanto altro utile per un razionale inserimento dei nuovi volumi nel contesto rurale e ambientale.

11. Il Piano di Recupero dovrà essere corredato da accordi convenzionali con la Pubblica Amministrazione dove si precisino le caratteristiche dell'intervento, i tempi di realizzazione e le garanzie fidejussorie per la esecuzione delle urbanizzazioni nonché per la sistemazione ambientali al contorno.

22.1.4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico, architettonico ed ambientale.

1. Per gli edifici individuati nelle Tavole delle Invarianti Strutturali del P.S. e nelle Tavole n° 2 e 5 del R.U. sono consentite le categorie di intervento previste e disciplinate dall'art. 15 delle presenti Norme.

2. Gli interventi di tipo turistico-ricettivo ed attività sportive finalizzati al recupero e alla sistemazione ambientale della tenuta di San Ruffino, ricadente in parte nell'U.T.O.E. 2B5 e in parte nel Subsistema Agricolo di Collina, sono subordinati ad un Piano di Intervento Unitario (P.I.U.) che preveda:

- Restauro e valorizzazione dei due complessi villa, centro aziendale e casolari per funzioni turistico-ricettive.

- Sistemazione ambientale della ex. cava di prestito per attività sportive e del tempo libero (impianto di golf compatibile con la zona agricola) con volumi tecnici di servizio strettamente necessari.

22.1.5. Depositi all'aperto.

1. Al fine di evitare il diffondersi di depositi di materiali all'aperto, il Regolamento Urbanistico individua con destinazione F3 aree residuali e non pregiate dal punto di vista ambientale dove è possibile consentire depositi di materiali all'aperto. Tali tipi di intervento sono subordinati alle seguenti condizioni: che sia presentato un Piano di Intervento Unitario (P.I.U.) dell'area che si intende utilizzare, che sia descritta la qualità dei materiali da stoccare, escludendo materiali pericolosi e inquinanti, che tutta l'area sia recintata da alberature di alto fusto e che comunque sia mitigato l'impatto dei depositi nel contesto rurale circostante, che siano regimate le acque di superficie e che il rapporto di permeabilità non sia inferiore al 50%. Il P.I.U. dovrà essere corredato da apposita convenzione fra privati e Pubblica Amministrazione dove si indichino oltre alle caratteristiche dell'intervento, anche gli impegni per il ripristino dello stato dei luoghi in caso di cessazione dell'attività, eventualmente coperti da apposite garanzie.

22.1.6. Zone di recupero.

1. All'interno del Subsistema è presente un complesso ex-rurale denominato " Il Pianeta Verde" in stato di degrado funzionale e urbanistico individuato nelle carte del Regolamento Urbanistico come Zona di recupero. Per tale complesso è consentito il recupero delle volumetrie esistenti per destinazioni di carattere turistico-ricettivo compatibili con il Subsistema, attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 11 delle presenti Norme. Al fine di incentivare il recupero dell'area e la valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche presenti è altresì consentito un ampliamento "una tantum" della S.U.L. esistente fino ad un massimo del 40%. La Ristrutturazione Urbanistica dovrà essere subordinata alla presentazione di un Piano di Recupero che tenga conto del contesto territoriale e ambientale; il Piano di Recupero dovrà definire l'assetto planivolumetrico dell'area, gli accessi, le urbanizzazioni e i parcheggi necessari e quanto altro utile per un razionale inserimento dei nuovi volumi nel contesto rurale e ambientale.

2. Il Piano di Recupero dovrà essere corredato da accordi convenzionali con la Pubblica Amministrazione dove si precisino caratteristiche dell'intervento, tempi di realizzazione e

garanzie fidejussorie per la esecuzione delle urbanizzazioni nonché per la sistemazione ambientali al contorno.

22.2. Prescrizioni urbanistiche per le aree ad esclusiva funzione agricola (E3e).

1. Per la parte del Subsistema agricolo di collina definita ad "esclusiva funzione agricola" (E3e) secondo la definizione di cui all'art. 5 delle presenti Norme valgono le prescrizioni stabilite per le aree a "prevalente funzione agricola", con le seguenti eccezioni:

- a) non sono consentite iniziative e/o attività di tipo turistico che non siano riconducibili all'agriturismo.
- b) non è ammessa la costruzione di piccoli annessi per la coltivazione di orti per uso domestico, in quanto gli annessi rurali possono essere realizzati solo a fini aziendali agricoli.
- c) non sono consentite attività diverse da quelle agricole o strettamente collegate con l'attività agricola. Le attività di cui all'articolo 41 comma 7 della L.R. n° 1/05 e successive modifiche ed integrazioni e dell'articolo 5 del D.P.G.R. n° 5/R/2007, sono da considerarsi strettamente collegate all'attività agricola.
- d) il patrimonio edilizio esistente non rurale o non più utilizzato a fini rurali potrà essere recuperato solo a funzioni residenziali con l'esclusione di tipologie riconducibili ai minialloggi e ai monolocali.

22.3. Prescrizioni ambientali.

(Rif. Elaborato n° 9 "Valutazione integrata")

1. Per qualunque tipo d'intervento, sia esso di semplice trasformazione agraria del territorio, che di carattere edilizio dovranno essere rispettate le "prescrizioni per le trasformazioni" relativamente ad ogni tipo di risorsa interessata al fine di garantire la sostenibilità degli interventi così come previsto in sede di valutazione integrata di cui all'elaborato 9 del presente Regolamento Urbanistico.

2. Deve essere mantenuto in efficienza il reticolo minore attraverso la periodica pulitura delle fosse e il loro risezionamento al fine di favorire il deflusso delle acque di superficie verso valle.

3. Deve essere disincentivato l'uso di fitofarmaci o fertilizzanti chimici.

4. Nelle aree collinari, ricadenti nelle Classi di Pericolosità G3 e G4, gli interventi di tipo conservativo su edifici esistenti devono essere finalizzati alla mitigazione del livello di rischio

accertato ed assicurare il massimo consolidamento ottenibile e la più efficace messa in sicurezza. Nelle suddette aree la possibilità di realizzare nuovi interventi è subordinata alle condizioni poste da una verifica puntuale della pericolosità e da un progetto sulla mitigazione dello stato di rischio accertato

5. Gli interventi sul territorio che modifichino l'assetto originario dei luoghi (riporti e sbancamenti, viabilità in rilevato, piazzali, etc.), devono essere supportati da studi di approfondimento del contesto geomorfologico dell'area in oggetto, che entrino nel merito degli effetti di tali trasformazioni sui territori circostanti.

6. Qualora l'intervento ricada nelle Classi G3 e G4 di Pericolosità Geomorfologica l'indagine geologica dovrà contenere opportune verifiche di stabilità del versante, per una esaustiva valutazione della fattibilità delle trasformazioni previste.

7. I progetti di trasformazione in aree caratterizzate da cavità sotterranee dovranno essere supportati da un esaustivo studio esteso anche ad aree circostanti la zona di intervento, al fine di verificare la presenza di cavità o cunicoli sotterranei che potrebbero determinare elementi di rischio per effetto di sovraccarichi sul substrato.

8. La realizzazione di laghetti per l'accumulo di acqua è vietata nelle aree ricadenti nelle Classi di Pericolosità Geomorfologica G3 e G4; nel resto del territorio la progettazione deve essere supportata da un'indagine geologico-tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

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

10. Gli spandimenti sono vietati nelle aree ricadenti nelle Classi 3b, 4a e 4b di Vulnerabilità Idrogeologica, nonché nelle aree ricadenti nelle Classi PF3 e PF4 del P.A.I. Bacino Arno di Pericolosità per gli aspetti geomorfologici.

Gli spandimenti sono vietati anche nelle le aree ricadenti nella Classe G3 di Pericolosità Geomorfologica perimetrali a zone in frana, in zone caratterizzate da affioramenti sabbiosi con pendenze medie maggiori di 14° (Classi di acclività 4, 5, 6 e 7) nonché in zone caratterizzate da affioramenti argillosi con pendenze medie maggiori di 8,5° (Classi di acclività 3, 4, 5, 6 e 7).

11. Eventuali scavi effettuati nella viabilità esistente nei centri abitati collinari dovranno essere riempiti con materiale impermeabilizzante, tipo “fill-crete”, che eviti l’azione di drenaggio del materiale rimaneggiato.

12. I proprietari dei fondi interessati da corsi d’acqua o linee di drenaggio sono tenuti alla loro manutenzione senza apportare modifiche alle caratteristiche funzionali, nonché al ripristino delle stesse nei casi di mancata manutenzione o di interventi che ne hanno alterato nel tempo il naturale deflusso delle acque. Sui fossi privati gli interventi di alterazione del tracciato e/o di copertura dell’alveo potranno avvenire solo per comprovata necessità e sempre soggette all’autorizzazione comunale. Eventuali solchi da erosione venutisi a creare in seguito ad eventi anche eccezionali dovranno prontamente essere ripristinati, avendo cura di aumentare il volume delle affossature, per evitare il ripetersi del fenomeno. In caso di deposito di materiali di erosione su aree pubbliche, i costi di ripristino, eventualmente eseguiti dalla Pubblica Amministrazione, ricadranno sui proprietari dei terreni oggetto di erosione, previa comunicazione ai proprietari, con possibilità di esecuzione in danno.

13. Nelle aree inserite nelle Classi 3b, 4a e 4b di Vulnerabilità Idrogeologica e nelle Classi di Pericolosità Idraulica I3 e I4 di Pericolosità Idraulica è fatto divieto di realizzare scarichi di acque reflue direttamente nel terreno, tramite subirrigazioni anche se derivati da fosse settiche o tipo “Imhoff”.

Sono ammesse deroghe a quanto sopra per le aree ricadenti nella Classe 3b di Vulnerabilità Idrogeologica comunque esterne alle aree classificate con I3 e I4 di Pericolosità Idraulica, nel caso in cui siano documentati, attraverso uno studio geologico di dettaglio, condizioni locali che garantiscano la tutela della risorsa idrica.

Nelle suddette Classi di Vulnerabilità Idrogeologica (3b, 4a e 4b) è comunque vietata la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzino di prodotti chimici e simili.

14. La realizzazione di nuovi pozzi dovrà essere preventivamente comunicata all’Amministrazione Comunale attraverso le procedure definite nel Regolamento Edilizio. I nuovi pozzi che attingono dalla falda freatica superficiale dovranno prevedere l’impermeabilizzazione della zona attigua al pozzo stesso, da realizzarsi mediante un marciapiede della larghezza minima di 50 cm. Al fine di evitare l’infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiale, la bocca-pozzo dovrà essere collocata ad un’altezza minima di 60 cm dal piano di campagna; qualora sia mantenuta al di sotto del piano di campagna, la bocca-pozzo dovrà essere inserita in un pozzetto a tenuta stagna, protetta da un tombino. I pozzi

artesiani dovranno prevedere il corretto isolamento degli acquiferi attraversati e l'impermeabilizzazione superficiale, da ottenersi mediante corretta cementazione dei primi metri di profondità. La necessità di realizzare nuovi pozzi ad uso domestico deve essere opportunamente motivata, e comunque subordinata ad una verifica della possibilità di realizzare cisterne interrato per l'accumulo delle acque piovane.

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

16. Devono essere mantenuti in efficienza gli assetti vegetazionali esistenti con il ripristino e l'incremento della vegetazione e delle aree boscate.

17. Qualsiasi impianto di essenze arboree/siepi dovrà essere realizzato con essenze autoctone tipiche della zona in modo tale da preservare le caratteristiche dell'ecosistema.

18. Le viabilità che attraversano le aree agricole devono essere, per quanto non in contrasto con il codice della strada, corredate lungo i lati da barriere verdi a scopo antirumore e per ragioni di mitigazione degli impatti visivi.

19. Devono essere salvaguardate e sviluppate le colture arboree, vigneti, oliveti, frutteti, tipiche del territorio collinare di Lari, per il mantenimento e la valorizzazione del patrimonio agricolo e ambientale/paesaggistico, anche in considerazione del fatto che il Piano Strutturale ha assunto le colture arboree in particolare quella della ciliegia come Invariante Strutturale, in quanto caratterizzante l'identità dei luoghi.

20. L'area Poggio alle Forche, area inquinata classificata a medio termine, dovrà essere, prima di qualsiasi intervento di trasformazione, sottoposta a bonifica così come previsto dalla D.C.R. 364 del 21.12.99.
21. Devono essere rispettate le prescrizioni per la riduzione dell'inquinamento acustico di cui al Piano di Zonizzazione Acustica vigente.

Art. 23) Subsistema insediativo della collina.

(Rif. Art. 18 N.T.A. del P.S.)

1. All'interno del Sistema Territoriale della Collina, interconnesso con il Subsistema agricolo, con il quale è storicamente legato anche per le funzioni da questi svolte originariamente prima dei processi di industrializzazione, è presente un articolato sistema insediativo costituito da numerosi centri abitati piccoli e grandi di antica origine, il capoluogo Lari, Casciana Alta, Usigliano, San Ruffino, Cevoli, Ripoli, San Frediano, Croce, Gramugnana, Boschi di Lari, Orceto. Nel corso del dopoguerra alcuni di questi hanno accresciuto il loro tessuto edilizio, tuttavia la fisionomia e le caratteristiche urbanistiche e tipologiche dei nuovi insediamenti non hanno stravolto la fisionomia di questi centri, dove le funzioni sono rimaste pressoché quelle tradizionali, e cioè residenziali e di servizio.
2. Il Subsistema insediativo è suddiviso in sette U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale: Lari capoluogo, Casciana Alta, Cevoli/Ripoli, Usigliano, S. Ruffino, Boschi di Lari, Orceto.
3. Lo Statuto dei Luoghi della presente U.T.O.E. è definito dalle Invarianti Strutturali desumibili dalle Carte 14a e 14b del Piano Strutturale e regolamentate dalle normative del presente R.U.

23.1. Prescrizioni urbanistiche di carattere generale.

1. In considerazione del fatto che gli insediamenti collinari facenti parte del presente Subsistema sono costituiti in buona parte da centri storici, il presente Regolamento Urbanistico detta norme per il recupero edilizio e urbanistico-ambientale dei nuclei storici: da un lato l'inserimento di nuove funzioni e servizi può favorire il recupero degli insediamenti storicizzati, dall'altro nuove destinazioni d'uso e funzioni non devono alterare le caratteristiche architettoniche degli edifici storicizzati e le caratteristiche urbanistiche degli insediamenti.

2. Le nuove quote di residenza ammissibili all'interno delle U.T.O.E. individuate devono essere contestualizzate con il tessuto urbano storico-ambientale di cui fanno parte, in termini di caratteristiche tipologiche, di materiali e finiture esterne, ciò al fine di non contraddire ma esaltare l'identità dei centri storici collinari che costituiscono una delle risorse più importanti del Sistema insediativo della collina.
3. Nelle nuove edificazioni devono essere previsti nuove aree di verde attrezzato e parcheggi pubblici, ubicate in modo non marginale e tale da poter essere facilmente accessibili; gli standards a verde pubblico attrezzato, e le aree da destinare ad attrezzature collettive devono essere concentrati in alcuni luoghi qualificanti al fine di migliorare l'identità urbana degli insediamenti.
4. La viabilità di progetto deve essere fornita di percorsi pedonali sicuri e accessibili ai disabili; tale requisito deve essere perseguito anche per le strade esistenti con interventi di adeguamento.
5. I punti panoramici individuati nelle carte delle Invarianti Strutturali relative al territorio fisico-ambientale (Tav. 14b del P.S.) e nelle Tav. 2, 3 e 4 del presente Regolamento Urbanistico dovranno essere salvaguardati come luoghi di percezione del paesaggio: pertanto essi devono costituire elementi di discontinuità negli insediamenti, in tali aree dovranno essere inibite nuove edificazioni e, dove possibile, utilizzati come spazi pubblici o di uso pubblico di ampiezza sufficiente a mantenere la visuale sui paesaggi, e, laddove essi siano stati individuati su fabbricati pubblici, è necessario mantenerne l'uso pubblico anche in caso di cambio di destinazione.

23.1.1. Zone A: aree storicizzate.

1. Costituiscono la maggior parte delle U.T.O.E. di collina trattandosi di insediamenti fortemente storicizzati. Nell'elaborato n° 2 sono individuati tutti gli edifici storicizzati ai quali sono state attribuite varie categorie d'intervento definite nell'elaborato n° 5 del R.U. e all'art. 15 delle presenti Norme.
2. Per gli edifici non identificati negli elaborati suddetti in quanto privi di valore storico all'interno delle zone A sono consentiti tutti gli interventi previsti all'art. 14 delle presenti Norme, ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica, con le limitazioni e le precisazioni ambientali contenute nelle definizioni dell'art. 15 delle presenti Norme.

3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, direzionali, commerciali di vicinato, artigianali di servizio, turistico-ricettive, servizi di interesse pubblico, come definite all'art. 6 delle norme del presente R.U..

4. Sono escluse le attività rumorose e inquinanti nonché le attività produttive non definibili come artigianali di servizio, ad eccezione di quelle esistenti, che rivestono un carattere di tipicità, per le quali sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 14 e/o15 delle presenti Norme ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica e della Sostituzione Edilizia..

23.1.2. Zone B: aree di completamento a prevalente carattere residenziale.

1. Corrispondono a piccoli nuclei di edilizia recenti esterni ai centri storici, ricomprendenti edifici ex-agricoli o realizzati in base agli strumenti urbanistici comunali: anche se non di valore storico intrinseco, tali aggregati rappresentano dal punto di vista urbanistico un elemento di continuità con le parti storicizzate e pertanto necessitano di una particolare attenzione per quanto concerne gli aspetti esterni ed architettonico-ambientali.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, direzionali, commerciali di vicinato, artigianali di servizio, turistico-ricettive, servizi di interesse pubblico, come definite all'art. 6 delle norme del presente R.U..

3. Sono escluse le attività rumorose e inquinanti nonché le attività produttive non definibili come artigianali di servizio, ad eccezione di quelle esistenti per le quali sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti Norme ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica e della Sostituzione Edilizia.

4. Le tabelle allegate alle presenti Norme definiscono i parametri urbanistici per i lotti liberi o parzialmente liberi, la cui superficie minima non può essere inferiore a mq. 500, sempre che lo stesso lotto non sia già stato utilizzato a fini edificatori con i precedenti strumenti urbanistici. Qualora nelle suddette zone vi sia carenza delle opere di urbanizzazione primaria l'intervento diretto è subordinato alla stipula di una convenzione con la Pubblica Amministrazione per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita delle relative aree.

5. In mancanza di potenzialità edificatoria sui singoli lotti sono possibili tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti Norme, compreso l'adeguamento in altezza secondo la definizione dell'altezza (H) contenuta nell'art. 5 delle presenti Norme e con le modalità previste dalla L.R. 1/05 e successive modifiche e integrazioni.

6. Per i soli edifici esistenti a carattere residenziale ad un solo piano fuori terra inseriti in ambito urbano ove prevalgano tipologie edilizie a due o più piani è consentito il rialzamento di un piano sul filo delle murature esistenti; l'intervento dovrà essere realizzato con materiali, scelte tipologiche, finiture e colori tali da migliorare l'inserimento degli edifici nel più vasto contesto urbano e storico nel quale sono inseriti.
7. In caso di Ristrutturazione Urbanistica qualora la S.U.L. attuale dell'immobile sia inferiore agli indici di zona possono essere raggiunti i parametri indicati nelle tabelle relative alle U.T.O.E., qualora essi siano uguali o superiori è possibile riutilizzare tutta la S.U.L. esistente se compatibile con gli altri parametri urbanistici, H, RC, nonché Dc, Df, Ds, Dz.
8. In caso di Ristrutturazione Urbanistica è fatto obbligo predisporre Piani di Recupero delle aree di intervento, in modo tale che risultino ben definiti i rapporti con il contesto urbano e ambientale circostante interno ed esterno alle stesse, affinché il risultato finale contribuisca al miglioramento complessivo dell'assetto urbano esistente; per l'approvazione di detti piani valgono le procedure previste all'art. 11 delle presenti Norme.
9. Nell'ambito dei suddetti Piani di Recupero dovranno essere reperiti gli spazi da destinare a parcheggi privati secondo quanto stabilito dalla L.N. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni e dalle disposizioni regionali in materia di attività commerciali e/o turistico-ricettive. Dovranno altresì essere reperiti standards pubblici nella misura di 18 mq./ab di cui 9 da destinare a parcheggi pubblici. In caso di impossibilità a reperire gli standards in modo adeguato in adiacenza delle nuove strutture edilizie, l'A.C. potrà consentire la loro monetizzazione o la loro realizzazione in aree vicine individuate dal R.U.
10. Nell'ambito dei suddetti Piani di Recupero, l'A.C. potrà altresì consentire deroghe all'H max e alle distanze dagli spazi pubblici ai fini del reperimento degli standards pubblici, qualora esigenze di progettazione urbanistica e architettonica ne dimostrino l'utilità e l'opportunità, compatibilmente con le disposizioni in materia antisismica.
11. Qualora nella stesura dei progetti si preveda l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili sarà consentito un incremento dell'indice di edificabilità del 10%.
12. Il Regolamento Edilizio definisce nel dettaglio gli interventi di bioarchitettura ammessi all'incentivo, le modalità attuative, i controlli sull'attuazione degli stessi e le eventuali sanzioni in caso di non attuazione o attuazione incompleta o interrotta degli interventi stessi.

23.1.3. Zone C: aree di espansione a prevalente carattere residenziale.

1. Costituiscono le nuove aree esterne alle zone B, per nuovi insediamenti a carattere residenziale e/o di servizio. Con esse e con le infrastrutture di contorno il R.U. intende definire un nuovo limite urbano che contribuisca a definire in modo certo il rapporto fra insediamenti e campagna.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, direzionali, turistico-ricettive, artigianali di servizio, commerciali di vicinato. Sono escluse tutte le attività produttive, non riconducibili all'artigianato di servizio o commerciali di vicinato, come definite all'art. 6 delle norme del presente R.U.
3. I nuovi insediamenti devono integrarsi con il tessuto edilizio esistente al fine di ottenere un risultato urbanistico unitario.
4. Le tabelle relative all'U.T.O.E. contengono i parametri urbanistici per la trasformazione delle aree da attuare tramite Piani Attuativi pubblici o privati. La carta 1:2000 individua la sistemazione urbanistica delle nuove aree di espansione e i comparti da sottoporre a Piani Attuativi.
5. I Piani Attuativi dovranno prevedere gli standards pubblici ai sensi del D.M. 1444/68, in base alle destinazioni d'uso previste, ricomprendendo in questi ultimi quelli già individuati nelle carte del R.U., nonché i criteri per la realizzazione dei parcheggi privati ai sensi della L.N. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni e delle altre disposizioni normative di carattere regionale in materia di attività commerciali e turistico-ricettive. Per l'approvazione dei Piani Attuativi valgono le procedure previste all'art. 11 delle presenti Norme.
6. All'interno dei comparti sono ricomprese superfici fondiarie, strade di quartiere e standards pubblici da realizzare e aree a destinazione pubblica da cedere al Comune.
7. Qualora nella stesura dei Piani Attuativi si preveda l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili sarà consentito un incremento pari al 10% dell'indice della Superficie Utile Lorda consentita.
8. Il Regolamento Edilizio definisce nel dettaglio gli interventi di bioarchitettura ammessi all'incentivo, le modalità attuative, i controlli sull'attuazione degli stessi e le eventuali sanzioni in caso di non attuazione o attuazione incompleta o interrotta degli interventi stessi.
9. Tutti gli interventi dovranno garantire il rispetto e la valorizzazione delle emergenze storiche e paesaggistiche presenti in ogni comparto.

10. Per quanto concerne le procedure attuative dei piani urbanistici attuativi valgono le disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti Norme.

11. Per tali zone è fatto obbligo di dotare ogni alloggio di n° 1 posto auto coperto delle dimensioni minime nette di 3,00 ml. per 5,00 ml. con le caratteristiche di cui all'art. 5.23 comma 1 lettera a) del presente R.U..

12. Qualora nella stesura dei Piani Attuativi si preveda l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili sarà consentito un incremento dell'indice di edificabilità del 10%.

23.1.4. Zone D1: aree di completamento produttivo.

1. Corrispondono alle aree già destinate dai precedenti strumenti urbanistici ad attività produttive e commerciali, in buona parte collocate a Nord dell'abitato di Lari.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono produttive, commerciali, direzionali, turistico ricettive e artigianali di servizio, come definite all'art. 6 delle norme del presente R.U., oltre a residenze strettamente legate all'attività produttiva.

3. Le tabelle relative alle U.T.O.E. allegate alle presenti Norme contengono i parametri urbanistici per la utilizzazione dei lotti liberi o parzialmente liberi. Per gli edifici esistenti a carattere produttivo e commerciale i cui lotti di pertinenza risultino saturi alla luce dei nuovi parametri urbanistici, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

4. Nell'ambito delle zone D1 sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale per la custodia delle attività produttive nella misura massima del 20% della S.U.L. prevista per ogni lotto di intervento e comunque per la realizzazione di una sola Unità Abitativa per ogni lotto di intervento fino ad un massimo di mq. 130 di S.U.L..

5. Per gli edifici esistenti a carattere residenziale sono possibili tutti gli interventi previsti all'art. 14 delle presenti Norme.

6. In caso di Ristrutturazione Urbanistica di fabbricati finalizzata ad una destinazione d'uso conforme a quella di zona, qualora la S.U.L. attuale dell'immobile sia inferiore agli indici di zona possono essere raggiunti i parametri indicati nelle tabelle relative alle U.T.O.E., qualora essi siano uguali o superiori è possibile riutilizzare tutta la S.U.L. esistente se compatibile con gli altri parametri urbanistici, H, RC, nonché Dc, Df, Ds, Dz.

7. In tutti i casi di Ristrutturazione Urbanistica è fatto obbligo di predisporre Piani di Recupero di riqualificazione delle aree di intervento in modo che risultino definiti i rapporti

con il contesto urbano circostante interno ed esterno alle stesse, affinché il risultato finale contribuisca al miglioramento complessivo dell'assetto urbano esistente.

8. Nell'ambito dei suddetti Piani di Recupero dovranno essere reperiti gli spazi da destinare a parcheggi privati secondo quanto stabilito dalla L.N. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni e dalle disposizioni regionali in materia di attività commerciali e turistico-ricettive.

9. Dovranno altresì essere reperiti standards pubblici ai sensi del D.M. 1444/68 in funzione della destinazione d'uso prevista. In caso di impossibilità a reperire gli standards in modo adeguato in adiacenza delle nuove strutture edilizie, l'A.C. potrà consentire la monetizzazione delle aree a verde o la loro realizzazione in aree vicine individuate dal R.U..

10. Nell'ambito dei suddetti Piani di Recupero, l'A.C. potrà altresì consentire deroghe all'H max. e alle distanze dagli spazi pubblici ai fini del reperimento degli standards pubblici, qualora esigenze di progettazione urbanistica e architettonica ne dimostrino l'utilità e l'opportunità.

11. Qualora nella stesura dei progetti si preveda l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili sarà consentito un incremento dell'indice di edificabilità del 10%.

12. Il Regolamento Edilizio definisce nel dettaglio gli interventi di bioarchitettura ammessi all'incentivo, le modalità attuative, i controlli sull'attuazione degli stessi e le eventuali sanzioni in caso di non attuazione o attuazione incompleta o interrotta degli interventi stessi.

23.1.5 Zone F1: aree destinate a verde e attrezzature pubbliche.

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

2. L'individuazione di queste ultime è definita nelle carte 1:2000 con simbologia diversificata per tipologia di servizio.

3. I simboli elencati nella cartografia 1:2000 hanno carattere di indirizzo localizzativo in funzione dell'assetto urbano complessivo. I parametri dimensionali e urbanistici saranno definiti in sede di progettazione dell'opera pubblica e in base ai criteri e ai parametri di legge vigenti. In ogni caso il progetto per l'esecuzione dell'opera pubblica o per la realizzazione di un parco o verde attrezzato dovranno essere eseguiti previo uno studio preliminare di tutto il

comparto F1 o di un' area abbastanza ampia di esso in modo da evidenziare le connessioni con il tessuto urbano esistente senza compromettere le future utilizzazione delle aree non oggetto dell'intervento.

4. Gli interventi in area F1 possono essere realizzati e gestiti da soggetti privati diversi dalla Pubblica Amministrazione attraverso la stipula di una convenzione con il Comune che ne determini il dimensionamento, le modalità di attuazione e di gestione e ne garantisca l'uso pubblico.

5. All'interno ed all'esterno delle attrezzature pubbliche potranno trovare ubicazione esercizi pubblici e piccole strutture commerciali come funzioni complementari a quelle svolte dalle attrezzature principali.

6. Le aree F1 all'interno di comparti soggetti a Piani Attuativi di iniziativa privata dovranno essere cedute gratuitamente al Comune e in alcuni casi anche sistemate a cura degli stessi secondo precise indicazioni da parte del Comune così come stabilito all'art. 11 delle presenti Norme.

23.1.6. Zone F2: aree private destinate a verde ed attrezzature di interesse generale.

1. Sono aree private destinate a servizi di interesse generale: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle turistico-ricettive, direzionali, artigianali di servizio e commerciali di vicinato, ricreative e per il tempo libero, come definite all'art. 6 delle norme del presente R.U.; la destinazione residenziale è consentita per lo svolgimento delle funzioni principali e nel limite massimo del 20% della S.U.L. consentita per ogni comparto d'intervento fino ad un massimo di 130 mq. di S.U.L. per ogni lotto; tale limite può essere elevato fino ad un massimo del 50% in sede di redazione e approvazione del Piano Attuativo se opportunamente giustificato da motivazioni legate alla valorizzazione turistica del territorio collinare.

2. In tali zone, nei casi individuati cartograficamente nel R.U., si opererà con Piani Attuativi di iniziativa privata la cui estensione massima è delimitata dai limiti del comparto individuati nelle cartografie del R.U. stesso. In base ai servizi e alle funzioni da inserire è possibile, in accordo con l'A.C., proporre anche comparti più ridotti, purché non vengano compromesse le future utilizzazioni delle parti escluse dal Piano Attuativo.

3. Le tabelle relative all'U.T.O.E. contengono i parametri urbanistici per la trasformazione delle aree da attuare tramite Piani Attuativi di iniziativa privata, convenzionati con il Comune. La carta 1:2000 individua la sistemazione urbanistica delle aree e i comparti da sottoporre a Piani Attuativi. Trattandosi comunque di aree e/o di fabbricati che svolgono funzioni di

interesse pubblico, in sede di Piano Attuativo convenzionato, dovranno essere concordati con il Comune i caratteri e le tipologie dei manufatti necessari a svolgere le funzioni previste, il recupero degli edifici storicizzati, le sistemazioni esterne, l'assetto vegetazionale nonché gli spazi di sosta e le infrastrutture necessarie .

4. Per gli edifici esistenti privi di valore storico, architettonico, e ambientale, e per i quali non sia ipotizzabile il riutilizzo per le nuove destinazioni d'uso, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti Norme, ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica, intervento possibile nell'ambito di una rifunzionalizzazione secondo le nuove destinazioni di zona.

5. Si dovrà prevedere la sistemazione complessiva delle aree scoperte salvaguardando l'assetto vegetazionale esistente, la realizzazione dei manufatti necessari a svolgere le funzioni con tipologie e materiali adeguati al contesto ambientale nonché la predisposizione degli spazi di sosta e le infrastrutture necessarie già previste in sede di R.U. e ulteriormente precisate in base al tipo di attività da insediare.

23.1.7. Zone F3: aree agricole periurbane destinate a verde privato.

1. Sono aree agricole periurbane e aree a prevalente connotazione rurale limitrofe ai centri abitati collocate all'interno delle U.T.O.E.. Non contengono indici di edificabilità, tuttavia costituiscono un complemento di spazi verdi a servizio degli insediamenti.

2. Possono essere destinate a giardini privati e orti domestici e spazi di sosta privati scoperti.

3. Laddove costituiscano aree di pertinenza di un edificio possono essere ad esso aggregate come resede e in tal modo ospitare le strutture pertinenziali di cui ai punti c), d), e), f), e g) così come definite dall'art. 5 delle presenti Norme.

4. Sono comunque sempre possibili le attività di tipo agricolo previste dalla L.R. ~~64/95~~ 1/05 e successive modifiche ed integrazione e dal Regolamento di Attuazione n° 5/R del 09.02.2007, così come definite per le aree a prevalente funzione agricola nelle presenti Norme, fatto salvo il rispetto di Regolamenti specifici.

5. Qualora all'interno di tali aree vi sia la presenza di aree o piccole attrezzature pubbliche o di uso pubblico, queste mantengono le loro destinazioni e funzioni.

6. Per gli edifici esistenti all'interno di aree F3, che non rivestano particolare interesse storico, artistico, architettonico, ambientale, sono possibili tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti Norme, compresi gli ampliamenti "una tantum" previsti per i fabbricati ad uso

residenziale in zona agricola di cui all'articoli 22.1.3 delle presenti Norme, ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica.

23.1.8. Zone P: Aree destinate a parcheggi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68.

1. Costituiscono tutte le aree destinate o da destinare a parcheggi pubblici. La realizzazione di tali parcheggi può avvenire anche attraverso interventi realizzati a cura di privati, purché ne sia garantito l'uso pubblico.
2. Nelle carte 1:2000 sono riportate le aree già destinate a parcheggi pubblici e quelle di progetto. La maggior parte di queste ultime è ricompresa nei comparti soggetti a Piani Attuativi e dovranno essere realizzati in tale contesto. In linea di massima i parcheggi pubblici sono collocati in modo diffuso lungo la viabilità al fine di rendere più agevole la sosta e scoraggiare quella abusiva lungo strada. Qualora un Piano Attuativo proponga modifiche all'assetto del R.U., gli spazi destinati a parcheggi pubblici dovranno rimanere nella quantità e nel numero di posti auto prefissati e ubicati in modo funzionale nel contesto urbano.
3. Le aree da destinare a parcheggi pubblici devono essere corredate di piantumazione al contorno adeguata al contesto urbano e senza che ciò riduca il numero di posti auto.

23.1.9. Edifici esistenti di valore architettonico e ambientale, esterni alle zone A.

1. Per gli Edifici esistenti di valore storico, architettonico e ambientale individuati nella Tav. n° 2, esterni alle zone A e presenti nelle altre Zone Omogenee all'interno delle U.T.O.E. sono consentite le categorie di intervento individuate nella Tav. n° 5 e definite all'art. 15 delle presenti Norme.

23.2. Prescrizioni ambientali.

(Rif. elaborato n° 9 "Valutazione integrata")

1. Ogni nuovo insediamento deve essere fornito delle relative opere di urbanizzazione primaria, da allacciare alle reti principali esistenti, e per quanto riguarda le acque nere agli impianti di depurazione esistenti. In caso di inadeguatezza dei sistemi fognari esistenti, l'approvazione dei nuovi Piani Attuativi deve essere subordinata alla verifica e all'adeguamento degli stessi al fine di sopperire ai nuovi carichi urbanistici
2. Nei nuovi insediamenti e in quelli esistenti si devono prevedere idonee aree per la raccolta differenziata dei rifiuti, sufficienti come numero e inserite in modo compatibile con il contesto urbano circostante.

3. Nelle aree di nuova edificazione deve essere garantita la superficie minima permeabile pari al 25% della S.F. e devono essere altresì reperiti standards di verde privato come contributo al decoro urbano nonché al miglioramento complessivo della qualità urbana.
4. Sono escluse dagli insediamenti sia di tipo residenziale che produttivo le aziende insalubri; in ogni caso tutte le aziende dovranno dotarsi dei rispettivi sistemi di trattamento delle emissioni in atmosfera per la riduzione dell'inquinamento atmosferico e da rumore.
5. Nella stesura dei Piani Attuativi nelle zone di espansione residenziale, nonché nella esecuzione dei singoli progetti architettonici nelle zone di completamento, dovranno essere privilegiati interventi che prevedano l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili .
6. Nelle aree collinari, ricadenti nelle Classi di Pericolosità G3 e G4b, gli interventi di tipo conservativo su edifici esistenti devono essere finalizzati alla mitigazione del livello di rischio accertato ed assicurare il massimo consolidamento ottenibile e la più efficace messa in sicurezza. Nelle suddette aree la possibilità di realizzare nuovi interventi è subordinata alle condizioni poste da una verifica puntuale della pericolosità e da un progetto sulla mitigazione dello stato di rischio accertato
7. Gli interventi sul territorio che modifichino l'assetto originario dei luoghi (riporti e sbancamenti, viabilità in rilevato, piazzali, etc.), devono essere supportati da studi di approfondimento del contesto geomorfologico dell'area in oggetto, che entrino nel merito degli effetti di tali trasformazioni sui territori circostanti. Qualora l'intervento ricada nelle Classi G3 e G4 di Pericolosità Geomorfologica l'indagine geologica dovrà contenere opportune verifiche di stabilità del versante, per una esaustiva valutazione della fattibilità delle trasformazioni previste.
8. I progetti di trasformazione in aree caratterizzate da cavità sotterranee e che comportano significativi aumenti dei carichi sul terreno dovranno essere supportati da un esaustivo studio esteso anche ad aree circostanti la zona di intervento, al fine di verificare la presenza di cavità o cunicoli sotterranei che potrebbero determinare elementi di rischio per effetto di sovraccarichi sul substrato.
9. La realizzazione di laghetti per l'accumulo di acqua è vietata nelle aree ricadenti nelle Classi di Pericolosità Geomorfologica G3 e G4; nel resto del territorio la progettazione deve essere supportata da un'indagine geologico-tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

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

11. Gli spandimenti sono vietati nelle aree ricadenti nelle Classi 3b, 4a e 4b di Vulnerabilità Idrogeologica, nonché nelle aree ricadenti nelle Classi PF3 e PF4 del P.A.I. Bacino Arno di Pericolosità per gli aspetti geomorfologici. Gli spandimenti sono vietati anche nelle le aree ricadenti nella Classe G3 di Pericolosità Geomorfologica perimetrali a zone in frana, in zone caratterizzate da affioramenti sabbiosi con pendenze medie maggiori di 14° (Classi di acclività 4, 5, 6 e 7) nonché in zone caratterizzate da affioramenti argillosi con pendenze medie maggiori di 8,5° (Classi di acclività 3, 4, 5, 6 e 7).

12. Eventuali scavi effettuati nella viabilità esistente nei centri abitati collinari dovranno essere riempiti con materiale impermeabilizzante, tipo "fill-crete", che eviti l'azione di drenaggio del materiale rimaneggiato.

13. I proprietari dei fondi interessati da corsi d'acqua o linee di drenaggio sono tenuti alla loro manutenzione senza apportare modifiche alle caratteristiche funzionali, nonché al ripristino delle stesse nei casi di mancata manutenzione o di interventi che ne hanno alterato nel tempo il naturale deflusso delle acque. Sui fossi privati gli interventi di alterazione del tracciato e/o di copertura dell'alveo potranno avvenire solo per comprovata necessità e sempre soggette all'autorizzazione comunale. Eventuali solchi da erosione venutisi a creare in seguito ad eventi anche eccezionali dovranno prontamente essere ripristinati, avendo cura di aumentare il volume delle affossature, per evitare il ripetersi del fenomeno. In caso di deposito di materiali di erosione su aree pubbliche, i costi di ripristino, eventualmente eseguiti dalla Pubblica Amministrazione, ricadranno sui proprietari dei terreni oggetto di erosione, previa comunicazione ai proprietari, con possibilità di esecuzione in danno.

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

Classi di Vulnerabilità Idrogeologica (3b, 4a e 4b) è comunque vietata la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzino di prodotti chimici e simili.

15. La realizzazione di nuovi pozzi dovrà essere preventivamente comunicata all'Amministrazione Comunale attraverso le procedure definite nel Regolamento Edilizio. I nuovi pozzi che attingono dalla falda freatica superficiale dovranno prevedere l'impermeabilizzazione della zona attigua al pozzo stesso, da realizzarsi mediante un marciapiede della larghezza minima di 50 cm. Al fine di evitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiale, la bocca-pozzo dovrà essere collocata ad un'altezza minima di 60 cm dal piano di campagna; qualora sia mantenuta al di sotto del piano di campagna, la bocca-pozzo dovrà essere inserita in un pozzetto a tenuta stagna, protetta da un tombino. I pozzi artesiani dovranno prevedere il corretto isolamento degli acquiferi attraversati e l'impermeabilizzazione superficiale, da ottenersi mediante corretta cementazione dei primi metri di profondità. La necessità di realizzare nuovi pozzi ad uso domestico deve essere opportunamente motivata, e comunque subordinata ad una verifica della possibilità di realizzare cisterne interrato per l'accumulo delle acque piovane.

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

17. Devono essere rispettate le prescrizioni per la riduzione dell'inquinamento acustico di cui al Piano di Zonizzazione Acustica vigente.

18. Qualsiasi impianto di essenze arboree/siepi dovrà essere realizzato con essenze autoctone tipiche della zona in modo tale da preservare le caratteristiche dell'ecosistema.

Art. 23a) U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lari Capoluogo.

(Rif. Art. 18A N.T.A. del P.S.)

1. L'U.T.O.E. di Lari è costituita dal nucleo centrale dove è ubicato il centro storico e il Castello mediceo dagli insediamenti storicizzati lungo le tre strade di accesso al Castello, quella proveniente da Crespina, compreso i nuclei storici di Colle, Aiale e Capannile, quella proveniente da Perignano, compreso nuclei del La Villa (Villa Melani Silvatici Bendinelli) e gli insediamenti edilizi di recente formazione, quella proveniente da Casciana Alta, compreso la Casa dei Vecchi, i nuovi insediamenti di Tornaia, il Cimitero e il nucleo di Querceto, sulla strada per Cevoli.
2. Alle tre strade di accesso al Centro corrispondono tre porte, la Fiorentina da nord, la Maremmana da sud ovest e la Volterrana da sud.
3. Le strade di accesso corrispondono anche alle strade provinciali: la S.P. n° 46 (Perignano-Lari-Casciana) e la S.P. n° 35 (delle Colline di Lari).
4. L'U.T.O.E. individuata tende a salvaguardare la matrice urbanistica storicizzata costituita da un centro corrispondente al Castello e al borgo con tre diramazioni di crinale lungo gli assi di accesso.
5. Il Capoluogo è ricco di testimonianze storiche costituite da edifici, struttura urbana e ritrovamenti archeologici che documentano della sua origine, delle sue alterne vicende storiche e dell'importanza che il centro di Lari ha ricoperto nel corso dei secoli come centro strategico militare e soprattutto come centro amministrativo per un territorio più vasto di quelli che sono gli attuali confini comunali.
6. Di origine medioevale, anche se non si escludono presenze etrusche e romane come si può dedurre dai ritrovamenti archeologici e dai toponimi, il Castello di Lari ha svolto un ruolo militare e amministrativo per conto prima dei lucchesi (prima del mille) poi dei pisani (primi secoli dopo il mille) ed infine dei fiorentini dal 1400 in poi e nel 600/700 per conto del Granducato di Toscana.
7. Le alterne vicende militari tra Lucca Pisa e Firenze hanno lasciato il segno in termini di strutture architettoniche e urbanistiche, in particolare la struttura odierna del castello (Castello dei Vicari) è quella del periodo mediceo, epoca in cui a Lari fu attribuito il Vicariato per le Colline, ruolo amministrativo e giurisdizionale per tutti i centri delle colline interne.

8. Le molte ville presenti nei dintorni di Lari e degli altri centri sono testimonianza del nuovo assetto agrario del periodo granducale.
9. Lo Statuto dei Luoghi della presente U.T.O.E. è definito dalle Invarianti Strutturali desumibili dalle Carte 14a e 14b del Piano Strutturale e regolamentate dalle normative del presente R.U.

23-a)1. Prescrizioni urbanistiche.

1. Per quanto riguarda le prescrizioni urbanistiche di carattere generale si fa riferimento alle prescrizioni già definite per il Subsistema insediativo di collina di cui all'art. 23 del presente Regolamento Urbanistico, si applicano nella presente U.T.O.E. le seguenti prescrizioni.
2. Nelle zone A si dovrà dare priorità e impulso, tramite gli interventi pubblici e privati, agli interventi di recupero di tutte le parti storicizzate, secondo i criteri indicati all'art. 15 delle presenti Norme: il recupero dovrà favorire, nel rispetto degli elementi storici, architettonici e ambientali, l'inserimento di reti tecnologiche, servizi e parcheggi in modo da favorire la permanenza di residenti o l'inserimento di nuovi nel centro antico di Lari capoluogo e nei centri minori.
3. Le nuove quote insediative previste all'interno dell'U.T.O.E. dovranno essere realizzate con caratteri tipologici e di finitura simili a quelli del centro antico, di cui costituiscono il naturale completamento secondo la matrice urbanistica di origine, rappresentata da un centro e da tre assi di crinale corrispondenti alle tre porte del castello: in particolare si dovranno utilizzare coperture a capanna o a padiglione in coppi e tegole toscane, finiture delle murature esterne intonacate a malte di calce alla toscana e tinteggiate con colori di terra o mattoni facciavista, infissi in legno o metallo con coloriture in tono con le facciate degli edifici, docciature in rame, materiali esterni tipici della tradizione toscana e locale.
4. All'interno dell'U.T.O.E. dovranno essere reperiti nuovi spazi a parcheggio e a verde pubblico distribuiti in modo diffuso e soprattutto realizzati in modo armonico con l'andamento altimetrico dei terreni collinari: le nuove quote di standards oltre che essere funzionali alle nuove quote insediative residenziali e di servizio, devono servire anche a riqualificare le parti storicizzate che non possono ospitare tali infrastrutture, per un miglioramento complessivo della qualità urbana dell'insediamento.
5. Negli interventi di nuova costruzione e in quelli di recupero si dovrà porre particolare attenzione alla cura dei prospetti degli insediamenti rivolti verso valle e delle aree agricole

limitrofe agli stessi, in considerazione del fatto che essi ancorché parti retrostanti degli edifici costituiscono la struttura urbanistica percepibile dalla pianura connotando in tal modo la fisionomia dell'insediamento collinare.

6. Il capoluogo di Lari, storicamente sede di importanti attività amministrative e tuttora capoluogo del Comune e collocato in modo baricentrico all'interno del territorio collinare deve essere valorizzato come centro di servizi nell'ambito comunale in rapporto di complementarità con gli altri centri, condizione per un suo rilancio e valorizzazione turistica.

7. Le destinazioni d'uso turistico-ricettive assieme a quelle residenziali dovranno essere favorite e incentivate in quanto attività utili ai fini del recupero urbanistico e architettonico del centro antico e delle colline.

23-a)2. Prescrizioni ambientali.

(Rif. elaborato n° 9 “ Valutazione integrata”)

1. Per quanto riguarda le prescrizioni ambientali di carattere generale si fa riferimento alle prescrizioni già definite per il Subsistema insediativo di collina di cui all'art. 23 del presente Regolamento Urbanistico.

Parametri urbanistici

UTOE DI LARI

Zone A - Aree storicizzate - Soggette a Piano di Recupero

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade	Altezza Massima
1	3.555	3.555	0	0	0	0	2 piani
Totale	3.555	3.555	0	0	0	0	

Zone B - Aree di completamento a prevalente carattere residenziale

Numero comparto	Superficie Fondiaria	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima	S.U.L. Max S.U.L./S.F
1	2.021	25%	2 piani	35%
2	5.690	25%	2 piani	35%
3	927	25%	2 piani	35%
4	4.889	25%	2 piani	35%
5	5.825	25%	2 piani	35%
6	854	25%	2 piani	35%
7	16.193	25%	2 piani	35%
8	2.407	25%	2 piani	35%
9	23.168	25%	2 piani	35%
10	1.310	25%	2 piani	35%
11	3.338	25%	2 piani	35%
12	2.350	25%	2 piani	35%
13	3.981	25%	2 piani	35%
14	13.605	25%	2 piani	35%
15	3.052	25%	2 piani	35%
16	3.121	25%	2 piani	35%
17	815	25%	2 piani	35%
18*	1.580	25%	2 piani	35%
19	8.763	25%	2 piani	35%
Totale	103.889			

*intervento convenzionato

Zone C - Aree di espansione a prevalente carattere residenziale - Soggette a Piano di Lottizzazione

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade	S.U.L. Max S.U.L./S.T	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	17.272	10.544	2.582	2.905	0	1.241	14%	25%	2 piani
2	2.477	1.288	458	424	0	307	14%	25%	2 piani
3	6.947	3.958	1.792	840	0	357	14%	25%	2 piani
4	11.299	6.004	2.539	1.104	0	1.652	14%	25%	2 piani
5	4.417	3.009	508	900	0	0	14%	25%	2 piani
6	9.317	4.187	2.982	1.188	0	960	14%	25%	2 piani
Totale	51.729	28.990	10.861	7.361	0	4.517			

Zone C - Aree di espansione a prev. carattere residenziale - P. di L. approvati o in fase di approvazione (A)

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade
1	9.413	5.814	0	0	0	3.599
2	12.657	10.876	0	0	0	1.781
Totale	22.070	16.690	0	0	0	5.380

Zone D1 - Aree di completamento a prevalente carattere produttivo - commerciale

Numero comparto	Superficie Fondiaria	S.U.L. Max S.U.L./S.T	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	5.248	60%	50%	10 ml
Totale	5.248			

Zona F1 - Aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68

Numero comparto	Superficie
1	11.249
2	45.647
3	1.816
4	1.939
5	2.124
6	517
7	615
8	962
9	7.167
10	8.407
11	214
12	2.754
13	789
14	299
15	355
16	49
Totale	84.903

Zone F2 - Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo

Numero comparto	Superficie Fondiaria	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima	S.U.L. Max S.U.L./S.F
1	1.363	10%	2 piani	10%
2	1.083	10%	2 piani	10%
3	12.513	15%	2 piani	15%
Totale	14.959			

Zone F2 - Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo - Soggette a Piano Attuativo

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade	S.U.L. Max S.U.L./S.T	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	26.675	24.331	0	2.344	0	0	25%	25%	2 piani
Totale	26.675	24.331	0	2.344	0	0			

Zona P - Aree destinate a parcheggi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68

Numero comparto	Superficie
1	2.602
2	209
3	456
4	970
5	786
6	562
7	1.054
8	738
9	349
10	170
11	103
12	840
13	425
14	511
15	296
Totale	10.071

Art. 23b) U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Casciana Alta.

(Rif. Art.18B N.T.A. del P.S.)

1. L'U.T.O.E., collocata a sud del territorio di Lari, ricomprende il nucleo storico di Casciana Alta, il nucleo storico di Gramugnana, di Croce e di San Frediano, nonché i nuovi nuclei edilizi di recente formazione posti ad ovest e a sud del centro storico di Casciana. L'U.T.O.E. è attraversata dalla strada provinciale n° 46 Perignano-Lari-Casciana, ad ovest del centro storico che si ricongiunge a sud con la Via provinciale del Commercio n° 13. All'interno del centro storico rimane l'antica strada medievale proveniente da Croce, ivi sorgeva un castello, di cui oggi non rimane traccia e il primo insediamento di Casciana. Anche in corrispondenza dell'antico nucleo di Gramugnana l'attuale strada provinciale circonvalla il centro storico a est, al suo interno rimane l'attuale tracciato della predetta strada medievale congiungente in epoca antica Lari con la piana dell'Arno e con Volterra.
2. San Frediano, è un piccolo centro abitato di origine basso medievale, fino al 1428 faceva parte del Comune di Usigliano, prima di passare alla Comunità di Casciana ed infine al Comune di Lari, alla fine del '700 con le riforme amministrative granducali. Il nucleo è legato in particolare alla presenza delle cave di pietra tufacea, ormai chiuse.
3. L'U.T.O.E. è ricca di testimonianze storiche costituite da edifici, struttura urbana ed altri elementi o toponimi che documentano delle sue origini e del ruolo che questo centro ha avuto nel corso dei secoli. Mentre la struttura storicizzata appare compatta nella sua struttura urbana le nuove edificazioni a sud ed ad ovest risentono delle tipologie edilizie degli ultimi anni costituite da villette singole o a schiera.
4. Lo Statuto dei Luoghi della presente U.T.O.E. è definito dalle Invarianti Strutturali desumibili dalle Carte 14a e 14b del Piano Strutturale e regolamentate dalle normative del presente Regolamento Urbanistico.

23-b)1 - Prescrizioni urbanistiche.

1. Per quanto riguarda le prescrizioni urbanistiche di carattere generale si fa riferimento alle prescrizioni già definite per il Subsistema insediativo di collina di cui all'art. 23 del presente Regolamento Urbanistico, si applicano nella presente U.T.O.E. le seguenti prescrizioni.
2. Nelle zone A si dovrà dare priorità e impulso, tramite gli interventi pubblici e privati, agli interventi di recupero di tutte le parti storicizzate, secondo i criteri indicati all'art. 15 delle

presenti Norme: il recupero dovrà favorire, nel rispetto degli elementi storici, architettonici e ambientali, l'inserimento di reti tecnologiche, servizi e parcheggi in modo da favorire la permanenza di residenti o l'inserimento di nuovi nel centro antico di Cascina Alta e nei centri minori di Gramugnana, Croce e S. Frediano.

3. Le nuove quote insediative previste all'interno dell'U.T.O.E., in particolare in prossimità di Cascina Alta, dovranno essere realizzate con caratteri tipologici e di finitura simili a quelli del centro antico, di cui costituiscono il naturale completamento all'interno della viabilità circostante che collega Lari con la via provinciale del Commercio : in particolare si dovranno utilizzare coperture a capanna o a padiglione in coppi e tegole toscane, finiture delle murature esterne intonacate a malte di calce alla toscana e tinteggiate con colori di terra o mattoni facciavista, infissi in legno o metallo con coloriture in tono con le facciate degli edifici, docciature in rame, materiali esterni tipici della tradizione toscana e locale. Particolare attenzione dovrà essere posta nella attuazione della piccola zona di espansione posta all'uscita di Gramugnana: l'utilizzo di questa piccola area deve servire a dotare il piccolo nucleo storico di uno spazio a parcheggio oltre che ad un miglioramento delle opere di urbanizzazione, in ogni caso le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con materiali e forme tradizionali in modo che l'intervento si configuri come un vero e proprio completamento dell'insediamento storico.

4. All'interno degli altri nuclei dell'U.T.O.E. dovranno essere reperiti nuovi spazi a parcheggio e a verde pubblico distribuiti in modo armonico con l'andamento altimetrico dei terreni collinari: le nuove quote di standards oltre che essere funzionali alle nuove quote insediative residenziali e di servizio, devono servire anche a riqualificare le parti storizzate che non possono ospitare tali infrastrutture, per un miglioramento complessivo della qualità urbana dell'insediamento.

5. Negli interventi di recupero si dovrà porre particolare attenzione alla cura dei prospetti degli insediamenti rivolti a valle verso la piana del Cascina, in considerazione del fatto che essi ancorché parti retrostanti degli edifici costituiscono la struttura urbanistica percepibile dalla pianura connotando in tal modo la fisionomia dell'insediamento collinare in rapporto con i territori agricoli collinari limitrofi.

6. Le destinazioni d'uso turistico-ricettive assieme a quelle residenziali dovranno essere favorite e incentivate in quanto attività utili ai fini del recupero urbanistico e architettonico del centro antico e delle colline, anche in considerazione delle vicinanze con Cascina Terme, che pur Comune autonomo, è storicamente legata al territorio comunale di Lari.

23-b)2. Prescrizioni ambientali.

(Rif. elaborato n° 9 “ Valutazione integrata”)

1. Per quanto riguarda le prescrizioni ambientali di carattere generale si fa riferimento alle prescrizioni già definite per il Subsistema insediativo di collina di cui all'art. 23 del presente Regolamento Urbanistico.

Parametri urbanistici

UTOE DI CASCIANA ALTA

Zone B - Aree di completamento a prevalente carattere residenziale

Numero comparto	Superficie Fondiaria	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima	S.U.L. Max S.U.L./S.F
1	6.369	25%	2 piani	35%
2	6.257	25%	2 piani	35%
3	2.596	25%	2 piani	35%
4	1.608	25%	2 piani	35%
5	3.446	25%	2 piani	35%
6	5.276	25%	2 piani	35%
7	590	25%	2 piani	35%
8	617	25%	2 piani	35%
9	4.154	25%	2 piani	35%
10	4.046	25%	2 piani	35%
11	1.250	25%	2 piani	35%
12	3.193	25%	2 piani	35%
Totale	39.402			

Zone B - Aree di completamento a prevalente carattere residenziale - Soggette a Piano di Recupero

Numero comparto	Superficie Territoriale	Altezza Massima
1	8.652	2 piani
Totale	8.652	

Zone C - Aree di espansione a prevalente carattere residenziale - Soggette a Piano di Lottizzazione

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade	S.U.L. Max S.U.L./S.T	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	4.053	1.639	212	2.202	0	0	14%	25%	2 piani
2	8.809	3.798	2.036	610	0	2.365	14%	25%	2 piani
4	18.225	9.325	6.556	1.580	0	764	14%	25%	2 piani
Totale	31.087	14.762	8.804	4.392	0	3.129			

Zone C - Aree di espansione a prev. carattere residenziale - P. di L. approvati o in fase di approvazione (A)

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade
1	23.052	19.633	1.733	692	0	994
Totale	23.052	19.633	1.733	692	0	994

Zone C - Aree di esp. a prev. carattere resid. - P. di L. approvati o in fase di appr. (A) soggette a P.E.E.P.-P.P.

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade
2	16.086	8.666	4.074	380	0	2.966
Totale	16.086	8.666	4.074	380	0	2.966

Zona F1 - Aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68

Numero comparto	Superficie
1	7.129
2	2.941
3	3.278
4	543
5	4.629
6	168
Totale	18.688

Zone F2 - Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo

Numero comparto	Superficie Fondiaria	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima	S.U.L. Max S.U.L./S.F
1	9.744	25%	2 piani	30%
Totale	9.744			

Zona P - Aree destinate a parcheggi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68

Numero comparto	Superficie
1	1.539
2	274
3	1.529
4	267
5	1.189
6	2.764
Totale	7.562

Art. 23c) U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Cevoli / Ripoli.

(Rif. Art. 18c P.S.)

1. L'U.T.O.E. è collocata nella parte est del territorio collinare di Lari e riunisce in un unico aggregato i due nuclei storicizzati di Cevoli e Ripoli.
2. I due centri adagiati su due crinali paralleli e decrescenti verso la via provinciale del Commercio n° 13 in prossimità della Capannina, incontrano nella parte alta la via provinciale delle colline di Lari n° 35 e attraverso questa sono collegati con Lari e con la piana a nord attraverso Orceto.
3. La maggior parte degli edifici sono di origine storica, scarsi sono gli edifici di recente costruzione. I due nuclei sorti in epoca basso medievale hanno avuto un notevole sviluppo nella seconda età moderna (XVII – XVIII sec.). I centri sono ricchi di testimonianze storiche costituite da edifici, struttura urbana, toponimi ed altri elementi che documentano della origine e del ruolo di questi centri nel corso dei secoli insieme agli altri nuclei storici disseminati nel territorio di Lari.
4. Nella parte bassa l'U.T.O.E. confina con l'U.T.O.E. a carattere produttivo di La Capannina, che tuttavia contiene a confine con l'U.T.O.E. di Cevoli-Ripoli un nucleo a prevalente carattere residenziale, che costituisce un elemento di continuità con questa.
5. Lo Statuto dei Luoghi della presente U.T.O.E. è definito dalle Invarianti Strutturali desumibili dalle Carte 14a e 14b del Piano Strutturale e regolamentate dalle normative del presente R.U..

23-c)1. Prescrizioni urbanistiche.

1. Per quanto riguarda le prescrizioni urbanistiche di carattere generale si fa riferimento alle prescrizioni già definite per il Subsistema insediativo di collina di cui all'art. 23 del presente Regolamento Urbanistico, si applicano nella presente U.T.O.E. le seguenti prescrizioni.
2. Nelle zone A si dovrà dare priorità e impulso, tramite gli interventi pubblici e privati, agli interventi di recupero di tutte le parti storicizzate, secondo i criteri indicati all'art. 15 delle presenti Norme: il recupero dovrà favorire, nel rispetto degli elementi storici, architettonici e

ambientali, l'inserimento di nuove funzioni, delle reti tecnologiche necessarie, di servizi e di parcheggi in modo da favorire la permanenza dei residenti nei centri antichi di Cevoli e Ripoli.

3. Le nuove quote insediative previste all'interno dell'U.T.O.E., in particolare nella parte alta di Cevoli e nella parte bassa di Ripoli, dovranno essere realizzate con caratteri tipologici e di finitura simili a quelli del centro antico, di cui costituiscono il naturale completamento all'interno della viabilità di crinale: in particolare si dovranno utilizzare coperture a capanna o a padiglione in coppi e tegole toscane, finiture delle murature esterne intonacate a malte di calce alla toscana e tinteggiate con colori di terra o mattoni facciavista, infissi in legno o metallo con coloriture in tono con le facciate degli edifici, docciature in rame, materiali esterni tipici della tradizione toscana e locale.

4. Trattandosi di terreni collinari è necessario che le nuove edificazioni si adattino alla altimetria dei declivi in modo da non contraddire, anzi esaltare la fisionomia storica degli insediamenti di crinale.

5. In particolare l'insediamento di espansione previsto lungo il crinale verso est dovrà costituire un elemento di continuità urbanistica e ambientale con il tessuto storicizzato sia in termini di altezza dei fabbricati che non dovranno superare i due piani che di uso dei materiali e di tipologie: attraverso tale nuovo insediamento si dovrà realizzare una area di verde attrezzato a forte valenza paesaggistica raggiungibile dalla nuova viabilità di progetto che si innesta sulla strada proveniente dalla Via del Commercio.

6. Il nuovo insediamento previsto all'inizio di Cevoli come completamento di un'area di espansione già in atto dovrà consentire di realizzare un parco pubblico nella parte alta della collina, importante punto panoramico: anche in questo caso le nuove edificazioni dovranno adattarsi alla altimetria dei terreni con tipologie non superiori ai due piani.

7. La nuova area di espansione prevista nella parte bassa di Ripoli dovrà consentire una ricucitura urbana con la parte residenziale della U.T.O.E. di la Capannina e al tempo stesso consentire di realizzare una serie di spazi pubblici lungo la Via del Commercio a servizio di Cevoli, Ripoli e di La Capannina consentendo a questa parte del Comune di assolvere ad un compito di complementarietà nella fornitura di alcuni servizi a carattere comunale data anche la presenza della vicina zona commerciale de La Capannina.

8. Negli interventi di nuova costruzione e in quelli di recupero si dovrà porre particolare attenzione alla cura dei prospetti degli insediamenti rivolti verso la piana del Cascina, in considerazione del fatto che essi ancorché parti retrostanti degli edifici costituiscono la

struttura urbanistica percepibile dalla pianura connotando in tal modo la fisionomia dell'insediamento collinare in rapporto con i territori collinari limitrofi.

9. All'interno dell'U.T.O.E. dovranno essere reperiti nuovi spazi a parcheggio e a verde pubblico distribuiti in modo diffuso e soprattutto realizzati in modo armonico con l'andamento altimetrico dei terreni collinari: le nuove quote di standards oltre che essere funzionali alle nuove quote insediative residenziali e di servizio, devono servire anche a riqualificare le parti storicizzate che non possono ospitare tali infrastrutture, per un miglioramento complessivo della qualità urbana dell'insediamento.

10. La struttura produttiva di recente costruzione esistente nella parte alta a Cevoli in stato di degrado e in completa disarmonia con il centro storico e con la villa adiacente deve essere recuperata a funzioni residenziali attraverso un Piano di Recupero: considerata la centralità della struttura nell'ambito urbano si dovranno reperire nell'ambito della Ristrutturazione Urbanistica adeguati spazi pubblici a parcheggio.

11. Le destinazioni d'uso turistico-ricettive assieme a quelle residenziali dovranno essere favorite e incentivate in quanto attività utili ai fini del recupero urbanistico e architettonico dei centri antichi di Cevoli e di Ripoli.

23.c)2. Prescrizioni ambientali.

(Rif. elaborato n° 9 “ Valutazione integrata”)

1. Per quanto riguarda le prescrizioni ambientali di carattere generale si fa riferimento alle prescrizioni già definite per il Subsistema insediativo di collina di cui all'art. 23 del presente Regolamento Urbanistico.

Parametri urbanistici

UTOE DI CEVOLI - RIPOLI

Zone A - Aree storicizzate - Soggette a Piano di Recupero

Numero comparto	Superficie Territoriale
1*	18.188
Totale	18.188

Zone B - Aree di completamento a prevalente carattere residenziale

Numero comparto	Superficie Fondiaria	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima	S.U.L. Max S.U.L./S.F
1	1.908	25%	2 piani	35%
2	1.549	25%	2 piani	35%
3	808	25%	2 piani	35%
4	1.113	25%	2 piani	35%
5	1.384	25%	2 piani	35%
6	2.131	25%	2 piani	35%
7	1.250	25%	2 piani	35%
8	3.287	25%	2 piani	35%
9	1.056	25%	2 piani	35%
10*	852	25%	2 piani	35%
11*	675	25%	2 piani	35%
Totale	16.013			

*Intervento convenzionato vedi parcheggio n°8
*Intervento convenzionato vedi parcheggio n°1

Zone C - Aree di espansione a prevalente carattere residenziale - Soggette a Piano di Lottizzazione

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade	S.U.L. Max S.U.L./S.T	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	54.819	18.633	1.151	3.902	22.171	8.962	17%	25%	2 piani
2	26.609	9.407	9.666	2.445	0	5.091	12%	25%	2 piani
3	22.234	11.228	11.006	0	0	0	13%	25%	2 piani
Totale	103.662	39.268	21.823	6.347	22.171	14.053			

Zone C - Aree di espansione a prev. carattere residenziale - P. di L. approvati o in fase di approvazione (A)

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade
1	8.117	8.117	0	0	0	0
Totale	8.117	8.117	0	0	0	0

Zona F1 - Aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68

Numero comparto	Superficie
1	7.744
2	3.375
3	1.150
5	1.002
6	39.364
Totale	52.635

Zone F2 - Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo

Numero comparto	Superficie Fondiaria	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima	S.U.L. Max S.U.L./S.F
1	3.417	30%	2 piani	50%
Totale	3.417			

Zone F2 - Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo - Soggette a Piano Attuativo

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade	S.U.L. Max S.U.L./S.T	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	23.905	21.415	0	10%	0	2.490	30%	50%	2 piani
Totale	23.905	21.415	0	0	0	2.490			

Zona P - Aree destinate a parcheggi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68

Numero comparto	Superficie
1*	123
2	125
3	991
4	513
5	1.371
6	567
7	382
8*	177
Totale	4.249

*Da realizzare con intervento convenzionato zona B n° 11

*Da realizzare con intervento convenzionato zona B n° 10

Art. 23d) U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Usigliano.

(Rif. Art. 18d P.S.)

1. L'U.T.O.E. ricomprende il centro storico di Usigliano e i nuovi insediamenti ad est.
2. Castello medievale, ha avuto un ruolo rilevante nel territorio delle Colline pisane, in quanto Comunità autonoma, fino alle riforme amministrative lorennesi, di cui facevano parte, fino al sec. XV, anche Gramugnana, San Frediano e Sessana.
3. Occupa la parte sud ovest del territorio di Lari ed è attraversata dalla strada comunale che collega Casciana Alta e la strada provinciale Perignano, Lari, Casciana Alta, n° 46 con la strada provinciale delle Colline di Lari n° 35 in direzione di Crespina.
4. Il centro è ricco di testimonianze storiche costituite da edifici, dalla struttura urbana, originata dalla presenza del castello, e da altri elementi e toponimi che ne documentano le origini e il ruolo svolto da questo piccolo centro nel corso dei secoli insieme agli altri nuclei storici disseminati nel territorio di Lari.
5. Lo Statuto dei Luoghi della presente U.T.O.E. è definito dalle Invarianti Strutturali desumibili dalle Carte 14a e 14b del Piano Strutturale e regolamentate dalle normative del presente R.U..

23-d)1. Prescrizioni urbanistiche.

1. Per quanto riguarda le prescrizioni urbanistiche di carattere generale si fa riferimento alle prescrizioni già definite per il Subsistema insediativo di collina di cui all'art. 23 del presente Regolamento Urbanistico, si applicano nella presente U.T.O.E. le seguenti prescrizioni.
2. In particolare tramite gli interventi pubblici e privati si dovrà dare priorità e impulso agli interventi di recupero di tutte le parti storicizzate, secondo i criteri indicati all'art. 15 delle presenti Norme: il recupero dovrà favorire, nel rispetto degli elementi storici, architettonici e ambientali, l'inserimento di reti tecnologiche, servizi e parcheggi in modo da favorire la permanenza di residenti nel centro antico di Usigliano.
3. Le nuove quote insediative previste all'interno dell'U.T.O.E., in particolare nella parte sud-ovest di Usigliano come completamento di aree di espansione già in essere, dovranno essere realizzate con caratteri tipologici e di finitura simili a quelli del centro antico, di cui costituiscono il naturale completamento all'interno della viabilità di crinale: in particolare si

dovranno privilegiare coperture a capanna o a padiglione in coppi e tegole toscane, finiture delle murature esterne intonacate a malte di calce alla toscana e tinteggiate con colori di terra o mattoni facciavista, infissi in legno o metallo con coloriture in tono con le facciate degli edifici, docciature in rame, materiali esterni tipici della tradizione toscana e locale.

4. Trattandosi di terreni collinari è necessario che le nuove edificazioni si adattino alla altimetria dei declivi in modo da non contraddire, anzi esaltare la fisionomia storica degli insediamenti di crinale.

5. In particolare l'insediamento di espansione previsto lungo il crinale verso ovest dovrà costituire un elemento di continuità urbanistica e ambientale con il tessuto storicizzato sia in termini di altezza dei fabbricati che non dovranno superare i due piani che di uso dei materiali e di tipologie.

6. Negli interventi di nuova costruzione e in quelli di recupero si dovrà porre particolare attenzione alla cura dei prospetti degli insediamenti rivolti verso valle, in considerazione del fatto che essi ancorché parti retrostanti degli edifici costituiscono la struttura urbanistica percepibile dalla pianura connotando in tal modo la fisionomia dell'insediamento collinare in rapporto con i territori collinari limitrofi.

7. All'interno dell'U.T.O.E., ed in particolare nella zona A dovranno essere reperiti nuovi spazi a parcheggio e a verde pubblico .

8. Le destinazioni d'uso turistico-ricettive assieme a quelle residenziali dovranno essere favorite e incentivate in quanto attività utili ai fini del recupero urbanistico e architettonico del centro storico di Usigliano.

21-d)2. Prescrizioni ambientali.

(Rif. elaborato n° 9 “ Valutazione integrata”):

1. Per quanto riguarda le prescrizioni ambientali di carattere generale si fa riferimento alle prescrizioni già definite per il Subsystema insediativo di collina di cui all'art. 23 del presente Regolamento Urbanistico.

Parametri urbanistici

UTOE DI USIGLIANO

Zone B - Aree di completamento a prevalente carattere residenziale

Numero comparto	Superficie Fondiaria	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima	S.U.L. Max S.U.L./S.F.
1	1.886	25%	2 piani	35%
Totale	1.886			

Zone C - Aree di espansione a prevalente carattere residenziale - Soggette a Piano di Lottizzazione

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade	S.U.L. Max S.U.L./S.T	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	10.463	7.452	0	2.299	0	712	17%	25%	2 piani
Totale	10.463	7.452	0	2.299	0	712			

Zone C - Aree di espansione a prev. carattere residenziale - P. di L. approvati o in fase di approvazione (A)

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade
1	15.546	11.504	2.332	1.710	0	0
2	9.205	6.812	1.381	1.013	0	0
Totale	24.751	18.316	3.713	2.723	0	0

Zona F1 - Aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68

Numero comparto	Superficie
2	1.099
3	2.452
4	814
Totale	4.365

Zona P - Aree destinate a parcheggi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68

Numero comparto	Superficie
1	1.231
2	396
3	472
Totale	2.099

Art. 23e)U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di San Ruffino.

(Rif. art. 18e P.S.)

1. L'U.T.O.E. è collocata nella parte sud est del territorio collinare di Lari e ricomprende il nucleo storico di San Ruffino e le nuove edificazioni, per lo più collocate lungo la strada che proviene da Lari, e prosegue verso la via provinciale del Commercio.
2. La struttura urbana di San Ruffino è determinata, come quella di Usigliano, dall'antica presenza di un castello di origine altomedievale. Il nucleo abitato è più recente e risale ad epoche bassomedievali. La villa Giraldi – Nannipieri di origine moderna (XVIII sec.), si staglia imponente al di sopra della strada che collega San Ruffino con la via del Commercio. Il centro è ricco di testimonianze storiche, costituite da edifici e da altri elementi che ne documentano le origini e il ruolo nel corso dei secoli insieme agli altri nuclei storici disseminati nel territorio larigiano.
3. Lo Statuto dei Luoghi della presente U.T.O.E. è definito dalle Invarianti Strutturali desumibili dalle Carte 14a e 14b del Piano Strutturale e regolamentate dalle normative del presente R.U.

23-e)1. Prescrizioni urbanistiche.

1. Per quanto riguarda le prescrizioni urbanistiche di carattere generale si fa riferimento alle prescrizioni già definite per il Subsistema insediativo di collina di cui all'art. 23 del presente Regolamento Urbanistico, si applicano nella presente U.T.O.E. le seguenti prescrizioni.
2. In particolare tramite gli interventi pubblici e privati si dovrà dare priorità e impulso agli interventi di recupero di tutte le parti storicizzate, secondo i criteri indicati all'art. 15 delle presenti Norme: il recupero dovrà favorire, nel rispetto degli elementi storici, architettonici e ambientali, l'inserimento di reti tecnologiche, servizi e parcheggi in modo da favorire la permanenza di residenti nel centro antico di San Ruffino.
3. Tutto il complesso della tenuta di San Ruffino può essere recuperato a destinazione turistico-ricettiva e per il tempo libero: l'intervento di Recupero dovrà essere subordinato alla presentazione di un Piano di Recupero unitario che ricomprenda anche le aree agricole facenti parte del Subsistema agricolo di collina di cui all'art. 22 delle presenti Norme; detto Piano deve prevedere oltre al restauro dei due complessi villa, centro aziendale e casolari per funzioni turistico-ricettive, anche la sistemazione ambientale della ex. cava di prestito per

attività sportive e del tempo libero e a tale scopo è consentita anche la realizzazione di volumi tecnici e di servizio.

23-e)2. Prescrizioni ambientali.

(Rif. elaborato n° 9 “ Valutazione integrata”)

1. Per quanto riguarda le prescrizioni ambientali di carattere generale si fa riferimento alle prescrizioni già definite per il Subsistema insediativo di collina di cui all’art. 23 del presente Regolamento Urbanistico.

Parametri urbanistici

UTOE DI SAN RUFFINO

Zone B - Aree di completamento a prevalente carattere residenziale

Numero comparto	Superficie Fondiaria	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima	S.U.L. Max S.U.L./S.F
1	8.737	25%	2 piani	35%
2	5.677	25%	2 piani	35%
3	1.059	25%	2 piani	35%
Totale	15.473			

Zone C - Aree di espansione a prevalente carattere residenziale - P. di L. approvati o in fase di approvazione (A)

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade
1	6.155	4.461	579	729	0	386
Totale	6.155	4.461	579	729	0	386

Zona F1 - Aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68

Numero comparto	Superficie
1	5.204
2	30
3	138
Totale	5.372

Zone F2 - Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo

Numero comparto	Superficie Fondiaria	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima	S.U.L. Max S.U.L./S.F
1	30.913	20%	2 piani	20%
Totale	30.913			

Zona P - Aree destinate a parcheggi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68

Numero comparto	Superficie
1	420
2	853
Totale	1.273

Art. 23f) U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Boschi di Lari.

(Rif. art.18F N.T.A.P.S.)

1. L'U.T.O.E. è collocata sulle prime pendici a nord ovest delle colline di Lari ed è costituita da un nucleo insediativo sorto lungo la strada che da Casine/Spinelli di Perignano raggiunge Lari ed a ovest della strada provinciale Perignano-Lari-Casciana Alta n° 46. Nato come piccolo borgo agricolo, ha visto uno sviluppo edilizio negli ultimi anni secondo uno schema lineare lungo la strada di crinale. È un aggregato edilizio privo di identità urbana.
2. Lo Statuto dei Luoghi della presente U.T.O.E. è definito dalle Invarianti Strutturali desumibili dalle Carte 14a e 14b del Piano Strutturale e regolamentate dalle normative del presente R.U..

23-f)1. Prescrizioni urbanistiche.

1. Per quanto riguarda le prescrizioni urbanistiche di carattere generale si fa riferimento alle prescrizioni già definite per il Subsistema insediativo di collina di cui all'art. 23 del presente Regolamento Urbanistico, si applicano nella presente U.T.O.E. le seguenti prescrizioni.
2. Le nuove quote insediative previste all'interno dell'U.T.O.E. dovranno essere realizzate con caratteri tipologici e di finitura simili a quelli dell'insediamento esistente ed in particolare del vicino insediamento del capoluogo: in particolare si dovranno utilizzare coperture a capanna o a padiglione con manti in coppi e tegole toscane, finiture delle murature esterne intonacate a malte di calce alla toscana e tinteggiate con colori di terra o mattoni facciavista, infissi in legno o metallo con coloriture in tono con le facciate degli edifici, docciature in rame, materiali esterni tipici della tradizione toscana e locale.
3. All'interno dell'U.T.O.E. dovranno essere reperiti nuovi spazi a parcheggio e a verde pubblico distribuiti in modo diffuso e soprattutto realizzati in modo armonico con l'andamento altimetrico dei terreni collinari: le nuove quote di standards oltre che essere funzionali alle nuove quote insediative residenziali e di servizio, devono servire anche a riqualificare le parti esistenti prive di standards, per un miglioramento complessivo della qualità urbana dell'insediamento.
4. Negli interventi di nuova costruzione e in quelli di recupero si dovrà porre particolare attenzione alla cura dei prospetti degli insediamenti rivolti verso valle e delle aree agricole limitrofe agli stessi, in considerazione del fatto che essi ancorché parti retrostanti degli edifici

costituiscono la struttura urbanistica percepibile dalla pianura connotando in tal modo la fisionomia dell'insediamento collinare.

23-f)2. Prescrizioni ambientali.

(Rif. elaborato n° 9 “ Valutazione integrata”):

1. Per quanto riguarda le prescrizioni ambientali di carattere generale si fa riferimento alle prescrizioni già definite per il Subsistema insediativo di collina di cui all'art. 23 del presente Regolamento Urbanistico.

Parametri urbanistici

UTOE DI BOSCHI DI LARI

Zone B - Aree di completamento a prevalente carattere residenziale

Numero comparto	Superficie Fondiaria	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima	S.U.L. Max S.U.L./S.F
1	2.489	25%	2 piani	35%
2	4.408	25%	2 piani	35%
3	12.805	25%	2 piani	35%
4	10.573	25%	2 piani	35%
5	7.264	25%	2 piani	35%
6	650	25%	2 piani	35%
7	1.896	25%	2 piani	35%
8	357	25%	2 piani	35%
9	2.146	25%	2 piani	35%
10	7.272	25%	2 piani	35%
11	3.358	25%	2 piani	35%
12	2.036	25%	2 piani	35%
13	466	25%	2 piani	35%
14	2.576	25%	2 piani	35%
15	2.276	25%	2 piani	35%
16	4.292	25%	2 piani	35%
Totale	64.864			

Zone C - Aree di espansione a prevalente carattere residenziale - Soggette a Piano di Lottizzazione

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade	S.U.L. Max S.U.L./S.T	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	16.742	9.297	3.341	1.274	0	2.830	14%	25%	2 piani
2	15.362	9.734	854	2.261	0	2.513	14%	25%	2 piani
3	6.414	4.349	680	1.385	0	0	14%	25%	2 piani
4	5.835	3.512	0	1.080	0	1.243	14%	25%	2 piani
5	4.457	2.173	0	505	0	1.779	14%	25%	2 piani
Totale	48.810	29.065	4.875	6.505	0	8.365			

Zone C - Aree di espansione a prevalente carattere residenziale - P. di L. approvati o in fase di approvazione (A)

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade
1	6.775	4.132	1.019	355	0	1.269
Totale	6.775	4.132	1.019	355	0	1.269

Zona F1 - Aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68

Numero comparto	Superficie
1	1.580
Totale	1.580

Zone F2 - Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo

Numero comparto	Superficie Fondiaria	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima	S.U.L. Max S.U.L./S.F
1	1.074	30%	2 piani	50%
Totale	1.074			

Zona P - Aree destinate a parcheggi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68

Numero comparto	Superficie
1	838
2	107
Totale	945

Art. 23g) U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Orceto.

(Rif. art. 18G N.T.A. P.S.)

1. L'U.T.O.E. è collocata nella parte nord del territorio collinare ad est di Boschi di Lari; occupa, come quello, le ultime pendici collinari ed è attraversata dalla strada comunale che da Cevoli scende a Perignano incontrando la via Sottobosco. È un piccolo nucleo di tipo residenziale sviluppatosi negli ultimi anni intorno ad alcuni edifici storicizzati di tipo agricolo. È importante per la presenza nelle vicinanze del sito su cui sorgeva la Pieve di Triana, di origine altomedievale, di cui resta un cippo, poco distante, a testimonianza. Il piccolo nucleo è privo di identità urbana.
2. Lo Statuto dei Luoghi della presente U.T.O.E. è definito dalle Invarianti Strutturali desumibili dalle Carte 14a e 14b del Piano Strutturale e regolamentate dalle normative del presente R.U.

23-g)1. Prescrizioni urbanistiche.

1. Per quanto riguarda le prescrizioni urbanistiche di carattere generale si fa riferimento alle prescrizioni già definite per il Subsistema insediativo di collina di cui all'art. 23 del presente Regolamento Urbanistico, si applicano nella presente U.T.O.E. le seguenti prescrizioni.
2. Le nuove quote insediative, rappresentate dalla piccola zona di espansione posta nella parte bassa dell'U.T.O.E., dovranno essere realizzate con caratteri tipologici e di finitura simili a quelli dell'insediamento esistente: in particolare si dovranno utilizzare coperture a capanna o a padiglione in coppi e tegole toscane, finiture delle murature esterne intonacate a malte di calce alla toscana e tinteggiate con colori di terra o mattoni facciavista, infissi in legno o metallo con coloriture in tono con le facciate degli edifici, docciature in rame, materiali esterni tipici della tradizione toscana e locale.
3. All'interno dell'U.T.O.E. dovranno essere reperiti nuovi spazi a parcheggio e a verde pubblico distribuiti in modo diffuso e soprattutto realizzati in modo armonico con l'andamento altimetrico dei terreni collinari: le nuove quote di standards oltre che essere funzionali alle nuove quote insediative residenziali e di servizio, devono servire anche a riqualificare le parti esistenti prive di standards, per un miglioramento complessivo della qualità urbana dell'insediamento: la suddetta piccola zona di espansione dovrà costituire

l'occasione per attrezzare la piccola frazione di una piazza pubblica che possa rappresentare un elemento centrale ed identificativo del piccolo nucleo insediativo.

4. Negli interventi di nuova costruzione e in quelli di recupero si dovrà porre particolare attenzione alla cura dei prospetti degli insediamenti rivolti verso la valle ad ovest delle aree agricole limitrofe agli stessi, in considerazione del fatto che essi ancorché parti retrostanti degli edifici costituiscono la struttura urbanistica percepibile dalla pianura connotando in tal modo la fisionomia dell'insediamento collinare.

23-g)2. Prescrizioni ambientali.

(Rif. elaborato n° 9 “ Valutazione integrata”)

1. Per quanto riguarda le prescrizioni ambientali di carattere generale si fa riferimento alle prescrizioni già definite per il Subsistema insediativo di collina di cui all'art. 23 del presente Regolamento Urbanistico.

Parametri urbanistici

UTOE DI ORCETO

Zone B - Aree di completamento a prevalente carattere residenziale

Numero comparto	Superficie Fondiaria	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima	S.U.L. Max S.U.L./S.F
1	5.933	25%	2 piani	35%
2	3.749	25%	2 piani	35%
3	9.910	25%	2 piani	35%
4	2.484	25%	2 piani	35%
5*	758	25%	2 piani	35%
6*	1.991	25%	2 piani	35%
Totale	24.825			

*intervento convenzionato vedi parcheggio n° 4
*intervento convenzionato vedi parcheggio n° 2

Zone C - Aree di espansione a prevalente carattere residenziale - Soggette a Piano di Lottizzazione

Numero comparto	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Verde Pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	Strade	S.U.L. Max S.U.L./S.F	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	15.623	8.174	3.419	1.031	0	2.999	13%	25%	2 piani
Totale	15.623	8.174	3.419	1.031	0	2.999			

Zona F1 - Aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68

Numero comparto	Superficie
1	348
2	327
3	656
Totale	1.331

Zona P - Aree destinate a parcheggi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68

Numero comparto	Superficie
1	388
2*	599
3	272
4*	133
Totale	1.392

Da realizzare con intervento convenzionato zona B n° 6

Da realizzare con intervento convenzionato zona B n° 5

CAPO IV – DISCIPLINA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA’.

Art. 24. Sistema funzionale delle infrastrutture per la mobilità.

(Rif. Art. 19 N.T.A. P.S.)

1. All’interno del territorio del Comune di Lari è individuato un Sistema funzionale relativo alle infrastrutture per la mobilità, che attraversa i Sistemi Territoriali della collina e della pianura, i Subsistemi e le U.T.O.E., e ne costituisce l’elemento di interconnessione e valorizzazione sia verso l’interno che verso l’esterno. Esso è costituito dalla Superstrada FI-PI-LI, dalle strade provinciali, dalle strade comunali e dalla viabilità minore di interesse locale. Nel Sistema sono ricomprese le strade già esistenti e quelle già progettate da parte di altri enti o previste nel presente Regolamento Urbanistico in conformità con quanto previsto nel Piano Strutturale.

2. Lo Statuto dei Luoghi della presente U.T.O.E. è definito dalle Invarianti Strutturali desumibili dalle Carte 14a e 14b del Piano Strutturale e regolamentate dalle normative del presente R.U.

Art. 24a) Strade di interesse sovracomunale.

(Rif. Art.20 N.T.A.P.S.)

1. Corrispondono al tratto della superstrada FI-PI-LI passante all’interno del territorio larigiano, l’innesto sulla realizzata circonvallazione di Ponsacco che permette il collegamento con lo svincolo della superstrada Pontedera/Ponsacco; la strada provinciale delle colline per Livorno n° 12, con la proposta di circonvallazione attorno al centro di Perignano, la strada provinciale Perignano-Lari-Casciana Alta n° 46, la strada provinciale delle Colline di Lari n° 35, la strada provinciale del Commercio n° 13, la strada che da Gello di Pontedera, attraversando la Superstrada, congiunge Lavaiano, in località Quattrostrate, con la via provinciale delle Colline per Livorno n° 12; quest’ultima, anche se comunale, svolge comunque lo stesso ruolo delle strade provinciali.

24 a)1. Prescrizioni urbanistiche e ambientali.

1. Le fasce di rispetto della viabilità di carattere regionale (Superstrada FI-PI-LI) devono essere di larghezza minima di 40 mt..
2. Le fasce di rispetto della viabilità provinciale devono essere di larghezza minima di 20 mt. fuori dai centri abitati, mentre all'interno dei centri abitati le suddette distanze dal confine stradale non possono essere inferiori a ml. 10,00 salvo distanze diverse definite nelle Tavole di R.U. dettate da ragioni urbanistiche o di preesistenze edilizie.
3. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza non possono essere inferiori a ml. 3, salvo diversa indicazione stabilita nelle Tavole di R.U..
4. Il R.U. indica i tracciati di modifica di alcune strade di interesse sovracomunale, i progetti esecutivi di tali opere dovranno comunque essere concordati con gli enti sovracomunali preposti.
5. Le strade di interesse sovracomunale dovranno mantenere la loro funzione di connessione territoriale fra i centri abitati evitando di essere trasformate in strade urbane con il proliferare di accessi di carattere privato: è necessario che questi ultimi siano ridotti di numero concentrando gli accessi a dette strade in alcuni snodi di intersezione con strade di diversa funzione, da realizzare prevalentemente con rotatorie.
6. I lungostrada, fermo restando l'esigenza della sicurezza stradale, dovranno essere piantumati, nelle zone di campagna e muniti di opportune opere idrauliche per il deflusso delle acque meteoriche.
7. Devono essere rispettate le prescrizioni per la riduzione dell'inquinamento acustico di cui al Piano di Zonizzazione Acustica vigente.

Art. 24b) Strade di interesse comunale.

(Rif. Art.21 N.T.A.P.S.)

1. Sono ricomprese in questa categoria le strade comunali, quelle esterne ai centri abitati con funzione di collegamento fra gli stessi, (strade locali extraurbane), quelle interne ai centri abitati con funzioni di circolazione interna, (strade urbane di quartiere e strade locali urbane), sia quelle esistenti che quelle individuate in progetto. Nel R.U. quelle esterne ai centri abitati

integrano la funzione svolta anche dalle strade provinciali, mentre le altre caratterizzano la struttura urbana dei centri abitati.

2. Alla luce delle definizioni del Codice della Strada rientrano in questa definizione le “strade locali extraurbane”, le “strade urbane di quartiere” e le “strade locali urbane”.

24b)1 Prescrizioni urbanistiche e ambientali.

1. Il R.U. definisce i tracciati e la larghezza delle nuove strade secondo quanto stabilito dal D.M. 5/1/02: la larghezza non può essere inferiore a ml. 10 di cui ml. 7 per la carreggiata e ml. 3 (1.5 + 1.5) per i marciapiedi, la distanza delle costruzioni dal filo stradale è definita all’art. 5 delle presenti Norme. Per le strade esistenti valgono le distanze minime di cui all’art. 5 salvo allineamenti a edifici esistenti. Per le distanze dei fabbricati dalle strade urbane sono comunque fatte salve le disposizioni in materia previste dalla legislazione antisismica.

2. Le fasce di rispetto della viabilità di interesse comunale devono essere di larghezza minima di 20 mt. fuori dai centri abitati, mentre all’interno di essi le distanze sono definite all’art. 5 delle presenti Norme salvo distanze diverse definite nelle Tavole di R.U. dettate da ragioni urbanistiche o di preesistenze edilizie.

3. I lungostrada, fermo restando l’esigenza della sicurezza stradale, dovranno essere piantumati, nelle zone di campagna e muniti di opportune opere idrauliche per il deflusso delle acque meteoriche.

4. La viabilità esistente e di progetto dovrà essere adeguata alle esigenze delle categorie disabili con la previsione e creazione di percorsi sicuri e accessibili.

5. Le destinazioni ammissibili all’interno delle fasce di rispetto sono definite all’art. 5 delle presenti Norme.

6. Devono essere rispettate le prescrizioni per la riduzione dell’inquinamento acustico di cui al Piano di Zonizzazione Acustica vigente.

Art. 24c) Strade minori.

(Rif. Art. 22 N.T.A. P.S.)

1. In esso sono ricomprese tutte le viabilità di campagna, vicinale e poderali oltre che comunali, a servizio dei nuclei agricoli, delle case sparse, dei fondi agricoli. Alcune di esse hanno origine storica e sono documentate dalla carta storica del Quadro Conoscitivo n° 7b del P.S., tra queste ce ne sono alcune non più esistenti, note solo per documentazione letteraria.

Le strade minori sono strettamente inserite nel paesaggio agrario di cui costituiscono parte integrante: ne formano la maglia strutturale così come le strade urbane di quartiere costituiscono le strutture portanti dei centri abitati. Esse svolgono una importante funzione per il mantenimento del territorio agricolo e per la valorizzazione turistica del territorio larigiano.

24 c)1. Prescrizioni urbanistiche e ambientali.

1. I proprietari dei fondi prospicienti dette viabilità, autonomamente o in collaborazione con il Comune, devono mantenere nelle migliori condizioni di efficienza tali strade compreso la sistemazione delle opere idrauliche laterali e gli elementi vegetazionali a corredo dei lungostrada in quanto elementi di notevole rilievo ambientale e paesaggistico.

CAPO V – DISCIPLINA DEI SISTEMI AMBIENTALI.

Art. 25) Sistema ambientale dei corsi d'acqua.

(Rif. Art. 23 N.T.A. P.S.)

1. All'interno del territorio comunale di Lari il Piano Strutturale ha individuato un Sistema ambientale relativo ai corsi d'acqua principali e ai loro affluenti che si interseca con i Sistemi Territoriali della Collina e della Pianura, con il Sistema Funzionale delle Infrastrutture Viarie e con l'altro Sistema Ambientale delle Aree Boscate, non si esaurisce nell'ambito del territorio comunale, ma si estende nei territori dei Comuni vicini.
2. Il territorio comunale di Lari è limitato, infatti, ad est dal fiume Cascina, a nord dalla Fossa Nuova, a sud dal Botro Muraiola e dal Torrente Ecina, ad ovest dal Fosso Zannone/Fosso reale.
3. Esso è individuato come Sistema autonomo rispetto alle altre componenti del territorio per il ruolo complessivo di salvaguardie che esso svolge ed è assunto come Invariante Strutturale.
4. Il Sistema è identificato dai corsi d'acqua individuati nell'allegato 4 del P.I.T. Regionale (2005-2010) e dai loro affluenti minori:

Nome del corso d'acqua	Codice ambito PIT
Fiume Cascina	PI713
Torrente Crespina	PI1102
Torrente Ecina	PI2577
Fosso Reale(o Zannone)	PI4002
Fossa Nuova	PI1471
Fosso Zannone	PI1600

5. Il reticolo idrografico è fortemente influenzato dalla generale immersione verso Nord dei rilievi ed i corsi d'acqua sono prevalentemente diretti verso i quadranti settentrionali. In conseguenza di ciò, e considerando la facile erodibilità dei litotipi costituiti da sabbie ed

argille, l'incisione delle valli ad opera dei corsi d'acqua si manifesta con una generale asimmetria dei versanti che presentano maggiori pendenze nei tratti rivolti verso Sud. In considerazione dello stato di fragilità delle zone di pianura dal punto di vista idraulico, la Provincia di Pisa, in collaborazione con l'Ufficio Fiumi e Fossi di Pisa, ha progettato la realizzazione di alcune casse d'espansione nei fondovalle del Fiume Cascina, del Rio Galletta, del Rio Zannoncino e del Fosso Reale Zannone.

6. Il presente Regolamento Urbanistico recepisce le norme relative alle zone di rispetto idraulico già inserite nel P.R.G. vigente e ampliate nel Piano Strutturale, articolate in Aree destinate a interventi di difesa idraulica (F4), in Aree a salvaguardia dal rischio idraulico (G5) in Aree di rispetto ai corsi d'acqua (G6): queste ultime due non sono Zone Omogenee, bensì vincoli ambientali che si sovrappongono alle Zone Omogenee di base. Saranno gli accordi di programma con gli enti preposti alla difesa idraulica ad individuare in modo più preciso e puntuale, anche attraverso ulteriori approfondimenti di indagine, il dimensionamento e la tipologia degli interventi da collocare prevalentemente nelle aree di rispetto idraulico previste dal presente Regolamento Urbanistico ai fini del raggiungimento degli standards di sicurezza duecentennale richiesti dal PIT.

7. All'art. 8 delle presenti Norme sono definite le classi di fattibilità degli interventi di trasformazione in base alle indagini sulla pericolosità idraulica già effettuate in sede di Piano Strutturale e approfondite in sede di Regolamento Urbanistico nonché sulla base delle ulteriori prescrizioni emanate dagli enti sovracomunali preposti.

8. Lo Statuto dei Luoghi della presente U.T.O.E. è definito dalle Invarianti Strutturali desumibili dalle Carte 14a e 14b del Piano Strutturale e regolamentate dalle normative del presente R.U.

25.1. Prescrizioni ambientali.

1. Lungo tutti i corsi devono essere individuate fasce di rispetto di profondità minima di mt. 10.

2. Sono fatte salve tutte le norme già previste dalla legislazione vigente in merito alla pulizia e al mantenimento dei corsi d'acqua. In particolare ai sensi del R.D. n. 523/1904 non possono essere realizzate piantagioni e movimento di terreno entro ml. 4 dal piede dell'argine, mentre non possono essere realizzate costruzioni o scavi entro ml. 10 dal piede dell'argine dei corsi d'acqua.

3. Lungo i corsi d'acqua deve essere salvaguardata e ripristinata la vegetazione ripariale, come elemento paesaggistico di rilievo, purché ciò non confligga con la necessaria pulizia degli argini a fini idraulici.

4. Per gli edifici esistenti nelle aree G6 sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti Norme, ad esclusione della Sostituzione Edilizia e della Ristrutturazione Urbanistica; sono sempre possibili gli interventi finalizzati alla messa in sicurezza idraulica degli stessi.

Art. 26) Sistema ambientale delle aree boscate.

(Rif. Art. 24 N.T.A. P.S.)

1. Le aree boscate del territorio Comunale di Lari sono disseminate per la maggior parte nelle colline; costituiscono una minima parte del territorio agricolo, le aree più consistenti sono ubicate ad ovest di Usigliano, fra Casciana Alta e San Ruffino e a sud est di Perignano a confine con Ponsacco intorno alla località Villa Belvedere.

2. Si tratta prevalentemente di macchia mediterranea costituita da bosco ceduo e bosco di alto fusto misto. Le aree del Subsistema ambientale delle aree boscate sono definite ad "esclusiva funzione agricola" secondo la definizione dell'art. 5.3 delle presenti Norme e individuate come Zona omogenea E4 e, ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g) del D.Lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii., tali aree sono soggette a vincolo paesaggistico, nonché a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R.T. n° 39/2000 e ss.mm.ii..

3. Lo Statuto dei Luoghi della presente U.T.O.E. è definito dalle Invarianti Strutturali desumibili dalle Carte 14a e 14b del Piano Strutturale e regolamentate dalle normative del presente R.U..

4. Tenuto conto della scala di restituzione dei rilievi eseguiti e della conseguente tolleranza tra il perimetro reale ed il perimetro mappato, è possibile dimostrare mediante approfondimento conoscitivo di maggior dettaglio, scala maggiore, e dimostrazione mediante produzione di documentazione datata, la esatta consistenza delle aree boscate. L'Amministrazione si riserva di apportare le necessarie modifiche cartografiche con successive elaborazioni dando comunque atto dell'immediata disponibilità al richiedente.

5. All'interno del Subsistema Ambientale delle aree boscate sono ammissibili le seguenti utilizzazioni e trasformazioni:

- la forestazione;

- la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale o naturalistica e di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio;
- sono consentite le operazioni colturali legate alla coltivazione del bosco oltre che alla pulizia e al mantenimento;
- per i tagli dovranno essere seguite le procedure previste da leggi regionali e regolamenti provinciali;
- le aree percorse dal fuoco dovranno essere recuperate allo stato originario; le essenze vegetali da utilizzare dovranno essere quelle tipiche dei boschi al contorno;
- si dovrà prediligere la progressiva sostituzione delle essenze non autoctone attraverso tagli mirati in modo da ripristinare la caratteristica tipologia del bosco ceduo e della macchia mediterranea;
- dovranno essere mantenute le vegetazioni ripariali presenti nelle zone fluviali ancorché ad andamento discontinuo ed eventualmente ripristinate e incrementate;
- la zootecnia di carattere familiare;
- le attività faunistico-venatorie, se consentite dalle leggi venatorie;
- la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, gasdotti e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali ed interpoderali, canali, opere di regolazione idraulica, e simili, purché non alterino gli assetti boschivi;
- la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili;
- la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, strettamente necessari al fabbisogno energetico dell'attività esistente o in progetto;
- le attività turistiche ed agrituristiche, come meglio definite nei paragrafi successivi;
- gli interventi di trasformazione edilizia di cui ai paragrafi successivi.
- gli interventi finalizzati alla valorizzazione dei percorsi turistici e dell'ambiente.

6. Il Regolamento Edilizio e quello di Polizia Rurale contengono disposizioni atte a definire in modo più dettagliato le modalità per la trasformazione del territorio e del paesaggio agrario.

26.1. Prescrizioni urbanistiche.

26.1.1. Nuove costruzioni rurali.

1. Nell'ambito delle aree boscate non sono ammissibili nuove costruzioni a carattere abitativo né annessi rurali.

26.1.2. Interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente, utilizzato a fini agricoli, privo di valore storico, architettonico, ambientale.

1. Sul patrimonio edilizio, che non rivesta carattere storico, architettonico e/o ambientale di cui all'art. 15 del presente Regolamento Urbanistico, con destinazione d'uso agricola, sia a carattere abitativo che di annesso, sono consentiti, anche in assenza di Programma Aziendale tutti gli interventi previsti dalla L.R. 1/05 e successive modifiche ed integrazioni, dal regolamento di Attuazione D.P.G.R. 5/R del 09.02.2007 e successive modifiche ed integrazioni e precisati all'art. 14 delle presenti Norme, ad eccezione della Ristrutturazione Urbanistica e della Sostituzione Edilizia, sempre che tali interventi non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola.
2. Tutti gli interventi devono essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali e adeguati al/i manufatto/i oggetto d'intervento e al contesto ambientale: dovranno essere utilizzati materiali tradizionali quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi alla toscana, tinteggiature con colori di terra; elementi accessori e pertinenziali eseguiti con analoghe caratteristiche; si dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria poderale, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, dell'assetto idraulico, favorendo l'accrescimento delle piantumazioni ad alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona.
3. Gli interventi sugli annessi agricoli esistenti dovranno essere realizzati secondo la tipologia dell'annesso esistente e qualora quest'ultimo abbia caratteristiche e tipologia improprie rispetto al contesto rurale e ambientale, il nuovo manufatto conseguente all'intervento edilizio dovrà essere realizzato secondo le tipologie tipiche degli annessi rurali, pianta rettangolare, tetto a capanna, coperture in tegole ed embrici toscani, parti esterne semiaperte con pilastri rivestiti in mattoni faccia vista e/o tamponate in muratura a mattoni facciavista o intonacate a calce, infissi in ferro o legno, docciature in rame; in caso di uso di prefabbricati in cemento, questi dovranno essere il più possibile ricondotti alle tipologie e ai

materiali sopraindicati, anche attraverso rivestimenti in muratura e mattoni facciavista oltre con coloriture appropriate al contesto architettonico.

4. Sono altresì ammessi, previa approvazione di una Programma Aziendale, gli interventi che interessino strutture edilizie rurali allo stato di ruderi, purché legittimi e siano ancora esistenti almeno i 2/3 della muratura o se inferiori, la loro consistenza possa essere inequivocabilmente documentata.

5. Il cambio di destinazione d'uso di fabbricati non più utilizzati a fini agricoli è possibile secondo le procedure definite dalla L.R. 1/05 e successive modifiche ed integrazioni, dal regolamento di Attuazione D.P.G.R. 5/R del 09.02.2007 e successive modifiche ed integrazioni.

6. ~~5.~~ All'interno degli edifici e complessi a destinazione rurale è possibile la compresenza di attività legate all'agriturismo e al turismo rurale, secondo quanto stabilito dalle vigenti leggi in materia. Iniziative imprenditoriali rivolte al turismo rurale dovranno assumere ragione sociale diversa da quella dell'imprenditore agricolo.

26.1.3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente non utilizzato ai fini agricoli, privo di valore storico, architettonico, e ambientale.

1. Sono edifici destinati ad un uso non agricolo, realizzati per lo più in base a leggi speciali, o vecchi edifici con il tempo rimaneggiati, che hanno perso le loro originarie funzioni, ovvero edifici deruralizzati secondo le norme contenute all'art. 45 della L.R. 1/05 e successive modifiche e integrazioni, privi di valore storico, architettonico, ambientale.

2. Le destinazioni d'uso ammesse per detti edifici sono principalmente le seguenti: abitazioni, botteghe artigiane di beni artistici e di qualità, strutture commerciali di vicinato e pubblici esercizi, studi professionali, strutture ricettive, sportive, ricreative e per il tempo libero; le nuove destinazioni sono consentite a condizione che contestualmente siano realizzate adeguate opere di urbanizzazione da concordare con la Pubblica Amministrazione.

3. In tali edifici sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti Norme, ad eccezione della Ristrutturazione Urbanistica e della Sostituzione Edilizia.

4. Tutti gli interventi devono comunque essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali e adeguati al/i manufatto/i oggetto d'intervento e al contesto ambientale: dovranno essere privilegiati materiali tradizionali quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi alla toscana, tinteggiature con colori di terra; elementi accessori e pertinenziali eseguiti con analoghe caratteristiche; si

dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria podereale, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, per l'assetto colturale e idraulico, l'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona.

5. Nell'ambito della valorizzazione turistica del territorio boscato sono consentiti tutti gli interventi finalizzati alla utilizzazione dei percorsi turistici quali piccole attrezzature per il tempo libero da realizzarsi in ferro o legno e comunque con materiali adeguati all'ambiente.

26.1.4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico, architettonico ed ambientale.

1. Sono edifici individuati nelle Tavole delle Invarianti Strutturali del P.S. e nelle Tavole n° 2 e 5 del R.U. nel quale sono indicate le categorie di intervento ammissibili secondo quanto previsto all'art. 15 delle presenti Norme.

26.2. Prescrizioni ambientali.

(Rif. Elaborato n° 9 "Valutazione integrata")

1. Per qualunque tipo d'intervento, sia esso di semplice trasformazione agraria del territorio, che di carattere edilizio dovranno essere rispettate le "prescrizioni per le trasformazioni" relativamente ad ogni tipo di risorsa interessata al fine di garantire la sostenibilità degli interventi così come previsto in sede di valutazione integrata di cui all'elaborato 9 del presente Regolamento Urbanistico:

2. Deve essere mantenuto in efficienza il reticolo minore attraverso la periodica pulitura delle fosse e il loro risezionamento al fine di favorire il deflusso delle acque di superficie verso valle.

3. Deve essere disincentivato l'uso di fitofarmaci o fertilizzanti chimici.

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

5. Gli interventi sul territorio che modifichino l'assetto originario dei luoghi (riporti e sbancamenti, viabilità in rilevato, piazzali, etc.), devono essere supportati da studi di approfondimento del contesto geomorfologico dell'area in oggetto, che entrino nel merito degli effetti di tali trasformazioni sui territori circostanti. Qualora l'intervento ricada nelle Classi G3 e G4 di Pericolosità Geomorfologica l'indagine geologica dovrà contenere opportune verifiche di stabilità del versante, per una esaustiva valutazione della fattibilità delle trasformazioni previste.
6. I progetti di trasformazione in aree caratterizzate da cavità sotterranee e che comportano significativi aumenti dei carichi sul terreno dovranno essere supportati da un esaustivo studio esteso anche ad aree circostanti la zona di intervento, al fine di verificare la presenza di cavità o cunicoli sotterranei che potrebbero determinare elementi di rischio per effetto di sovraccarichi sul substrato.
7. La realizzazione di laghetti per l'accumulo di acqua è vietata nelle aree ricadenti nelle Classi di Pericolosità Geomorfologica G3 e G4; nel resto del territorio la progettazione deve essere supportata da un'indagine geologico-tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.
8. Al fine di contenere e/o ridurre l'erosione superficiale delle zone coltivate, sono da evitare disposizioni di uliveti, frutteti e vigneti con linee di drenaggio a rittochino, favorendo la realizzazione di impianti di nuove colture e di nuove affossature disposte secondo direttrici a bassa pendenza. Ciò per ridurre l'energia delle acque superficiali, il ruscellamento superficiale ed il trasporto solido delle acque incanalate.
9. Gli spandimenti sono vietati nelle aree ricadenti nelle Classi 3b, 4a e 4b di Vulnerabilità Idrogeologica, nonché nelle aree ricadenti nelle Classi PF3 e PF4 del P.A.I. Bacino Arno di Pericolosità per gli aspetti geomorfologici. Gli spandimenti sono vietati anche nelle le aree ricadenti nella Classe G3 di Pericolosità Geomorfologica perimetrali a zone in frana, in zone caratterizzate da affioramenti sabbiosi con pendenze medie maggiori di 14° (Classi di acclività 4, 5, 6 e 7) nonché in zone caratterizzate da affioramenti argillosi con pendenze medie maggiori di 8,5° (Classi di acclività 3, 4, 5, 6 e 7).
10. Eventuali scavi effettuati nella viabilità esistente nei centri abitati collinari dovranno essere riempiti con materiale impermeabilizzante, tipo "fill-crete", che eviti l'azione di drenaggio del materiale rimaneggiato.

11. I proprietari dei fondi interessati da corsi d'acqua o linee di drenaggio sono tenuti alla loro manutenzione senza apportare modifiche alle caratteristiche funzionali, nonché al ripristino delle stesse nei casi di mancata manutenzione o di interventi che ne hanno alterato nel tempo il naturale deflusso delle acque. Sui fossi privati gli interventi di alterazione del tracciato e/o di copertura dell'alveo potranno avvenire solo per comprovata necessità e sempre soggette all'autorizzazione comunale. Eventuali solchi da erosione venutisi a creare in seguito ad eventi anche eccezionali dovranno prontamente essere ripristinati, avendo cura di aumentare il volume delle affossature, per evitare il ripetersi del fenomeno. In caso di deposito di materiali di erosione su aree pubbliche, i costi di ripristino, eventualmente eseguiti dalla Pubblica Amministrazione, ricadranno sui proprietari dei terreni oggetto di erosione, previa comunicazione ai proprietari, con possibilità di esecuzione in danno.

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

13. La realizzazione di nuovi pozzi dovrà essere preventivamente comunicata all'Amministrazione Comunale attraverso le procedure definite nel Regolamento Edilizio. I nuovi pozzi che attingono dalla falda freatica superficiale dovranno prevedere l'impermeabilizzazione della zona attigua al pozzo stesso, da realizzarsi mediante un marciapiede della larghezza minima di 50 cm. Al fine di evitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiale, la bocca-pozzo dovrà essere collocata ad un'altezza minima di 60 cm dal piano di campagna; qualora sia mantenuta al di sotto del piano di campagna, la bocca-pozzo dovrà essere inserita in un pozzetto a tenuta stagna, protetta da un tombino. I pozzi artesiani dovranno prevedere il corretto isolamento degli acquiferi attraversati e l'impermeabilizzazione superficiale, da ottenersi mediante corretta cementazione dei primi metri di profondità. La necessità di realizzare nuovi pozzi ad uso domestico deve essere

opportunamente motivata, e comunque subordinata ad una verifica della possibilità di realizzare cisterne interrato per l'accumulo delle acque piovane.

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

15. Devono essere mantenuti in efficienza gli assetti vegetazionali esistenti con il ripristino e l'incremento della vegetazione e delle aree boscate.

16. Qualsiasi impianto di essenze arboree/siepi dovrà essere realizzato con essenze autoctone tipiche della zona in modo tale da preservare le caratteristiche dell'ecosistema.

17. Le viabilità che attraversano le aree agricole devono essere, per quanto non in contrasto con il codice della strada, corredate lungo i lati da barriere verdi a scopo antirumore e per ragioni di mitigazione degli impatti visivi.

INDICE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	1
CAPO I - NORME GENERALI	3
ART. 1) FINALITÀ E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.	3
ART. 2) RIFERIMENTI LEGISLATIVI.	3
ART. 3) VALIDITÀ E CONTROLLO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.	4
ART. 4) ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	6
ART. 5) DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE.	8
5.1. SISTEMA, SUBSISTEMA, UNITÀ TERRITORIALE ORGANICA ELEMENTARE (U.T.O.E.).	8
5.2. ZONE OMOGENEE.	8
5.3. AREE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA.	9
5.4. AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA.	9
5.5. SUPERFICIE TERRITORIALE (S.T.).	10
5.6. SUPERFICIE FONDIARIA (S.F.).	10
5.7. SUPERFICIE COPERTA (S.C.).	10
5.8. RAPPORTO DI COPERTURA (R.C.).	10
5.9. SUPERFICIE UTILE LORDA (S.U.L.).	11
5.10. SUPERFICIE UTILE LORDA MAX (S.U.L. MAX).	12
5.11. SUPERFICIE UTILE NETTA (S.U.N.).	12
5.12. SUPERFICIE PERMEABILE (S.P.).	12
5.13. RAPPORTO DI PERMEABILITÀ (R.P.).	12
5.14. AREA DI PERTINENZA.	12
5.15. LOTTO MINIMO DI INTERVENTO.	12
5.16. ZONA DI RECUPERO.....	13
5.17. ALTEZZA DEGLI EDIFICI.	13
5.18. ALTEZZA DEI LOCALI.....	14
5.19. ALTEZZA MASSIMA (H).	15
5.20. VOLUME.	15
5.21. LOCALI INTERRATI E SEMINTERRATI.....	15
5.22. DISTANZA DALLE STRADE (DS).	16
5.23. PERTINENZE.....	17

5.24.	DISTANZA FRA I FABBRICATI (DF)	18
5.25.	DISTANZA DAI CONFINI (DC).....	19
5.26.	DISTANZA DAI LIMITI DI ZONA(Dz).....	19
5.27.	NEGOZIO DI VICINATO.....	20
5.28.	MEDIA STRUTTURA DI VENDITA.....	20
5.29.	GRANDE STRUTTURA DI VENDITA.....	20
5.30.	CENTRO COMMERCIALE.....	21
5.31.	PIANO DI INTERVENTO UNITARIO (P.I.U.).....	21
ART. 6)	DESTINAZIONI D'USO.....	21
ART. 7)	ATTITUDINE ALLA TRASFORMAZIONE DEI SUOLI.....	22
7.1.	PRESCRIZIONI GENERALI.....	22
7.2.	PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IL SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA E PER IL SISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA.....	23
7.2.1.	<i>Prescrizioni particolari per il Sistema Territoriale della pianura.....</i>	<i>23</i>
7.2.2.	<i>Prescrizioni particolari per il Sistema Territoriale della collina.....</i>	<i>27</i>
ART. 8)	FATTIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI.....	32
8.1.	CLASSI DI FATTIBILITÀ.....	32
	TABELLE CLASSI DI FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE.....	44
ART. 9)	POTERI DI DEROGA.....	47
CAPO II - ATTUAZIONE DEL R.U.....		48
ART. 10)	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL R.U.....	48
ART. 11)	CARATTERISTICHE DEI PIANI ATTUATIVI.....	48
11.1.	PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA.....	51
11.2.	PIANI DI LOTTIZZAZIONE E ALTRI PIANI DI INIZIATIVA PRIVATA.....	51
11.3.	PIANI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	54
11.4.1.	ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE DI IMPORTO PARI O SUPERIORE ALLA SOGLIA COMUNITARIA, PREVISTE DAI PIANI ATTUATIVI.....	54
11.4.2.	ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE DI IMPORTO INFERIORE ALLA SOGLIA COMUNITARIA, PREVISTE DAI PIANI ATTUATIVI.....	55
ART. 12)	ATTUAZIONE ANTICIPATA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	56
ART. 13)	ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO DI ONERI	57

13. 1.	ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ATTRAVERSO INTERVENTO CONVENZIONATO PER IMPORTI PARI O SUPERIORE ALLA SOGLIA COMUNITARIA.	57
13. 2.	ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ATTRAVERSO INTERVENTO CONVENZIONATO PER IMPORTI INFERIORE ALLA SOGLIA COMUNITARIA.	58
ART. 14)	INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, PRIVO DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO O AMBIENTALE.	59
ART. 15)	INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE INDIVIDUATI NELLE TAV. 2 – 4 – 5 DEL R.U.	62
15.1.	CATEGORIE DI INTERVENTO.	62
15.2	CATEGORIE DI VALORE DEGLI EDIFICI DI PREGIO STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE ED ESPLICAZIONE DEI RELATIVI CRITERI DI VALUTAZIONE.	74
ART. 16)	VINCOLI IMPOSTI DA NORMATIVE SOVRAORDINATE.	80
16.1.	VINCOLO CIMITERIALE: G1.	80
16.2.	FASCE DI RISPETTO ALLA VIABILITÀ: G2.	80
16.3.	VINCOLO IDROGEOLOGICO E FORESTALE: G3.	81
16.4.	VINCOLO DI RISPETTO DELLE RISORSE IDRICHE: G4.	81
16.4.1.	<i>Zone di tutela assoluta.</i>	82
16.4.2.	<i>Zone di rispetto.</i>	82
16.5.	AREE A SALVAGUARDIA DEL RISCHIO IDRAULICO E RELATIVE FASCE DI RISPETTO: G5.	83
16.6.	AREE DI RISPETTO AI CORSI D'ACQUA: G6.	84
16.7.	VINCOLI DERIVANTI DALLA PRESENZA DI ELETTRODOTTI.	85
16.8.	VINCOLI DERIVANTI DALLA PRESENZA DI AREE TARTUFIGENE.	85
ART. 17)	VINCOLI URBANISTICI.	88
ART. 18)	PERIMETRO DEI CENTRI ABITATI AI SENSI DELLA LEGGE 765/67 E DEL DECRETO LEGISLATIVO 285/92.	88
	CAPO III – DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO.	89
	SEZIONE I - SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA.	89
ART. 19)	SUBSISTEMA AGRICOLO DELLA PIANA DEL FOSSO ZANNONE.	89
19.1.	PRESCRIZIONI URBANISTICHE PER LE AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (E1P).	90
19.1.1.	<i>Interventi di nuova edificazione.</i>	91
19.1.2.	<i>Interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente, utilizzato ai fini agricoli, privo di valore storico, architettonico, ambientale.</i>	95

19.1.3.	<i>Interventi sul patrimonio edilizio esistente non utilizzato ai fini agricoli, privi di valore storico, architettonico, ambientale, ovvero non individuati dal Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Storicizzato.</i>	97
19.1.4.	<i>Interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico, architettonico ed ambientale.</i>	99
19.1.5.	<i>Depositi all'aperto.</i>	99
19.2.	PRESCRIZIONI URBANISTICHE PER LE AREE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA (E1E)	100
19.3.	PRESCRIZIONI AMBIENTALI	100
ART. 20)	SUBSISTEMA AGRICOLO DELLA PIANA DEL FIUME CASCINA	103
20.1.	PRESCRIZIONI URBANISTICHE	104
20.1.1.	<i>Interventi di nuova edificazione.</i>	105
20.1.2.	<i>Interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente, utilizzato a fini agricoli, privo di valore storico, architettonico, ambientale.</i>	109
20.1.3.	<i>Interventi sul patrimonio edilizio esistente non utilizzato a fini agricoli, privo di valore storico, architettonico, ambientale, ovvero non individuati dal Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Storicizzato.</i>	111
20.1.4.	<i>Zone di recupero.</i>	113
20.1.5.	<i>Interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico, architettonico ed ambientale.</i>	114
20.2.	PRESCRIZIONI AMBIENTALI	114
ART. 21)	SUBSISTEMA INSEDIATIVO DELLA PIANURA	116
21.1.	PRESCRIZIONI URBANISTICHE DI CARATTERE GENERALE	117
21.1.1.	<i>Zone A: aree storicizzate.</i>	117
21.1.2.	<i>Zone B: aree di completamento a prevalente carattere residenziale.</i>	118
21.1.3.	<i>Zone C: aree di espansione a prevalente carattere residenziale.</i>	119
21.1.4.	<i>Zone D1: aree di completamento produttivo.</i>	121
21.1.5.	<i>Zone D 2: aree di espansione produttiva.</i>	122
21.1.6.	<i>Zone F1: aree destinate a verde e attrezzature pubbliche.</i>	123
21.1.7.	<i>Zone F2: aree private destinate a verde e attrezzature di interesse generale.</i>	124
21.1.8.	<i>Zone F3: aree agricole periurbane destinate a verde privato.</i>	125
21.1.9.	<i>Zone F4: Aree destinate a interventi di difesa idraulica.</i>	125
21.1.10.	<i>Zone P: Aree destinate a parcheggi pubblici.</i>	126
21.1.11	<i>Edifici esistenti di valore architettonico, storico, e ambientale, esterni alle zone A.</i>	127
21.2.	PRESCRIZIONI AMBIENTALI	127
ART. 21A)	U.T.O.E. A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI PERIGNANO – CASINE – SPINELLI	131
21-A)1.	PRESCRIZIONI URBANISTICHE	132
21-A)2.	PRESCRIZIONI AMBIENTALI	133
ART. 21B)	U.T.O.E. A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI QUATTRO STRADE.	139

21-B)1.	PRESCRIZIONI URBANISTICHE.....	139
21-B)2.	PRESCRIZIONI AMBIENTALI.....	140
ART. 21C) U.T.O.E. A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE E PRODUTTIVO DI LAVAIANO. 143		
21-c)1.	PRESCRIZIONI URBANISTICHE.....	143
21-c)2.	PRESCRIZIONI AMBIENTALI.....	145
ART. 21D) U.T.O.E. DI RECUPERO URBANISTICO -AMBIENTALE DE LA FAGIOLAIA..... 148		
21-D)1.	PRESCRIZIONI URBANISTICHE.....	148
21-D)2.	PRESCRIZIONI AMBIENTALI.....	149
ART. 21E) U.T.O.E. A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO-COMMERCIALE DI PERIGNANO. 152		
21-E)1.	PRESCRIZIONI URBANISTICHE.....	152
21-E)2.	PRESCRIZIONI AMBIENTALI.....	153
ART. 21F) U.T.O.E. A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO-COMMERCIALE DE LA CAPANNINA. 159		
21-F)1.	PRESCRIZIONI URBANISTICHE.....	159
21-F)2.	PRESCRIZIONI AMBIENTALI.....	160
SEZIONE II – SISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA. 163		
ART. 22) SUBSISTEMA AGRICOLO DI COLLINA. 163		
22.1.	PRESCRIZIONI URBANISTICHE PER LE AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (E3P).	165
22.1.1.	<i>Interventi di nuova edificazione.</i>	165
22.1.2.	<i>Interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente, utilizzato a fini agricoli, privo di valore storico, architettonico, ambientale.</i>	169
22.1.3.	<i>Interventi sul patrimonio edilizio esistente non utilizzato ai fini agricoli, privo di valore storico, architettonico, e ambientale, ovvero non individuati dal Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Storicizzato.</i>	171
22.1.4.	<i>Interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico, architettonico ed ambientale..</i>	173
22.1.5.	<i>Depositi all'aperto.</i>	174
22.1.6.	<i>Zone di recupero.</i>	174
22.2.	PRESCRIZIONI URBANISTICHE PER LE AREE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA (E3E).....	175
22.3.	PRESCRIZIONI AMBIENTALI.....	175
ART. 23) SUBSISTEMA INSEDIATIVO DELLA COLLINA..... 179		
23.1.	PRESCRIZIONI URBANISTICHE DI CARATTERE GENERALE.....	179
23.1.1.	<i>Zone A: aree storicizzate.</i>	180
23.1.2.	<i>Zone B: aree di completamento a prevalente carattere residenziale.</i>	181

23.1.3.	<i>Zone C: aree di espansione a prevalente carattere residenziale.....</i>	183
23.1.4.	<i>Zone D1: aree di completamento produttivo.....</i>	184
23.1.5	<i>Zone F1: aree destinate a verde e attrezzature pubbliche.....</i>	185
23.1.6.	<i>Zone F2: aree private destinate a verde ed attrezzature di interesse generale.</i>	186
23.1.7.	<i>Zone F3: aree agricole periurbane destinate a verde privato.....</i>	187
23.1.8.	<i>Zone P: Aree destinate a parcheggi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68.....</i>	188
23.1.9.	<i>Edifici esistenti di valore architettonico e ambientale, esterni alle zone A.</i>	188
23.2.	PRESCRIZIONI AMBIENTALI.	188
ART. 23A)	U.T.O.E. A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI LARI CAPOLUOGO..	193
23-A)1.	PRESCRIZIONI URBANISTICHE.	194
23-A)2.	PRESCRIZIONI AMBIENTALI.....	195
ART. 23B)	U.T.O.E. A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI CASCIANA ALTA.....	198
23-B)1 -	PRESCRIZIONI URBANISTICHE.	198
23-B)2.	PRESCRIZIONI AMBIENTALI.....	200
ART. 23C)	U.T.O.E. A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI CEVOLI / RIPOLI....	203
23-C)1.	PRESCRIZIONI URBANISTICHE.	203
23.C)2.	PRESCRIZIONI AMBIENTALI.....	205
ART. 23D)	U.T.O.E. A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI USIGLIANO.	208
23-D)1.	PRESCRIZIONI URBANISTICHE.	208
21-D)2.	PRESCRIZIONI AMBIENTALI.....	209
ART. 23E)	U.T.O.E. A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI SAN RUFFINO.....	211
23-E)1.	PRESCRIZIONI URBANISTICHE.	211
23-E)2.	PRESCRIZIONI AMBIENTALI.....	212
ART. 23F)	U.T.O.E. A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI BOSCHI DI LARI.....	214
23-F)1.	PRESCRIZIONI URBANISTICHE.	214
23-F)2.	PRESCRIZIONI AMBIENTALI.....	215
23-G)1.	PRESCRIZIONI URBANISTICHE.	217
23-G)2.	PRESCRIZIONI AMBIENTALI.....	218
CAPO IV – DISCIPLINA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA’.....		220
ART. 24.	SISTEMA FUNZIONALE DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ.	220
ART. 24A)	STRADE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE.....	220
24 A)1.	PRESCRIZIONI URBANISTICHE E AMBIENTALI.	221
ART. 24B)	STRADE DI INTERESSE COMUNALE.....	221

24B)1	PRESCRIZIONI URBANISTICHE E AMBIENTALI	222
ART. 24C)	STRADE MINORI.....	222
24 c)1.	PRESCRIZIONI URBANISTICHE E AMBIENTALI	223
CAPO V – DISCIPLINA DEI SISTEMI AMBIENTALI.....	224	
ART. 25)	SISTEMA AMBIENTALE DEI CORSI D’ACQUA.....	224
25.1.	PRESCRIZIONI AMBIENTALI	225
ART. 26)	SISTEMA AMBIENTALE DELLE AREE BOScate.....	226
26.1.	PRESCRIZIONI URBANISTICHE.....	228
26.1.1.	<i>Nuove costruzioni rurali.....</i>	228
26.1.2.	<i>Interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente, utilizzato a fini agricoli, privo di valore storico, architettonico, ambientale.....</i>	228
26.1.3.	<i>Interventi sul patrimonio edilizio esistente non utilizzato ai fini agricoli, privo di valore storico, architettonico, e ambientale.....</i>	229
26.1.4.	<i>Interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico, architettonico ed ambientale..</i>	230
26.2.	PRESCRIZIONI AMBIENTALI	230
INDICE	234	