

## **Indice**

### **Parte I° - Disposizioni Generali**

Art.1 Finalità, caratteristiche e contenuti.	pag. 1
Art.2 Elaborati del Regolamento Urbanistico.	“ 1
Art.3 Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico.	“ 2
Art.4 Efficacie.	“ 3

### *Parte II° - Disposizioni relative alle articolazioni del territorio*

#### **Titolo I° - Tutela dell'integrità fisica del Territorio.**

##### **Capo 1 - Disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle classi di fattibilità.**

Art.5 Disposizioni applicative.	“ 4
Art.6 Classi di fattibilità prescrizioni PAI.	“ 4

##### **Capo 2 - Condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di fragilità ambientale.**

Art.7 Disposizioni applicative.	“ 6
Art.8 Disposizioni relative al "sistema aria".	“ 6
Art.9 Disposizioni relative al "sistema acqua".	“ 6
Art.10 Disposizioni relative al "sistema suolo e sottosuolo".	“ 6
Art.11 Disposizioni relative al "sistema clima".	“ 7
Art.12 Disposizioni relative alla produzione ed al consumo energetici.	“ 7
Art.13 Disposizioni relative alla produzione, alla raccolta ed allo smaltimento dei rifiuti.	“ 7
Art.14 Rete fognaria e depurazione.	“ 7
Art.15 Disposizioni relative alle industrie a rischio od insalubri.	“ 8
Art.16 Disposizioni relative alle radiazioni non ionizzanti.	“ 8

#### **Titolo II° - Tutela dell'identità fisica e culturale del territorio: Elementi territoriali di particolare valore**

##### **Capo 3 - Disposizioni applicative**

Art.17 Caratteri e disposizioni.	“ 9
Art.18 Disposizioni relative ai beni ed alle aree di cui al 5° comma dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616	“ 9
Art.19 Disposizioni relative alle aree protette categorie b,c,d, come definite all'art. 10 della L.R.T. 29 giugno 1982, n. 52	“ 9
Art.20 Disposizioni relative ai Siti di Interesse Regionale (S.I.R.)	“ 9
Art.21 Disposizioni relative alle emergenze geofornologiche, geotermiche, geominerarie.	“ 10

Art.22 Disposizioni relative alla risorsa idrica. “ 10

### **Titolo III° - Disciplina dei sistemi e dei sub-sistemi territoriali**

#### **Capo 4 - Sistema vegetazionale**

Art.23 Disposizioni applicative. “ 11

Art.24 Modalità di intervento riferite alle condizioni delle cenosi. “ 11

Art.25 Classificazione degli ambiti. “ 12

Art.26 Disposizioni relative alle zone boscate di particolare valore ambientale e paesaggistico. “ 12

Art.27 Disposizioni relative alle zone boscate normali. “ 12

Art.28 Disposizioni relative alle zone boscate degradate. “ 12

#### **Capo 5 - Sistema ambientale**

Art.29 Disposizioni generali. “ 13

Art.30 Classificazione. “ 13

Art.31 Sub-sistema V - Parchi. “ 14

Art.32 Sub-sistema E1 - Agricolo naturalistico. “ 16

Art.33 Sub-sistema E2 - Agricolo produttivo. “ 18

Art.34 Sub-sistema E3 - Agricolo periurbano. “ 21

Art.35 Aree che il PRAER destina in via transitoria ad attività estrattive “ 24

Art.36 Sub-sistema fluviale, pozzi e sorgenti di uso pubblico. “ 28

Art.37 Aree archeologiche. “ 29

Art.38 Strade vicinali e viabilità storica. “ 29

Art.39 Annessi a servizio del castagneto da frutto. “ 31

Art.40 La classificazione del patrimonio edilizio rurale esistente. “ 31

Art.41 Categorie della classificazione degli edifici rurali esistenti. “ 33

Art.42 Tipi di interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente. “ 33

Art.43 Edifici e manufatti non censiti. “ 34

Art.44 Edifici diruti. “ 34

Art.45 Validità della schedatura. “ 34

Art.46 Criteri per l'utilizzazione del patrimonio edilizio che ha perduto l'originale utilizzazione rurale. “ 34

Art.47 Depositi di attrezzi e annessi agricoli ad uso amatoriale. “ 36

Art.48 Prescrizioni comuni per l'ambito agricolo. “ 37

Art.49 Area di protezione ambientale. “ 39

Art.50 Programma di miglioramento agricolo ambientale. Convenzione. “ 39

### **Titolo IV° -Disciplina degli insediamenti**

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

<i>Art.51</i>	<i>Classificazione delle Componenti Insediative ed infrastrutturali.</i>	“	41
<i>Art.52</i>	<i>Parametri e standards urbanistici.</i>	“	41
<i>Art.53</i>	<i>Le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente.</i>	“	43
<i>Art.54</i>	<i>La definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.</i>	“	43
<i>Art.55</i>	<i>Ristrutturazione Urbanistica.</i>	“	54

#### **Capo 7 – Ambito del Centro Storico**

<i>Art.56</i>	<i>Caratteri generali ed obiettivi degli interventi.</i>	“	55
<i>Art.57</i>	<i>Destinazioni d’uso.</i>	“	55
<i>Art.58</i>	<i>Definizioni ed abbreviazioni.</i>	“	56
<i>Art.59</i>	<i>Caratteristiche degli ambiti di intervento.</i>	“	56
<i>Art.60</i>	<i>Ambito della conservazione.</i>	“	57
<i>Art.61</i>	<i>Ambito della riqualificazione.</i>	“	57
<i>Art.62</i>	<i>Ambito del recupero.</i>	“	57
<i>Art.63</i>	<i>Aree di recupero ambientale.</i>	“	59
<i>Art.64</i>	<i>Ambiti agricoli di pertinenza del centro storico.</i>	“	59

#### **Capo 8 - Nuclei storici non urbani**

<i>Art.65</i>	<i>Caratteri e disposizioni.</i>	“	60
<i>Art.66</i>	<i>Nucleo rurale de La Cerbaiola.</i>	“	60
<i>Art.67</i>	<i>Nucleo rurale della Fattoria Paganina.</i>	“	63
<i>Art.68</i>	<i>Nucleo rurale della Fattoria di Bruciano.</i>	“	67
<i>Art.69</i>	<i>Nucleo rurale della Fattoria di Vecchienne.</i>	“	71

#### **Capo 9 - Aree a prevalente destinazione residenziale**

<i>Art.70</i>	<i>Aree a prevalente destinazione residenziale.</i>	“	75
<i>Art.71</i>	<i>Sottozona B1.</i>	“	76
<i>Art.72</i>	<i>Sottozona B1a.</i>	“	77
<i>Art.73</i>	<i>Sottozona B2.</i>	“	77
<i>Art.74</i>	<i>Sottozona B3.</i>	“	76
<i>Art.75</i>	<i>Sottozona B4.</i>	“	78

<i>Art.76</i>	<i>Sottozona C.</i>	“	79
<b>Capo 10 - Insedimenti produttivi</b>			
<i>Art.77</i>	<i>Caratteri generali ed obiettivi degli interventi.</i>	“	81
<i>Art.78</i>	<i>Sottozona D1.</i>	“	81
<i>Art.79</i>	<i>Attrezzature ed impianti relativi a vapordotti e boccapozzi.</i>	“	83
<i>Art.80</i>	<i>Sottozona D2.</i>	“	83
<i>Art.81</i>	<i>Sottozona D3.</i>	“	84
<i>Art.82</i>	<i>Sottozona D4.</i>	“	84
<i>Art.83</i>	<i>Sottozona D5</i>	“	85
<i>Art.84</i>	<i>Sottozona D6</i>	“	86
<b>Capo 11 – Servizi ed Attrezzature</b>			
<i>Art.85</i>	<i>Caratteri generali ed obiettivi degli interventi.</i>	“	87
<i>Art.86</i>	<i>Ambiti per attrezzature pubbliche.</i>	“	87
<i>Art.87</i>	<i>Ambiti per attrezzature scolastiche.</i>	“	87
<i>Art.88</i>	<i>Ambiti per attrezzature sportive</i>	“	88
<i>Art.89</i>	<i>Parcheggi.</i>	“	88
<i>Art.90</i>	<i>Attrezzature di interesse generale.</i>	“	89
<i>Art.91</i>	<i>Verde Pubblico.</i>	“	91
<i>Art.92</i>	<i>Sistema infrastrutturale.</i>	“	91
<i>Art.93</i>	<i>Trasporto di energia.</i>	“	91
<i>Art.94</i>	<i>Aree per la distribuzione di carburanti.</i>	“	91
<i>Art.95</i>	<i>Attrezzature ed impianti relativi alle telecomunicazioni.</i>	“	91
<i>Art.96</i>	<i>Zone a vincoli speciali.</i>	“	92
<b>Capo 12 - Disposizioni particolari, finali e transitorie</b>			
<i>Art.97</i>	<i>Manufatti precari di servizio.</i>	“	94
<i>Art.98</i>	<i>Proprietà Comunali.</i>	“	94
<i>Art.99</i>	<i>Poteri di deroga.</i>	“	94
<i>Art.100</i>	<i>Salvaguardie.</i>	“	95
<i>Art.101</i>	<i>Il Piano degli orari e dei tempi.</i>	“	95
<i>Art.102</i>	<i>La Mappa di accessibilità urbana.</i>	“	96

## ***Allegati***

### ***Sistema ambientale:***

*Area PRAER Poggio di Granchio – localizzazione – scala 1/10.000*

*Area PRAER Poggio di Granchio – prescrizioni – scala 1/5.000*

*Area PRAER Buca di Paladino – localizzazione – scala 1/10.000*

*Area PRAER Buca di Paladino – prescrizioni – scala 1/5.000*

### ***Insedimenti storici non urbani:***

*Sistemi e Sub-sistemi – Cerbaiola - scala 1/1000*

### ***Sistemi e Sub-sistemi:***

*Sistemi e sub-sistemi – La Leccia – scala 1/1000*

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## Parte I°

### Disposizioni Generali

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

*Il Regolamento Urbanistico, a norma dell'art.55 della L.R.T. n°01/05, disciplina gli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale e le trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi del territorio.*

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

*Il Regolamento Urbanistico si compone dei seguenti elaborati:*

- 1)** *le presenti **Norme Tecniche di Attuazione**, in cui si descrivono nel dettaglio gli obiettivi assunti per il governo del territorio, si espone il metodo seguito, si comunicano gli esiti delle eventuali analisi svolte in approfondimento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, si illustrano i contenuti del Regolamento Urbanistico, attraverso la descrizione puntuale dei suoi elaborati costitutivi; nel dettaglio le norme contengono:*
  - *le disposizioni relative alle trasformazioni ammissibili nel territorio non urbano;*
  - *le disposizioni relative agli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente;*
  - *la definizione dei nuovi interventi ammissibili e delle destinazioni compatibili;*
  - *la descrizione dettagliata delle tipologie di intervento previste;*
  - *prescrizioni complesse relative a particolari ambiti del territorio urbano e non urbano, in cui si può intervenire solo mediante la predisposizione di piani attuativi.*
- 2)** *“**Indirizzi per il progetto dei parchi**”, un fascicolo in cui, ad ognuna delle 15 aree individuate, corrisponde:*
  - *una scheda contenente la descrizione dell'area a parco, l'elenco delle risorse coinvolte nella realizzazione di parco, le finalità, gli indirizzi ed i contenuti da attribuire al progetto, le prescrizioni relative al piano attuativo;*
  - *un estratto cartografico del Regolamento Urbanistico;*
  - *la schedatura dei complessi edilizi, edifici e/o manufatti presenti;*

**3) Elaborati grafici di progetto, costituiti da:**

Tavola 1a	<b>Sistemi e sub-sistemi - Territorio comunale nord</b>	scala 1:10.000
Tavola 1b	<b>Sistemi e sub-sistemi - Territorio comunale sud</b>	scala 1:10.000
Tavola 1c	<b>Sistemi e sub-sistemi - Montecastelli Pisano</b>	scala 1:2.000
Tavola 1d	<b>Sistemi e sub-sistemi - Castelnuovo Val di Cecina</b>	scala 1:2.000
Tavola 1e	<b>Sistemi e sub-sistemi - Sasso Pisano</b>	scala 1:2.000
Tavola 1f	<b>Sistemi e sub-sistemi – La Leccia</b>	scala 1:1.000
Tavola 1g	<b>Sistemi e sub-sistemi - Cerbaiola</b>	scala 1:1.000
Tavola 2a	<b>Mappa di accessibilità urbana</b> Montecastelli Pisano	scala 1:2.000
Tavola 2b	<b>Mappa di accessibilità urbana</b> Castelnuovo Val di Cecina	scala 1:2.000
Tavola 2c	<b>Mappa di accessibilità urbana</b> Sasso Pisano	scala 1:2.000
Tavola 2d	<b>Mappa di accessibilità urbana</b> Sasso Pisano	scala 1:2.000
Tavola 2e	<b>Mappa di accessibilità urbana</b> La Leccia	scala 1:1.000
Tavola 2f	<b>Mappa di accessibilità urbana</b> Cerbaiola	scala 1:1.000

**5) Schedatura degli edifici ricadenti in zona agricola.**

**6) Carte della fattibilità geologica** comprensiva di un fascicolo esplicativo dei contenuti degli elaborati cartografici.

**Art.3 Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico.**

Il Regolamento Urbanistico è valido a tempo indeterminato salvo quanto previsto ai commi 5, 6, 7 dell'art. 55 della L.R.T. n°01/05.

Le previsioni relative alla individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, delle aree assoggettate a piano attuativo, delle infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati, decadono dopo cinque anni dall'approvazione del regolamento, se non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi delle infrastrutture.

La mappa di accessibilità urbana è aggiornata dal Comune almeno quinquennialmente. Sono fatti salvi gli aggiornamenti che non rechino innovazioni sostanziali alla mappa, i quali sono approvati con unica deliberazione del consiglio comunale.

*Nei casi di piani attuativi di iniziativa privata, la decadenza 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.*

*Per il procedimento di formazione e approvazione del Regolamento Urbanistico e delle varianti ad esso, conformi alle prescrizioni del Piano Strutturale, si applicano le procedure di cui al titolo V, capo III della LRT n°01/05.*

*Il Regolamento Urbanistico assume dalla relazione geologica i gradi di fattibilità relativi al territorio, secondo quanto prescritto dalla L.R.T. n°2 1/84, dalla D.C.R. n°94/85 e dalla D.C.R. 12/00 (ex 230/94).*

#### **Art.4 Efficacie.**

*Le disposizioni del presente atto di governo del territorio, relativamente al suo ambito di applicazione, come definito all'articolo 1 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, sostituiscono integralmente quelle del Programma di Fabbricazione del Comune Castelnuovo Val di Cecina e di ogni sua variante parziale o generale.*

*La validità a tempo indeterminato non esclude la revisione in conseguenza di nuove disposizioni degli strumenti urbanistici sovraordinati a norma delle vigenti leggi in materia.*



# Parte II°

## Disposizioni relative alle articolazioni del territorio

### Titolo I°

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

##### Capo 1

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

##### **Art.5 Disposizioni applicative.**

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

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

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

##### **Art. 6 Classi di fattibilità e prescrizioni PAI.**

###### **1) Classi di fattibilità**

*Per tutte le trasformazioni, indipendentemente dalla classe di fattibilità deve essere redatta una specifica relazione geologica ai sensi delle vigenti disposizioni.*

*Sono definite le seguenti quattro classi di fattibilità:*

- A) Classe I – Fattibilità senza particolari limitazioni: equivale a livelli di rischio irrilevante, riscontrabili nei casi di:
- costruzioni di modesto rilievo che ricadano in aree notoriamente stabili (classe I di pericolosità);
  - interventi a carattere conservativo e/o di ripristino purché non comportino ampliamenti od altri aumenti di carico;
  - interventi che ricadono in classe 1 di rischio idraulico;
  - interventi di manutenzione ordinaria, restauro e ristrutturazione R1 che ricadono in classe 2 di rischio idraulico.
- B) Classe II - Fattibilità con normali vincoli da precisare in sede di progetto: equivale a livelli di rischio basso. Corrisponde a previsioni ed interventi compatibili con la situazione attuale di stabilità, con le caratteristiche meccaniche dei terreni e con il buon regime delle acque, prescrivendo il mantenimento delle condizioni in atto. In particolare per il rischio idraulico non deve essere modificata la morfologia favorevole dei luoghi.
- C) Classe III - Fattibilità condizionata: equivale a livelli di rischio medio-alto. Corrisponde a previsioni

*ed interventi con sicura interazione geologica o ambientale, ma quantificabile solo con verifiche. Sono richieste indagini di dettaglio a livello di area complessiva, sia come supporto alla redazione di piani attuativi, che nel caso di intervento in diretta attuazione del presente strumento generale. Le relative verifiche devono contenere le indicazioni sulle fondazioni, sulle opere di sistemazione e sulle misure di sicurezza nei confronti del rischio idraulico prescrittive per il rilascio della concessione edilizia o altro titolo richiesto dalle norme vigenti.*

- D) Classe IV - Fattibilità limitata: equivale a livelli di rischio elevato. Sono ammessi esclusivamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente subordinatamente alla realizzazione di progetti delle opere necessarie alla bonifica delle situazioni di dissesto ed alla messa in sicurezza degli edifici, anche relativamente al rischio idraulico, previa esecuzione di indagini geologiche e/o verifiche idrauliche estese all'intera area interessata da instabilità o rischio di esondazione.*

*Per ulteriori dettagli sulla fattibilità degli interventi si rimanda alla relazione di fattibilità geologica di supporto al Regolamento Urbanistico dove sono distinte le problematiche geomorfologiche da quelle idrauliche.*

**2) Prescrizioni relative al PAI del Bacino Toscana Costa**

*Per tutte le aree perimetrate dal PAI del Bacino Toscana Costa, già oggetto di confronto con le tavole di pericolosità geomorfologica e di rischio idraulico, valgono le prescrizioni dettate dalle Norme di Piano in particolare agli artt. 5, 6, 13, 14, 18, 19 che sono integralmente riportati nella relazione di fattibilità geologica di supporto al Regolamento Urbanistico alla quale si rimanda.*

## Capo 2

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

#### **Art.7 Disposizioni applicative.**

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

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

#### **Art.8 Disposizioni relative al "sistema aria".**

*Nelle aree caratterizzate da livelli critici di pressione sul sistema aria, coincidenti con quelle comprese nelle U.T.O.E. nn° 4, 6, 7, nei casi di nuova edificazione e/o trasformazioni di manufatti edilizi esistenti, adibiti ad utilizzazioni produttive, che comportano consistente pressione sul sistema aria, è richiesta l'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere i livelli di inquinamento atmosferico ed acustico, quali la messa in opera od il perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico di edifici e simili.*

#### **Art.9 Disposizioni relative al "sistema acqua".**

*Le trasformazioni, fisiche o funzionali, che diano luogo ad utenze con consumi idrici non sostenibili (pari o superiori a 10.000 mc./anno)<sup>1</sup>, non possono essere dichiarate ammissibili se non prescrivendo la razionalizzazione dei consumi finalizzata al risparmio di acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche e l'applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico.*

*Per l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche, con l'obiettivo di riservare prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano, possono essere poste in essere:*

- *la realizzazione di reti idriche duale fra uso potabile ed altri usi;*
- *il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, secondo i criteri definiti nella normativa tecnica attuativa della L.R.T. 5 gennaio 1994, n°36, recante "Disposizioni in materia di risorse idriche";*
- *la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche;*
- *l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;*
- *il risanamento ed il graduale ripristino della rete degli acquedotti esistenti al fine di ridurre le perdite a valori tecnicamente accettabili, e cioè non superiori al 20%.*

#### **Art.10 Disposizioni relative al "sistema suolo e sottosuolo".**

*Nella disciplina delle trasformazioni fisiche dichiarate ammissibili, deve essere mantenuta una superficie permeabile minima di pertinenza degli edifici da sistemare a verde pari al 25% dell'area di intervento.*

---

<sup>1</sup> per le trasformazioni relative a utenze che comportano consumi idrici superiori a 10.000 mc/anno, sia che siano soggette a piano attuativo sia che vengano realizzate per concessione diretta, le trasformazioni sono subordinate all'adozione di misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici. Questo implica che nel Piano Attuativo o nel progetto presentato per la richiesta di permesso, almeno per determinate categorie costruttive (grandi impianti, centri turistici, alberghi, etc.), venga anche presentata una stima dei consumi idrici per i diversi usi.

Devono essere previsti il controllo e la rimozione degli scarichi abusivi di rifiuti o di qualunque altro potenziale veicolo di contaminazione delle acque sotterranee, nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente.

**Art.11 Disposizioni relative al "sistema clima".**

Nella definizione degli interventi di riorganizzazione e razionalizzazione del traffico e nelle scelte localizzative delle funzioni, devono essere adeguatamente considerati i parametri meteorologici, per valutare le potenzialità di dispersione delle emissioni inquinanti.

**Art.12 Disposizioni relative alla produzione ed al consumo energetici.**

In tutti i casi di trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, il soggetto avente titolo ad operare deve dimostrare di aver rispettato le indicazioni per il risparmio energetico di cui alla legge n°10/91 ed al DPR 26/08/93 n°412.

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

Deve essere conseguita, a livello comunale, una riduzione della produzione dei rifiuti pari a quella stabilita dai pertinenti piani regionali e provinciali (ATO3).

Devono in ogni caso essere conseguiti gli obiettivi di raccolta differenziata definiti dal Decreto legislativo 05.02.97, n.22, recante "Attuazione delle direttive 91/156/CEE sui rifiuti, 91/689/CEE sui rifiuti pericolosi e 94/62/CEE sugli imballaggi e sui rifiuti da imballaggio", nonché dal Piano regionale di gestione dei rifiuti.

Ai fini di cui al comma 2 devono in particolare essere individuati, anche negli insediamenti esistenti, che possano essere oggetto di trasformazioni e/o di ristrutturazione urbanistica, appositi ed adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, prevedendo il riutilizzo a tale scopo di aree dismesse, tenendo conto delle prescrizioni del regolamento comunale per la gestione dei rifiuti urbani.<sup>2</sup>

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

A tale proposito il presente regolamento individua l'area da adibire ad "ISOLA ECOLOGICA" (stoccaggio temporaneo dei materiali derivanti dalle operazioni di raccolta differenziata).

Tale area opportunamente recintata e controllata è individuata a Castelnuovo in loc. Caspeci ed è normata secondo quanto previsto al successivo art.84.

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

L'attuazione delle trasformazioni disciplinate dal Regolamento Urbanistico è subordinata alla verifica dell'efficienza del sistema fognario, al completamento dello stesso e/o alla sua realizzazione, nonché all'allacciamento del sistema all'impianto di depurazione e/o fito-depurazione.

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

In particolare, a seguito degli studi di fattibilità per il trattamento dei reflui fognari, sono individuate nel presente regolamento alcune aree strategiche per la localizzazione di particolari impianti di fito-depurazione:

---

<sup>2</sup> Vedi normativa ATO3.

- Montecastelli Pisano: area individuata a valle della zona sportiva;
- Castelnuovo Val di Cecina: area individuata a sud dell'impianto di itticoltura;
- Sasso Pisano: area individuata a O del centro storico.

Per la localizzazione di detti impianti si fa riferimento alla cartografia di Regolamento Urbanistico Tavv. 1c, 1d, 1e. Nella eventualità di impianti di tipo misto dovranno essere previsti adeguati schermi di verde per mitigare l'impatto dei manufatti sull'ambiente circostante.

#### **Art.15 Disposizioni relative alle industrie a rischio od insalubri.**

Nelle aree monofunzionali (centrali Enel) e nelle aree per lavorazioni nocive, rottamazioni e discariche (D6) non possono essere dichiarate ammissibili trasformazioni, fisiche o funzionali, che comportino l'attivazione di industrie a rischio di incidente rilevante, o insalubri di classe I, se non ad adeguata distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati, e questi ultimi siano adeguatamente tutelati dagli effetti di eventuali, stimabili incidenti rilevanti.

#### **Art.16 Disposizioni relative alle radiazioni non ionizzanti.**

##### 1) Elettrodotti

Deve essere assicurato il rispetto delle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dei limiti di esposizione per la popolazione, fissati dalla normativa vigente in materia, con particolare riferimento al DPCM 08.07.03, recante "Parametri per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

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

Per gli edifici esistenti edificati a distanze inferiori a quelle succitate può essere richiesta all'Amministrazione Comunale il permesso di costruire a norma dell'art.78 comma 1, lett h) della LRT n°01/05 per la realizzazione del nuovo edificio in zona limitrofa..

Per le parti in tensione delle cabine e delle sottostazioni elettriche le distanze comportanti il divieto di cui al comma 2 del presente articolo devono essere determinate con gli stessi metodi.

Deve inoltre essere assicurato il rispetto delle disposizioni di cui alla Direttiva Regionale del 2002 riferita ai campi elettromagnetici.

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

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

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

## Titolo II°

### Tutela dell'identità fisica e culturale del territorio: Elementi territoriali di particolare valore

#### Capo 3 Disposizioni applicative

##### **Art.17 Caratteri e disposizioni.**

Si definiscono beni da sottoporre a tutela tutti gli elementi del territorio ossia ogni risorsa, già individuata nell'ambito del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, riletta secondo i suoi aspetti qualitativo-funzionali.

Ogni azione di trasformazione, che il progetto intenda attuare coinvolgendo alcune delle risorse del territorio, avverrà solo compatibilmente con le trasformazioni previste per le altre risorse.

##### **Art.18 Disposizioni relative ai beni ed alle aree di cui all'art.142 del D.L. "Codice dei beni culturali e del paesaggio" ai sensi dell'art.10 della L.06.07.2002 n°137.**

In particolare i fiumi i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di ml. 150 ciascuna, i parchi e le riserve regionali, i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, le zone di interesse archeologico, sono disciplinati dalla Legge n°42/2004 (parte 3°, titolo 1°, capi I°, II°, III°), dalla L.R.T. n°0 1/2005 ( titolo 4°, capo I°), da quanto contenuto nello Statuto dei Luoghi del Piano strutturale e dalle presenti norme (fascicolo "Indirizzi per il progetto dei parchi" e capo 4°).

##### **Art.19 Disposizioni relative alle aree protette categorie b,c,d, di cui all'art.81 comma 5° del PIT**

Le aree protette categorie b, c, d, ai sensi dell'art. 81 comma 5° del P.I.T., sono individuate lungo il perimetro nord-ovest dell'isola amministrativa di Montecastelli, a sud del Capoluogo e nella zona sud-est del territorio comunale. In particolare per quelle che corrispondono alle aree individuate come SIR (siti di interesse regionale), si farà riferimento alle Norme tecniche di attuazione della L.R.T. n°56/00; per tutte le altre varrà quanto previsto al Capo 5 delle presenti norme ed in particolare all'art.49.

##### **Art.20 Disposizioni relative ai Siti di Interesse Regionale (S.I.R.)**

I Siti di Interesse Regionale (S.I.R.), ossia i siti di interesse naturalistico che, ai sensi dell'art. 81, 6° comma del Piano di Indirizzo Territoriale, costituiscono risorse essenziali del territorio, sono aree individuate e perimetrate all'interno del progetto Bioitaly di cui alla D.C.R. n. 342 del 10.11.98, così come individuate e perimetrate ai sensi del B.U.R.T. n° 25 febbraio 2004; la Regione Toscana detterà le norme per la gestione di tali siti.

Tali aree, localizzate a Nord dell'abitato di Montecastelli ed a Sud dell'abitato di Sasso P., sono in parte individuate dal presente regolamento come zona destinata a parco fluviale e parco tematico, meglio definite nel fascicolo "Indirizzi per il progetto dei parchi" allegato alle presenti Norme.

**Art.21 Disposizioni relative alle emergenze geofornologiche, geotermiche, geominerarie.**

Tali emergenze, individuate e descritte nell'indagine geologica di supporto al Piano Strutturale ed individuate nello Statuto dei Luoghi (Tavv. 14a-14b), quali risorse del territorio, rivestono particolare importanza in rapporto alla valorizzazione e tutela del territorio. Pertanto negli ambiti individuati nelle cartografie di piano in cui sono presenti questo tipo di emergenze sono consentiti unicamente interventi finalizzati alla messa in sicurezza, alla tutela ed alla valorizzazione a fini scientifici e/o turistici, secondo le normative vigenti in materia.

In particolare tali emergenze sono costituite dalle grotte, dai calanchi, dalle fumarole, dalle doline e dalle sorgenti termominerali.

Le grotte presenti nell'ambito del territorio comunale sono localizzate:

- a sud-ovest del centro urbano di Montecastelli,
- a nord-est del centro storico del capoluogo,
- nel centro storico di Sasso Pisano.

La formazione dei calanchi è individuabile ad Est del nucleo rurale della Cerbaiola, in località Mignattaia, e a Sud-Est del centro urbano di Montecastelli, nell'ambito dell'isola amministrativa. Nell'ambito del territorio comunale zona Sud la formazione dei calanchi è presente in località Le Volpaie, lungo il corso del Torrente Riorso, e a Nord del nucleo rurale di Vecchienne, nei pressi del Podere Sant'Adriano.

In tali ambiti ogni attività colturale, sia propriamente agricola, sia di manutenzione dei boschi, dovrà essere attuata nel rispetto dei caratteri geomorfologici dei terreni.

Le fumarole e le doline sono presenti unicamente nell'ambito del Parco del Monte di Sasso Pisano ed entreranno a far parte integrante dell'itinerario turistico-didattico volto alla valorizzazione delle risorse naturali, la creazione del quale è lo scopo primario del parco stesso.<sup>3</sup>

**Art.22 Disposizioni relative alla risorsa idrica.**

Per il sistema idrico principale esistente sono consentiti unicamente interventi di ripristino e consolidamento finalizzati ad impedire o ad arrestare situazioni di dissesto idrogeologico ed alla messa in sicurezza, purché attuati con tecniche e procedimenti compatibili con le caratteristiche dei luoghi.

---

<sup>3</sup> Vedi anche tavv. 14a e 14b del Piano strutturale

## Titolo III°

### Disciplina dei sistemi e dei sub-sistemi territoriali

#### Capo 4 Sistema vegetazionale

##### **Art.23 Disposizioni applicative.**

*La pianificazione nel dettare le discipline di propria competenza definisce le disposizioni volte a perseguire la tutela dell'integrità fisica e culturale del territorio, precisando le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni degli immobili eventualmente presenti nell'osservanza delle disposizioni di cui ai successivi articoli.*

*Compongono l'assetto vegetazionale i terreni individuati dalle tavole del Piano Strutturale (Tavv. 3a/3b) interessati dalle cenosi vegetali.*

##### **Art.24 Modalità di intervento riferite alle condizioni delle cenosi**

*Nelle tavole del Piano Strutturale (Tavv. 3a/3b) sono indicate le modalità di intervento da attuarsi nelle aree interessate dal sistema vegetazionale, in relazione alle condizioni ed alle caratteristiche riscontrate delle cenosi vegetali presenti.*

*Le categorie delle modalità di intervento di tipo forestale sono così definite:*

- conservazione:** *trova applicazione nelle aree di elevato valore ambientale-paesaggistico, per cui è necessario garantire il rispetto dei dinamismi naturali delle cenosi vegetali spontanee, mediante interventi tesi alla conservazione degli equilibri naturali già raggiunti;*
- mantenimento:** *trova applicazione nelle aree in cui le cenosi vegetali si presentano soddisfacenti sotto i profili sia della qualità floristica che delle condizioni biologiche intese in senso più generale, ma in cui sono in atto fenomeni, quali il taglio dei boschi o la vicinanza delle coltivazioni, per cui è necessario controllare nel tempo la situazione delle cenosi, garantendone la continuità, o permettere la loro evoluzione verso un equilibrio più stabile;*
- consolidamento:** *trova applicazione nelle aree in cui le cenosi vegetali, pure mostrando una soddisfacente ricchezza floristica, appaiono compromesse nella struttura, o comunque nelle componenti biologiche che rendono una fitocenosi ecologicamente stabile, per cui è necessario agire con idonei interventi volti a superare tali situazioni negative, quali il rimboschimento con specie arboree ed arbustive autoctone, ed ecologicamente idonee, in rarefazione a causa dei fenomeni di disturbo in atto;*
- modificabilità:** *trova applicazione nelle aree in cui sono presenti entità che contrastano con il naturale dinamismo della vegetazione autoctona, per cui è necessario favorire la ripresa di quest'ultima eliminando le cause di turbamento;*
- trasformazione:** *trova applicazione nelle aree in cui il soprassuolo vegetale è ormai dominato da entità non appartenenti alla vegetazione autoctona, per cui è opportuno operare una graduale sostituzione dello strato vegetale con specie ecologicamente più idonee ed in linea con l'ambiente naturale.*



#### **Art.25 Classificazione degli ambiti.**

Il P.S. individua nei terreni componenti l'assetto vegetazionale tre ambiti nei quali sono ammessi gli interventi previsti dalle presenti norme e le attività estrattive previste dal P.R.A.E.R<sup>4</sup>:

- le zone boscate di particolare valore ambientale e paesaggistico,
- le zone boscate normali,
- le zone boscate degradate.

Tali ambiti sono individuati all'interno dello Statuto dei luoghi (Tavv. 14a-14b del Piano Strutturale). In detti ambiti sono ammesse le seguenti attività:

- coltivazione del bosco;
- prevenzione e repressione degli incendi;
- difesa fitosanitaria;
- tutela degli alberi monumentali;
- ristrutturazioni idralico-forestali delle aste fluviali secondarie;
- rinaturalizzazione delle aree forestali;
- manutenzione dei sentieri e della viabilità forestale;
- attività per il tempo libero.

#### **Art.26 Disposizioni relative alle zone boscate di particolare valore ambientale e paesaggistico.**

Compongono l'ambito delle zone boscate di particolare valore ambientale e paesaggistico i terreni ricoperti da boschi di alto fusto e da castagneto da frutto.

L'intero ambito, per le caratteristiche di particolare valore, si ritiene assoggettato alle categorie di conservazione/mantenimento e mantenimento/consolidamento come definite ai commi 2 e 3 dell'art. 24 delle presenti norme. Nelle superfici boschive a castagneto da frutto, al fine di favorirne la coltura, fatto salvo quanto altro previsto dalla L.R.T. 39/2000, il R.U. regola la costruzione di annessi agricoli secondo le disposizioni contenute nell'art.39 delle presenti norme.

#### **Art.27 Disposizioni relative alle zone boscate normali.**

Compongono l'ambito delle zone boscate normali i terreni ricoperti da boschi cedui con consistenza densa (100%-85%).

Relativamente alle modalità di intervento valgono le disposizioni di cui alla L.R.T. n° 39/2000, già definite dall'art. 24 delle presenti norme in funzione delle caratteristiche delle cenosi presenti.

#### **Art.28 Disposizioni relative alle zone boscate degradate.**

Compongono l'ambito delle zone boscate degradate i terreni ricoperti da bosco ceduo degradato o aperto (60%-20%).

L'intero ambito si ritiene assoggettato alle disposizioni di cui alla L.R.T. n° 39/2000 ed alle categorie di consolidamento, modificabilità o trasformazione, in relazione alle caratteristiche di ogni singola area e delle cenosi presenti, al fine di promuovere il riformarsi della vegetazione spontanea, per finalità di tutela ambientale o naturalistica, ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio.

---

<sup>4</sup> Cfr. Azioni di trasformazione descritte nelle Schede-norma delle U.T.O.E. nn° 1 e 6.

## Capo 5 Sistema ambientale

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

*Il sistema comprende il territorio aperto in quanto esterno al perimetro dei centri abitati. In detto ambito la maggior parte del territorio comunale è destinato alla produzione agricola e forestale ed alle attività ad esse connesse o con esse integrate. Ai fini della L.R.T. n° 64/95 e succ. mod. ed int., sono considerate attività agricole quelle previste dall'art. 2135 del Codice Civile, nonché quelle classificate come agricole da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.*

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

- 1. le attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia, della forestazione;*
- 2. le attività faunistico-venatorie;*
- 3. le attività ricettive anche in forme agrituristiche ai sensi della L.R.T. n° 30/2003 e successive modifiche ed integrazioni;*
- 4. le attività connesse con la valorizzazione di particolari ambiti territoriali in seguito denominati parchi;*
- 5. tutte quelle comunque definite tali da disposizioni normative e comunitarie, nazionali e regionali.*

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

*Ai sensi ed ai fini dell'art. 1, quarto comma, della L.R.T. n°64/95, e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale, l'intero territorio comunale non urbano è identificato con il Sistema Ambientale ed è suddiviso in sub-sistemi, in relazione alla presenza di particolari caratteri morfologici, paesaggistici, ambientali e produttivi.*

*Si distinguono:*

- 1. V: aree agricole di complessiva tutela ambientale di interesse locale, destinati a parco per un uso collettivo per fini culturali, turistici e di tutela del territorio; all'interno di tali aree è comunque ammesso lo svolgimento della normale attività agricola e le trasformazioni ad essa connesse secondo quanto specificatamente stabilito. Le sottozone corrispondenti alle diverse peculiarità rilevate sono:*
  - V1: sub-sistemi agricoli territoriali caratterizzati dalla presenza di particolari fenomeni naturali, caratteristiche ambientali di particolare pregio o edifici e/o complessi edilizi che manifestano forti relazioni con il contesto ambientale di riferimento;*
  - V2: sub-sistemi agricoli territoriali che individuano aree di particolare pregio in corrispondenza delle fasce di rispetto dei principali corsi d'acqua;*
  - V3: sub-sistemi agricoli di particolare pregio in corrispondenza di emergenze archeologiche di rilievo, aree ed edifici funzionali alla ricettività turistica/termale;*
  - V4: sub-sistemi agricoli territoriali che individuano anche aree di tutela e di fruizione pubblica in prossimità dei centri abitati;*
- 2. E1: sub-sistemi di tutela e di interesse paesaggistico che permettono la percezione di vedute panoramiche e sono caratterizzate dalla presenza diffusa di edifici e manufatti il cui valore è*

determinato anche dalle caratteristiche di giacitura; fanno parte di queste zone tutte le aree con una forte prevalenza dei boschi sulle aree potenzialmente coltivabili o comunque funzionali all'esercizio dell'attività agricola ed a quelle ad essa connesse; tali aree possono definirsi a prevalente funzione agricola secondo quanto disposto dall'art. 40 della L.R.T. n°01/05.;

3. E2: sub-sistemi prevalentemente agricoli caratterizzati da una produzione significativa, tipica o specializzata, in cui il carattere produttivo prevalente non deve comunque manifestarsi in forme che contrastino con i complessivi valori ambientali presenti sull'intero territorio comunale; tali aree possono definirsi ad esclusiva funzione agricola secondo quanto disposto dall'art. 40 della L.R.T. n°01/05.;
4. E3: sub-sistemi prevalentemente agricoli localizzati in prossimità dei centri abitati di Montecastelli, Castelnuovo, Sasso Pisano, non edificati o edificati con discontinuità, che si connotano quali ambiti di filtro tra l'area propriamente urbana ed il territorio extra-urbano; all'interno di queste zone, per i loro caratteri di relazione con i centri abitati, spesso di valore storico, si prescrive il divieto di trasformazione ed utilizzazione improprie ossia suscettibili di indurre fenomeni di degrado ambientale, configurativo o formale degli edifici e dei manufatti esistenti.
5. E4: aree che il P.R.A.E.R. destina in via transitoria ad attività estrattive con destinazione finale dell'area a zona boscata.
6. E5: sub-sistema costituito dai fiumi, dai torrenti, dalla rete dei borri e dei fossi affluenti e dall'insieme delle sorgenti ad uso idropotabile o potenzialmente sfruttabili per altri usi.

#### **Art.31 Sub-sistema V - Parchi.**

Il sub-sistema V individua ambiti in cui si coniugano la tutela dell'ambiente naturale, la conservazione delle colture tradizionali e l'uso collettivo.

Per gli interventi nelle aree facenti parte dell'assetto vegetazionale e dell'assetto propriamente agricolo si rimanda ai Capi 4 (art. 23-24-25-26-27-28) e 5 (art. 32-33) delle presenti norme.

Nel sub-sistema V si possono riconoscere le seguenti tipologie:

- V1 – parchi tematici,
- V2 – parchi fluviali,
- V3 – parchi archeologici,
- V4 – parchi urbani.

Il sub-sistema V si compone di:

1. **PARCO MINERARIO DI MONTECASTELLI (V1);**
2. **PARCO TERMALE DEL BAGNO AL MORBO (V1);**
3. **PARCO DI PIAN DI CAVA (V1);**
4. **PARCO URBANO DI CASTELNUOVO (V4);**
5. **PARCO DEL MONTE DI CASTELNUOVO (V1);**
6. **PARCO URBANO DI DOCCIOLI (V4);**
7. **PARCO DEL CASTELLUCCIO (V1);**

- 8. PARCO ARCHEOLOGICO-TERMALE DEL BAGNONE (V3);**
- 9. PARCO DI LUNGAIANO (V1);**
- 10. PARCO URBANO DI SASSO PISANO (V4);**
- 11. PARCO DEL MONTE DI SASSO PISANO (V1);**
- 12. PARCO FLUVIALE DEL CECINA E DEL PAVONE (V2);**
- 13. PARCO DEL PAVONE (V2);**
- 14. PARCO FLUVIALE DEL CORNIA (V2).**

*Le 15 schede sono state raccolte nell'Allegato A – Indirizzi per il progetto dei parchi, che fa parte integrante degli atti di governo del territorio e si connota come quadro conoscitivo e prescrittivo di base per ogni piano attuativo che coinvolgerà gli ambiti interessati.*

*Ogni scheda si compone di una sezione normativa e di una sezione grafica contenete gli estratti cartografici di riferimento desunti dal Regolamento Urbanistico e la schedatura degli edifici e/o manufatti presenti nell'ambito specifico del parco in oggetto.*

*Nella sezione normativa sono indicati:*

- *classificazioni ai sensi del D.M. 1444/68 e del Piano Strutturale;*
- *modalità attuative ossia tipologia di piano attuativo prescritto;*
- *descrizione ed obiettivi generali;*
- *elenco delle risorse coinvolte dal progetto;*
- *riferimenti ad eventuali normative sovraordinate;*
- *elementi prescrittivi del progetto;*
- *modalità di attuazione;*
- *compendio delle schede di progetto di tutti gli edifici e/o manufatti presenti, se presenti;*
- *tabelle relative al dimensionamento delle trasformazioni con i dati espressi in volumetria massima consentita di progetto e numero massimo di posti letto, nel caso siano previste strutture ricettive.*

*Per la normativa relativa ai parchi si rimanda dunque all'Allegato A.*

### **Art.32 Sub-sistema E1 - Agricolo naturalistico.**

*Il sub-sistema agricolo naturalistico è un ambito di tutela ambientale e di interesse paesaggistico che permette la percezione di vedute panoramiche ed è caratterizzato dalla presenza diffusa di edifici e manufatti, il cui valore è determinato anche dalle caratteristiche di giacitura; l'ambito è costituito da tutte le aree con una forte prevalenza dei boschi sulle aree potenzialmente coltivabili o comunque funzionali all'esercizio dell'attività agricola ed a quelle ad essa connesse, quali, ad esempio, le attività ricettive in forme agrituristiche.<sup>5</sup>*

*Tali zone possono definirsi a prevalente funzione agricola secondo quanto disposto dall'art. 40 della L.R.T. n°01/05.;*

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

*Per ogni complesso edilizio, edificio, manufatto presente nell'ambito E1 sono state redatte una scheda di rilevamento ed una scheda di progetto. Le schede sono state raccolte nell'Allegato B – Schedatura dei complessi edilizi, edifici, manufatti ricadenti nell'ambito E1, che fa parte integrante degli atti di governo del territorio.*

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

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

*Le nuove costruzioni ad uso abitativo per addetti all'agricoltura dovranno essere realizzate mediante lo strumento del P.M.A.A., secondo quanto previsto dall'art. 16 del P.T.C. e comunque non potranno superare la superficie residenziale utile (DM 5/7/75) di mq. 100 e l'altezza massima di ml. 7.00 e dovranno inoltre rispettare i seguenti criteri:*

- a) configurarsi come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti ed osservare le regole di insediamento proprie di ciascuna tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema degli accessi e con gli spazi liberi di pertinenza;*
- b) nei casi in cui siano presenti manufatti realizzati con tecniche e materiali estranei alla cultura architettonica del luogo, essi dovranno essere ricondotti a forme tipologiche coerenti.*

*Per la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo per addetti all'agricoltura e di nuovi annessi agricoli potrà essere utilizzata la suscettibilità edificatoria derivante da aree ricomprese all'interno del sub-sistema V (parchi).*

#### *2) Gli annessi agricoli*

*Gli annessi agricoli, ovvero le costruzioni necessarie e pertinenti alla conduzione agricola nell'ambito di ciascuna azienda, quali: locali per il magazzinaggio e confezionamento dei prodotti, locali di ricovero degli attrezzi e mezzi d'opera, tettoie, stalle per il ricovero degli animali e cantine, potranno essere realizzati a patto che ne sia dimostrata la necessità mediante la redazione del P.M.A.A. di cui all'art.50 delle presenti norme e nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.17 del P.T.C.*

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

*Le opere previste dovranno essere eseguite avendo particolare cura nella scelta dei materiali, con l'esclusione del mattone faccia-vista; saranno sempre e comunque vietati manufatti metallici.*

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

---

<sup>5</sup> Vedi L.R.T. n°76/74 e succ. mod.

*Altezza massima consentita ml. 6.00.*

*Gli annessi agricoli costruiti dopo l'entrata in vigore della L.R.T. n°01/05 non possono mutare la destinazione d'uso e sono rimossi secondo quanto previsto all'art.41 della L.R.T. n°01/05.*

*Per gli interventi nelle aree facenti parte dell'assetto vegetazionale si fa riferimento alle presenti norme.*

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

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

### **3) Serre teleriscaldate**

*All'interno di tale zona sono individuate apposite aree denominate E1s destinate ad accogliere serre unicamente se teleriscaldate, utilizzanti fluidi geotermici. Tali serre, previste all'art.64.4.10 del PTC, possono essere realizzate alle seguenti condizioni:*

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

*In ogni caso la realizzazione delle serre di cui sopra, sarà subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo, di una convenzione o atto d'obbligo unilaterale, da registrare a spese del richiedente e trascrivere a cura del Comune, in cui si certifichi che nel caso in cui la produzione cessi per un periodo maggiore di anni 2, le strutture dovranno essere smontate entro il termine perentorio di mesi 6.*

### **4) Impianti fotovoltaici**

*All'interno di tale zona sono individuate apposite aree denominate E1f destinate a accogliere impianti fotovoltaici. Tali impianti da realizzare in territorio aperto, per produzione di energia elettrica oltre le necessità di autoconsumo dei fabbricati è ammessa alle seguenti condizioni:*

- *L'estradosso dei pannelli fotovoltaici non deve staccarsi oltre i 50 cm rispetto al piano di campagna e nel caso di posizionamento inclinato non superiore nel loro punto di massima altezza cm 160*
- *Le strutture di sostegno dovranno essere dimensionate per il carico dei pannelli nonché degli altri carichi supplementari quali spinta del vento, neve e non potrà sporgere rispetto al bordo esterno del pannello oltre i 10 cm.*
- *Le fondazioni di sostegno della struttura dovranno essere realizzate interrate e con cordoli o piccoli plinti in corrispondenza degli appoggi. Eventuali platee sono ammesse solo ove giustificate dalla portanza del terreno. Sono ammesse comunque piccole piattaforme sottostanti i pannelli nei limiti necessari per la collocazione di contatori, inverter, ed elementi tecnologici di servizio all'impianto.*
- *In ragione dell'estensione in superficie dell'impianto, è facoltà dell'Ufficio Tecnico Comunale prescrivere appositi corridoi utili per il passaggio della fauna selvatica.*

*All'esterno delle aree E1f sono sempre ammesse le realizzazioni di impianti fotovoltaici ad uso familiare o come risorsa energetica per le aziende e come attività complementare all'agricoltura.*

## **Art.33 Sub-sistema E2 - Agricolo produttivo.**

*Il territorio agricolo produttivo è un ambito caratterizzato da una produzione agricola significativa, tipica o specializzata, in cui il carattere produttivo prevalente non deve comunque manifestarsi in forme che contrastino con i valori ambientali del territorio. Tali zone possono definirsi ad esclusiva agricola secondo quanto disposto dall'art. 40 della L.R.T. n°01/05.*

*Le trasformazioni ed utilizzazioni ammissibili nelle aree coltivate sono quelle volte alla salvaguardia della vocazione agricola, intesa come bilancio complessivo delle caratteristiche dei suoli, ed a favorire particolari specializzazioni colturali in relazione alla caratterizzazione sociale ed economica di attività produttive, incluse le attività ricettive in forme agrituristiche.<sup>6</sup>*

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

*Per ogni complesso edilizio, edificio, manufatto presente nell'ambito E2 sono state redatte una scheda di rilevamento ed una scheda di progetto. Le schede sono state raccolte nell'Allegato B – Schedatura dei complessi edilizi, edifici, manufatti ricadenti nell'ambito E2, che fa parte integrante degli atti di governo del territorio.*

*Gli eventuali ampliamenti sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola sono quelli previsti dall'art. 5 della L.R.T. n°64/95.*

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

*Le nuove costruzioni ad uso abitativo per addetti all'agricoltura dovranno essere realizzate mediante lo strumento del P.M.A.A., e comunque non potranno superare la superficie residenziale utile (DM 5/7/75) di mq. 120 e l'altezza massima di ml.7.00 e dovranno inoltre rispettare i seguenti criteri:*

- a) dovranno configurarsi come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti ed osservare le regole di insediamento proprie di ciascuna tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema degli accessi e con gli spazi liberi di pertinenza;*
- b) nei casi in cui siano presenti manufatti realizzati con tecniche e materiali estranei alla cultura architettonica del luogo, questi dovranno essere ricondotti a forme tipologiche coerenti.*

*Per la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo per addetti all'agricoltura e di nuovi annessi agricoli potrà essere utilizzata la suscettibilità edificatoria derivante da aree ricomprese all'interno degli ambiti V (parchi).*

#### *2) Gli annessi agricoli*

*Gli annessi agricoli, ovvero le costruzioni necessarie e pertinenti alla conduzione agricola nell'ambito di ciascuna azienda, quali: locali per il magazzinaggio e confezionamento dei prodotti, locali di ricovero degli attrezzi e mezzi d'opera, tettoie, stalle per il ricovero degli animali, cantine, serre, impianti di acquacoltura, potranno essere realizzati a patto che ne sia dimostrata la necessità mediante la redazione del P.M.A.A. nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.17 del P.T.C.*

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

*Le opere previste dovranno essere eseguite avendo particolare cura nella scelta dei materiali, con l'esclusione del mattone faccia-vista; saranno sempre e comunque vietati manufatti metallici.*

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

*Altezza massima consentita ml. 6.00.*

---

<sup>6</sup> Vedi L.R.T. n°30/03 e succ. mod.

*Gli annessi agricoli costruiti dopo l'entrata in vigore della L.R.T. n°01/05 non possono mutare la destinazione d'uso e sono rimossi secondo quanto previsto all'art.41 della L.R.T. n°01/05.*

### *3) Manufatti precari*

*In detto ambito è consentita l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 3 comma 12 della L.R.T. n° 64/95 agli imprenditori agricoli professionali che conducono aziende con superfici fondiarie minime non inferiori a quelle definite dall'art. 3 della L.R.T. n° 64/95 e dagli atti di pianificazione territoriale (P.T.C.).*

*Sono comunque da rispettare le seguenti indicazioni:*

- a - dovranno essere semplicemente appoggiati al suolo ed ad esso ancorati;*
- b - dovranno avere dimensioni massime di mq. 6.00 ed altezza di ml. 2.20;*
- c - l'ubicazione di tali manufatti dovrà avvenire in luoghi non panoramici e scarsamente visibili da strade e punti di veduta, schermati dalla vegetazione esistente;*
- d - dovranno essere realizzati esclusivamente con struttura portante ed eventuale tamponamento in legname, con coperture di tipo tradizionale. E' vietato l'utilizzo di tamponamenti e coperture in lamiera.*

### *4) Serre teleriscaldate*

*All'interno di tale zona sono individuate apposite aree denominate E2s destinate ad accogliere serre unicamente se teleriscaldate, utilizzanti fluidi geotermici. Tali serre, previste all'art.64.4.10 del PTC, possono essere realizzate alle seguenti condizioni:*

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

*In ogni caso la realizzazione delle serre di cui sopra, sarà subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo, di una convenzione o atto d'obbligo unilaterale, da registrare a spese del richiedente e trascrivere a cura del Comune, in cui si certifichi che nel caso in cui la produzione cessi per un periodo maggiore di anni 2, le strutture dovranno essere smontate entro il termine perentorio di mesi 6.*

### *5) Impianti fotovoltaici*

*All'interno di tale zona sono individuate apposite aree denominate E2f destinate a accogliere impianti fotovoltaici. Tali impianti da realizzare in territorio aperto, per produzione di energia elettrica oltre le necessità di autoconsumo dei fabbricati è ammessa alle seguenti condizioni:*

- L'estradosso dei pannelli fotovoltaici non deve staccarsi oltre i 50 cm rispetto al piano di campagna e nel caso di posizionamento inclinato non superiore nel loro punto di massima altezza cm 160*
- Le strutture di sostegno dovranno essere dimensionate per il carico dei pannelli nonché degli altri carichi supplementari quali spinta del vento, neve e non potrà sporgere rispetto al bordo esterno del pannello oltre i 10 cm.*
- Le fondazioni di sostegno della struttura dovranno essere realizzate interrate e con cordoli o piccoli plinti in corrispondenza degli appoggi. Eventuali platee sono ammesse solo ove giustificate dalla portanza del terreno. Sono ammesse comunque piccole piattaforme sottostanti i pannelli nei limiti necessari per la collocazione di contatori, inverter, ed elementi tecnologici di servizio all'impianto.*
- In ragione dell'estensione in superficie dell'impianto, è facoltà dell'Ufficio Tecnico Comunale prescrivere appositi corridoi utili per il passaggio della fauna selvatica.*

*All'esterno delle aree E2f sono sempre ammesse le realizzazioni di impianti fotovoltaici ad uso familiare o come risorsa energetica per le aziende e come attività complementare all'agricoltura.*



**Art.34 Sub-sistema E3 - Agricolo periurbano.**

*Il sub-sistema agricolo periurbano comprende le aree agricole in prossimità dei centri abitati già descritte all'art. 30 delle presenti norme. Le aree periurbane si presentano come zone agricole destinate ad una coltura orticola, all'allevamento di animali domestici e/o da cortile, a piccole coltivazioni in serre autogestite; sono in genere aree residuali di vecchi impianti geotermici con modesta viabilità di accesso. Negli anni l'attività agricola in tali zone ha prodotto un degrado dovuto in particolare alla costruzione disordinata di annessi e ricoveri con qualsiasi materiale disponibile ed alla realizzazione di opere provvisorie per esercitare piccole coltivazioni. Per tali aree l'Amministrazione Comunale intende programmare interventi di riqualificazione ambientale capaci di consentire l'uso agricolo per l'autoconsumo agli attuali conduttori.*

*All'interno di queste zone, per i loro caratteri di relazione con i centri abitati, spesso di valore storico, si prescrive il divieto di trasformazione ed utilizzazione improprie, ossia suscettibili di indurre fenomeni di degrado ambientale, configurativo o formale dei manufatti esistenti.*

*Il Regolamento Urbanistico, nel definire le discipline per le trasformazioni urbanistiche e/o edificatorie, si pone l'obiettivo di individuare gli ambiti di intervento vincolati alla tutela del patrimonio edilizio esistente, al risanamento di aree degradate sotto il profilo edilizio e funzionale, ed al mantenimento o alla realizzazione, nel tempo, di un confine netto, sotto il profilo fisico e visivo tra la parte urbanizzata ed edificata con continuità ed il resto del territorio, a norma dell'art. 1, 4° comma della L.R.T. 64/95.*

*Il raggiungimento dell'obiettivo sarà reso possibile dalla progressiva acquisizione delle seguenti destinazioni d'uso:*

- a) esercizio dell'agricoltura, nei casi in cui la conformazione dei fondi rustici lo renda possibile, ossia escludendo la nuova edificazione che non si configuri esclusivamente quale annesso rustico;*
- b) orti urbani, attraverso il riordino e la razionalizzazione con progetti urbanistico-edilizi unitari;*
- c) spazi sistemati a verde, anche opportunamente attrezzato, pubblici e d'uso collettivo o anche privati e aperti al pubblico;*
- d) spazi forestati con boschi d'alto fusto, di iniziativa sia pubblica che privata, ma di fruizione finale collettiva.*

*Ogni intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia dovrà essere preceduto da un piano di recupero di iniziativa pubblica e/o privata secondo le modalità previste dalle leggi vigenti e le prescrizioni particolari previste dal Regolamento Edilizio Comunale, dell'intera area o di lotti funzionali (individuati a discrezione dell'A.C.).*

*La destinazione complessiva dell'area e le trasformazioni compatibili di cui sopra dovranno essere individuate attraverso una completa indagine conoscitiva volta a individuare:*

- la superficie fondiaria minima;*
- il rilievo degli elementi costitutivi e della viabilità interna;*
- l'analisi tipologica dei manufatti presenti e della tipologia minima di annesso;*
- lo studio delle possibili aggregazioni;*
- l'indicazione dei materiali e delle finiture;*
- le opere necessarie alla riconfigurazione ambientale di annessi anche non propriamente connessi con l'attività agricola;*
- gli spazi a verde pubblico piantumati e non, posti in posizione strategica quali schermi e/o elementi di arredo;*
- la realizzazione di spazi forestati con boschi d'alto fusto, di iniziativa sia pubblica che privata, in ogni caso suscettibili di fruizione collettiva.*

*In ogni caso per la sola volumetria complessiva di recupero afferente manufatti accessori è ammesso un ampliamento "una tantum" del 10% del volume complessivo esistente.*

*Gli ampliamenti sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola sono quelli previsti dall'art. 5 della L.R.T. 64/95, dovranno essere realizzate mediante lo strumento del P.M.A.A., in conformità all'art. 16 del P.T.C. e comunque non potranno superare la superficie complessiva residenziale utile (DM 5/7/75) di mq. 120 e l'altezza massima di ml. 7.00; dovranno inoltre rispettare i criteri già esposti nell'art. 32 delle presenti norme.*

*Non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni indipendenti ad uso abitativo per addetti all'agricoltura; non è ammessa inoltre la realizzazione di annessi agricoli di nuova costruzione estranei a quelli non ricompresi nel volume di recupero.*

*I sub-sistemi periurbani individuati sono:*

**E3a:** *Sub-sistema periurbano di Montecastelli Pisano:*

*l'area individuata dal Piano, situata sul versante NE del colle omonimo particolarmente visibile dalla viabilità principale, necessita di un riordino delle principali colture in atto;*

**E3b<sub>1</sub>:** *Sub-sistema periurbano nord di Castelnuovo Val di Cecina:*

*l'area individuata dal Piano si estende a Nord del centro urbano di Castelnuovo ed è localizzata tra il territorio propriamente urbano e il complesso della centrale geotermoelettrica; essa comprende alcuni edifici e terreni già a destinazione agricola. Il Regolamento Urbanistico prevede come destinazione una nuova attività agricola conseguente un progetto-pilota per l'applicazione delle risorse endogene all'agricoltura. Gli edifici facenti parte della Fattoria Canalino pertanto possono essere recuperati nel rispetto delle tipologie proprie della tradizione rurale, secondo le prescrizioni contenute nella relativa scheda-norma contenuta nell'elaborato di cui all'art. 2 delle presenti norme. Le azioni di recupero dovranno estendersi anche alle aree di pertinenza e tendere alla loro valorizzazione in termini ambientali e produttivi, nel totale mantenimento delle risorse essenziali presenti.*

**E3b<sub>2</sub>:** *Sub-sistema periurbano Est di Castelnuovo Val di Cecina;*

*l'area è localizzata a Est del centro urbano e comprende nella parte più prossima alla strada provinciale un complesso disordinato di annessi rustici ed orti destinati ad un uso familiare ed in parte abbandonati; in essa sono ricompresi alcuni fabbricati agricoli ed un impianto di itticultura; nella parte terminale Sud potranno trovare localizzazione, su di un versante, le vasche per l'impianto di depurazione del capoluogo, mentre nella parte terminale i nuovi orti urbani;*

**E3c<sub>1</sub>:** *Sub-sistema periurbano ovest di Sasso Pisano.*

*l'area trova localizzazione nel vallone che divide il centro storico di Sasso dalla zona del villaggio Enel; particolare interesse potrebbe suscitare un recupero totale dell'ambiente vista la presenza di manifestazioni geotermiche di una certa importanza. In questo sub-sistema potranno trovare localizzazione le vasche per l'impianto di fitodepurazione rispettivamente nella zona dei Pelaghi in prossimità della intersezione della strada provinciale n°49 con la strada provinciale n°62 e sul versante Ovest del promontorio di Sasso Pisano.*

*Poiché tale ambito investe interessi, sia della pubblica amministrazione sia dei privati, volti alla riqualificazione ambientale delle aree, è facoltà dell'Amministrazione Comunale attuare l'intervento attraverso lo strumento del Piano complesso di Intervento come previsto dagli artt. 56 e 57 della L.R.T. n° 01/05.*

**E3c<sub>2</sub>:** *Sub-sistema periurbano nord-ovest di Sasso Pisano.*

*l'area trova localizzazione nell'area limitrofa al villaggio ENEL e il Parco V4(11), essa rappresenta un limite dell'espansione della zona D3*

*- Serre teleriscaldate*

*All'interno di tale zona sono individuate apposite aree denominate E3s destinate ad accogliere serre unicamente se teleriscaldate, utilizzanti fluidi geotermici. Tali serre, previste all'art.64.4.10 del PTC, possono essere realizzate alle seguenti condizioni:*

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

*In ogni caso la realizzazione delle serre di cui sopra, sarà subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo, di una convenzione o atto d'obbligo unilaterale, da registrare a spese del richiedente e trascrivere a cura del Comune, in cui si certifichi che nel caso in cui la produzione cessi per un periodo maggiore di anni 2, le strutture dovranno essere smontate entro il termine perentorio di mesi 6.*

## **Art. 35 Aree che il P.R.A.E.R. destina in via transitoria ad attività estrattive – E4**

### Disposizioni generali

Le presenti norme attuano le previsioni del Piano Regionale delle Attività Estrattive (P.R.A.E.R.) relativamente a due siti di cava esistenti nel comune aventi sigla 711 CE1 e 711 CE2, il primo ubicato a Nord dell'abitato di Montecastelli in Località Poggio di Granchio, ed il secondo a Sud dell'abitato di Sasso Pisano in Loc. Buca di Paladino.

Le presenti norme disciplinano le zonizzazioni transitorie delle aree, i contenuti e l'attuazione dei progetti di coltivazione e lo sviluppo dei progetti di ripristino.

### 1. Modalità e procedure di intervento

1.1. L'esercizio della attività estrattiva nelle due aree previste nelle previsioni di P.R.A.E.R. e recepite nel Regolamento urbanistico del Comune di Castelnuovo Val di Cecina, potrà essere autorizzata solamente dopo che si siano verificate le seguenti condizioni:

- la stipula tra le parti, ditta escavatrice e Comune di Castelnuovo, della convenzione da trascrivere nei registri immobiliari ai sensi della normativa vigente.

1.2. La durata e l'estensione temporanea della suddetta autorizzazione sarà indicata nell'atto di convenzione.

### 2. Zonizzazione urbanistica dell'area di intervento.

#### 2.1. Individuazione

Le aree di intervento individuate nel R.U. vengono destinate in via transitoria ad attività estrattive con destinazione finale individuata in base alla destinazione prevalente dell'area (zona boscata).

#### 2.2. Disposizioni transitorie

In via transitoria sono stabilite, attraverso opportuni simboli grafici le aree a destinazione temporanea estrattiva E4(n) così come individuate nel P.R.A.E.R.

In particolare verranno denominate:

- E4(1) - zona a vocazione estrattiva di Poggio Granchio.
- E4(2) - zona a vocazione estrattiva di Buca di Paladino.

All'interno delle zone precedentemente descritte vengono individuate e riportate su tavole di dettaglio in scala 1/5000, allegate al presente R.U., con campitura e simbolo grafico alcune sottozone per le quali sono stabilite le modalità di intervento per la conduzione dell'attività estrattiva e/o delle operazioni di recupero ambientale. In particolare:

E4(n)A - Sottozona che comprende le parti di territorio dove è ammessa la nuova attività estrattiva previa approvazione ed autorizzazione dello specifico progetto di coltivazione redatto secondo le indicazioni delle presenti norme.

E4(n)B - Sottozona dove è ammesso il recupero ambientale ai sensi del P.I.T. e succ. mod. ed integr.

E4(n)C - Sottozona dove è necessaria la conservazione della forma dei luoghi integrata con forme ed operazioni di recupero ambientale.

E4(n)D - Zona di rispetto infrastrutturale.

Nelle aree E4(n) non sono consentiti interventi di prima e seconda lavorazione del materiale estratto se non quelli necessari al suo trasporto agli impianti di prima e seconda lavorazione. Sono consentiti insediamenti mobili di supporto alla sicurezza degli addetti ed ai servizi aziendali, nonché le realizzazioni infrastrutturali di servizio alla attività estrattiva che comunque dovranno essere opportunamente approvate in sede progettuale.

### 3. Prescrizioni per la redazione del progetto di coltivazione

Il progetto di coltivazione dovrà essere redatto, tenendo conto della risorsa presente oggetto di intervento, rapportata con le altre presenti nel territorio fino ad arrivare ad un giusto equilibrio tra queste e

le esigenze tecnico-economiche dell'attività estrattiva.

In particolare, il progetto di coltivazione dovrà seguire le seguenti indicazioni e previsioni:

3.1. *Prescrizioni di carattere morfologico, paesaggistico, vegetazionale, pedologico.*

Il progetto di coltivazione dovrà contenere specifiche valutazioni ed indicazioni relative a:

- a) impatti visivi generati dalla attività estrattiva sia sugli abitati vicini sia sulle infrastrutture viarie di grande comunicazione presenti nell'area;
- b) aspetti vegetazionali presenti nella zona;
- c) caratteristiche pedologiche dei terreni dell'area e delle specificità tecnico-agrarie degli stessi al fine di individuare la corretta impostazione delle operazioni di ripristino.

3.2. *Prescrizioni di carattere geologico - strutturale ed idrogeologico.*

Poiché le due zone a vocazione estrattiva sono state indicate in classe di fattibilità (3), il progetto di coltivazione dovrà contenere specifiche indagini geologiche, morfologiche, e geologico-strutturali di dettaglio sulla intera area di coltivazione E4(n).

Dovranno essere valutate ed analizzate in modo particolare le superfici di discontinuità della roccia, fratture, stratificazione, al fine di prevenire possibili fenomeni di instabilità della massa rocciosa oggetto di coltivazione.

Dovranno essere valutate le interconnessioni delle attività estrattive con fenomeni morfologici, idrogeologici e geotecnici presenti nell'area.

Nel caso che il progetto di coltivazione coinvolga zone instabili o rocce potenzialmente instabili per alterazione, occorre prevedere le necessarie verifiche di stabilità già al momento della predisposizione del progetto.

3.3. *Prescrizioni di carattere idrogeologico.*

Il progetto di coltivazione dovrà prevedere le opportune indicazioni relative alla regimazione delle acque circolanti ed evitare fenomeni di ristagno e di ruscellamento diffuso.

Le indicazioni relative alla regimazione delle acque superficiali dovranno essere fornite anche per le singole fasi di coltivazione qualora il progetto si articoli in fasi.

E' opportuno fornire indicazioni precise tra le interconnessioni della attività estrattiva e possibili fenomeni endogeni presenti nell'area (zona geotermica).

3.4. *Prescrizioni di carattere minerario.*

La progettazione del Piano di coltivazione deve tenere conto delle caratteristiche morfologiche dell'area.

La coltivazione della cava dovrà essere realizzata dall'alto al basso mediante la realizzazione di gradoni successivi. I gradoni dovranno essere realizzati in numero limitato, l'altezza della scarpata dei gradoni non dovrà essere superiore ai 10 ml, in entrambe le aree di coltivazione. In taluni casi, quando le caratteristiche fisico-meccaniche delle rocce sono scadenti, occorrerà ridurre l'altezza delle scarpate fino al raggiungimento di una documentata stabilità dei fronti.

La pedata dei gradoni non dovrà comunque essere inferiore alla metà della sua altezza e l'inclinazione della scarpata dei gradoni non dovrà superare i 45°.

Nel progetto di coltivazione dovranno essere chiaramente specificate e descritte le tecniche di abbattimento del materiale ed i macchinari utilizzati.

Sarà inoltre necessario analizzare nel progetto le varie fasi di coltivazione ed evidenziare per le singole fasi previste i computi metrici dei materiali prodotti a monte e la relativa resa.

**4. Prescrizioni per la redazione del progetto di ripristino dell'area e della sua sistemazione finale.**

4.1. Il progetto di coltivazione dovrà essere corredato da un progetto di risistemazione graduale dell'area di cava che per fasi, anche temporali, preveda la sistemazione morfologica finale dell'area estrattiva e delle infrastrutture di pertinenza della cava o delle cave.

4.2. La coltivazione dovrà essere eseguita in condizioni di regimazione idraulica rispetto alle acque meteoriche; la sistemazione finale dovrà prevedere che in ogni singola fase sia garantito il corretto smaltimento delle acque meteoriche, onde evitare fenomeni di dilavamento ed erosione di zone in

- fase di sistemazione definitiva.
- 4.3. Concluse le operazioni di scavo, qualora siano previste sistemazioni finali a gradoni, sarà necessario provvedere, per fasi successive, alla loro sistemazione, con il riporto sul gradone di materiale idoneo a favorire il processo pedogenetico necessario a garantire la riforestazione dell'area estrattiva che dovrà avvenire attraverso specie arboree autoctone.  
Se invece la sistemazione futura dell'area sarà prevista attraverso una profilatura della morfologia esistente, la pendenza del versante non dovrà essere dissimile dalle pendenze medie dell'area ed in questo caso, oltre alla regimazione delle acque meteoriche, si dovranno prevedere gli accorgimenti di ingegneria naturalistica necessari al mantenimento della porzione fine necessaria a garantire un rapido processo pedogenetico sulle zone sistemate definitivamente.
- 4.4. I gradoni originati dalla sistemazione finale, o comunque le zone definitivamente sistemate, dovranno essere raggiungibili con piccoli mezzi meccanici onde garantire la loro manutenzione o futuri interventi di sistemazione.  
E' necessario quindi prevedere in fase di progettazione del ripristino dei luoghi al mantenimento delle necessarie piste di accesso e delle strade di collegamento con la viabilità ordinaria.
- 4.5. L'attività di recupero dell'area, comprendente sia le zone estrattive che i piazzali di cava, dovrà essere completata entro due anni dalla cessazione della attività estrattiva.

#### **5. Definizione delle destinazioni finali dell'area e dei relativi interventi consentiti**

La destinazione finale delle aree dismesse, sia quelle soggette ad attività estrattiva E4(n) comprendente anche le successive sottozone E4(n)A, E4(n)B, E4(n)C, E4(n)D, sia delle zone di rispetto infrastrutturale, dovrà essere quella della destinazione prevalente dell'area circostante. Gli interventi consentiti su tale area a recupero avvenuto sono quelli previsti dalle norme del presente R.U. per le zone boscate.

#### **6. Documentazione necessaria per la richiesta autorizzazione**

- 6.1. Gli interventi previsti nelle zone E4(n) e relative sottozone sono tutti attuabili mediante autorizzazione in base alle vigenti leggi.
- 6.2. L'autorizzazione comunale è comunque ottenibile contestualmente alla stipula della convenzione di cui alla normativa vigente.

#### **Prescrizioni specifiche per le singole aree**

**AREA DI POGGIO DI GRANCHIO - [711 B - 19 (E) CE2] – E4-(1)**

#### **Vincoli e condizionamenti**

- L'area è compresa in parte nel vincolo di cui all'Art. 1 - L.n°431/85 lett. G,
- L'area è completamente soggetta al vincolo idrogeologico R.D. n°3267/1923.

Questa area non ha subito sostanziali modifiche rispetto a quella prevista nel P.R.A.E.R.

All'interno di questa zona sono stati individuati in via transitoria i successivi ambiti di applicazione:

**E4(1)A** - Sottozona dove è ammessa la prosecuzione della attività estrattiva, previa approvazione ed autorizzazione dello specifico progetto di coltivazione redatto secondo le indicazioni delle presenti norme. Il progetto dovrà adattarsi alla forma morfologica del versante evitando di isolare pareti verticali. La coltivazione inoltre non dovrà approfondirsi a quota inferiore a quella del livello stradale.

L'accesso alla zona di coltivazione dei mezzi di trasporto dovrà avvenire dalla strada provinciale ad Est dell'abitato di Cerbaiola, considerato che l'accesso all'area da Sud dell'abitato di Montecastelli è difficoltoso e di complessa adattabilità. La convenzione da stipularsi con il Comune dovrà definire questi aspetti infrastrutturali e le necessarie garanzie per l'A.C.

**E4(1)D** - Sottozona di rispetto stradale ml.10,00- fascia di rispetto della infrastruttura comunale che costituisce anche via di accesso alla cava esistente. All'interno di questa area non sono consentiti interventi di escavazione, sono invece consentiti gli opportuni interventi che prevedano un più razionale accesso alla zona di coltivazione e che comunque dovranno essere compresi ed approvati nel Piano di coltivazione.

**AREA DI BUCA DI PALADINO – [711 F11 (G3) CE1] – E4(2)**

Vincoli e condizionamenti.

- L'area è compresa in parte nel vincolo di cui all'Art. 1 -L.n° 431/85 lett. G,
  - L'area è completamente soggetta al vincolo idrogeologico R.D. n°3267/1923.
- Rispetto alla perimetrazione indicata nel P.R.A.E.R. 711 F, 11 (G3)CE1, l'area di variante presenta alcune modifiche che consistono:
- nella più puntuale ridefinizione a scala opportuna rispetto al confine provinciale;
  - in un aumento dell'area verso destra corrispondente al 10% consentito allo scopo di comprendere con più precisione la cava di diaspro esistente.

All'interno della zona P.R.A.E.R. così definita sono state individuate le successive sottozone:

**E4(2)A** - Area dove è ammessa la continuazione della attività estrattiva finalizzata al recupero ambientale della zona di cava esistente. Il progetto di coltivazione dovrà rispettare le indicazioni delle presenti norme e prevedere una coltivazione che si adegui alla morfologia esistente rimodellandola.

Particolare attenzione dovrà essere posta alle manifestazioni geotermiche presenti nella zona.

**E4(2)B** - In questa sottozona siamo in presenza di un vecchio sito di cava. La destinazione della zona e le modalità di intervento prevedono un progetto di recupero ambientale ai sensi del punto 3.4. ipotesi B della D.C.R. n.200/95 e succ. mod. ed int. Dovrà essere formulato uno specifico progetto teso unicamente ad eliminare i pericoli presenti sul vecchio fronte di cava ed a rimodellare il fronte stesso.

**E4(2)C** - Area o sottozona in cui è necessaria la conservazione della forma dei luoghi, integrata con operazioni di eventuale recupero ambientale. In questo sono possibili le realizzazioni di infrastrutture e piste di accesso alla zona di coltivazione.

### **Art.36 Sub-sistema fluviale, pozzi e sorgenti di uso pubblico – E5.**

#### 1) Il sub-sistema fluviale

Il sub-sistema è costituito dai fiumi, dai torrenti, dalla rete dei botri e dei fossi affluenti (non compresi nei parchi fluviali) e dall'insieme delle sorgenti ad uso idropotabile o potenzialmente sfruttabili per altri usi.

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

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

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

Per l'intero sub-sistema valgono inoltre le disposizioni di cui agli artt. 6, 8, 13, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale.

#### 2) Pozzi e Sorgenti

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

Sono previste le seguenti zone:

a - **Zona di tutela assoluta**, di raggio pari a 10 m. dal punto di captazione o derivazione: deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;

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

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

In tale zona sono vietati:

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

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

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



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

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

*La realizzazione di nuovi pozzi nel rispetto del comma 7 del presente articolo è subordinata alla previsione di modalità esecutive che assicurino l'isolamento superficiale, la separazione delle falde, il corretto uso dei fluidi di circolazione durante la perforazione e il mantenimento dell'equilibrio di ricarica della falda.*

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

### **Art. 37 Aree archeologiche.**

*All'interno di tali aree ricadono ad esempio le strutture termali etrusche tardo-ellenistiche. Per la ricchezza e consistenza di reperti è riferibile a questa identificazione l'intera area denominata "Bagno", contraddistinta in Cartografia alle Tavv. 2a e 2b in scala 1/10.000 e meglio precisata nella scheda-norma n°9. Ogni intervento consentito, sia che riguardi trasformazioni edilizie e urbanistiche, sia che attenga al mantenimento delle sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico esistente, è condizionato alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte secondo progetti unitari predisposti dall'A.C.*

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

*Non è ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti relativi agli elettrodotti in linea aerea di cui art. 92, ed alle telecomunicazioni di cui all'art. 94.*

### **Art. 38 Strade vicinali e viabilità storica**

*Su tali strade è stata condotta, nell'ambito del Piano strutturale, una ricognizione storica.*

*Inoltre il Comune ha predisposto un elenco delle strade vicinali di uso pubblico, a cui si fa riferimento. Nelle strade vicinali ed in particolar modo, quelle destinate all'uso pubblico, devono essere tutelate e conservate:*

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

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

*Le variazioni di tracciato sono ammesse quando:*

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

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

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

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

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

*L'effettiva presa in carico da parte del Comune del nuovo tracciato avverrà solamente dopo la realizzazione delle opere ed a collaudo approvato dall'ufficio tecnico comunale, previa approvazione da parte di questo Consiglio Comunale e della decorrenza dei tempi previsti per Legge in materia di pubblicità.*

*E' vietata la costruzione di nuova viabilità che costituisca una variazione sostanziale del sistema infrastrutturale, salvo che per interventi di difesa del suolo, di pubblica utilità e per motivato accesso a singoli lotti interclusi.*

### **Art.39 Annessi a servizio del castagneto da frutto**

*Nelle superfici coltivate a castagneto da frutto, al fine di favorirne la coltura pur prevedendo in via prioritaria il recupero degli annessi esistenti sul fondo, anche diroccati è ammessa la realizzazione di annessi, a corredo dell'attività di apicoltore, di superficie utile non superiore a mq. 15.*

*La realizzazione di tali annessi è consentita unicamente nelle aree a castagneto da frutto in produzione, ossia ove si svolgono regolarmente tutte le operazioni colturali.*

*Tali annessi potranno essere realizzati esclusivamente con paramenti in legno.*

*La copertura dovrà essere eseguita in coppi e tegole, i serramenti dovranno essere in legno escludendo qualsiasi altro tipo di materiale.*

*L'altezza massima consentita sarà di ml.2,00 in gronda.*

*L'ammissibilità degli interventi di realizzazione dei nuovi annessi è condizionata dal possesso di una superficie minima del fondo pari a mq. 3.000.*

### **Art. 40 La classificazione del patrimonio edilizio rurale esistente**

*Il Regolamento urbanistico, sulla base della rilevazione mediante schedatura condotta sul patrimonio edilizio rurale presente nel territorio comunale, definisce la classificazione degli edifici ai fini dell'ammissibilità degli interventi urbanistico-edilizi, così come definiti dalla L.R. n. 01/05.*

*Per ogni edificio esistente, o complesso di edifici, compresi nella schedatura, gli interventi ammissibili secondo le specifiche disposizioni contenute nelle presenti norme - interventi differenziati a seconda delle caratteristiche paesaggistiche, ambientali ed architettoniche, ed a seconda delle zone in cui l'edificio si trova - saranno in ogni caso consentiti solo previa considerazione integrale dell'unità funzionale originaria dell'edificio stesso, o del complesso di edifici.*

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

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

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

*I complessi edilizi, gli edifici ed i manufatti rurali ricadenti in aree diverse da quelle classificate agricole (già facenti parte del Regesto dei Beni Culturali allegato al P.T.C.) ma schedati e normati insieme a quelli presenti nel territorio rurale, sono soggetti alle prescrizioni contenute nella scheda di progetto allegata alla schedatura del patrimonio edilizio esistente in zona agricola che fa parte integrante delle presenti N.T.A.*

#### **Art.41 Categorie della classificazione degli edifici rurali esistenti**

Gli edifici esistenti sono classificati nel modo seguente:

- a) Edifici di valore architettonico ed ambientale (E.V.A.A.)  
Sono contrassegnati con numero di riferimento nella schedatura e nella tavola della zonizzazione 1/10.000 del territorio comunale. Corrispondono agli edifici più significativi per l'identità storica, culturale, ambientale del territorio e per la peculiarità tipologica ed architettonica. Sono così classificati tutti gli edifici riconosciuti di valore intrinseco e rispetto alle caratteristiche di giacitura. Corrispondono in gran parte agli edifici che, originati dalla civilizzazione agricola del territorio, costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica e nella loro specifica densità territoriale, le strutture fondamentali del paesaggio agrario.
- b) Edifici originali rispetto all'epoca di costruzione (E.O.E.C.)  
Corrispondono agli edifici esistenti nelle zone agricole, di minore interesse culturale ed ambientale per i caratteri architettonici e del contesto, non costituendo soluzione di continuità del processo tipologico.
- c) Edifici parzialmente trasformati (E.P.T.)  
Corrispondono in gran parte ad edifici in cui la utilizzazione costante nel tempo ha introdotto trasformazioni che, pur non modificandone completamente le caratteristiche originarie, si connotano quali elementi estranei del processo tipologico.
- d) Edifici sostanzialmente trasformati (E.S.T.)  
Corrispondono in gran parte ad edifici in cui la utilizzazione costante nel tempo ha introdotto trasformazioni che ne hanno modificato irreversibilmente le caratteristiche originarie.

#### **Art. 42 Tipi di interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente**

Fermo restando che il cambiamento di destinazione dell'uso (deruralizzazione) sarà soggetto alle prescrizioni di cui agli artt. 43, 45 della L.R.T. n° 1/05, per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di:

- 1) manutenzione ordinaria,
- 2) manutenzione straordinaria per gli esterni ed i locali interni,
- 3) manutenzione straordinaria per gli edifici soggetti a restauro,
- 4) restauro e risanamento conservativo,
- 6) ristrutturazione edilizia R1<sup>7</sup>,
- 7) ristrutturazione edilizia R2,
- 9) demolizione e fedele ricostruzione,
- 10) addizione di volumi tecnici,
- 13) aumento o realizzazione di superfici accessorie interrato o seminterrate.

Per gli edifici abbandonati, diruti, o comunque non in uso e non in condizione di abitabilità ed agibilità, gli interventi consentiti sono quelli di cui ai punti 4, 6, 7, 9.

Sia nel mantenimento che nel cambiamento delle destinazioni d'uso originarie per gli E.V.A.A., E.O.E.C. ed E.P.T., potrà derogarsi alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le disposizioni normative del presente titolo.

In ogni caso, gli interventi consentiti su ogni complesso edilizio, edificio o manufatto censito sono quelli di cui alla scheda di progetto contenuta nella schedatura del patrimonio edilizio esistente in zona agricola che fa parte integrante delle presenti N.T.A.

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso originale non agricola, e tipologicamente difforni dalla tradizione rurale, ovvero per quei manufatti ad uso agricolo, quali capannoni e fienili prefabbricati, non più utilizzati a tale scopo, sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica previsti dall'art.55

---

<sup>7</sup> Cfr. successivo art. 53.

delle presenti norme. In questo caso il recupero volumetrico dovrà essere pari al 70% del volume accertato.

#### **Art. 43 Edifici e manufatti non censiti**

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

Tutti i dati dovranno essere raccolti nei moduli predisposti per la schedatura da trasferire nell'archivio informatico e nelle cartografie del R.U.

#### **Art. 44 Edifici diruti**

Per gli edifici o i complessi edilizi per i quali dalla schedatura risulta emergere la presenza di ruderi, ovvero per quei ruderi non censiti, sarà ammessa la ricostruzione secondo criteri deduttivi, sulla base delle rimanenze che devono contenere elementi sufficienti alla riedificazione dell'immobile o di porzioni di esso secondo le sue caratteristiche originali.

#### **Art. 45 Validità della schedatura**

1) Il proprietario - o il soggetto comunque avente titolo - può presentare documentazione di dettaglio sulla consistenza, utilizzazione, caratterizzazione storico-tipologica dell'immobile, al fine di motivare proposte di intervento anche in difformità dalla classificazione vigente.

2) La stessa documentazione di cui al comma precedente può essere presentata dal richiedente, nell'ipotesi in cui intenda proporre sull'immobile un intervento di rilevante valore sociale, culturale ed economico non consentito dalla classificazione, o qualora la ridotta entità e la caratterizzazione dell'intervento abbiano minima incidenza sulle motivazioni della stessa classificazione.

3) I due comma precedenti si applicano anche per gli immobili non rilevabili o comunque non rilevati al momento della schedatura. Sulle richieste si esprimerà il Settore Tecnico Comunale senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

#### **Art. 46 Criteri per l'utilizzazione del patrimonio edilizio che ha perduto l'originale utilizzazione rurale**

Ferme le disposizioni che precedono per quanto attiene ai tipi di intervento ammessi in rapporto al valore ambientale ed architettonico degli edifici esistenti, viene consentito altresì - ove compatibile con le suddette disposizioni - la utilizzazione o riutilizzazione residenziale degli edifici rurali e gli ampliamenti previsti nelle singole zone, con le procedure di cui all'art. 43 comma 4° ed all'art. 45 della L.R.T. n° 1/05.

Nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso complesso rurale, di più unità abitative, la superficie residenziale utile minima ammessa non potrà essere inferiore a mq. 40. Non è ammessa inoltre la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte, di separazioni fisiche e recinzioni di qualunque natura; questa disposizione è valida anche nel caso in cui il Comune, in sede di rilascio della concessione edilizia, identifichi una parte del fondo quale pertinenza della costruzione ai sensi dell'art. 5ter della L.R. 64/95.

*Nelle zone E1 e nelle zone classificate V gli ampliamenti sul patrimonio edilizio che ha perduto l'originale utilizzazione rurale sono consentiti pari al 25% della superficie utile accertata<sup>8</sup>, fino ad un massimo di mq. 90.*

*Nelle zone E2, gli ampliamenti sul patrimonio edilizio che ha perduto l'originale utilizzazione rurale sono consentiti pari al 25% della superficie utile accertata, fino ad un massimo di mq. 110.*

*Nelle zone E3, gli ampliamenti sul patrimonio edilizio che ha perduto l'originale utilizzazione rurale sono consentiti pari al 25% della superficie utile accertata, fino ad un massimo di mq. 120.*

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

*Gli annessi separati a due piani, costituiti in genere da volumi elementari a pianta rettangolare e tetto a capanna, con stalla o portico carraio al piano terreno e fienile al primo piano, sono suscettibili di cambio di destinazione d'uso per fini residenziali solo se possiedono una superficie coperta minima<sup>9</sup> di mq. 25. La ristrutturazione ed il cambio di destinazione d'uso devono essere realizzati nel rispetto delle tipologie locali e, quando facciano parte di un complesso edilizio, nel rispetto di quanto eventualmente previsto nella schedatura del patrimonio edilizio esistente in zona agricola che fa parte integrante delle presenti N.T.A..*

*Gli annessi ad un piano costituiti da volumi elementari a pianta rettangolare quali carraie, ricoveri di attrezzi ed altro, con altezza interna media minima di ml. 2,70, sono suscettibili di cambio di destinazione d'uso per fini residenziali solo se possiedono una superficie utile minima di mq. 28. La ristrutturazione ed il cambio di destinazione d'uso devono essere realizzati nel rispetto delle tipologie locali e, quando facciano parte di un complesso edilizio, nel rispetto di quanto eventualmente previsto nella schedatura del patrimonio edilizio esistente in zona agricola che fa parte integrante delle presenti N.T.A..*

*Gli annessi minori quali capanne giustapposte o separate dotate di solo piano terreno, stalletti, pollai e porcilaie in muratura, tettoie, forno del pane, pozzo, etc., con altezza interna inferiore a ml. 2.70 devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive, e non possono essere riutilizzati a fini abitativi se non come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione, salvo quanto disposto nella schedatura del patrimonio edilizio esistente in zona agricola che fa parte integrante delle presenti N.T.A.*

---

<sup>8</sup> Per superficie utile si intende la somma delle superfici di pavimento di singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, i sottoscala di scale interne, le cantine, le soffitte non abitabili, gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sguinci. Per superficie utile accertata si intende quella al momento della deruralizzazione.

<sup>9</sup> Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio medesimo, delimitate dal perimetro esterno delle murature perimetrali. Le logge e le scale esterne con profondità inferiore o eguale a ml. 1,50, i terrazzi a sbalzo, le gronde, le pensiline non accessibili e gli aggetti ornamentali, non rientrano nel computo dell'area coperta del fabbricato in progetto o di quello da ampliare. Le logge e le scale esterne con profondità superiore a ml. 1,50 sono computate al 50% nella superficie coperta.

#### **Art. 47 Depositi di attrezzi e annessi agricoli ad uso amatoriale.**

##### **1) Depositi di attrezzi**

La realizzazione di depositi per attrezzi previsti dall'art. 41 comma 5 della L.R.T. n° 1/05 e successive modifiche ed integrazioni, è consentita sia in zona E1 che in zona E2 nelle seguenti dimensioni, a patto che su tali lotti non insistano fabbricati rurali o ex-rurali ad uso abitativo:

- a) superficie utile massima pari a mq. 18 in appezzamenti di superficie compresa tra mq. 2.000 e mq. 5.000;
- b) superficie utile massima pari a mq. 35 in appezzamenti di superficie superiori a mq. 5.000.

Le opere previste dovranno essere eseguite avendo particolare cura nella scelta dei materiali, con l'esclusione del mattone faccia-vista; saranno sempre e comunque vietati manufatti metallici ed altre strutture prefabbricate.

Nel rispetto delle prescrizioni contenute nella Schedatura dei complessi edilizi, edifici, manufatti ricadenti nell'ambito E, che fa parte integrante degli atti di governo del territorio, potranno essere utilizzate volumetrie derivanti da altri manufatti, qualsiasi destinazione d'uso abbiano, che dovranno concorrere al calcolo della volumetria totale.

La copertura dovrà essere eseguita, secondo i caratteri tipologici del luogo, in coppi e tegole, i serramenti dovranno essere in legno escludendo qualsiasi altro tipo di materiale secondo le caratteristiche tipologiche del luogo.

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

In alternativa, nei lotti come sopra individuati, sarà possibile installare manufatti in legno della superficie complessiva massima di mq.15, con altezza massima in gronda di ml.2.50.

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

##### **2) Annessi agricoli per ricovero di animali.**

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

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

##### **3) Annessi agricoli per ricovero di cani.**

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

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

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

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

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

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

#### *Atti amministrativi*

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

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

- 1. di effettuare gli interventi di sistemazione agro-ambientale delle pertinenze previsti ed intesi a moderare l'impatto visivo mediante piantumazioni di essenze compatibili con i caratteri dell'ecosistema;*
- 2. di effettuare ogni intervento volto al mantenimento e/o al ripristino del sistema di smaltimento delle acque piovane;*
- 3. di non modificare la destinazione d'uso agricolo del nuovo annesso in deroga per almeno 20 anni dalla sua ultimazione;*
- 4. di non alienare l'annesso rurale separatamente dal fondo agricolo, alla cui capacità dimensionale esso è riferito, per almeno 20 anni dalla sua ultimazione;*
- 5. di prestare idonea garanzia mediante fideiussione per la realizzazione delle eventuali opere di cui la punto 1.*
- 6. di provvedere a propria cura e spese all'allacciamento dei servizi a rete, completamente interrati, per lavaggio, manutenzione, ecc., pena la decadenza del permesso di costruire.*

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

*E' fatto divieto assoluto di utilizzare containers e materiali di fortuna.*

#### **Art. 48 Prescrizioni comuni per l'ambito agricolo.**

##### Recinzioni

*Le recinzioni sono consentite solo in ordine a particolari finalità colturali con esclusione delle zone a castagneto da frutto e/o di allevamento, limitatamente al periodo di tempo in cui tali attività sono in corso di svolgimento o a perimetrazione delle pertinenze delle residenze e comunque previo parere favorevole dell'UTC. Le recinzioni per particolari finalità colturali e/o di allevamento non potranno essere realizzate in muratura, in tutto o in parte.*

*Le recinzioni a perimetrazione delle pertinenze delle residenze devono essere a prevalente struttura vegetazionale costituita da alberi ed arbusti di specie autoctone o naturalizzate di altezza non inferiore a ml. 1. Possono essere ammesse in questo caso modeste parti in muratura.*

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



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

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

*Ogni progetto relativo a recinzioni di qualsiasi tipo deve essere corredato da documentazione adeguata che dimostri il rispetto delle presenti norme nonché il corretto inserimento delle recinzioni nell'ambiente circostante, naturale o costruito, ed in rapporto alla viabilità.*

#### Frazionamenti

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

#### Depositi all'aperto

*Nelle zone agricole è vietato il deposito di materiali e il ricovero di mezzi che non siano pertinenti alla conduzione agraria, salvo diversa prescrizione contenuta nella schedatura del patrimonio edilizio esistente in zona agricola.*

#### Impianti tecnologici

*Nelle zone E sono ammessi interventi relativi alla installazione per uso privato di impianti biotecnologici di natura eolica, solare, geotermica, di riciclaggio dei rifiuti, delle deiezioni animali, etc. pertinenti alla produzione di energia. La dimensione dei volumi tecnici ammessi è disciplinata secondo quanto previsto al punto 10, comma 4 dell'art.54 delle presenti norme.*

#### Invasi irrigui

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

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

#### Piscine ed attrezzature

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

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

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

#### Autorimesse pertinenziali

*Negli edifici residenziali che ne sono sprovvisti ovvero in quei casi in cui non sia possibile ricavare le autorimesse in volumi esistenti è ammessa la costruzione di un'autorimessa pertinenziale per ogni edificio con altezza interna media di ml. 2,20 e superficie utile di mq. 25. Il titolare della richiesta dovrà produrre atto d'obbligo con vincolo permanente di destinazione d'uso.*

### Portici e pergole

Le pergole ed i portici potranno essere realizzati solo su un lato dell'edificio con superficie max coperta pari al 40% della superficie coperta dell'immobile. I pergolati dovranno obbligatoriamente essere realizzati con la struttura di copertura orizzontale.

### **Art. 49 Area di protezione ambientale**

L'area di protezione ambientale comprende quella parte del territorio comunale in cui sono riconosciuti particolari valori ambientali e paesaggistici complessivi e dove l'antropizzazione ha raggiunto un livello di compatibilità.

L'area comprende per intero l'isola amministrativa di Montecastelli ed il bacino della Valle del Pavone, ove non sono presenti significativi impatti costituiti da impianti geotermoelettrici.

Al fine di innalzare il livello qualitativo della struttura del territorio e limitare il proliferare di impianti geotermoelettrici, vapordotti, boccapozzi, ecc., si dovranno osservare le seguenti limitazioni:

- per gli impianti esistenti di trasporto del fluido geotermico sono ammessi solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- per gli impianti esistenti relativi a pozzi geotermici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria connesse a prove di produzione e lavaggio con l'obbligo, per la salvaguardia dell'ambiente e, ove necessario, per il rispetto dei requisiti acustici, di eseguire adeguate opere per l'abbattimento del rumore e la messa a dimora di schermi di verde e scarpate erbose e/o cespugliate; la viabilità dovrà essere mantenuta sterrata;
- non sono ammessi impianti di ricerca e produzione geotermoelettrica di nuova costruzione<sup>10</sup>.

### **Art. 50 Programma di miglioramento agricolo ambientale. Convenzione**

Il programma di miglioramento agricolo ambientale (P.M.A.A.) è necessario nei casi previsti dalla L.R. n.64/1995 e successive modifiche ed integrazioni e dal presente Regolamento Urbanistico.

I contenuti e le finalità del programma di miglioramento agricolo ambientale sono quelli definiti dall'art.4 della L.R. n.64/1995 e dal Regolamento Regionale n.4 del 05.09.1997.

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

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

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

---

<sup>10</sup> Vedi Tavv. 1°-1b.

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

- *la superficie agraria da mettere o mantenere a coltura e gli ordinamenti e le produzioni relative, evidenziando le eventuali modificazioni rispetto alla situazione in atto e, conseguentemente, le pratiche di difesa del suolo;*
- *le attività integrative ed il loro rapporto con le pratiche aziendali;*
- *gli interventi di rilevanza ambientale in ordine alla difesa del suolo, alla tutela degli aspetti paesistici, alla difesa delle risorse dell'ambiente, con particolare attenzione agli interventi in terreni con pendenza superiore o uguale al 30%;*
- *gli interventi atti a favorire e tutelare le risorse genetiche autoctone;*
- *l'impegno di manodopera in ore per ordinamento colturale;*
- *il bilancio economico e la verifica della sua sostenibilità;*
- *la dimostrazione della coerenza degli interventi programmati con le invarianti strutturali definite dal Piano Strutturale;*
- *le misure relative all'approvvigionamento idrico, energetico ed allo smaltimento dei rifiuti.*

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

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

*In tutte le aree con esclusiva o prevalente funzione agricola, il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali è consentito solo previa approvazione del P.M.A.A. e previa sottoscrizione di convenzione o di atto d'obbligo unilaterale, nei casi in cui ciò è richiesto dalla L.R. n.64/1995 e successive modificazioni ed integrazioni.*

*I competenti organi comunali provvedono ad approvare gli schemi di convenzione e/o di atto d'obbligo unilaterale per l'attuazione della L.R. n.64/1995 e del presente Regolamento urbanistico. Tali schemi devono, tra l'altro, assicurare (oltre a quanto già previsto dalla L.R. n.64/1995) quanto previsto dalla LRT n°01/05 all'art. 41 nonché all'art. 42.*

## Titolo IV° Disciplina degli insediamenti

### Capo 6 Componenti Insediative ed Infrastrutturali

#### **Art.51 Classificazione delle Componenti Insediative ed infrastrutturali.**

*Nel presente Regolamento Urbanistico sono individuati i centri abitati, ai sensi e per gli effetti dell'art.17 della L. n°765/67 e dell'art.4 del D.L. n°285/92.*

*Sono altresì individuati con apposito perimetro i nuclei storici non urbani.*

*All'interno del territorio comunale, in funzione delle strategie individuate dal P.S., oltre agli edifici e manufatti sparsi di cui al Capo 5 art. 40, sono individuate le seguenti aree distinte con apposito simbolo grafico:*

- *Patrimonio edilizio storico:*
  - *ambito del centro storico;*
  - *nuclei storici non urbani;*
  - *aree di recupero ambientale;*
  - *ambiti agricoli di pertinenza del centro storico;*
- *Aree a prevalente destinazione residenziale:*
  - *espansioni periferiche;*
  - *espansioni periferiche a progettazione unitaria;*
- *Insedimenti produttivi;*
- *Servizi ed attrezzature;*
- *Zone a vincoli speciali;*
- *Sistema infrastrutturale.*

*All'interno di tali aree sono distinte le parti in cui l'attuazione urbanistico-edilizia di previsioni del previgente P.R.G.C. è in itinere al momento dell'adozione del presente Regolamento urbanistico (essendo state presentate le relative richieste di approvazione del piano attuativo e/o di rilascio della concessione edilizia o altro titolo prescritto dalle norme vigenti).*

#### **Art. 52 Parametri e standards urbanistici.**

*Al fine della applicazione delle norme vigenti in materia urbanistico-edilizia, si applicano le seguenti corrispondenze tra le aree in cui è suddiviso il territorio comunale nel presente Regolamento Urbanistico e le Zone territoriali omogenee di cui al D.M. 1444/1968:*

- *Patrimonio edilizio storico - **zona A***
- *Aree a prevalente destinazione residenziale – **zona B***
- *Ambiti destinati alla nuova espansione residenziale - **zona C***
- *Insedimenti produttivi - **zona D***
- *Sistema ambientale con l'esclusione delle aree individuate come zona F- **zona E***
- *Servizi e attrezzature, aree pubbliche per attrezzature e servizi, Parchi, tracciati stradali - **zona F.***

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

Per le nuove costruzioni è prescritta la dotazione di appositi spazi per parcheggio privato, in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 41 sexies della Legge n°1150 del 17.8.1942 come modificato dall'art. 2 comma 2 della L. n. 122/89, e cioè pari ad almeno un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.

In riferimento alle varie aree sono dettati i seguenti standards:

**a) insediamenti residenziali e turistico ricettivi:**

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

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

per i nuovi insediamenti compresi nelle aree produttive artigianali e industriali, la superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse strade), non può essere inferiore al 10% della superficie totale destinata a tali insediamenti; almeno il 40% della superficie così individuata deve essere destinata a parcheggi;

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

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

Per i nuovi esercizi commerciali si applicano, quanto ai parcheggi, in aggiunta a tali standards, le dotazioni di cui all'art. 10 della delibera del Consiglio Regionale n. 137 del 25.05.1999 e quindi:

- 1) parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nelle aree di pertinenza degli edifici stessi, nella misura stabilita dal comma terzo del presente articolo in conformità dell'art. 2, comma 2, della L.n.122 del 24.3.1989 (sostitutivo dell'art.41 sexies della L. n. 1150/1942), maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;
- 2) parcheggi per la sosta di relazione, nelle seguenti misure:
  - esercizi commerciali di vicinato: mq. 1.00/1.00 mq. di superficie di vendita;
  - medie strutture di vendita: mq. 1.50/1.00 mq. di superficie di vendita più mq. 1.00/1.00 mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico destinate ad altre attività complementari a quella commerciale.

I raccordi viari relativi alle medie strutture di vendita devono rispettare le disposizioni dell'art. 9, comma 2, della delibera del Consiglio Regionale n. 137 del 25.5.1999;

**d) insediamenti a carattere turistico ricettivo (tale standard assorbe quello di cui al 3° comma):**

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

Il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 mq. di superficie di parcheggi. Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali, nella misura minima stabilita dall'lp, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati, potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

Sono fatte salve le specifiche disposizioni in materia di parcheggi contenute nelle presenti Norme in riferimento alle singole aree.

Ai fini del calcolo dei volumi non sono computati i locali esistenti o di nuova realizzazione destinati a spazi di parcheggio, purché interrati o seminterrati e nei limiti degli standards di cui al presente articolo. Nel caso di nuova edificazione, la superficie di parcheggio nel piano interrato o seminterrato, eccedente gli standards del presente articolo, verrà computata, anche ai fini volumetrici, con esclusione della corsia di distribuzione a condizione che ciò comporti un incremento corrispondente del numero dei posti auto.

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite dall'art. 9 del D.M. 02/04/1968. In tutto il territorio comunale, nella realizzazione di nuove costruzioni o negli ampliamenti, deve essere rispettata tra fabbricati la distanza minima assoluta di 10.00 m. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale:

- la possibilità di costruire in aderenza;
- le distanze minori esistenti.

Possono essere ammesse distanze inferiori a quelle indicate fra edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo.

Non sono da considerare, al fine della valutazione delle distanze tra fabbricati su fondi o lotti confinanti, le costruzioni esistenti di altezza non superiore a 2.50 m. e destinate ad usi accessori (garage, centrali termiche, etc.), purché sprovviste di finestre.

Per distanza tra edifici, di cui ai periodi precedenti, si intende la distanza fra il punto più avanzato delle pareti di entrambi gli edifici, compresi gli aggetti di ogni genere, con esclusione di pensiline, tettoie, terrazze scoperte aggettanti, gronde.

Le fasce di rispetto stradale sono disciplinate dalle norme vigenti.

### **Art. 53 Le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente.**

Con riferimento agli artt. 78 e 79 della L.R. n.1/05, sono distinte le seguenti categorie di intervento edilizio sugli immobili esistenti:

1. Manutenzione ordinaria.
2. Manutenzione straordinaria per gli esterni e per i locali interni.
3. Manutenzione straordinaria per gli edifici soggetti a restauro.
4. Restauro e risanamento conservativo.
5. Ristrutturazione edilizia R0.
6. Ristrutturazione edilizia R1.
7. Ristrutturazione edilizia R2.
8. Ristrutturazione edilizia R3.
9. Demolizione e fedele ricostruzione.
10. Addizione di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande.
11. Rialzamento del sottotetto.
12. Chiusura delle logge, portici, pilotis.
13. Aumento o realizzazione di superfici accessorie interrate o seminterrate.
14. Realizzazione di autorimesse pertinenziali.

### **Art. 54 La definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.**

Ai sensi e per gli effetti della L.R.n.1/059, le opere, corrispondenti alle diverse categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente nelle singole sottozone, sono così definite:

#### **1 - Manutenzione ordinaria.**

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

In particolare sono opere di manutenzione ordinaria:

##### 1) Lavori relativi alle opere di finitura:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti interne;
- riparazione, sostituzione, rifacimento, formazione degli intonaci interni, riparazione e sostituzione degli infissi interni;
- bonifica delle murature, dei vespai, degli scannafossi e di ogni altra opera di impermeabilizzazione o di isolamento rivolta al risanamento igienico degli ambienti, senza esecuzione di opere murarie;

- risanamento, sostituzione e rifacimento di parti di intonaco e di paramenti esterni, compresa ogni lavorazione particolare, da eseguire con gli stessi caratteri, materiali e/o colori originali;
- sostituzione di tegole lesionate, riparazione del manto di copertura, con gli stessi materiali, caratteri e colori originali;
- sostituzione e/o rifacimento di parti deteriorate delle opere di raccolta delle acque piovane con metallo verniciato o rame.

2) Lavori relativi agli impianti tecnologici:

- riparazione, sostituzione e rifacimento totale delle canalizzazioni o tubazioni di adduzione, distribuzione e scarico degli apparecchi igienico-sanitari, delle canne di areazione e di dispersione dei fumi delle centrali termiche, degli impianti elettrici, di riscaldamento, del gas, telefonici, montacarichi, ecc. che non comportino esecuzione di opere murarie o alterazioni dei volumi e delle superfici.

Per gli edifici appartenenti al tessuto storico e per quelli rurali classificati E.V.A.A. ed E.O.E.C., il rinnovamento e la sostituzione delle finiture devono essere realizzati per mezzo di materiali, tecniche e risultati formali identici o strettamente affini a quelli originari.

**2 - Manutenzione straordinaria per gli esterni e per i locali interni.**

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e 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 e a quelle verticali aventi carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Tali interventi devono comunque essere sempre migliorativi delle situazioni di degrado ed incongruità, ed i materiali di finitura sostituiti devono essere analoghi agli originali e comunque congrui con l'immagine dell'edificio e del suo contesto.

Per gli edifici appartenenti al tessuto storico e per l'edificio rurale classificato E.V.A.A. ed E.O.E.C., gli interventi di cui al presente articolo dovranno corrispondere alle seguenti modalità:

1) Rifacimento di intonaci e coloriture interne ed esterne.

Devono essere effettuati adeguati saggi e rilievi preventivi per la valutazione degli intonaci esistenti e degli elementi architettonici ed artistici che devono essere conservati, riparati, ripristinati ove necessario; devono essere rilevati gli elementi estranei od incongrui e prevederne la rimozione; tipo di intonaco e coloritura devono essere specificati e concordati con il Settore Tecnico.

Qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato è fatto obbligo di ripristinare la finitura ad intonaco. Le coloriture esterne dovranno corrispondere a quelle tradizionali della zona.

Qualora l'edificio sia stato originariamente a mattoni, o pietra "a faccia vista", o comunque abbia perduto ogni originale traccia di intonaco, dovrà essere ripristinato secondo lo stato consolidato. In ogni caso è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento".

Gli intonaci dovranno essere del tipo "civile" (con esclusione di quelli plastici o sintetici), mediante formazione di arricciatura e stabilitura con malta bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce.

2) Rifacimento di infissi esterni.

Per gli edifici appartenenti al tessuto storico, il rifacimento dovrà essere legato ad una analisi degli infissi esistenti; non è possibile introdurre elementi di finitura, di chiusura, di ombreggiamento estranei all'organismo edilizio ed alla sua immagine storica.

Sono tassativamente escluse persiane in plastica, avvolgibili sia del tipo in legno che in plastica, e controfinestre esterne e portelloni in legno.

Le finestre sono consentite nello schema a due partite con divisione della specchiatura (due o tre vetri).

- Per le aperture dei magazzini o garages sono consentiti portelloni in legno.  
In deroga alle prescrizioni di cui sopra sono ammesse, limitatamente ai piani terreni degli edifici fronteggianti Via della Repubblica (nel capoluogo), Via Cavour e Via dei Lagoni (nella frazione di Sasso Pisano), per i fondi commerciali, vetrate eseguite con profili metallici colorati con tinte scure e infissi metallici, sempreché non venga modificata la forma delle aperture.  
Nelle zone diverse dalle precedenti, nei casi di realizzazione di nuovi esercizi commerciali si dovranno prevedere infissi esterni in legno con eventuale specchiatura a vetri e chiusure in legno di tipo tradizionale.  
Per l'edificato rurale classificato E.V.A.A. ed E.O.E.C., gli infissi saranno in legno naturale o verniciato nelle sezioni, sagome e partiture originarie. Qualora si renda necessaria la chiusura di grandi aperture (non originariamente chiuse) è ammessa la formazione di infissi in ferro verniciato.*
- 3) *Rifacimento dei dispositivi di oscuramento.  
Non sono ammessi per gli edifici che ne siano stati originariamente privi e per quelli che presentano aperture dotate di cornici in pietra a vista (in questi casi il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo dello "scurello" interno).  
Negli altri casi può essere ammesso l'uso di persiane e scuri in legno nelle forme tradizionali, in relazione al contesto di inserimento.*
- 4) *Rifacimento di porte esterne.  
Sono ammesse nelle forme tradizionali in legno verniciato (con specchiature, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali) e del tipo a "porta finestra". Sugli ingressi visibili da via pubblica non è ammessa la formazione a protezione della porta di ingresso, di pensiline anche nelle forme pseudo tradizionali "alla fiorentina"; è ammessa soltanto la formazione, sulla porta di ingresso, di pensilina realizzata con coppi e tegole aggettanti, incastrate direttamente nel muro. Sugli ingressi non visibili da via pubblica è ammessa la realizzazione di strutture ombreggianti leggere, in legno o metallo, da intendersi come elemento di arredo. Tali strutture, soggette ad atto di assenso da parte del Settore tecnico, dovranno essere integrate con il contesto architettonico e rimosse in caso di fatiscenza.*
- 5) *Rifacimento di pavimentazioni, marciapiedi e scale.  
E' ammesso il rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni privi di qualsiasi valore storico-testimoniale; i nuovi materiali dovranno essere di tipo tradizionale e congrui rispetto alle caratteristiche del fabbricato e delle pavimentazioni esistenti; è ammessa inoltre la manutenzione delle sistemazioni esterne, con restauro e ripristino degli elementi di valore storico-testimoniale, con modeste modifiche delle superfici pavimentate finalizzate all'eliminazione di elementi incongrui, eliminazione di manufatti precari.  
Quando la realizzazione di marciapiedi è indispensabile per motivi igienico-funzionali (come per la realizzazione di scannafossi), essi dovranno essere eseguiti in lastre di pietra tradizionale.*
- 6) *Manutenzione dell'arredo vegetazionale.  
Sono ammesse le essenze arboree (noce, quercia, acero, leccio, gelso, cipresso, corbezzolo, ecc.), ed arbustive (rosmarino, biancospino, lavanda, glicine, ecc.) tradizionali. E' prescritto, in ogni caso, il mantenimento ed il ripristino degli assetti preesistenti autoctoni.*
- 7) *Sistemazione del terreno di pertinenza degli edifici.  
Sul terreno dovranno essere mantenuti, per quanto possibile, gli andamenti, le quote, i dislivelli e le opere di sostegno originari, con particolare attenzione al mantenimento dei muri a secco tradizionali ed al reimpiego dei materiali originari.  
Tali interventi dovranno essere eseguiti tenendo presente la problematica dell'inserimento nell'ambiente storico; sarà consentito pertanto l'uso di sole pietre locali. E' vietato l'uso di opere in calcestruzzo a vista.*
- 8) *Rifacimento del manto di copertura.  
Dovrà essere realizzato nelle forme, dimensioni, quote di imposta e materiali originari o tradizionali. In particolare il manto di copertura sarà in embrici e coppi, con recupero della maggior parte possibile del materiale originario; la gronda sarà realizzata nella forma, configurazione ed oggetto*



*preesistenti (mensola in legno e mezzane di laterizio pieno o mezzane in laterizio posate a spina di pesce o per piano); la finitura del tetto sui fronti laterali a capanna dovrà essere ripristinata nelle forme tradizionali (embrici sporgenti direttamente dal muro, oppure fuoriuscita di mensole in legno con aggetto non superiore a cm. 20 e soprastante corrente e scempiato di campigiane) a seconda della situazione preesistente.*

*Nei casi in cui si renda necessario, ai fini del consolidamento strutturale, sarà consentito realizzare un cordolo di coronamento del muro esistente senza modificare la quota di imposta del tetto; in tal caso potrà essere consentita la sostituzione degli elementi strutturali degradati con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti.*

9) *Rifacimento o installazione di materiali di isolamento.*

*E' ammessa l'utilizzazione di materiali di isolamento in forme e dimensioni tali da non alterare la configurazione architettonica degli edifici. Tali realizzazioni non devono in alcun modo modificare, alterare, distruggere le strutture del fabbricato; il progetto deve documentare adeguatamente le parti dell'edificio interessate.*

10) *Rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento.*

*Eventuali centrali termiche dovranno essere ricavate all'interno del volume esistente utilizzando, possibilmente, vani di carattere marginale. Il progetto deve documentare adeguatamente le parti dell'edificio interessate. Non è ammessa l'installazione, sui fronti principali delle unità edilizie, di apparecchiature tecnologiche (condizionatori, ventilatori, armadietti metallici, ecc.); essi potranno essere collocati sui fronti interni degli edifici, nelle corti, ove possibile, alloggiati nella muratura senza alterare e/o distruggere elementi decorativi e significativi dell'edificio.*

11) *Rifacimento od installazione di impianti di ascensore o montacarichi, di accumulazione o sollevamento idrico.*

*Sono ammessi nei casi di accertata necessità: la loro localizzazione dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario.*

12) *Impianti igienico-sanitari.*

*È ammessa la realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nell'ambito della Unità Immobiliare, senza alterazione di volume o superficie abitabile. In questo caso può essere autorizzata un'altezza diversa da quella consentita per legge, ove si mantengano altezze già esistenti.*

13) *Opere tese al consolidamento statico dell'immobile attraverso la sostituzione o il rafforzamento di singoli elementi strutturali lesionati o fatiscenti.*

*È ammesso:*

- *il consolidamento, demolizione e ricostruzione senza spostamento delle strutture portanti in elevazione e delle fondazioni;*
- *il consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, senza modifica della quota di calpestio, del tetto e delle scale; in tal caso potrà essere consentita la sostituzione degli elementi degradati con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti;*
- *il consolidamento delle strutture voltate e degli archi;*
- *il rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, catene, graffature e staffe, di singole parti strutturali.*

14) *Realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo.*

*È ammessa la realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo, solo se ammesse dalle prescrizioni per il tipo edilizio, ed esclusivamente in murature secondarie e/o di recente realizzazione.*

*Nel caso in cui risulti indispensabile procedere alla chiusura di porte con mostre in pietra, queste ultime devono essere mantenute in vista.*

15) *Consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione.*

*E' ammesso a condizione che sia rispettato l'aspetto architettonico dell'edificio e non sia alterato, se non in misura limitata e circoscritta, l'apparato costruttivo originario.*

- 16) *Costruzione di vespai e scannafossi.*  
*Gli scannafossi introdotti sui fronti laterali o sul fronte a monte dell'edificio, devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante e/o affioramenti rocciosi e comunque non potranno avere un'ampiezza maggiore di ml. 1; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante lastronato in pietra tradizionale.*
- 17) *Canale e pluviali.*  
*Canale e pluviali devono essere esclusivamente in lamiera verniciata, secondo i colori prescritti dal Servizio Tecnico Comunale, o in rame. Non è ammesso l'impiego di tubi di plastica.*
- 18) *Balaustre in metallo.*  
*Ove si renda necessario modificare e/o sostituire le balaustre, esse potranno essere esclusivamente in ferro e costituite da montanti di sezione costante rotonda, quadrata o rettangolare (sez. max mm. 12) e corrimano in ferro piatto.*
- 19) *Camini e canne fumarie.*  
*I camini potranno essere solo di tipo tradizionale, con coperture in tegole e canale. I camini ad elementi prefabbricati, in conglomerato o in metallo, purché esistenti, potranno essere rivestiti con mattoni lavorati a mano o intonacati e colorati secondo le prescrizioni dettate dal Servizio Tecnico Comunale.*  
*Sono ammesse canne fumarie esterne di nuova realizzazione a condizione che le medesime siano rivestite in pietra locale o intonaco opportunamente trattato e colorato nei toni del paramento della facciata interessata.*
- 20) *Arredo urbano.*  
*E' ammessa una sola antenna TV o parabolica centralizzata per ciascuna Unità Edilizia, che non sia visibile dalla viabilità principale. Non sono ammessi pannelli solari sulla copertura delle unità edilizie. Compatibilmente con le esigenze dell'azienda elettrica e telefonica, le linee esterne dovranno essere collegate sottotraccia o interrate.*  
*Non è consentito l'impiego di lampioni o luce esterna in vista di tipo diverso da quello installato dall'Amministrazione Comunale.*  
*Quando sulla facciata esterna degli edifici si trovino stemmi, elementi in ferro battuto (bracci, portalampada, inferriate alle finestre nel sopraluce delle porte, ecc.) fregi ed ornamenti di vario tipo e forme, questi non potranno essere rimossi e nella sistemazione delle facciate, si dovrà aver cura di non danneggiarli.*  
*Le insegne luminose, cartelloni ed insegne pubblicitarie in genere, non possono essere installate sulla facciata degli edifici: esse potranno aver posto nello specchio interno di porte e finestre.*  
*In relazione agli esercizi commerciali, ove si renda possibile definire spazi coperti, sarà ammessa la realizzazione di coperture in metallo o legno secondo stilemi propri della tradizione dei centri storici.*

*Qualora l'unità edilizia appartenga al tessuto storico o all'edificato rurale, classificato E.V.A.A. ed E.O.E.C., la denuncia di inizio di attività dovrà essere preceduta dal preventivo rilascio dell'atto di assenso da parte del Servizio Tecnico Comunale secondo quanto previsto al punto 4 dell'art. 79 della L.R.T. n°01/05.*

### **3 - Manutenzione straordinaria per gli edifici soggetti a restauro**

*Gli interventi di Manutenzione Straordinaria per gli edifici soggetti a restauro comprendono quanto previsto per la Manutenzione Straordinaria per gli esterni e per i locali interni, con le seguenti ulteriori prescrizioni:*

- *le opere e le modifiche previste devono interessare ambiti limitati delle unità edilizie;*
- *gli interventi devono essere progettati e diretti da professionisti competenti in restauro;*
- *gli interventi devono basarsi su indagini storiche e rilievi grafici e fotografici specifici, estesi alle parti dell'edificio interessate dagli interventi, redatti da esperti della materia;*
- *gli interventi devono essere finalizzati al riconoscimento, alla tutela ed alla valorizzazione della struttura storica dell'edificio, così come è stato tramandato a noi attraverso il succedersi di interventi*

*in diverse epoche, e di tutti gli elementi strutturali, architettonici e decorativi che rivestono valore storico, artistico e/o testimoniale;*

- *gli interventi devono essere effettuati con procedure e tecniche atte a salvaguardare, tutelare e valorizzare tali elementi.*

*Le opere di manutenzione straordinaria per gli edifici soggetti a restauro sono ammesse con denuncia di inizio di attività, la quale dovrà essere preceduta dal preventivo rilascio dell'atto di assenso da parte del S.T.C. secondo quanto previsto al punto 4 dell'art. 79 della L.R.T. n°01/05.*

#### **4 - Restauro e risanamento conservativo**

*Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, previsti di norma per le unità edilizie appartenenti al tessuto storico o all'edificato rurale, classificato E.V.A.A. ed E.O.E.C., sono finalizzati a determinare un equilibrio tra le esigenze di conservazione degli edifici, riconosciuti quali beni culturali architettonici, e le esigenze di attualizzazione funzionale.*

*Essi comportano, mediante un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione ed alla trasmissione nel tempo del bene culturale architettonico, anche l'individuazione di destinazioni e modalità d'uso compatibili o funzionali a detto scopo.*

*L'intervento di restauro e risanamento conservativo è legato quindi a specifiche procedure preliminari di rilievo e di indagine, quali indagini storiche redatte da esperti della materia, saggi stratigrafici, da effettuarsi da parte di ditte specializzate con le opportune tecniche e procedure, rilievi grafici e fotografici, estesi all'intero edificio ed in maniera specifica per tutte le parti dell'edificio interessate dagli interventi, dalle quali non può prescindere alcun tipo di modifica dell'esistente.*

*Tali indagini devono essere finalizzate a riconoscere le strutture e gli elementi dell'edificio che rivestono valore storico-artistico-testimoniale, originari o relativi al succedersi di interventi in epoche diverse, e le alterazioni avvenute nel tempo; ogni tipo di intervento, ed ogni possibile attualizzazione funzionale o cambio di destinazione d'uso sono ammissibili solo se non distruttivi di alcuna parte storica del fabbricato, se tendenti al restauro e recupero della struttura originaria alterata, se non ne forzano la struttura tipologica, e se, nel rispetto delle caratteristiche e degli elementi di valore storico- artistico e testimoniale, prevedono l'inserimento degli impianti necessari e le modifiche più rilevanti nelle parti del fabbricato riconosciute di minor valore storico-testimoniale.*

*Il restauro e il risanamento conservativo comprende:*

- *la ricostruzione filologica di limitate parti eventualmente crollate, demolite od irreversibilmente alterate;*
- *la conservazione, il restauro, il recupero e/o il ripristino di tutti gli elementi strutturali e di finitura originali e di valore architettonico, storico-artistico e testimoniale presenti quali: apparati decorativi, pavimentazioni originali, pitture murali, manufatti singolari d'interesse culturale quali caminetti, stufe in cotto, infissi di pregio, ecc.;*
- *le modifiche allo schema distributivo interno alle singole unità, finalizzate all'adeguamento igienico e funzionale, che non implicino alterazioni delle parti di maggior interesse storico e compatibili con il tipo edilizio; in questo ambito possono essere ammesse nuove aperture interne o esterne, solo se coerenti con la struttura storica della Unità Edilizia e con le regole tipologiche, se strettamente necessarie e non distruttive di parti ed elementi di valore architettonico, storico-artistico e testimoniale;*
- *tutti gli interventi che non siano compresi nelle opere di manutenzione straordinaria riguardanti gli interni, gli esterni, le coperture, le aree scoperte, l'installazione di impianti etc. ed in particolare quando interessano la struttura storica del fabbricato, le murature portanti, i solai, le coperture, e tutti gli elementi ed apparati architettonici, strutturali e decorativi che lo connotano.*

*Il progetto deve comprendere l'indicazione delle modalità di realizzazione degli interventi, documentando adeguatamente le parti dell'edificio interessate.*

*E' fatto comunque obbligo di eliminare le aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute incongrue con l'organismo edilizio.*

*E' fatto obbligo inoltre di assicurare la conservazione ed il recupero degli elementi costruttivi e*

decorativi significativi per la figurazione interna ed esterna dell'edificio, nonché degli elementi costituenti arredo urbano ad esso connessi.

Il frazionamento di una unità funzionale in più unità è consentito se per la realizzazione non è necessaria l'esecuzione di opere che alterino le strutture storiche del fabbricato e le caratteristiche che connotano il tipo edilizio, e comunque ad una delle seguenti condizioni:

- se compatibile con il tipo edilizio, costituendo unità funzionali ognuna di dimensioni e tipologia coerente con la struttura tipologica dell'intera Unità Edilizia;
- nel caso si tratti di ripristino di situazioni preesistenti documentate e compatibili con le esigenze di conservazione dell'organismo architettonico.

Esclusivamente in casi particolari di dimostrata necessità, la A.C. potrà consentire, all'esterno degli edifici, la realizzazione di impianti per l'adeguamento a norme di sicurezza o per l'abbattimento di barriere architettoniche, la cui realizzazione all'interno dell'edificio storico risulti incompatibile per motivi tecnici e/o architettonici.

Caso per caso dovrà essere concordata con la A.C. la soluzione tecnica ed architettonica per la realizzazione di tali impianti.

Dette localizzazioni esterne di impianti possono determinare nuova occupazione di suolo solo ove riguardino parti delle aree scoperte in cui non siano stati rilevati elementi di valore storico-testimoniale (pavimentazioni di pregio, giardini storici, manufatti di valore storico-testimoniale, alberature ad alto fusto, ecc.) e solo nel caso che la loro realizzazione, oltre a soddisfare le esigenze del restauro, sia imposta da norme di legge specifiche e prescrittive che non consentano altre soluzioni.

Le opere di restauro e risanamento conservativo sono soggette a denuncia di inizio di attività, la quale dovrà essere preceduta dal preventivo rilascio dell'atto di assenso da parte del S.T.C. secondo quanto previsto al punto 4 dell'art. 79 della L.R.T. n°01/05.

## **5 - Ristrutturazione edilizia R0 negli edifici appartenenti al tessuto storico**

Comprende le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, comprensiva di frazionamenti od accorpamenti, a condizione che non siano alterati la struttura tipologica, i volumi e le superfici utili, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e ferma restando la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi interni ed esterni dell'edificio, storici o storicizzati, caratterizzanti la struttura storica dell'edificio ed il tipo edilizio: muri portanti, solai, scale.

Sono compresi tutti gli interventi che non siano compresi nelle opere di Manutenzione Straordinaria riguardanti gli interni, gli esterni, le coperture, le aree scoperte, installazione di impianti etc. ed in particolare quando interessano la struttura storica del fabbricato, le murature portanti, i solai, le coperture, e tutti gli elementi e gli apparati architettonici, strutturali e decorativi che lo connotano.

Il progetto deve comprendere l'indicazione delle modalità di realizzazione degli interventi, documentando adeguatamente le parti dell'edificio interessate.

Gli interventi sulla distribuzione interna devono essere coerenti con la struttura tipologica, migliorativi dello stato di fatto, riconducibili a sistemi distributivi del tipo di appartenenza, non distruttivi della struttura tipologica originaria, e devono consentire la lettura del tipo edilizio originario.

Questa categoria di intervento tende essenzialmente al recupero culturale e funzionale dell'edificio e del complesso edilizio, consentendo quelle modifiche che comportino un miglioramento degli ambienti e, in genere, della funzionalità dell'organismo.

E' prescritto il mantenimento:

- a) dell'allineamento orizzontale e verticale sui fronti stradali;
- b) del profilo del tetto (linea e tipologia di gronda, colmo, pendenza della falda), ove questo non sia in contrasto con la tipologia corrente, e del manto di copertura in cotto (coppi e tegole di recupero);
- c) della localizzazione e del tipo di sistema di accesso dall'esterno e dei collegamenti verticali principali della Unità Edilizia di uso comune alle varie Unità Immobiliari;

- d) della partitura delle facciate esterne ed interne nella loro composizione generale in rapporto ai solai di calpestio;
- e) degli elementi strutturali.

Si rende possibile:

- f) l'utilizzazione di tecnologie costruttive attuali per gli elementi strutturali, sia per il consolidamento che per la eventuale ricostruzione e/o riparazione (resine, malte speciali, tiranti metallici, ecc.);
- g) lo spostamento e la costruzione, all'interno delle Unità Immobiliari 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;
- h) la ristrutturazione ed il cambio di destinazione d'uso di volumi anche destinati ad altri usi; in particolare, per la destinazione residenziale, che potrà consentire il frazionamento, l'accorpamento e la fusione di più unità in un'unica unità immobiliare. Per favorire l'immissione di servizi ed attività a carattere sociale o commerciale all'interno del patrimonio edilizio esistente, è consentito destinare ad usi diversi dalla residenza i piani terra, nel rispetto dei disposti dell'art.57 delle presenti norme, anche in deroga alle norme igienico-sanitarie;
- i) l'apertura di nuove finestre e di nuovi accessi alle Unità Immobiliari, quando non siano incongruenti con la partitura delle aperture sui prospetti; è prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue. Nel caso di facciata storicamente stratificata (riconfigurata con interventi successivi), non è ammesso riaprire finestrate tamponate appartenenti alla stesura originaria, nel caso in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definitiva configurazione architettonica; è ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata;
- l) la costruzione di terrazzi a sbalzo solo su fronte interno realizzati con tecnologie tradizionali, e previo accordo dei confinanti;
- m) la realizzazione di abbaini sulla copertura (uno per ciascuna unità edilizia), secondo le tipologie e le dimensioni della tradizione locale;
- n) la realizzazione di lucernari realizzati con finestre a filo del tetto (uno per falda delle dimensioni massime di cm. 100x100).
- o) la demolizione delle parti di Unità Edilizia incongrue all'ampliamento originario e agli ampliamenti organici con esso, nonché l'eliminazione di elementi decorativi, rivestimenti e simili, incompatibili; in tal caso, attraverso lo strumento dell'atto di assenso potranno essere inoltrate al S.T.C. proposte volte alla riutilizzazione organica delle parti demolite, anche in deroga alle distanze stabilite dall'art. 52 delle presenti norme e previo assenso dei confinanti.

Si fa divieto:

- p) di costruire volumi tecnici emergenti dai profili e dalle falde delle coperture esistenti;
- q) di ogni occupazione o copertura ulteriore di superfici scoperte anche con opere provvisorie;
- r) di qualsiasi immissione di elementi aggettanti, sia a sbalzo che pilastrati, su fronte esterno, salvo quanto specificato dal presente R.U.;
- s) di realizzare terrazze a tasca nelle coperture.

Le opere di Ristrutturazione edilizia R0 sono soggette a denuncia di inizio di attività, la quale dovrà essere preceduta dal preventivo rilascio dell'atto di assenso da parte del S.T.C. secondo quanto previsto al punto 4 dell'art. 79 della L.R.T. n°01/05, laddove dette opere vadano a modificare l'aspetto esterno degli edifici.

## **6 - Ristrutturazione edilizia R1 negli edifici appartenenti al patrimonio rurale**

Comprende le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, comprensiva di frazionamenti od accorpamenti, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e ferma restando la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi interni ed esterni dell'edificio e dell'area scoperta di pertinenza.

Sono compresi tutti gli interventi non previsti dalle opere di Manutenzione Straordinaria riguardanti gli interni, gli esterni, le coperture, le aree scoperte, installazione di impianti etc. ed in particolare, quando interessano la struttura storica del fabbricato, le murature portanti, i solai, le coperture, e tutti gli elementi e gli apparati architettonici, strutturali e decorativi che lo connotano. Il progetto deve comprendere l'indicazione delle modalità di realizzazione degli interventi, documentando adeguatamente le parti dell'edificio interessate.

Comprende inoltre, ove non espressamente vietato dalla scheda di progetto contenuta nella schedatura del patrimonio edilizio esistente in zona agricola che fa parte integrante delle presenti N.T.A., limitate modifiche del sistema delle finestrate motivata da esigenze di miglioramento delle condizioni di illuminazione/areazione dei locali, purché sia garantito un congruo inserimento nel carattere espressivo dei fronti interessati e purché coerenti con il tipo edilizio.

E' inoltre consentito aumentare la superficie utile abitativa secondo quanto previsto agli artt. 32, 33, 46. Detti ampliamenti dovranno configurarsi secondo le regole proprie di ciascuna tipologia e non dovranno mai costituire elemento architettonico di lettura differenziata.

E' altresì ammessa la variazione di destinazione d'uso.

Qualora l'unità edilizia appartenga all'edificato rurale, classificato E.V.A.A. ed E.O.E.C., la D.I.A. dovrà essere preceduta dal preventivo rilascio dell'atto di assenso da parte del S.T.C. secondo quanto previsto al punto 4 dell'art. 79 della L.R.T. n°01/05.

## **7 - Ristrutturazione edilizia R2: Ristrutturazione edilizia complessiva di edifici appartenenti al patrimonio rurale**

Comprende opere che comportino la ristrutturazione completa interna e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, purché finalizzate al miglioramento della congruità morfologica e tipologica.

In particolare può comprendere la modifica al numero ed alla posizione degli orizzontamenti all'interno dell'involucro edilizio, nonché l'eliminazione di solai, purché la nuova configurazione tipologica e l'immagine dell'edificio siano coerenti e non contrastanti con l'intorno, e siano realizzati nel rispetto della tipologia locale e degli edifici circostanti.

Deve comunque essere garantita la conservazione dell'immagine architettonica originale, senza che le aperture vengano interessate dai nuovi orizzontamenti, anche se posti in posizione arretrata.

E' ammessa la demolizione e l'eventuale accorpamento di volumi accessori nel rispetto della coerenza complessiva dell'edificio, ove non espressamente vietato dalla scheda di progetto (contenuta nella schedatura del patrimonio edilizio esistente in zona agricola che fa parte integrante delle presenti N.T.A.) finalizzati al soddisfacimento di esigenze funzionali, igieniche e di miglioramento ambientale ed architettonico.

E' inoltre consentito aumentare la superficie utile abitativa secondo quanto previsto agli artt. 32, 33, 46. Detti ampliamenti dovranno configurarsi secondo le regole proprie di ciascuna tipologia e non dovranno mai costituire elemento architettonico di lettura differenziata.

E' altresì ammessa la variazione di destinazione d'uso.

Le opere di Ristrutturazione edilizia R2 sono soggette a denuncia di inizio di attività. Qualora il progetto comprenda ampliamenti della superficie utile abitativa, la D.I.A. dovrà essere preceduta dal preventivo rilascio dell'atto di assenso da parte del S.T.C. secondo quanto previsto al punto 4 dell'art. 79 della L.R.T. n°01/05.

## **8 - Ristrutturazione edilizia R3 nelle aree a prevalente destinazione residenziale**

*Gli interventi di ristrutturazione edilizia R3 sono 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.*

*Sono opere di ristrutturazione edilizia:*

- *le opere che interessano le singole unità immobiliari senza che ne siano alterati i volumi e le caratteristiche strutturali, con modifiche agli elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio.*
- *le opere che possono comportare modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, limitatamente a lievi alterazioni delle aperture esterne che non comportino interventi su cornici, decorazioni o finiture;*
- *le opere che possono comportare la riorganizzazione funzionale interna e strutturale dell'organismo edilizio ed il suo adeguamento igienico-sanitario, con modifiche alle strutture orizzontali e verticali;*
- *le opere che comportino lo svuotamento dell'involucro edilizio con il mantenimento dei fronti.*

*E' altresì ammessa la variazione di destinazione d'uso.*

## **9 - Demolizione e fedele ricostruzione**

*Gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione, in tutto o in parte, degli edifici si attuano quando i medesimi sono interessati da eventi straordinari di crollo, incendio, ecc., ovvero quando sia documentata una condizione di degrado non recuperabile. Si intende per fedele ricostruzione quella realizzata con la stessa giacitura, lo stesso ingombro planivolumetrico e gli stessi materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismiche.*

## **10 - Addizione di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande**

*Addizioni volumetriche "una tantum".*

*Nei casi indicati dalle specifiche norme di sottozona (B1, B2, B3, B4, D1, D2, D4), per le unità immobiliari residenziali è consentito un aumento volumetrico "una tantum", fino ad un max del 8% del volume lordo della singola unità immobiliare e sempre che non sia superata una impermeabilizzazione della superficie dell'area di pertinenza pari al 25%, per la realizzazione di servizi igienici, locali accessori a servizio del giardinaggio, per l'ampliamento del locale di cucina o per la realizzazione di verande o per adeguamenti funzionali o per la realizzazione di logge nel fabbricato.*

*La realizzazione di verande è ammessa su terrazze esistenti ad esclusione dei casi in cui non lo consentano le esigenze di tutela paesaggistico-ambientale e storico-culturale.*

*Volumi tecnici per impianti tecnologici*

*Sono considerati volumi tecnici per impianti tecnologici ai fini dell'ammissibilità degli interventi :*

- *cabine elettriche;*
- *locali caldaia;*
- *locali per il condizionamento dell'aria;*
- *locali per trattamento e deposito di acque idrosanitarie;*
- *locali macchine e extracorsa per ascensori;*
- *apparati per la sicurezza e l'igiene;*
- *depositi di rifiuti urbani;*
- *locali a servizio del giardinaggio;*
- *locali a servizio di impianti tecnologici;*
- *vani scala sopra linea di gronda;*
- *abbaini di accesso ai tetti di larghezza inferiore a 1.20 m..*

*Ogni intervento dovrà essere coordinato con il contesto generale dell'edificio e dimensionato alle reali necessità dell'impianto, qualora la superficie utile netta dell'impianto tecnologico superi mq. 4,00, ne dovrà essere data ampia giustificazione.*

### **11 - Rialzamento del sottotetto**

Soltanto negli edifici a destinazione residenziale non ricompresi in quelli appartenenti al tessuto storico ed al patrimonio rurale è ammesso un rialzamento complessivo della copertura, misurato al filo interno della muratura perimetrale fino a 80 cm. senza modificare la tipologia. Qualora esistano allineamenti orizzontali costituiti da linee di gronda o marcapiani in immobili o parti di essi contigui all'immobile soggetto a trasformazione, il rialzamento dovrà allinearsi a tali elementi ed a tal fine è ammessa una tolleranza di quota pari a + o -20%.

### **12 - Chiusura delle logge, portici e pilotis**

Sono considerati come chiusura di logge, portici e pilotis:

- gli interventi che operano la chiusura delle logge mediante infissi vetrati in legno o metallo verniciato volti a realizzare ambienti abitabili al servizio delle abitazioni. Tali interventi sono ammessi esclusivamente in fronti non direttamente prospettanti spazi pubblici o di uso pubblico e sempre che il progetto prenda in esame l'unità formale e strutturale dell'intero edificio e siano rispettati i requisiti igienici degli ambienti interessati.
- gli interventi che operano la chiusura dei portici mediante infissi vetrati in legno o metallo verniciato;
- gli interventi che operano la chiusura di pilotis finalizzata alla creazione di spazi complementari alle abitazioni relativi a servizi e parcheggio. Il progetto dell'opera dovrà prendere in esame l'unità formale e strutturale dell'intero edificio.

### **13 - Aumento o realizzazione di superfici accessorie interrato o seminterrate**

Per aumento o realizzazione di superfici accessorie interrato o seminterrate si considerano gli interventi in locali interrati o seminterrati volti ad ottenere spazi per usi accessori che non modifichino la sagoma planimetrica dell'edificio e i caratteri formali del fronte principale e/o di quello prospiciente lo spazio pubblico, accessibili dall'interno, pertinenti l'unità immobiliare sovrastante e realizzabili con o senza scavo nella proiezione planimetrica dell'edificio stesso, con altezza inferiore a 2.40 m.. La realizzazione di tali volumi non deve pregiudicare l'assetto statico e costruttivo dell'edificio.

### **14 - Realizzazione di autorimesse pertinenziali**

Si intende la realizzazione di volumi interrati o seminterrati nella misura di cui all'art.2 della L.n.122/1989 pari a mq.1,00/10 mq. di costruzione, da destinare al ricovero di autovetture, al servizio esclusivo delle unità immobiliari esistenti, detraendo le superfici coperte o scoperte destinate a parcheggio già esistenti. Tali volumi non sono computabili ai fini del calcolo del volume esistente e devono essere realizzati con le seguenti caratteristiche:

- il piano di copertura deve essere pavimentato a terrazza o sistemato con riporto di terreno vegetale;
- i fronti seminterrati devono essere raccordati con i terrazzamenti eventualmente esistenti con impiego dei materiali del paramento esistente;
- ove l'accesso avvenga da spazi pubblici è vietato l'uso di infisso o anta in lamiera metallica per la chiusura;
- l'altezza interna massima consentita sarà di ml. 2,50..

La realizzazione delle autorimesse di cui al presente alinea è consentita, nei casi previsti dalle presenti norme, subordinatamente alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere a cura e spese dell'interessato, contenente l'impegno a tempo indeterminato a non mutare la specifica destinazione e a non alienare i volumi e le superfici separatamente dall'immobile o dall'unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza, e contenente altresì la previsione della sanzione pecuniaria per l'eventuale violazione dell'impegno stesso, pari all'aumento di valore prodotto dalla volumetria realizzata, stimato dall'Ufficio del Territorio (ferme restando le altre sanzioni previste dalla norme vigenti). Dette opere sono soggette a denuncia di inizio di attività.



#### **Art. 55 Ristrutturazione Urbanistica**

*Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti alla sostituzione ed alla modifica del tessuto edilizio esistente, o di un singolo edificio o manufatto, con altro caratterizzato da congruità tipologica.*

*Vi sono comprese:*

- *la demolizione, con o senza ricostruzione, anche in zone limitrofe, degli edifici od parti di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico, ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio;*
- *la demolizione, con o senza ricostruzione, anche in zone limitrofe, parziale o totale di edifici compromessi da degrado ambientale non recuperabile (movimenti franosi, inquinamento ambientale, particolare criticità di accesso, ecc.);*
- *la demolizione con la ricostruzione parziale o totale di volumi accessori, l'eventuale accorpamento, e comunque il miglioramento della preesistente situazione morfologica ed architettonica.*

*Nelle aree di cui al Capo 7 delle presenti Norme, gli interventi di ricostruzione dovranno armonizzarsi nelle linee architettoniche, nei materiali di finitura esterna (intonaci, infissi, manti di copertura) e negli eventuali elementi di arredo delle aree scoperte, ai caratteri dell'edificato storico e dell'ambiente circostante.*

*In ogni caso devono essere eliminate le aggiunte edilizie e le superfetazioni incongrue ed ogni elemento che determini disordine morfologico ed architettonico.*

*I fabbricati posti all'interno delle Aree di rispetto cimiteriale, così come definite al successivo art.96, possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione urbanistica, purchè i nuovi fabbricati oggetto della ristrutturazione vengano realizzati al di fuori della fascia di rispetto, con destinazione d'uso compatibile con la zona urbanistica limitrofa ed a una distanza non superiore di 30 ml. dalla fascia di rispetto stessa.*

## Capo 7 Ambito del Centro Storico

### **Art.56 Caratteri generali ed obiettivi degli interventi**

*I centri storici sono quelle parti di territorio urbano che conservano, nelle caratteristiche urbanistiche, tipologiche e formali, sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro formazione. Essi si configurano come zone omogenee "A" ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968, e sono classificati zone di recupero ai sensi dell'art.27 della L.n°457/78.*

*L'obiettivo del regolamento Urbanistico è la definizione e la disciplina degli ambiti all'interno dei quali le suddette caratteristiche e regole sono state alterate e/o contraddette, fino ad arrivare alla individuazione di spazi attualmente liberi risultanti da demolizioni o crolli sui quali la norma ha la finalità di restituire coerenza all'organizzazione morfologica del tessuto storico anche attraverso la ricostruzione.*

*Il R.U., in relazione agli specifici valori dell'edificato e del suo contesto di riferimento, stabilisce ambiti di intervento volti a garantire la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio e culturale esistente; stabilisce inoltre un insieme di funzioni da privilegiare per gli spazi edificati e di pertinenza dell'edificato che non comportino un carico urbanistico tale da sconvolgere e/o modificare l'assetto del nucleo urbano storico.*

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

*Gli interventi all'interno delle aree o degli edifici inclusi nelle "zone A" sono assoggettati alle presenti norme di attuazione, nonché alle prescrizioni specificate negli elaborati grafici.*

*Tali interventi sono finalizzati al mantenimento della popolazione attuale nel centro storico, al restauro e alla conservazione dei valori testimoniali del patrimonio edilizio, ad assicurare agli abitanti condizioni igieniche idonee.*

### **Art. 57 Destinazioni d'uso**

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

- *la residenziale;*
- *l'artigianale e di servizio, con superficie massima di mq. 120 magazzino e laboratorio compreso;*
- *la commerciale nei limiti del Piano del Commercio;*
- *le attività ricreative;*
- *le attività ricettive (con meno di 20 camere);*
- *le attività culturali e scientifiche.*

*Le destinazioni d'uso non ammesse sono:*

- *le industriali;*
- *le artigianali superiori alla massima superficie consentita o quando siano rumorose o improprie;*
- *gli ospedali e le case di cura.*

#### **Art. 58 Definizioni**

- a) **Parte esterna:** si intendono quelle parti del fabbricato che sono a diretto contatto con l'esterno, quindi: le facciate, i portici, i cortili, le logge, le scale esterne, le coperture.
- b) **Fronte interno:** parete perimetrale dell'edificio che non prospetta su vie o spazi pubblici.
- c) **Fronte esterno:** facciata, prospetto principale, parete perimetrale dell'edificio che prospetta su vie o spazi pubblici.
- d) **Strutture:** si intendono le strutture verticali e orizzontali portanti l'edificio o parte di esso.
- e) **Coperture:** si intende l'insieme delle strutture al di sopra della linea di gronda principale, comprese le sovrastrutture, quali camini, torrette, altane, ecc.
- f) **Unità edilizia:** si intende il complesso costituito dal corpo di fabbrica (distinto da quelli adiacenti) e dall'area scoperta ad esso collegata, le cui parti si organizzano ai fini dell'intervento sotto vari aspetti: distributivo, funzionale, stilistico, tipologico.
- g) **Spazio di pertinenza:** area scoperta, con varia destinazione d'uso, collegata al corpo di fabbrica definito come Unità Edilizia.
- h) **Unità immobiliare:** articolazione interna alla Unità Edilizia che rappresenta caratteristiche unitarie dal punto di vista funzionale e patrimoniale.
- i) **Unità Minima di Intervento:** si intende la dimensione minima sulla quale è consentito effettuare gli interventi. Per gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia l'Unità Minima di Intervento è costituita dalla Unità Immobiliare.
- l) **Classe tipologica:** si intende l'ambito omogeneo a cui vengono ricondotte le Unità Edilizie che presentano la stessa tipologia urbanistica.
- m) **Tipologia urbanistica:** insieme delle caratteristiche costruttive, distributive, ambientali e d'uso originario comuni ad un gruppo di Unità Edilizie del tessuto urbano.
- n) **Superfetazione:** si intende ogni manufatto che, costruito in data posteriore all'organismo originale e al suo successivo organico sviluppo, non rivesta alcun interesse nella lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'Unità Edilizia. Le superfetazioni comprendono quindi qualsiasi manufatto che, a carattere precario per la consistenza delle strutture e comunque non assimilabile nelle strutture e/o nelle funzione ad un edificio di civile abitazione, occupi parzialmente o totalmente aree o spazi originariamente liberi.

#### **Art. 59 Caratteristiche degli ambiti di intervento**

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

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

In questa ottica si è reso necessario comunque mettere in campo dei distinguo per i centri storici presenti nell'ambito del territorio comunale in rapporto al livello di complessità delle relazioni ed alla quantità di risorse presenti. Per tale motivo il principio che ha ispirato il progetto trova la sua massima espressione nel caso del centro storico del capoluogo.

*I tre ambiti individuati sono:*

1. *ambito della conservazione;*
2. *ambito della riqualificazione;*
3. *ambito del recupero.*

#### **Art. 60 Ambito della conservazione (A1)**

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

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

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

- 1) *manutenzione ordinaria;*
- 2) *manutenzione straordinaria;*
- 3) *manutenzione straordinaria per gli edifici soggetti a restauro;*
- 4) *restauro e risanamento conservativo.*

#### **Art. 61 Ambito della riqualificazione (A2)**

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

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

- 1) *manutenzione ordinaria;*
- 2) *manutenzione straordinaria;*
- 3) *manutenzione straordinaria per gli edifici soggetti a restauro;*
- 4) *restauro e risanamento conservativo;*
- 5) *ristrutturazione edilizia R0.*

#### **Art. 62 Ambito del recupero (A3)**

*E' rappresentato dai luoghi dove le relazioni si stanno progressivamente perdendo pertanto il progetto ha come sua ultima finalità quella di recuperare i segni che hanno presieduto alla vicenda storica della loro formazione e di restituire coerenza all'organizzazione morfologica del tessuto storico anche attraverso la ricostruzione degli episodi di cui si intuisce la preesistenza ma che non esistono più nella loro fisicità.*

*In tale ambito sono consentiti tutti gli interventi che si configurino come manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R0, ristrutturazione urbanistica.*

*Sulla base della disciplina definita dal presente Regolamento Urbanistico è ammessa la sostituzione dei soli immobili di irrilevante valore storico, culturale ed architettonico; inoltre gli immobili dei quali si prevede la sostituzione non rappresentano documento materiale della cultura né elemento significativo del paesaggio e non costituiscono comunque risorse essenziali del territorio.*

*Nel centro storico della frazione di Montecastelli è previsto il Piano di Recupero nei seguenti casi:*

*A3a - area situata a nord dell'abitato lungo la viabilità per Cerbaiola; è prescritto il recupero delle volumetrie esistenti, secondo le tecnologie e tipologie locali, con l'uso di materiali tipici; è prescritto inoltre il recupero a verde delle aree libere abbandonate con piantumazione di essenze tipiche del luogo e/o con l'impianto di colture orticole; è consentita inoltre l'installazione di modeste*

*attrezzature sportive pubbliche e/o private integrate nel verde circostante e la realizzazione di adeguati standards.*

- A3b - edificio ad uso abitativo (part. catastale 70) distrutto da eventi bellici e ricostruito in disaccordo con le tipologie locali (copertura piana allo stesso livello del piano stradale), per il quale si prevede la ricostituzione dell'originale tessuto urbano con una h. max interna di ml. 2.70 ed una volumetria massima ammessa di mc.300;*
- A3c - ruderi individuati dalle particelle catastali 74, 75, ove si prevede la razionalizzazione dei volumi esistenti e la ricostruzione dell'originale tessuto edilizio, secondo le tecnologie e le tipologie originarie desumibili dalle planimetrie catastali per una volumetria massima di mc.1500;*
- A3d - edificio sede del Circolo (part. catastale 131 parte) e suo resede, dove si prevede la razionalizzazione e la ricostruzione del tessuto edilizio preesistente per agevolare l'attività ricreativa con una volumetria massima consentita di ricostruzione pari a mc.1200.*

*Nel centro storico del Capoluogo è previsto il Piano di Recupero nei seguenti casi:*

- A3e - la porzione della S.R.T. n° 439 che interessa il centro storico che sarà declassata al ruolo di collegamento interno; l'obiettivo del recupero è la restituzione alla strada del ruolo primitivo di luogo di incontro e di relazioni per la popolazione locale anche attraverso la sostituzione del manto di asfalto con una pavimentazione realizzata con tecniche e materiali propri della tradizione architettonica del luogo e congruente con l'ambito di riferimento del percorso.*
- A3g - l'area di Porta Romana, dove si prevede il restauro della porta, delle mura castellane ed il recupero degli edifici connessi;*
- A3h - l'area prospiciente il Palazzo Comunale, dove si prevede la ristrutturazione della piazza e la realizzazione di un piccolo parcheggio ad uso degli utenti;*
- A3i - l'edificio terminale del tessuto storico costituito da un blocco di garages coperti di recente costruzione; se ne prevede la ricostruzione e/o il completamento al fine di concludere il tessuto edilizio in forme tipiche dell'aggregato urbano storico adiacente; volumetria massima di mc.2000.*

*Nella frazione di Sasso Pisano è previsto il piano di recupero per l'area posta sulla sommità del poggio (A3l), comprendente gli edifici ecclesiastici (part. A, B, C, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 25, 26, 27, 266) e le aree libere circostanti;*

*Nella frazione di La Leccia è previsto il piano di recupero per l'area posta sulla sommità del poggio (A3m), comprendente tratti di mura appartenenti all'antica incastellatura; volumetria massima ammessa per eventuali recuperi volumetrici per edifici accessori max. mc. 30.*

*I Piani di Recupero potranno essere attuati anche per stralci funzionali previa individuazione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale. E' facoltà dell'A.C. individuare aree ed edifici per i quali prescrivere lo strumento del Piano di Recupero. Sugli edifici inseriti all'interno della perimetrazione di PdR., in assenza di tale strumento, sono ammessi gli interventi previsti dall'art.54 nn.:*

- 1 - Manutenzione ordinaria.*
- 2 - Manutenzione straordinaria per gli esterni e per i locali interni.*
- 3 - Manutenzione straordinaria per gli edifici soggetti a restauro.*

### **Art. 63 Aree di recupero ambientale (ra)**

*Le aree di recupero ambientale esterne ai centri abitati storici sono parti prevalentemente inedificate caratterizzate da degrado ed abbandono colturale, per le quali, data la vicinanza con i tessuti storici, è necessario il recupero al fine di ottenere la riqualificazione e fruizione degli ambiti di riferimento degli aggregati urbani.*

*All'interno di tali aree sono ammesse le seguenti attività:*

- orticoltura;*
- giardinaggio*
- agricoltura*
- tempo libero*

*All'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di nuova sentieristica pedonale.*

*All'interno di tali aree non è ammessa:*

- la costruzione di serre;*
- la costruzione di annessi agricoli anche precari.*

*I progetti, soggetti a piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, perseguiranno l'obiettivo del recupero dell'assetto morfologico dei suoli la realizzazione di percorsi pedonali pubblici, la bonifica di eventuali discariche abusive e la dotazione di servizi afferenti le singole attività.*

### **Art. 64 Ambiti agricoli di pertinenza del centro storico (Ecs)**

*Sono le parti di territorio agricolo strettamente collegate al tessuto edilizio storico in cui sono riconoscibili sistemazioni agrarie tipiche costituite da: terrazzamenti, muri a secco, opere di raccolta delle acque, sentieri ecc.*

*Sono ammesse tutte quelle attività agricole esercitate con tecniche di coltivazione tradizionali che non determinino trasformazioni irreversibili dello stato dei luoghi, ed, ove necessario, siano tese al recupero dell'originale assetto morfologico.*

*I progetti di riqualificazione di tali ambiti dovranno essere presentati obbligatoriamente ogniqualvolta si interviene sul recupero del patrimonio edilizio esistente.*

## Capo 8

### Nuclei storici non urbani

#### **Art. 65 Caratteri e disposizioni**

*Gli insediamenti storici non urbani sono quelle parti di territorio dove si sono sviluppati nel tempo insediamenti umani che conservano ancora oggi i segni delle regole che hanno presieduto alla loro formazione, nelle caratteristiche urbanistiche, tipologiche e formali dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti.*

*Gli insediamenti storici non urbani si differenziano dai centri storici per una minore complessità urbanistico-funzionale ed una più modesta consistenza edilizia, ma, relativamente agli ambiti ed alla descrizione degli interventi, la normativa di riferimento è da intendersi quella di cui al Capo 7 delle presenti Norme.*

*Gli insediamenti storici non urbani individuati nell'ambito del territorio sono:*

- *nucleo rurale de La Cerbaiola;*
- *nucleo rurale della Fattoria Paganina;*
- *nucleo rurale della Fattoria di Bruciano;*
- *nucleo rurale della Fattoria di Vecchienne.*

*Gli interventi all'interno di tali insediamenti sono disciplinati da una normativa dettagliata per ognuno dei complessi edilizi presenti. Inoltre gli elementi di particolare valore rilevati sono stati oggetto di puntuale schedatura per la lettura dei caratteri storici, architettonici, per l'utilizzazione del patrimonio edilizio e per le indicazioni di progetto.*

*La schedatura e la normativa generale si pongono quali strumenti prescrittivi per tutti gli interventi ritenuti ammissibili.*

*Mentre per la scheda di rilevamento si rimanda alla consultazione degli elaborati del quadro conoscitivo, la scheda di progetto di ciascuno dei complessi edilizi, edifici e/o manufatti è inserita di seguito al presente comma, al fine di facilitare la consultazione dell'apparato normativo.*

#### **Art. 66 Nucleo rurale de La Cerbaiola**

*Il centro rurale assume notevole interesse storico-architettonico e storico-testimoniale, in particolare per la complessa articolazione edilizia comprendente l'oratorio e la villa-fattoria.*

*Ogni azione rispetto al patrimonio edilizio esistente è da intendersi volta al mantenimento ed alla valorizzazione delle risorse.*

*Tutte le attività presenti devono essere rese compatibili con il principio generale di valorizzazione e di recupero del tessuto edilizio esistente; tutti gli interventi devono essere finalizzati alla definizione di un quadro ambientale di pregio in cui già si colloca la vocazione turistica del sito determinata da una prevalenza delle case abbandonate o abitate da non residenti su quelle abitate da residenti.*

*L'insediamento, per lungo tempo abbandonato, solo in tempi recenti ha visto avviarsi il recupero di alcuni edifici a scopo abitativo; molti edifici tuttavia sono privi degli infissi esterni, e, pur mantenendosi la struttura originaria, la copertura risulta crollata.*

*Il recupero del centro rurale a fini turistici è finalizzato, dunque, ad eliminare l'attuale situazione di isolamento per favorirne l'inserimento nell'ambito del sistema economico dell'intero territorio comunale attraverso l'uso appropriato delle risorse in termini di sviluppo sostenibile ed il ripristino di efficienza funzionale degli spazi privati e di uso pubblico.*

*Tutti gli interventi, condizionati dalle suddette disposizioni, dovranno garantire l'ospitalità, ancorché differenziata ai sensi della L.R.T. n° 42/2000, per un numero massimo di 150 posti letto.*

*Il dimensionamento del recupero a fini turistico-ricettivi del nucleo rurale dovrà essere verificato con le prescrizioni di cui alla L.R.T. n° 42/2000 ed all'art. 9 delle presenti N.T.A..*

*Il recupero del centro rurale dovrà avvenire attraverso interventi tesi al recupero ed alla conservazione dell'immagine architettonica originale ed alla attribuzione di nuove funzioni, purché compatibili; analogamente il recupero del sistema infrastrutturale interno avverrà attraverso il mantenimento della viabilità esistente.*

*La trasformazione a fini turistico-ricettivi potrà avvenire a condizione che possano essere soddisfatte le nuove necessità derivanti dal carico urbanistico relativamente a:*

- *approvvigionamento idrico per eventuali altri usi (giardinaggio, usi non domestici, ecc.) attraverso la riattivazione della sorgente di Cerbaiola;*
- *realizzazione di impianto fognario e di un depuratore e/o fitodepuratore, commisurato alle esigenze dell'insediamento da localizzarsi in un ambito che non rivesta particolare valore dal punto di vista ambientale-paesaggistico e comunque mitigando l'impatto visivo con opportuni schermi di verde.*

*La viabilità interna al nucleo rurale di Cerbaiola, considerata elemento fondamentale dell'aggregazione dell'edificato, dovrà essere di uso pubblico e dovrà essere mantenuta utilizzando i materiali originari del fondo stradale, le opere di manutenzione saranno a carico dei proprietari frontisti.*

#### *Procedure di intervento*

*Gli ambiti di intervento sono quelli previsti dal Capo 7 delle presenti norme secondo i contenuti della tavola allegata (1g); per gli edifici di particolare valore, oggetto di schedatura specifica, la scheda completa di rilievo e di progetto costituisce parte integrante del presente articolo.*



**Complessi edilizi, edifici e/o manufatti di particolare valore**  
**Schede di progetto**

- **ORATORIO DI CERBAIOLA (scheda n° 001)**

<b>Classificazione</b>	<i>Edificio di valore architettonico ed ambientale</i>
<b>Categorie di intervento</b>	<i>Fino al Restauro e risanamento conservativo</i>
<b>Prescrizioni particolari</b>	<i>E' prescritta la ricostruzione delle parti crollate secondo criteri deduttivi basati sulle permanenze. E' prescritto inoltre il ripristino della funzione originaria dell'edificio oppure il recupero della funzione a fini turistico-culturali, senza alcuna alterazione dei caratteri originari.</i>

- **VILLA LA CERBAIOLA (scheda n° 002)**

<b>Classificazione</b>	<i>Complesso edilizio di valore architettonico ed ambientale</i>
<b>Categorie di intervento</b>	<i>Fino alla Ristrutturazione edilizia R0</i>
<b>Annotazioni</b>	<i>E' prescritta la conservazione dell'assetto vegetazionale spontaneo afferente all'edificio. E' prescritta la ricostruzione delle parti crollate secondo criteri deduttivi basati sulle permanenze. Si prescrive il vincolo planimetrico sull'annesso e sugli ampliamenti, purché legittimi.</i>

- **FATTORIA DI CERBAIOLA (scheda n° 003)**

<b>Classificazione</b>	<i>Complesso edilizio di valore architettonico ed ambientale</i>
<b>Categorie di intervento</b>	<i>Fino alla Ristrutturazione edilizia R0</i>
<b>Annotazioni</b>	<i>E' prescritta la conservazione dell'assetto vegetazionale spontaneo afferente all'edificio. E' prescritta la conservazione della composizione architettonica dei prospetti. E' vietata la sostituzione delle pavimentazioni esterne ritenute di valore storico-architettonico o storico-testimoniale. E' vietato ogni intervento volto a trasformare il sistema dei collegamenti tra edifici.</i>

#### **Art. 67 Nucleo rurale della Fattoria Paganina**

*Il nucleo rurale di Paganina si sviluppa, con una consistenza edilizia significativa, lungo la strada comunale a sud del centro urbano di Montecastelli, secondo le caratteristiche del borgo nato intorno alla fattoria.*

*La permanenza della popolazione locale ha salvato dal degrado gran parte del patrimonio edilizio esistente ma ha indotto anche alla realizzazione di interventi che hanno parzialmente trasformato l'immagine complessiva del borgo.*

*La maggior parte delle unità edilizie risulta essere abitata tutt'oggi da popolazione residente, mentre l'oratorio, perduta la sua originale funzione, è abbandonato ed in stato di profondo degrado fisico. Le unità edilizie non trasformate in civili abitazioni, hanno mantenuto la loro originale destinazione e sono abitate da addetti all'agricoltura. La conservazione delle relazioni tra spazi edificati e territorio agricolo ha permesso la conservazione dell'identità. Una peculiarità del luogo è infatti la sua localizzazione su terreni naturalmente vocati alla produzione agricola, ciò che ha permesso la continuità della vita del borgo rurale nel tempo.*

#### **Il Piano di Recupero**

*In conformità a quanto contenuto nell'Utoe 3 del Piano Strutturale, l'obiettivo principale del progetto consiste nel recupero della memoria storica e nel rafforzare quella identità che si è costruita spontaneamente sul legame tra gli insediamenti, il territorio, e le attività economiche. Si rende inoltre possibile trasformare, eventualmente, nel tempo, a fini turistico ricettivi l'intero complesso.*

*Se nel caso del borgo della Cerbaiola la riconversione potrà avvenire nella misura in cui si riescono a pensare ed instaurare nuove relazioni dell'insediamento con il territorio, nel caso della Paganina il recupero del patrimonio edilizio esistente avverrà attraverso la conservazione e la esaltazione dei rapporti già esistenti con il territorio di riferimento.*

*La possibilità, nel tempo di attuazione dello strumento urbanistico generale, di unire l'attività di produzione agricola con attività complementari quali laboratori agro-ambientali dove gli ospiti possano assumere conoscenze sul territorio e le coltivazioni che vi si praticano, cucine aperte al pubblico per l'insegnamento delle ricette della cucina locale, attraverso le quali i prodotti coltivati in loco possano anch'essi costituire una esperienza conoscitiva per gli ospiti, oltre che un esempio di autoconsumo.*

*La sostenibilità della trasformazione progressiva del borgo rurale è strettamente legata alla garanzia della conservazione dei legami già esistenti con il territorio, implementandoli gradatamente di nuovi significati.*

*Dovranno essere rispettate le caratteristiche planoaltimetriche dei terreni, poiché, nel loro ruolo di condizionamento alla edificazione, hanno dettato le regole urbanistiche di formazione dell'insediamento e sono un elemento indispensabile alla conservazione dei caratteri di impianto.*

*Ogni intervento sul patrimonio edilizio dovrà avvenire nel totale rispetto dei caratteri tipologici e degli elementi di valore storico-architettonico e storico-testimoniale nell'ottica del recupero attraverso l'attribuzione di nuove funzioni compatibili.*

*E' ammessa ogni altra destinazione diversa da quella esistente, al momento della adozione del presente regolamento che non contraddica l'impostazione generale del progetto, solo se l'efficiente esplicazione della nuova destinazione non è tale da contraddire o forzare le caratteristiche tipomorfologiche degli edifici e/o dei manufatti interessati dagli eventuali interventi e/o delle aree scoperte ricomprese all'interno dell'ambito.*

*Dovrà essere mantenuta la viabilità esistente e dovranno essere realizzate opportune aree di parcheggio (di superficie non superiore a mq. 500) integrate nel tessuto edilizio ed infrastrutturale esistente.*

*La aree scoperte presenti all'interno del borgo dovranno essere recuperate nel rispetto dei loro caratteri consolidati, eliminando il degrado fisico dei manufatti legittimi presenti, con interventi che prevedano l'uso di materiali congrui con la storia e la qualità architettonica dei luoghi.*

*Dovranno essere conservate le presenze arboree o arbustive esistenti poiché contribuiscono significativamente alla identità dei luoghi, soprattutto nel loro rapporto con gli edifici.*

*La trasformazione del nucleo rurale di Paganina a fini turistico-ricettivi potrà quindi avvenire a condizione che possano essere soddisfatte le nuove necessità derivanti dal carico urbanistico relativamente a:*

- *approvvigionamento idro-potabile attraverso il potenziamento del deposito dell'acquedotto omonimo;*
- *approvvigionamento idrico per eventuali altri usi (giardinaggio piscina, usi non domestici, ecc.) attraverso la riattivazione delle sorgenti di Bucignano e Paganina;*
- *realizzazione di impianto fognario e di un depuratore e/o fitodepuratore commisurato alle esigenze dell'insediamento da localizzarsi in un ambito che non rivesta particolare valore dal punto di vista ambientale-paesaggistico, comunque mitigando l'impatto visivo con opportuni schermi di verde.*

*Tutti gli interventi, condizionati dalle suddette disposizioni, dovranno garantire l'ospitalità, ancorché differenziata ai sensi della L.R.T. n° 42/2000, per un numero massimo di 50 posti letto.*

*Il dimensionamento del recupero a fini turistico-ricettivi del nucleo rurale dovrà essere verificato con le prescrizioni di cui alla L.R.T. n° 42/2000 ed all'art. 9 delle presenti N.T.A..*

*Ogni edificio facente parte del nucleo rurale è stato oggetto di schedatura particolare, la scheda completa di rilievo e di progetto costituisce parte integrante del presente articolo.*

#### *Procedure di intervento*

*Sono ammessi gli interventi previsti dall'art.54 nn.:*

- 1) Manutenzione ordinaria.*
- 3) Manutenzione straordinaria per gli edifici soggetti a restauro.*
- 4) Restauro e risanamento conservativo.*

*E' ammessa la Ristrutturazione Urbanistica con cambio di destinazione d'uso mediante Piano di Recupero ai sensi della L.457/78, L.R.59/80 e successive modifiche ed integrazioni.*

**Complessi edilizi, edifici e/o manufatti di particolare valore**  
**Schede di progetto**

- **ORATORIO (scheda n° 047)**

<b>Classificazione</b>	<i>Edificio di valore architettonico ed ambientale</i>
<b>Categorie di intervento</b>	<i>Fino al Restauro e risanamento conservativo</i>
<b>Prescrizioni particolari</b>	<i>E' prescritta la conservazione dell'assetto vegetazionale spontaneo afferente all'edificio. L'intervento di restauro deve privilegiare il ripristino del portico di ingresso, attualmente tamponato, il recupero fisico ed il ripristino funzionale del campanile a vela, il recupero del tetto, nella sua struttura originaria, anche attraverso la ricostruzione filologica delle parti crollate. E' prescritto il restauro dell'immagine complessiva consolidata. E' prescritto inoltre il ripristino della funzione originaria dell'edificio oppure il recupero della funzione a fini turistico-culturali. Non è ammessa la variazione di destinazione d'uso.</i>

- **PAGANINA (scheda n° 048)**

<b>Classificazione</b>	<i>Complesso edilizio parzialmente trasformato</i>
	<b><u>EDIFICIO 1 (particelle catastali nn° 33, 34, 35)</u></b>
<b>Categorie di intervento</b>	<i>Fino al Restauro e risanamento conservativo</i>
<b>Prescrizioni particolari</b>	<i>E' prescritta la conservazione dell'assetto vegetazionale spontaneo afferente all'edificio. E' prescritto il ripristino dell'orditura consolidata della facciata principale e dei fronti secondari, attraverso la eliminazione dei tamponamenti ancorché parziali.</i>
	<b><u>EDIFICIO 2 (particella catastale n° 37)</u></b>
<b>Categorie di intervento</b>	<i>Fino al Restauro e risanamento conservativo</i>
<b>Prescrizioni particolari</b>	<i>E' prescritto il riordino dell'area scoperta pertinente all'edificio.</i>

**EDIFICIO 3 (particella catastale n° 42)**

**Categorie di intervento**

*Fino al Restauro e risanamento conservativo*

**Prescrizioni particolari**

*E' prescritta la conservazione dell'assetto vegetazionale spontaneo afferente agli edifici. L'intervento di restauro deve privilegiare la conservazione della partitura compositiva dei prospetti sia dell'edificio principale sia degli annessi, la ricostruzione filologica delle parti crollate sulla base delle permanenze, la conservazione dell'assetto planivolumetrico complessivo. E' vietata la trasformazione dei caratteri morfologici delle bucaure, è prescritto altresì il recupero degli infissi esistenti, dove possibile, e la sostituzione di quelli non recuperabili con altri aventi caratteristiche tali da non contraddire o disturbare l'immagine complessiva dell'insediamento.*

**EDIFICIO 4 (particella catastale n° 44)**

**Categorie di intervento**

*Fino al Restauro e risanamento conservativo*

**Prescrizioni particolari**

*E' prescritta la conservazione dell'immagine consolidata, strettamente legata alla utilizzazione (anche se parziale) da parte di addetti all'agricoltura. E' prescritta la conservazione dell'assetto vegetazionale spontaneo afferente agli edifici. Sugli edifici parzialmente trasformati in seguito a ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria, si potranno effettuare interventi che si configurino come ristrutturazione di tipo R2, al fine di recuperare, ove possibile i caratteri originari delle unità edilizie e restituire coerenza morfologica all'intero complesso edilizio.*

**EDIFICIO particella catastale n° 53**

*Previo verifica della legittimità dell'edificio se ne prescrive il riordino e la riconduzione a forme tipologiche coerenti con il contesto.*

#### **Art.68 Nucleo rurale della Fattoria di Bruciano**

*Il complesso di Bruciano, abitato dai proprietari solo in particolari periodi dell'anno, costituisce, insieme ai nuclei di Cerbaiola, Paganina e Vecchienne, un insediamento che, per la complessa articolazione urbanistico-funzionale, è stato definito nucleo storico non urbano.*

*Nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e storico-testimoniali del patrimonio edilizio esistente, si prevede l'eventuale integrazione della destinazione d'uso residenziale e della utilizzazione connessa alle attività agricole con la destinazione turistica e turistico-ricettiva.*

*Gli edifici facenti parte dell'insediamento conservano ancora le caratteristiche complessive originarie, sia urbanistiche che architettoniche, contraddette solo in minima parte; questi caratteri di testimonianza e di conservazione della memoria permettono al centro rurale di inserirsi spontaneamente nella rete dei siti storici che entreranno a far parte dell'itinerario turistico-culturale da offrire al visitatore.*

#### **Il Piano di Recupero**

*Il recupero del centro rurale a fini turistici e turistico-ricettivi deve intendersi dunque finalizzato ad implementare la vocazione dei luoghi attraverso l'attribuzione progressiva di funzioni compatibili ossia di ogni altra destinazione diversa da quella esistente al momento della adozione del presente regolamento che non contraddica l'impostazione generale del progetto e solo se l'efficiente esplicazione della nuova destinazione non è tale da contraddire o forzare le caratteristiche tipo-morfologiche degli edifici e/o dei manufatti interessati dagli eventuali interventi e/o delle aree scoperte ricomprese all'interno dell'ambito.*

*L'insediamento si sviluppa su un colle ed è costituito dal complesso della villa padronale, dalla cappella di famiglia, imponente edificio settecentesco a pianta centrale rialzato dal piano di campagna, dal complesso della fattoria, dai giardini padronali e da un parco di pini che si sviluppa di fronte alla cappella.*

*Interessante è il sistema dei collegamenti, scale, percorsi sotterranei, camminamenti, terrazze, cortili che consentono di scoprire ogni volta nuovi scorci prospettici e permettono di raggiungere anche l'angolo più nascosto del piccolo borgo.*

*L'attività agricola di cui la fattoria costituiva il caposaldo si è andata perdendo a causa della trasformazione progressiva della villa in residenza estiva e della conseguente perdita dei legami con il territorio. La sua collocazione in un ambito agricolo naturalistico non nega la vocazione agricolo-produttiva del sito consolidata storicamente ma ormai praticamente inesistente, anzi il progetto si pone, tra gli altri, l'obiettivo di favorire la ripresa dell'attività agricola e di finalizzarla alla riacquisizione dei legami con il territorio.*

*Il progetto intende favorire lo sviluppo di tutte le funzioni complementari a quella agricolo-produttiva suggerite dalla natura del sito. In particolare l'attività ricettiva legata agli itinerari turistico-culturali e naturalistici, lungo le direttrici della viabilità podereale ed interpodereale esistente, che si svilupperanno nel periodo di attuazione dello strumento urbanistico, l'ospitalità legata allo studio ed alla ricerca, all'approfondimento di temi legati al territorio, con la creazione di spazi multifunzionali per piccole mostre, laboratori, dibattiti, la possibilità di aprire al pubblico gli spazi privati della villa e della cappella, per rendere nota la storia della famiglia dei Pannocchieschi del ramo dei Conti d'Elci, primi signori del castello, del borgo e del territorio e della nobile famiglia Ricciarelli di Volterra, che ne entrò in possesso successivamente.*

*Tutti gli interventi dovranno essere finalizzati al recupero ed alla valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e storico-testimoniale.*

*Dovrà essere mantenuta la viabilità esistente e dovranno essere realizzate opportune aree di parcheggio (di superficie non superiore a mq. 500) finalizzate alla trasformazione ed alle nuove destinazioni d'uso, a valle del poggio, in posizione nord, utilizzando, come collegamento pedonale dal parcheggio alla fattoria, la scala di accesso già esistente. Aree di parcheggio dedicate, in misura*

sufficienti al soddisfacimento dello standard ai sensi della normativa vigente in materia, saranno ricavate in posizione tale da rendere raggiungibili gli ingressi alle zone di uso pubblico. Nella localizzazione si dovrà cercare di integrare il più possibile i parcheggi nel tessuto edilizio ed infrastrutturale esistente.

Le aree scoperte presenti all'interno del borgo dovranno essere recuperate nel rispetto dei loro caratteri consolidati, eliminando il degrado fisico dei manufatti legittimi presenti, con interventi che prevedano l'uso di materiali coerenti con la storia e la qualità architettonica dei luoghi.

Dovranno essere conservate le presenze arboree e/o arbustive esistenti poiché contribuiscono significativamente alla identità dei luoghi, soprattutto nel loro rapporto con gli edifici, in particolare le alberature del parco antistante la cappella; mentre si potrà ricostituire il sistema dei giardini, conservando e restaurando i manufatti che ne delineano le aree e ne consentono l'accessibilità.

Nel recupero dovranno essere ricompresi anche tutti i manufatti di servizio, ancora presenti ma nella maggior parte dei casi diruti e ricoperti dalla vegetazione spontanea. Nel caso di edifici diruti questi potranno essere ricostruiti nelle porzioni mancanti secondo le regole della ricostruzione filologica, basandosi sui rilievi e lo studio delle permanenze.

Dovranno essere rispettate le caratteristiche planoaltimetriche dei terreni, poiché, nel loro ruolo di condizionamento alla edificazione, hanno dettato le regole urbanistiche di formazione dell'insediamento e sono un elemento indispensabile alla conservazione dei caratteri di impianto.

La trasformazione del nucleo rurale di Bruciano a fini turistici, culturali, ricettivi potrà avvenire a condizione che possano essere soddisfatte le nuove necessità derivanti dal carico urbanistico relativamente a:

- approvvigionamento idro-potabile attraverso il potenziamento del deposito dell'acquedotto;
- approvvigionamento idrico per eventuali altri usi (giardinaggio, usi non domestici, ecc.) attraverso l'uso e/o la riattivazione delle sorgenti presenti;
- realizzazione di impianto fognario e di un depuratore e/o fitodepuratore commisurato alle esigenze dell'insediamento da localizzarsi in un ambito che non rivesta particolare valore dal punto di vista ambientale-paesaggistico e comunque mitigando l'impatto visivo con opportuni schermi di verde.

Tutti gli interventi, condizionati dalle suddette disposizioni, dovranno garantire l'ospitalità, ancorché differenziata ai sensi della L.R.T. n° 42/2000, per un numero massimo di 40 posti letto.

Il dimensionamento del recupero a fini turistico-ricettivi del nucleo rurale dovrà essere verificato con le prescrizioni di cui alla L.R.T. n° 42/2000 ed all'art. 9 delle presenti N.T.A..

Ogni edificio facente parte del nucleo rurale è stato oggetto di schedatura particolare, la scheda completa di rilievo e di progetto costituisce parte integrante del presente articolo.

#### Procedure di intervento

Sono ammessi gli interventi previsti dall'art.54 nn.:

- 1) Manutenzione ordinaria.
- 3) Manutenzione straordinaria per gli edifici soggetti a restauro.
- 4) Restauro e risanamento conservativo.
- 6) Ristrutturazione edilizia R1.

E' ammessa la Ristrutturazione Urbanistica con cambio di destinazione d'uso mediante Piano di Recupero ai sensi della L.457/78, L.R.59/80 e successive modifiche ed integrazioni.

**Complessi edilizi, edifici e/o manufatti di particolare valore**  
**Schede di progetto**

- **VILLA DI BRUCIANO (scheda n° 234)**

<b>Classificazione</b>	<i>Edificio di valore architettonico ed ambientale</i>
<b>Categorie di intervento</b>	<i>Fino alla Ristrutturazione edilizia di tipo R1</i>
<b>Prescrizioni particolari</b>	<i>E' prescritta la conservazione dell'assetto vegetazionale spontaneo afferente all'edificio. E' prescritto il rispetto delle caratteristiche planoaltimetriche dei terreni, così come risulta dalla documentazione fotografica contenuta nella scheda di rilievo verificata con l'assetto rilevabile alla data di adozione del presente regolamento. E' prescritto il mantenimento dell'immagine complessiva della villa padronale attraverso la conservazione della composizione architettonica dei prospetti, dei caratteri morfologici e decorativi delle bucatore, delle porzioni murarie a scarpa. E' prescritto il recupero delle pavimentazioni esterne di valore testimoniale ove presenti.</i>

- **CAPPELLA DI BRUCIANO (scheda n° 235)**

<b>Classificazione</b>	<i>Edificio di valore architettonico ed ambientale</i>
<b>Categorie di intervento</b>	<i>Fino al Restauro e risanamento conservativo</i>



**Prescrizioni particolari**

*E' prescritta la conservazione dell'assetto vegetazionale spontaneo o consolidato afferente all'edificio.*

*E' prescritto il restauro dell'immagine complessiva consolidata.*

*E' prescritto inoltre il ripristino della funzione originaria dell'edificio oppure il recupero della funzione a fini turistico-culturali.*

- **FATTORIA DI BRUCIANO (scheda n° 236)**

**Classificazione**

*Complesso edilizio di valore architettonico ed ambientale*

**Categorie di intervento**

*Fino alla Ristrutturazione edilizia di tipo R1*

**Prescrizioni particolari**

*E' prescritta la conservazione dell'assetto vegetazionale spontaneo o consolidato afferente al complesso edilizio. E' prescritto il rispetto delle caratteristiche planoaltimetriche dei terreni, e del sistema dei collegamenti interni tra edifici e livelli diversi del terreno, così come risulta dalla documentazione fotografica contenuta nella scheda di rilievo verificata con l'assetto rilevabile alla data di adozione del presente regolamento. Sono prescritte la conservazione dell'immagine complessiva consolidata e la eliminazione di tutti gli elementi di disturbo, in particolare superfetazioni, impianti a vista e manufatti precari.*

*E' prescritta la conservazione dell'assetto planivolumetrico complessivo e dei caratteri compositivi degli edifici siano essi originali o consolidati.*

## **Art. 69 Nucleo rurale della Fattoria di Vecchienne**

*Il complesso di Vecchienne, attualmente in parte abitato, in parte abbandonato, costituisce, insieme ai nuclei di Cerbaiola, Paganina e Bruciano, un insediamento che, per la complessa articolazione urbanistico-funzionale, è stato classificato come nucleo storico non urbano.*

*L'insediamento è ricordato nella prima metà dell'Ottocento come "castellare che diede il titolo ad un comunello, ora bandita compresa sotto la cura di Monte Rotondo"<sup>1</sup>. E fin da epoche ben più remote è testimoniata l'esistenza del castello e del borgo.*

*Il complesso, costituito attualmente dalla villa padronale, dalla fattoria e da un tessuto edilizio minore di matrice residenziale rurale, insieme alle architetture dei manufatti utilizzati per l'allevamento e le attività agricole, presenta caratteri del tutto particolari rispetto agli altri insediamenti di matrice rurale individuati.*

*Le differenze che distinguono la natura di ogni singolo insediamento rispetto agli altri suggeriscono una impostazione altrettanto diversa del progetto di recupero.*

*Un aspetto da approfondire è costituito dalla unicità dell'apparato architettonico e decorativo degli edifici, che si presenta con caratteri propri e del tutto estranei al linguaggio diffuso. Ogni architettura è il risultato di un processo compositivo e tipologico complesso ed articolato improntato ai canoni decorativi della rappresentatività ed alle regole geometriche imposte dalla simmetria.*

*I caratteri di urbanistica ed architettura spontanea legate strettamente alla funzione non appartengono all'insediamento di Vecchienne, dove sia l'impianto urbanistico sia i caratteri architettonici sono frutto di un progetto preciso i cui canoni sono ascrivibili, oltre che alla natura dei luoghi, al linguaggio architettonico proprio del periodo storico in cui l'insediamento ha raggiunto il livello di complessità che oggi ci restituisce.*

*Il laterizio e non la pietra è il materiale utilizzato diffusamente nella costruzione degli edifici, questo grazie alla presenza della materia prima, l'argilla, estratta nelle cave locali, ed in virtù della produzione in situ, nella fornace della fattoria. La fornace si trovava a nord di Vecchienne, ed ancora oggi l'insediamento conserva il grande vano del forno ed i manufatti delle ciminiere. La fornace ha prodotto i mattoni per la costruzione degli edifici e moltissimi pezzi speciali per gli apparati decorativi, sia del nucleo principale sia delle case sparse di proprietà della fattoria.*

*Ma il ruolo determinante della fornace è stato quello di far fronte alla fornitura continua di pezzi di ricambio consentendo di riprodurre, per ogni edificio o porzione di edificio, una immagine sempre uguale a se stessa, nonostante il complesso apparato decorativo e malgrado le sostituzioni dovute alla manutenzione, alla trasformazione, al riuso.*

*In questo senso Vecchienne ha rappresentato anche un piccolo centro culturale per il territorio esportando un particolare modo di costruire e di abitare. Il recupero dell'insediamento dovrà dunque essere inquadrato nell'ambito più vasto del recupero e della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente del territorio di riferimento della fattoria. O, comunque, il recupero di ogni complesso edilizio, edificio o manufatto dovrà tenere conto prioritariamente della conservazione di quello che d'ora in poi chiameremo il linguaggio di Vecchienne.*

*Partendo dal nucleo principale della villa e della fattoria, percorrendo le strade poderali esistenti, si raggiungono il complesso della fornace e tutti gli edifici i cui caratteri architettonici e decorativi sono ascrivibili a quel linguaggio:*

- *Podere Pietra Alta (n° 279);*
- *Podere S.Adriano (n° 280);*
- *Podere Cardine (n° 283);*
- *La Fornace (n° 284);*

---

E.REPETTI, Dizionario geografico, fisico, storico della Toscana, Volume Quinto, Firenze 1843, voce Vecchiena o Vecchienna, pag. 684.

- Podere S.Giuseppe (n° 285);
- Podere S.Paolina (n° 286);
- Podere S.Federigo (n° 289);
- Podere Il Campone (n° 290).

#### Il Piano di Recupero

Compatibilmente con i caratteri storico-architettonici del centro se ne prevede l'eventuale integrazione della destinazione d'uso residenziale/produttiva con il recupero a fini culturali (museo), turistico-ricettivi o agrituristici. Attualmente, comunque, il nucleo, per i suoi valori riveste un ruolo di testimonianza e di conservazione della memoria, e, come tale, può considerarsi inserito in quella rete di siti storici da valorizzare all'interno di un complesso itinerario turistico-culturale .

La trasformazione del nucleo rurale di Vecchienne a fini turistico-ricettivi potrà quindi avvenire a condizione che possano essere soddisfatte le nuove necessità derivanti dal carico urbanistico relativamente a:

- approvvigionamento idro-potabile attraverso il potenziamento del deposito dell'acquedotto;
- approvvigionamento idrico per eventuali altri usi (giardinaggio piscina, usi non domestici, ecc.) attraverso la riattivazione delle sorgenti presenti;
- realizzazione di impianto fognario e di un depuratore e/o fitodepuratore commisurato alle esigenze dell'insediamento da localizzarsi in un ambito che non rivesta particolare valore dal punto di vista ambientale-paesaggistico e comunque mitigando l'impatto visivo con opportuni schermi di verde;
- il numero di posti letto non dovrà essere superiore a 100 unità.

Il dimensionamento del recupero a fini turistico-ricettivi del nucleo rurale dovrà essere verificato con le prescrizioni di cui alla L.R.T. n° 42/2000 ed all'art. 9 delle presenti N.T.A..

Il recupero a fini turistico-ricettivi dovrà avvenire unicamente nell'ambito del patrimonio edilizio esistente, senza aumenti di volume neanche per servizi.

#### Procedure di intervento

Sono ammessi gli interventi previsti dall'art.54 nn.:

- 1) Manutenzione ordinaria.
- 3) Manutenzione straordinaria per gli edifici soggetti a restauro.
- 4) Restauro e risanamento conservativo.

E' ammessa la Ristrutturazione Urbanistica con cambio di destinazione d'uso mediante Piano di Recupero ai sensi della L.457/78, L.R.59/80 e successive modifiche ed integrazioni.

**Complessi edilizi, edifici e/o manufatti di particolare valore**  
**Schede di progetto**

- **VILLA DI VECCHIENNE (scheda n° 287)**

<b>Classificazione</b>	<i>Edificio di valore architettonico ed ambientale</i>
<b>Categorie di intervento</b>	<i>Fino al Restauro e risanamento conservativo</i>
<b>Prescrizioni particolari</b>	<i>E' prescritta la conservazione dell'assetto vegetazionale spontaneo afferente all'edificio e del giardino storico. E' prescritto il mantenimento dell'immagine complessiva della villa padronale attraverso la conservazione della composizione architettonica dei prospetti, dei caratteri morfologici e decorativi, delle parti intonacate e delle parti in pietra a vista. E' prescritto il recupero delle pavimentazioni esterne di valore storico e testimoniale ove presenti.</i>

- **FATTORIA DI VECCHIENNE (scheda n° 288)**

<b>Classificazione</b>	<i>Complesso edilizio di valore architettonico ed ambientale</i>
<b>Categorie di intervento</b>	<i>Fino al Restauro e risanamento conservativo</i>
<b>Prescrizioni particolari</b>	<i>Ogni intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente e l'attribuzione di nuove destinazioni d'uso dovranno avvenire evitando di forzare i caratteri tipomorfologici nonché l'apparato decorativo degli edifici. Dovranno essere conservati tutti i manufatti esterni ed interni che testimoniano l'attività della fattoria. Dovrà essere recuperato, restaurato, riutilizzato in loco tutto il materiale da costruzione in laterizio di produzione della fornace della fattoria. Dovranno essere restaurate e conservate nella loro posizione originaria tutte le epigrafi e le scritte murali indicanti luoghi e funzioni della fattoria.</i>

*Dovranno essere restaurate e conservate tutte le pavimentazioni esterne originali e/o ormai connaturate ai caratteri dei luoghi.*

*Nell'ambito del complesso edilizio non potranno essere realizzate nuove volumetrie né interventi di ampliamento del patrimonio edilizio anche se solo per la realizzazione di servizi che dovranno essere comunque opportunamente ricavati nell'ambito della volumetria esistente.*

## Capo 9

### Aree a prevalente destinazione residenziale

#### **Art. 70 Aree a prevalente destinazione residenziale**

*Le aree a prevalente destinazione residenziale comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, a prevalente uso residenziale, delle quali si intende mantenere la struttura urbanistica ed i caratteri architettonici e testimoniali presenti.*

*All'interno di questa zona sono comprese:*

- *le espansioni periferiche edificate successivamente al 1954 in discontinuità spaziale rispetto ai nuclei storici ed in assenza di una precisa progettazione unitaria dell'organizzazione morfologica e dei manufatti edilizi, ma con un impianto urbano riconoscibile e densità edilizie medie;*
- *le espansioni periferiche a progettazione unitaria, ovvero le parti di territorio urbanizzate ed edificate, successivamente al 1954, in discontinuità spaziale rispetto ai nuclei storici ed alle espansioni periferiche, in base ad una precisa progettazione unitaria, sia dell'organizzazione morfologica che dei manufatti edilizi, definita da strumenti urbanistici di dettaglio di iniziativa privata approvati dalle pubbliche autorità, afferenti l'interesse di ognuno degli ambiti considerati.*

#### Destinazioni d'uso

*Insedimenti residenziali, alberghi e pensioni, attività commerciali, uffici, bar, ristoranti ed altre modeste attività ricreative e di ristoro, in conformità al Piano del Commercio.*

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

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

#### Prescrizioni generali

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

*Ove non esistono vincoli di allineamento sul fronte strada (precostituiti da edifici esistenti) dovrà essere osservata la distanza prescritta dalle presenti Norme.*

*Nel caso in cui le nuove costruzioni (per le sottozone che la prevedano) vengano ad inserirsi in una struttura urbanistica continua costituita da una schiera o da un insieme di edifici con uguale allineamento lungo strada, di cui l'area di intervento costituisce parte organica, è obbligatorio rispettare gli allineamenti precostituiti.*

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

*Le nuove costruzioni non dovranno in alcun modo peggiorare le caratteristiche idrogeologiche di scolo e di raccolta delle acque superficiali.*

*La demolizione è ammissibile, solo nella sottozona definita come espansione periferica, esclusivamente per edifici o parti di essi edificati dopo il 1940 e comunque del tutto privi di caratteri artistici, storici o testimoniali.*

*La demolizione e ricostruzione è ammissibile, solo nella sottozona definita come espansione periferica, esclusivamente per edifici o parti di essi edificati dopo il 1940, legittimi o oggetto di Concessione in Sanatoria ai sensi delle vigenti leggi in materia, del tutto privi di caratteri artistici, storici o testimoniali, e nel rispetto degli indici della zona interessata; la demolizione di edifici o parti di essi edificati anteriormente al 1940 è ammissibile solo in caso di assoluta assenza di valenza architettonica e/o testimoniale (semplici costruzioni di tipo accessorio, superfetazioni etc.).*

Le condizioni che motivano la demolizione devono essere dimostrate da approfondita documentazione grafica e fotografica ed il progetto deve essere rappresentato in scala non inferiore ad 1:100.

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

La Ristrutturazione degli edifici esistenti potrà essere realizzata mantenendo la volumetria esistente.

Nei lotti, pertinenziali a edifici residenziali o per attività collettive, ove si verifichino dimensioni tali da consentirne la realizzazione, è ammessa la costruzione di piscine ad uso privato.

Per gli edifici inseriti nella schedatura del patrimonio immobiliare agricolo, che nel presente PRG ricadono in zone B, vigono i vincoli previsti dalla citata schedatura.

Le aree a prevalente destinazione residenziale sono così suddivise:

- Espansioni periferiche:
  - Sottozona B1: ambiti saturi
  - Sottozona B2: ambiti di completamento a bassa densità
  - Sottozona B3: ambiti di completamento ad alta densità
  - Sottozona B4: strutture ricettive specializzate
  - Sottozona C: ambiti destinati alla nuova espansione residenziale
  - Sottozona C\*: piani di lottizzazione vigenti
- Espansioni periferiche a progettazione unitaria:
  - Sottozona B1a: ambiti saturi

#### **Art. 71 Sottozona B1**

Comprende le aree già edificate di recente formazione in cui si intende conservare il tessuto edilizio ed urbanistico originario.

In queste zone potranno redigersi Piani di Recupero ai sensi della Legge 59/80, delle presenti Norme e del Regolamento Edilizio Comunale; la dimensione minima ammissibile dei Piani di Recupero è di comparti organici che comprendano almeno un intero fabbricato e le sue aree di pertinenza.

Tale dimensione dovrà comunque essere concordata ed accettata dall'Amm. Com. sulla base dei presupposti dell'art.9 L. R. 59/80 comma 3°.

La demolizione e ricostruzione è comunque vincolata alle Prescrizioni generali delle zone B.

#### **Procedure d'intervento**

Sono ammessi gli interventi previsti dall'art.54:

- 1 - Manutenzione ordinaria.
- 2 - Manutenzione straordinaria per gli esterni e per i locali interni.
- 4 - Restauro e risanamento conservativo.
- 8 - Ristrutturazione edilizia R3.
- 9 - Demolizione e fedele ricostruzione.
- 10 - Addizione di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande.
- 11 - Rialzamento del sottotetto.
- 12 - Chiusura delle logge, portici, pilotis.
- 13 - Aumento o realizzazione di superfici accessorie interrate o seminterrate.
- 14 - Realizzazione di autorimesse pertinenziali.

Ristrutturazione Urbanistica mediante Piano di Recupero.

Quest'ultima procedura è da intendersi ammissibile solo nel rispetto delle presenti Norme, e se supportata da approfondite verifiche che ne evidenzino fattibilità e correttezza di inserimento nel contesto urbanistico.

Tutti gli edifici di civile abitazione all'interno di questa sottozona, composti da un solo piano abitabile fuori terra, anche se parzialmente sopraelevato, (escludendo i piani interrati, seminterrati e piani terra con altezza inferiore a ml.2.50, destinati a locali di servizio come autorimesse-cantine-ripostigli-centrali

termiche-ecc.) esistenti alla data di approvazione del RU, possono essere rialzati o completati nel rialzamento, per comprovate esigenze abitative, di un piano sulle verticali del perimetro edificato, con altezza massima di ml. 3,00 misurata dal piano di calpestio fino all'appoggio della copertura (intradosso) con la possibilità di formare una nuova unità abitativa autonoma. Tali interventi sono una-tantum in deroga alla disciplina di zona ed alle norme sulle distanze. Sono fatte salve le norme del Codice Civile in materia.

#### **Art. 72 Sottozona B1a**

Comprende le aree già edificate in cui sono riconoscibili, in base ad un disegno unitario, assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edilizia residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature, dei servizi e della maglia viaria (Villaggio Enel a Sasso P.).

Sia gli interventi di Manutenzione, Restauro e Ristrutturazione non dovranno alterare il tessuto edilizio originario, e dovranno essere tipologicamente e morfologicamente ad esso conformi (nei materiali e nei colori da usarsi nelle costruzioni, nelle murature, nelle coperture, negli intonaci, negli infissi, nelle pavimentazioni, negli elementi di arredo, etc).

Inoltre si prescrive di migliorare la qualità formale e funzionale mediante il ripristino del sistema degli spazi scoperti, degli spazi coperti e dei volumi edificati, e mediante l'arricchimento della consistenza delle sistemazioni a verde e delle eventuali piantumazioni arboree ed arbustive. Le trasformazioni degli spazi scoperti sono ammissibili solo previa definizione di un progetto complessivo di sistemazione.

Negli spazi scoperti autonomi sono ammissibili le trasformazioni fisiche di sistemazione ad orto o a giardino.

#### Procedure d'intervento

Sono ammessi gli interventi previsti dall'art.54:

- 1 - Manutenzione ordinaria.
- 2 - Manutenzione straordinaria per gli esterni e per i locali interni.
- 4 - Restauro e risanamento conservativo.
- 8 - Ristrutturazione edilizia R3.

#### **Art. 73 Sottozona B2**

Comprende aree in parte già edificate riconoscibili in base alle caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio esistente, in cui è prevista la nuova edificazione, il miglioramento della qualità formale e funzionale, principalmente mediante l'attribuzione di ulteriori dotazioni di spazi per servizi pubblici ed ad uso collettivo, la trasformazione di quelle esistenti, il miglioramento delle dotazioni di spazi pertinenziali, ed altresì mediante la riconfigurazione del tessuto urbano.

#### Procedure di intervento

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi previsti dall'art.54 nn.:

- 1 - Manutenzione ordinaria.
  - 2 - Manutenzione straordinaria per gli esterni e per i locali interni.
  - 4 - Restauro e risanamento conservativo.
  - 8 - Ristrutturazione edilizia R3.
  - 9 - Demolizione e fedele ricostruzione.
  - 10 - Addizione di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande.
  - 11 - Rialzamento del sottotetto.
  - 12 - Chiusura delle logge, portici, pilotis.
  - 13 - Aumento o realizzazione di superfici accessorie interrate o seminterrate.
  - 14 - Realizzazione di autorimesse pertinenziali.
- Ristrutturazione Urbanistica mediante Piano di Recupero.



*Per la nuova edificazione e/o saturazione del volume ammissibile è previsto l'intervento edilizio diretto mediante permesso di costruire.*

Prescrizioni:

- $I_{ff} = 1,5 \text{ mc/mq.}$
- $H \text{ max} = 10,00 \text{ ml.}$
- $RC \text{ max} = 0,35$
- *Distacco tra i fabbricati: ml. 10,00*
- *Distanza minima dai confini e dalle strade = 5 ml. salvo allineamenti precostituiti.*
- $I_p = 0,02$
- *Tipologia : case isolate o a schiera e comunque secondo le caratteristiche tipologiche della zona interessata.*

**Art. 74 Sottozona B3**

*Comprende aree in parte già edificate riconoscibili in base alle caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio esistente, simile alla sottozona B2 ,ma con una maggiore densità edilizia in cui è prevista la nuova edificazione ed il miglioramento della qualità formale e funzionale.*

Procedure di intervento

*Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi previsti dall'art.54 nn.:*

- 1 - Manutenzione ordinaria.
  - 2 - Manutenzione straordinaria per gli esterni e per i locali interni.
  - 4 - Restauro e risanamento conservativo.
  - 8 - Ristrutturazione edilizia R3.
  - 9 - Demolizione e fedele ricostruzione.
  - 10 - Addizione di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande.
  - 11 - Rialzamento del sottotetto.
  - 12 - Chiusura delle logge, portici, pilotis.
  - 13 - Aumento o realizzazione di superfici accessorie interrate o seminterrate.
  - 14 - Realizzazione di autorimesse pertinenziali.
- Ristrutturazione Urbanistica mediante Piano di Recupero.

*Per la nuova edificazione e/o saturazione del volume ammissibile è previsto l'intervento edilizio diretto mediante permesso di costruire.*

Prescrizioni:

- $I_{ff} = 2 \text{ mc/mq.}$
- $H \text{ max} = 10,00 \text{ ml.}$
- $RC \text{ max} = 0,35$
- *Distacco tra i fabbricati: ml. 10,00*
- *Distanza minima dai confini e dalle strade = 5 ml. salvo allineamenti precostituiti.*
- $I_p = 0,02$
- *Tipologia : case isolate o a schiera e comunque secondo le caratteristiche tipologiche della zona interessata.*

**Art. 75 Sottozona B4**

*Comprende aree - in parte anche edificate - destinate a strutture ricettive specializzate (termalismo) localizzate in Sasso Pisano, loc. La Burraia, che il regolamento destina alla realizzazione di una struttura alberghiera di tipo termale per la presenza nella zona di acqua termale.*

Premesso che ogni intervento edilizio resta subordinato alla autorizzazione regionale per l'intercettazione e la captazione delle acque termali ed alla realizzazione di un parcheggio da reperire sotto gli edifici o in area ad esso asservita per una superficie di mq.2000; le nuove edificazioni dovranno tener conto dell'andamento del terreno e limitare al massimo ogni opera di sbancamento, dovranno ispirarsi alle tipologie proprie della tradizione locale, prevedendo un tessuto edilizio a corte o a borgo, affacciato verso valle e di due piani fuori terra in modo da non superare il colmo degli edifici adiacenti.

La copertura degli edifici sarà a padiglione o capanna con manto in coppi e tegoli toscani.

I paramenti murari potranno essere di pietra a faccia vista o intonacati; gli infissi saranno in legno.

Le superfici non interessate dalla nuova edificazione dovranno essere oggetto di studio specialistico per la sistemazione del verde, degli assetti ripariali, e per le piantumazioni d'alto fusto.

Le trasformazioni previste saranno realizzate mediante Permesso a Costruire Convenzionato il quale sarà riferito ad un ambito organico o alla perimetrazione di zona. Il Permesso a Costruire sarà subordinato alla sottoscrizione da parte della proprietà, di una convenzione o atto d'obbligo unilaterale, da registrare a spese del richiedente e trascrivere a cura del Comune, nel quale i soggetti proprietari si impegnino alla realizzazione e manutenzione degli spazi verdi aperti alla fruizione collettiva

#### Procedure di intervento

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi previsti dall'art.54 nn.:

- 1 - Manutenzione ordinaria.
  - 2 - Manutenzione straordinaria per gli esterni e per i locali interni.
  - 4 - Restauro e risanamento conservativo.
  - 8 - Ristrutturazione edilizia R3.
  - 9 - Demolizione e fedele ricostruzione.
  - 10 - Addizione di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande.
  - 11 - Rialzamento del sottotetto.
- Nuova edificazione mediante Intervento Edilizio Diretto.

#### Prescrizioni:

- Volume max. ammissibile = mc. 8.000
- Numero max di posti letto = 80
- H max = 9,00 ml.
- RC max = 0,40
- Distacco tra i fabbricati: ml. 10,00
- Distanza minima dai confini e dalle strade = 5 ml. salvo allineamenti precostituiti.
- Ip = 0,02
- Tipologia: a corte o a borgo rurale e comunque secondo le caratteristiche tipologiche della zona interessata.

#### **Art. 76 Sottozona C**

La sottozona C comprende le parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti residenziali.

#### Destinazioni d'uso

Insediamenti residenziali. Sono ammessi uffici professionali e modeste attività commerciali ed artigianali di servizio, in conformità al piano del commercio ed agli appositi regolamenti.

La congruità di tali funzioni è da valutare nell'ambito degli specifici piani attuativi.

Sono vietati i laboratori artigianali ed i depositi e magazzini di merci all'ingrosso.

#### Procedure di intervento

Piani per l'edilizia economica e popolare, piani convenzionati di lottizzazione

#### Prescrizioni:

- It = 1 mc/mq.
- H max = 7,50 ml.

- *RC max = 0,30*
- *Distacco tra i fabbricati: ml. 10,00*
- *Distanza minima dai confini e dalle strade = 5 ml. salvo allineamenti precostituiti.*
- *Ip = 0,02*
- *Tipologia : case isolate o a schiera e comunque secondo le caratteristiche tipologiche della zona interessata.*

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

## Capo 10 Insediamenti produttivi

### **Art.77 Caratteri generali ed obiettivi degli interventi**

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

Le zone produttive sono suddivise in 6 sottozone:

- D1 : aree monofunzionali
- D2 : zone artigianali di completamento
- D3 : zone artigianali/commerciali di espansione
- D4 : zone artigianali di servizio
- D5 : zone per l'utilizzo delle risorse geotermiche per usi non elettrici
- D6 : lavorazioni nocive, rottamazione e discariche.

### **Prescrizioni generali**

Per gli insediamenti di espansione previsti nell'ambito delle sottozone di cui al presente articolo, la superficie, da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore a quanto previsto dall'art. 52. delle presenti Norme.

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

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

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

Per gli edifici ricadenti nelle zone produttive, ma con destinazione d'uso originale diversa o comunque non affine alle specifiche di zona, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.

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

### **Art.78 Sottozone D1, D1\*e D1\*\***

#### **Sottozona D1 – Aree Monofunzionali**

Per aree monofunzionali si intendono le parti di territorio, anche già urbanizzate ed edificate, specifiche dei siti delle centrali geotermoelettriche, dislocate prevalentemente nella parte sud del territorio comunale e funzionalmente legate alla presenza di vapori endogeni. Dette aree per la particolare funzione a cui sono destinate e per le sperimentazioni svolte dall'Ente preposto, possono essere anche destinate all'uso ed alla installazione di impianti per lo sfruttamento di energie alternative (eolico, solare).

Nella eventuale individuazione di nuove aree per lo sfruttamento delle energie alternative dovranno essere privilegiati quei siti ove siano presenti manufatti attinenti la produzione industriale, oppure ove siano presenti impianti tecnologici secondo la definizione contenuta negli artt. 92 e 94.

Qualora detti impianti debbano occupare nuove aree, dovranno essere attentamente valutate le implicazioni di carattere ambientale. Non potrà comunque essere interessata l'area di protezione ambientale di cui all'art.49.

#### **Destinazioni d'uso**

Attività geotermica, eolica, solare.

*Sono ammessi locali per il pernottamento del personale di custodia e delle persone che devono assicurare la continuità di speciali lavorazioni. Tali ambienti residenziali non possono superare la superficie utile massima di mq 100 per ogni centrale.*

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

*Nelle aree o negli impianti resisi liberi a seguito del trasferimento della attività geotermica in altro luogo o del ridimensionamento della stessa, potranno essere proposti Piani di Recupero volti al riutilizzo delle aree e dei fabbricati dismessi, per utilizzazioni specialistiche anche inerenti la risorsa endogena, anche da parte di soggetti diversi dall'ente elettrico.*

#### Procedure di intervento

*Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi previsti dall'art.54 nn.:*

- 1 - Manutenzione ordinaria.
  - 2 - Manutenzione straordinaria per gli esterni e per i locali interni.
  - 4 - Restauro e risanamento conservativo.
  - 8 - Ristrutturazione edilizia R3.
  - 9 - Demolizione e fedele ricostruzione.
  - 10 - Addizione di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande.
  - 11 - Rialzamento del sottotetto.
  - 12 - Chiusura delle logge, portici, pilotis.
  - 13 - Aumento o realizzazione di superfici accessorie interrate o seminterrate.
- Ristrutturazione Urbanistica mediante Piano di Recupero,

*Per gli interventi di nuova edificazione è prescritto il Piano Particolareggiato, ed eventualmente il Piano complesso di intervento.*

*Prima della predisposizione di ogni strumento attuativo l'Ente proponente dovrà effettuare una ricognizione al fine di definire un quadro conoscitivo di dettaglio della propria realtà industriale presente nel territorio al fine di programmare di concerto con l'A.C. le strategie per il territorio.*

#### Prescrizioni

*RC max = 45 %*

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

*Distanza minima dai confini = ml. 7,50*

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

*Ip = 0,02*

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

*E' fatto obbligo di sistemare gli spazi scoperti pertinenziali degli edifici in modo da ottenere la concentrazione di almeno l'80% degli spazi scoperti sistemati a verde in continuità fisica, preferibilmente nelle parti del lotto adiacenti alle strade. Qualora eventuali costruzioni ed impianti risultassero particolarmente impattanti sotto il profilo ambientale e paesaggistico, si dovrà valutare attentamente il sito in modo da collocare i manufatti in posizione il più possibile protetta alla vista da luoghi panoramici; è prescritto inoltre l'uso di siepi sempreverdi e la messa a dimora di alberature di alto fusto tipiche della zona. I colori saranno di volta in volta concordati con il S.T.C..*

#### *Sottozona D1\* – Aree Monofunzionali*

*Valgono tutte le disposizioni delle Sottozone D1, con la particolarità che per questa sottozona specifica è ammessa anche la realizzazione di un invaso artificiale nella zona a nord della stessa da adibire a riserva idrica.*

#### *Sottozona D1\*\* – Aree Monofunzionali*

Valgono tutte le disposizioni delle Sottozone D1, con la particolarità che per questa sottozona specifica, in considerazione della vicinanza al centro abitato di Castelnuovo, non è ammessa l'installazione di impianti per lo sfruttamento di energie alternative (eolico, solare).

**Art.79 Attrezzature ed impianti relativi a vapordotti, boccapozzi e pozzi per uso industriale.**

Le attrezzature e gli impianti relativi a vapordotti, boccapozzi e pozzi per uso industriale possono essere localizzati nel territorio comunale, con esclusione dell'Area di protezione ambientale.

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

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

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

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

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

**Art.80 Sottozona D2**

Sottozona D2 – zone artigianali/commerciali di completamento

Per aree artigianali/commerciali di completamento si intendono le parti di territorio urbanizzate ed edificate, attraverso gli strumenti urbanistici precedenti al presente R.U., ove sono già presenti attività produttive e rimangono ancora alcuni lotti edificabili. Dette aree sono dislocate prevalentemente nella parte sud del territorio comunale in prossimità del Capoluogo.

**Destinazioni d'uso**

Fabbricati ed impianti per l'artigianato, commercio e la piccola industria.

Sono ammessi locali per l'abitazione del proprietario o del personale di custodia e delle persone che devono assicurare la continuità di speciali lavorazioni. Tali ambienti residenziali non possono superare la superficie utile massima di mq 120 per ogni azienda.

Nell'ambito dell'unità produttiva sono ammessi locali per gli uffici e mense aziendali, sale per mostre, magazzini, spazi di vendita, spazi coperti per autoveicoli, per carico e scarico merci, e quanto altro inerente ai processi produttivi.

**Procedure di intervento**

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi previsti dall'art.54 nn.:

- 1 - Manutenzione ordinaria.
- 2 - Manutenzione straordinaria per gli esterni e per i locali interni.
- 4 - Restauro e risanamento conservativo.
- 8 - Ristrutturazione edilizia R3.
- 9 - Demolizione e fedele ricostruzione.
- 10 - Addizione di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande.
- 11 - Rialzamento del sottotetto.
- 12 - Chiusura delle logge, portici, pilotis.

13 - Aumento o realizzazione di superfici accessorie interrato o seminterrate.  
Ristrutturazione Urbanistica mediante Piano di Recupero,

*Per gli interventi di nuova edificazione è prescritto l'intervento diretto mediante Permesso di costruire.*

Prescrizioni

- RC max = 40 %
- H max = ml. 10,00 esclusi impianti tecnologici indispensabili al ciclo produttivo.
- Distanza minima dai confini = ml. 5,00 o sul confine previo accordo tra i proprietari
- Ip = 0,02

Tipologia: fabbricati isolati o a schiera.

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

**Art.81 Sottozona D3**

*Sottozona D3 – zone artigianali/commerciali di espansione*

*Per aree artigianali/commerciali di espansione si intendono le parti di territorio da urbanizzare mediante piani attuativi. Dette aree sono dislocate prevalentemente nella parte sud del territorio comunale in prossimità del Capoluogo lungo la variante alla S.R.T. n°439.*

Destinazioni d'uso

*Fabbricati per l'artigianato ed il commercio.*

*Sono ammessi locali per l'abitazione del proprietario o del personale di custodia e delle persone che devono assicurare la continuità di speciali lavorazioni. Tali ambienti residenziali non possono superare la superficie utile massima di mq 120 per ogni azienda.*

*Nell'ambito dell'unità produttiva sono ammessi locali per gli uffici e mense aziendali, sale per mostre, magazzini, spazi coperti per autoveicoli, per carico e scarico merci, e quanto altro inerente ai processi produttivi industriali.*

Procedure di intervento

*Piano attuativo.*

Prescrizioni

- RC max = 40 %
- H max = ml. 10,00 esclusi impianti tecnologici indispensabili al ciclo produttivo.
- Distanza minima dai confini = ml. 5,00 o sul confine previo accordo tra i proprietari
- Ip = 0,02

Tipologia: fabbricati isolati o a schiera.

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

**Art.82 Sottozona D4**

*Sottozona D4 – zone artigianali di servizio.*

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

*Dette aree sono dislocate nella parte sud del territorio comunale in Loc. Sasso P. lungo la strada provinciale n°62.*

Destinazioni d'uso

*Fabbricati per l'artigianato di servizio.*

*Sono ammessi locali per l'abitazione del proprietario o del personale di custodia e delle persone che devono assicurare la continuità di speciali lavorazioni. Tali ambienti residenziali non possono superare la superficie utile massima di mq 120 per ogni azienda.*

Procedure di intervento

*Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi previsti dall'art.54 nn.:*

- 1 - Manutenzione ordinaria.
- 2 - Manutenzione straordinaria per gli esterni e per i locali interni.
- 4 - Restauro e risanamento conservativo.
- 8 - Ristrutturazione edilizia R3.
- 9 - Demolizione e fedele ricostruzione.
- 10 - Addizione di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande.
- 11 - Rialzamento del sottotetto.
- 12 - Chiusura delle logge, portici, pilotis.
- 13 - Aumento o realizzazione di superfici accessorie interrate o seminterrate.

*Ristrutturazione Urbanistica mediante Piano di Recupero,*

*Per gli interventi di nuova edificazione è prescritto l'intervento diretto mediante Permesso di costruire.*

Prescrizioni

- RC max = 40 %
- H max = ml. 10,00 esclusi impianti tecnologici indispensabili al ciclo produttivo.
- Distanza minima dai confini = ml. 5,00 o sul confine previo accordo tra i proprietari
- Ip = 0,02

*Tipologia: fabbricati isolati o a schiera.*

**Art.83 Sottozona D5**

**Sottozona D5** - zone per l'utilizzo delle risorse geotermiche per usi non elettrici

*Sono state individuate due aree prossime a centrali esistenti per lo sfruttamento delle risorse geotermiche a fini non elettrici, in riferimento all'art.18 della Legge n° 896/86 e secondo anche quanto previsto all'art.19 della Legge 29.05.82 n°308 "Risorse geotermiche a bassa temperatura" esso dice; "Per le risorse non utilizzabili a fini elettrici l'Enel è tenuta a stipulare, con i soggetti degli art.10 (Regioni, Comuni e Consorzi) e art. 12 (operatori del settore agricolo) convenzione (secondo schema tipo CIPE) per la cessione dei fluidi di cui detiene le relative concessioni di ricerca e coltivazione".*

*Ed anche art.10 comma 7: "l'Enel, salvo documentate ragioni di carattere tecnico economico, dovrà includere nei progetti per la costruzione di nuove centrali elettriche e nelle centrali esistenti sistemi per la cessione, il trasporto e la vendita del calore prodotto anche al di fuori dell'area dell'impianto fino al punto di collegamento con la rete di distribuzione". In tali zone saranno ammessi insediamenti produttivi di carattere industriale e/o artigianale che utilizzino tecnologie legate allo sfruttamento delle risorse geotermiche e che mirino allo studio dell'applicazione di tali risorse.*

Destinazioni d'uso

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

Procedure di intervento



*Intervento diretto mediante permesso di costruire convenzionato.*

Prescrizioni comuni

- *H max. consentita ml.10 escluse ciminiere o altri limitati volumi tecnici che non coprono in superficie più di 1/100 dell'area totale del lotto e salvo deroghe per esigenze tecnologiche;*
- *In ciascuna azienda è ammesso un eventuale alloggio per il personale di custodia purché sia disposto in modo da garantire le migliori condizioni di abitabilità e purché non superi la superficie utile di mq.100;*
- *Distanza dai confini: ml.7,50*
  
- *Ip = 0,02*
- *Rc = 65%*
- *Tipologia: fabbricati isolati o a schiera.*

**Art.84 Sottozona D6**

*Sottozona D6 - stoccaggio e lavorazione di inerti, di materiali di scavo e provenienti da demolizioni edilizie, di sostanze nocive, pericolose e/o inquinanti, rottamazione e stoccaggio temporaneo di rifiuti.*

Destinazioni d'uso

*a) Immagazzinamento, stoccaggio temporaneo di rottami ferrosi e non, comprese le auto da rottamare, ed altre attività ed immagazzinamento che per le loro particolari caratteristiche di impatto ambientale necessitano di un'attenta collocazione.*

*b) Lavorazioni di materiali inerti.*

Procedure di intervento

*Permesso di costruire convenzionato, procedure diverse se previste dalle Leggi vigenti*

Prescrizioni

- *L'emissione di acque, liquami, polveri, fumi etc dovrà avvenire conformemente alle vigenti leggi e regolamenti anti-inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo.*
- *Le aree devono essere circondate da una siepe di arbusti sempreverdi.*
- *RC max = 10%*
- *H max del fabbricati = ml. 10,00 per fabbricati ad uso produttivo e magazzini, escluse ciminiere e impianti speciali, = ml. 4,0 per servizi ed altri edifici*
- *Distanza dei fabbricati dai confini = ml.7,5*
- *L'individuazione di zone per la lavorazione e/o lo stoccaggio di materiali inerti, potrà avvenire ai sensi delle Leggi vigenti, previo apposito studio dei competenti Uffici Comunali.*
- *E' classificata D6\* una zona localizzata nei pressi del Ponte alla Spineta, sul margine nord-est del territorio comunale, ove esistono da tempo un impianto di frantumazione ed un'area destinata a vasche di decantazione. Poiché l'intera area è in parte destinata a parco fluviale dal presente R.U., per continuare ad esercitare l'attività esistente dovrà essere stipulata un'apposita convenzione, da rinnovarsi ogni anno, che stabilisca tempi, modi e termini dell'uso della zona ed i progetti di recupero fisico-ambientale dell'area, una volta cessata l'attività.*

## Capo 11 Servizi ed Attrezzature

### **Art.85 Caratteri generali ed obiettivi degli interventi**

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

Le zone F si suddividono nelle seguenti sottozone:

- F1 : Ambiti per attrezzature ed impianti pubblici;
- F2 : Ambiti per attrezzature scolastiche;
- F3 : Ambiti per attrezzature sportive;
- F4 : Parcheggi;
- F5 : Ambiti per attrezzature di interesse generale;
- VP : Verde pubblico.

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

### **Art.86 Ambiti per Attrezzature pubbliche**

Sottozona F1 – Ambiti per attrezzature pubbliche.

#### Destinazione d'uso

Attrezzature e servizi pubblici quali:

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

#### Procedure di intervento

Piano Particolareggiato, Piano Convenzionato di Lottizzazione, di iniziativa pubblica o privata; Progetto comunale Esecutivo.

Il tipo di attrezzature da insediare in ogni singola zona F1 dovrà essere definito dall'Amministrazione Comunale in sede di attuazione del R.U., secondo le esigenze rilevate e nel rispetto degli standards del D.M. 1444/68.

### **Art.87 Ambito per attrezzature scolastiche**

Sottozona F2 – Ambito per attrezzature scolastiche

#### Destinazione d'uso

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

Procedure di intervento

*Piano Particolareggiato, Piano Convenzionato di Lottizzazione, di iniziativa pubblica o privata; Progetto comunale Esecutivo.*

*Il tipo di attrezzature scolastiche da insediare in ogni singola zona F2 dovrà essere definito dall'Amministrazione Comunale in sede di attuazione del Piano, secondo le esigenze rilevate.*

**Art.88 Ambiti per attrezzature sportive**

*Sottozona F3 - Ambiti per attrezzature sportive*

Destinazioni d'uso e prescrizioni particolari

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

Procedure di intervento e prescrizioni comuni

*Piano Particolareggiato, Piano Convenzionato di Lottizzazione, di iniziativa pubblica privata; Progetto comunale Esecutivo.*

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

*Il tipo di attrezzature da insediare in ogni singola zona F3 dovrà essere definito dall'Amministrazione Comunale in sede di attuazione del R.U., secondo le esigenze rilevate e nel rispetto degli standards del D.M. 1444/68.*

**Art.89 Parcheggi**

*Sottozona F4 - Parcheggi*

Prescrizioni generali

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

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

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

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

- **Parcheggi (P)**

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

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

Procedure di intervento

*Piano Particolareggiato. Progetto comunale Esecutivo.*

## **Art.90 Attrezzature di interesse generale**

### *Sottozona F5 - attrezzature di interesse generale*

*Le zone F5 comprendono le parti di territorio comunale destinate ad attrezzature e servizi anche a carattere privato ma di interesse generale. Esse comprendono:*

**Sottozona F5(1)** - *Parcheggio in loc. Montecastelli Pisano, superficie di intervento circa mq. 1.000. E' consentita la realizzazione di un parcheggio scoperto con la possibilità di realizzare autorimesse singole seminterrate o silos. Gli eventuali sistemi di chiusura dovranno essere in legno naturale o verniciato. Il tipo di attrezzature da realizzare dovrà essere definito dall'Amministrazione Comunale in sede di attuazione del R.U. anche con il concorso dei privati, secondo le esigenze rilevate e nel rispetto degli standards del D.M. 1444/68.*

#### Procedure di intervento

*Progetto comunale Esecutivo di opera pubblica secondo le normative vigenti.*

**Sottozona F5(2)** - *Attività ricreative prospicienti i giardini pubblici nel Capoluogo, è consentita la ristrutturazione della volumetria esistente con i seguenti parametri:*

- $I_f = 0,2$  mc/mq
- $R_c = 0,40$
- $H_{max} = ml. 5$

#### Procedure di intervento

*Piano di Recupero ai sensi della L.457/78, L.R.59/80 e successive modifiche ed integrazioni.*

**Sottozona F5(3)** - *Centro espositivo, didattico, scientifico e dimostrativo, con possibilità di realizzare strutture ricettive nella misura del 50% del volume ammissibile.*

*Superficie di intervento circa mq. 8.000:*

- $I_f = 0,75$  mc/mq
- $R_c = 0,40$
- $H_{max} = ml. 7,50$

#### Procedure di intervento

*Piano di Recupero ai sensi della L.457/78, L.R.59/80 e successive modifiche ed integrazioni. In assenza di PdR, sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dall'art.61 delle presenti norme.*

**Sottozona F5(4)** - *Albergo e sue pertinenze al Capoluogo: la zona è destinata al mantenimento ed ampliamento delle attrezzature esistenti. Le destinazioni d'uso ammesse sono: servizi ed attrezzature di interesse generale quali bar-ristorante, attività ricettive.*

*E' ammesso il mantenimento del distributore di carburanti esistente.*

*E' ammesso l'aumento della volumetria complessiva esistente, fino ad un massimo del 30%, solo mediante Piano di Recupero ai sensi della L.457/78, e L. R.59/80 e succ. mod. ed int., esteso a tutta l'area, in cui sia prevista la demolizione delle superfetazioni ed annessi ed il riordino complessivo dell'area, degli edifici, delle superfici libere.*

*Con tali modalità è ammessa anche la Ristrutturazione Urbanistica, con demolizione e ricostruzione di tutti o parte degli edifici esistenti. Gli eventuali ampliamenti e ricostruzioni dovranno essere realizzati nelle forme e con materiali della tradizione locale, con copertura a falde inclinate e manto in cotto alla toscana. Le aree libere*

dovranno essere sistemate a parcheggio, in quantità adeguata alle attività insediate, ed a giardino, con piantumazione di essenze ad alto fusto tipiche del luogo.

- $H_{max} = H_{max}$  esistente
- $l_p = 0,02$  comprese le alberature esistenti.
- Distanza minima dai confini e dalle strade = ml. 5,00 salvo distanze diverse previste nel Piano Urbanistico.

#### Procedure di intervento

Piano di Recupero ai sensi della L.457/78, L.R.59/80 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Sottozona F5(5) - Albergo-Ristorante al villaggio Enel di Sasso Pisano.**

Nelle immediate adiacenze del Villaggio Enel di Sasso Pisano, e della cappella realizzata dall'Arch. G. Michelucci viene individuata una zona destinata al recupero fisico-funzionale attraverso la ristrutturazione dell'edificio esistente, già destinato a ristorante, la sistemazione delle aree libere ed il cambiamento di destinazione d'uso. Sono ammesse attrezzature ricettive e di ristoro e servizi connessi, anche in relazione con il Parco del Monte di Castelnuovo.

#### Prescrizioni

- E' ammesso l'aumento della volumetria pari a quella della struttura di ristorazione esistente. All'interno della volumetria di progetto potrà essere ricavato un alloggio residenziale ad uso della proprietà o del gestore.
- E' ammessa la demolizione con recupero volumetrico di eventuali superfetazioni o volumi privi di valore architettonico e ambientale presenti nell'area.

Gli eventuali ampliamenti o ricostruzioni devono inserirsi correttamente nell'ambiente naturale e costruito ed osservare le seguenti prescrizioni:

- $H_{max} = ml.7,00$  (esclusi volumi tecnici, ciminiere etc.);
- Distanza minima dai confini e dalle strade = ml. 5,00;
- All'interno della zona devono essere individuate quantità di parcheggi adeguati al numero di ospiti previsti per l'attività ricettiva.
- Le aree libere non destinate a viabilità e parcheggi devono essere opportunamente sistemate a giardino attraverso la piantumazione di essenze tipiche del luogo.

#### Procedure di intervento

Piano di Recupero ai sensi della L.457/78, L.R.59/80 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Sottozona F5(6)- Aree ed impianti di depurazione.**

A seguito degli studi di fattibilità per il trattamento dei reflui fognari delle varie frazioni, sono individuate nel presente regolamento alcune aree strategiche per la localizzazione degli impianti di depurazione:

Montecastelli Pisano: area individuata a valle della zona sportiva;

Castelnuovo Val di Cecina: area individuata a sud dell'impianto di itticoltura;

Sasso Pisano: area individuata a O del centro storico.

Detti impianti potranno essere costituiti da vasche completamente interrato e colmate con inerti di varia natura funzionali all'attecchimento di quelle specie arboree ed arbustive capaci di produrre il fenomeno della fitodepurazione e vasche di decantazione.

- Sono ammesse le volumetrie funzionali agli impianti previsti.
- Distanza minima dai confini e dalle strade = H edifici, comunque non inferiore a ml. 10,00.
- È prescritto il vincolo di alberature, con  $l_p = 0,02$ .

#### **Art.91 Verde pubblico**

Zone a verde pubblico: in corrispondenza della relativa simbologia devono essere messe a dimora essenze ad alto fusto tipiche del luogo, con indice di piantumazione minimo = 0,04.

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

#### **Art.92 Sistema infrastrutturale**

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

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

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

#### **Art.93 Trasporto di energia**

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

Le linee aeree di distribuzione locale sono consentite sul territorio comunale, con esclusione delle aree di crinale, SIR, aree archeologiche, aree di recupero ambientale, ambiti agricoli di pertinenza dei centri storici, all'interno delle quali si dovrà procedere per reti interrato in aderenza alle sedi stradali pubbliche e vicinali.

#### **Art.94 Aree per la distribuzione di carburanti**

All'interno delle sottozone D3 potranno essere localizzati gli impianti per la distribuzione dei carburanti. Le caratteristiche prestazionali degli impianti dovranno rispettare la normativa vigente.

In dette aree, accanto alle funzioni specifiche della destinazione, sono consentite le seguenti attività complementari: autolavaggio, nel rispetto delle vigenti norme in materia, manutenzione e piccole riparazioni di auto e motoveicoli.

Per tali attività è consentita una volumetria massima di mc. 300 con altezza max. di ml. 3,50 per il chiosco ed altri volumi chiusi.

#### **Art.95 Attrezzature ed impianti relativi alle telecomunicazioni**

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

- Capoluogo e frazioni (identificabili con il limite dei centri abitati);
- Parchi;
- Pertinenze degli edifici del territorio agricolo;

Nelle aree in cui è consentita la installazione degli impianti di cui al presente articolo, è prescritto il rispetto dell'art. 16, punto 2 delle presenti norme.

Le limitazioni del presente articolo non si applicano per gli impianti pubblici inerenti la sicurezza e l'incolumità pubblica.

#### **Art.96 Zone a vincoli speciali**

Le zone a vincoli speciali sono quelle su cui ogni attività è subordinata alla protezione ed alla salvaguardia delle attività o dell'ambiente delle aree adiacenti o delle zone stesse.

Il tipo di vincolo può derivare dagli atti di governo del territorio o da altre leggi regionali e statali.

Le aree vincolate a seguito di disposizioni di leggi statali o regionali sono automaticamente assoggettate a variazioni di area e di normativa conseguenti a sopravvenute leggi nazionali e regionali integrative e sostitutive di quelle in atto all'adozione del Regolamento Urbanistico, nel solo caso che le norme successive siano più restrittive.

Le zone a vincolo speciale comprendono:

- a)** le aree di rispetto cimiteriale ai sensi del R.D. 1265/1934 art.338 e L. 983/1957 art. 21;
- b)** le fasce di rispetto stradale, individuate con apposita retinatura o tratteggio ai sensi del Nuovo Codice della Strada D. lgs n.285/92;
- c)** le aree a verde privato;

#### Prescrizioni e vincoli

**Zone H-a): aree di rispetto cimiteriale ai sensi del R.D. 1265/1934 art.338 e L. 983/1957 art. 21;**

Sono vincolate alla non-edificazione.

E' ammessa l'attività agricola. E' consentita l'individuazione e la realizzazione di parcheggi di uso pubblico. Non è consentita altra attività.

**Zone H-b): fasce di rispetto stradale;**

Sono vincolate alla non edificazione. Sono ammesse le attività esistenti.

Se le fasce sono indicate con tratteggio la loro superficie è da computarsi ai fini del calcolo degli indici e degli standards della zona in cui sono inserite.

L'indicazione cartografica della fascia di rispetto stradale ha valore meramente urbanistico, poiché ai fini dell'applicazione del Nuovo Codice della Strada D. lgs n°285/92, l'estensione della fascia sarà misurata dal "confine stradale" così come definito dall'art.3 comma 10 del suddetto decreto.<sup>12</sup>

Le fasce di rispetto stradale sono suscettibili di esproprio nei seguenti casi:

- per esigenze di modifica, ampliamento, razionalizzazione della viabilità da parte degli enti competenti;
- se contigue ad aree dove sono previsti servizi o attrezzature di carattere pubblico e se ciò è richiesto dal Piano Particolareggiato o dal progetto esecutivo dell'opera, senza che ciò comporti variante al PRG.

Nelle fasce di rispetto stradale della Circonvallazione Ovest di Castelnuovo è consentita la costruzione, mediante Concessione Edilizia Convenzionata, di stazioni di rifornimento per autoveicoli e relativi servizi ed attrezzature per il traffico, rispondenti alle Leggi e Regolamenti in materia.

**Zone H-c): aree a verde privato;**

Sono vincolate alla non-edificazione.

Sono ammesse le attività di giardinaggio e di orticoltura.

E' ammessa la realizzazione di modeste attrezzature ludiche scoperte.

---

<sup>12</sup> "confine stradale": limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Sugli edifici accessori esistenti sono ammessi gli interventi previsti dall'art.53 delle presenti norme nn°:

- 1 - Manutenzione ordinaria.
- 2 - Manutenzione straordinaria per gli esterni e per i locali interni.
- 4 - Restauro e risanamento conservativo.
- 8 - Ristrutturazione edilizia R3.
- 9 - Demolizione e fedele ricostruzione.
- 13 - Aumento o realizzazione di superfici accessorie interrate o seminterrate.
- 14 - Realizzazione di autorimesse pertinenziali.

Prescrizioni particolari inerenti il verde privato per gli ambiti dei centri storici.

*Negli ambiti relativi al tessuto storico le tavole di progetto provvedono ad individuare le aree e gli spazi liberi inerenti a ciascuna Unità Minima di Intervento, considerati inedificabili.*

*Il progetto relativo ad ogni Unità Minima di Intervento dovrà prevedere la sistemazione delle aree libere del lotto relativo.*

*Nell'ambito relativo al Centro Storico di Castelnuovo, le aree non edificate comprendono anche la viabilità pubblica.*

*In caso di intervento sia da parte dell'A.C., sia da parte di soggetti privati, dovranno essere definite da parte del S.T.C. le relative pertinenze.*

*In generale si ribadisce esplicitamente il divieto di realizzare qualsiasi costruzione, anche a carattere provvisorio, come box, garage, tettoie, ripostigli e simili, sulle aree libere delle Unità Minime di Intervento, mentre è consentita l'esecuzione di opere interne atte a valorizzare l'organizzazione morfologica e distributiva delle particelle edilizie, tramite l'esecuzione di opere di arredo di esterni comprendenti strutture leggere coperte, percorsi pedonali muretti, corpi illuminanti e simili.*

*Si prescrive il mantenimento delle alberature esistenti di alto fusto, consentendo la messa a dimora di nuove alberature ed arbusti di tipo autoctono.*



## Capo 12

### Disposizioni particolari, finali e transitorie

#### **Art.97 Manufatti precari di servizio**

1 - Per le costruzioni di cui si prevede un uso e una durata limitati nel tempo possono essere rilasciate concessioni "in precario", purché le caratteristiche tecniche del manufatto siano coerenti con la sua temporaneità.

2 - Le costruzioni "in precario" che insistono su suolo pubblico (chioschi, edicole, etc.) possono essere concesse solo per pubblica utilità e attività commerciali non possono comunque superare  $V = mc. 20,00$  e  $H_{max} = 3,00$  ml.

3 - Le costruzioni "in precario" che insistono su aree diverse da quelle di cui al precedente comma 2, dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- a - dovranno avere dimensioni massime stabilite di volta in volta dal S.T.C. in ragione del loro utilizzo e delle finalità cui vengono destinate: attività collettive e sociali, attività di vigilanza sul territorio (squadre antincendio, protezione civile);
- b - l'ubicazione di tali manufatti dovrà avvenire in luoghi non panoramici e scarsamente visibili da strade e punti di veduta, schermati dalla vegetazione esistente;
- c - dovranno essere realizzati esclusivamente con struttura portante ed eventuale tamponamento in legname, con coperture di tipo tradizionale con l'esclusione l'utilizzo di tamponamenti e coperture in lamiera.

La loro rimozione o demolizione allo scadere della concessione, ai sensi del successivo comma 4, è obbligatoria e non può dar luogo comunque ad alcun indennizzo. Qualora essa non venga effettuata dal proprietario, l'Amministrazione Comunale, previa ingiunzione con 30 gg. di sanatoria, provvederà d'ufficio addebitando le spese della rimozione o diventando ex-lege proprietaria del manufatto.

4 - Qualsiasi concessione "in precario" deve specificare la durata dell'autorizzazione.

5 - Per le concessioni "in precario" sono dovuti i corrispettivi di legge; nel caso di demolizione dell'opera costruita verrà rimborsata la quota infruttifera versata, diminuita di un ventesimo per ogni anno o frazione di anno di utilizzazione della costruzione precaria.

#### **Art.98 Proprietà Comunali**

Per gli edifici e gli impianti di proprietà comunale e nelle aree di proprietà comunale, potranno essere ammessi, qualora le condizioni ed il rispetto dell'ambiente, le caratteristiche storiche, i valori architettonici lo consentano, demolizioni, nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni, nella misura necessaria a rendere i nuovi edifici e quelli esistenti e gli impianti pubblici stessi funzionali ed adeguati alle esigenze della pubblica utilità.

#### **Art.99 Poteri di deroga**

Ai sensi dell'art. 205 della L.R. n.1/05 e successive modifiche ed integrazioni, i poteri di deroga di cui all'art.41 quater della L.n.1150 del 17.08.1942, come integrato dall'art.16 della L.n.765 del 06.08.1967, possono essere esercitati alle seguenti condizioni:

- a) per interventi pubblici o di interesse pubblico o generale da realizzarsi anche a cura dei privati, purché gli interventi in questione siano previsti su zone già destinate dagli atti di governo del territorio a funzioni pubbliche, o di interesse pubblico o generale;
- b) purché la deroga operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento (altezze, superfici, volumi e distanze);
- c) previa deliberazione del Consiglio Comunale.

#### **Art.100 Salvaguardie**

*Le misure di salvaguardia conseguenti all'adozione del presente regolamento urbanistico non si applicano alle istanze di concessione ed autorizzazione edilizia, nonché comunque a tutte le pratiche edilizie presentate all'Amministrazione comunale anteriormente alla data di deliberazione consiliare di adozione del regolamento medesimo.*

#### **Art.101 Il Piano degli orari e dei tempi**

*Ai sensi dell'art. 55 della L.R.T. n°1/05, il Regolamento Urbanistico contiene la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio. Essa detta criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e della accessibilità, gli atti di competenza del Comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.*

*La pianificazione urbanistica di nuova generazione, attraverso Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico, introduce solo modeste integrazioni alla fisionomia dello spazio urbano in esame, ponendosi l'obiettivo di ricucire, razionalizzare, recuperare ed implementare di nuovi significati il territorio interessato dall'urbanizzazione. Sulle funzioni da attribuire alle diverse parti della città sono state operate scelte dettate anche dalla presa d'atto di tendenze socio-economiche ormai consolidate.*

*Nella logica di procedere ad una razionale costruzione di politiche temporali urbane, già il piano urbanistico, nelle nuove previsioni, ha tenuto conto di criteri localizzativi dettati dalla natura degli insediamenti e delle loro parti costitutive, secondo i contenuti del Piano dei tempi e degli orari dell'Amministrazione Comunale. Si è così dato avvio ad un lavoro di riflessione e di ricerca sulla città e la popolazione finalizzato a coglierne le reciproche relazioni, a scoprire i livelli di criticità che nascono dalla convivenza tra lo spazio fisico, così come strutturato, e la vita quotidiana delle persone, a creare nuove opportunità di utilizzo dello spazio pubblico e di uso pubblico.*

*Si tratta, in sostanza, di leggere l'organizzazione della città e la vita dei suoi abitanti in una logica di sistema attraverso un monitoraggio continuo delle trasformazioni sociali, dei cambiamenti dei bisogni, delle richieste che la città continua ancora a soddisfare, dell'analisi qualitativa e quantitativa delle opportunità negate.*

*Il progetto del territorio, attraverso il piano urbanistico, pur prendendo atto dei mutamenti indotti dalle macro-trasformazioni sociali si pone, tra gli altri, l'obiettivo di indurre nuovi comportamenti collettivi attraverso nuove forme di organizzazione urbana e territoriale. Pensiamo alla salvaguardia dei valori ambientali e storici che il piano traduce in un orientamento generale allo sviluppo turistico-culturale, alla rivitalizzazione dei centri e dei nuclei storici nonché degli insediamenti minori sparsi, attraverso l'attribuzione di nuove destinazioni compatibili con i caratteri consolidati, all'integrazione del carattere produttivo dell'agricoltura con forme complementari di uso e fruizione collettiva del territorio agricolo (parchi).*

*Proprio in questo senso il monitoraggio e l'aggiornamento costante del Piano dei tempi e degli orari rappresentano le uniche azioni in grado di garantire una politica sul campo attenta ai reali bisogni di tutti i cittadini e delle loro famiglie. Questo si traduce in un'analisi qualitativa costante della progressiva attuazione delle previsioni urbanistiche e degli effetti prodotti, in una attenta osservazione dei mutamenti economici in atto nel caso della nascita di nuove iniziative economiche e imprenditoriali, in un'attenzione costante alle trasformazioni indotte nella compagine sociale dall'integrazione di etnie e culture diverse, infine in una tensione continua ad eliminare le disuguaglianze e gli svantaggi.*

*La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, di cui all'art. 58 della L.R.T. n° 1/05 diventa dunque il manuale d'uso dinamico della città e del territorio per la cui efficienza sono necessarie alcune condizioni:*

- 1. consapevolezza da parte dei cittadini e degli ospiti dell'importanza del loro ruolo di attori e promotori di miglioramenti e cambiamenti;*
- 2. apertura culturale dell'amministrazione nei confronti della cittadinanza e degli ospiti;*

3. informazione e divulgazione costante e continua del piano presso i cittadini e gli ospiti.

#### **Art.102 La Mappa di accessibilità urbana**

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

*La Mappa di accessibilità urbana (Tavv. 2a, 2b, 2c, 2d) contiene il censimento degli spazi urbani pubblici e/o di uso pubblico di cui dovrà essere garantita un'adeguata fruibilità da parte di tutti i cittadini.*

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

*Infatti non bisogna commettere l'errore di sottovalutare le situazioni che rendono la città "scomoda" ossia limitante per un gran numero di persone con ridotte capacità motorie e sensoriali immaginando soluzioni tecniche solo in funzione della persona che si sposta su sedia a ruote.*

*A questo proposito la Legge n° 13 del 1989, nel suo regolamento di attuazione, il D.P.R. n° 236 del 1989, introduceva nei criteri della buona progettazione anche quelli finalizzati al comfort ambientale ed alla sicurezza cioè alla eliminazione delle fonti di disagio oltre alla eliminazione delle barriere architettoniche.*

*Con il D.P.R. n° 503 del 24.07.1996 è stato emanato il "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici".*

*Con l'entrata in vigore del nuovo D.P.R., per qualsiasi progettazione riguardante lo spazio costruito, aperto o chiuso, pubblico o privato, la normativa prescrive obblighi di tipo prestazionale ai quali si può far fronte con diverse soluzioni tecnico-progettuali e distributive, ovvero proponendo soluzioni alternative che siano in grado di garantire l'equivalente o la migliore qualità in relazione alla finalità della "progettazione accessibile".*

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

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

*Nell'allegato "Indirizzi per il progetto dei parchi", facente parte integrante del piano urbanistico, sono esplicitati i criteri per rendere accessibili i parchi di nuova previsione ed i sentieri turistici già presenti sul territorio comunale.*

*E' importante sottolineare che la progettazione del territorio, nelle scelte localizzative delle nuove previsioni, ha tenuto conto ogni volta della soluzione più "comoda" ossia recante minori disagi possibili a tutte le categorie di cittadini; in ogni caso la realizzazione delle previsioni afferenti spazi pubblici e di uso pubblico comporterà soluzioni tecnico-progettuali volte a garantire il maggior grado di accessibilità possibile e dovrà suggerire opportune integrazioni organizzative volte ad eliminare il disagio residuo. Le stesse prescrizioni si applicano agli spazi pubblici e/o di uso pubblico già esistenti censiti nella Mappa di accessibilità urbana (Tavv. 2a, 2b, 2c, 2d).*