



COMUNE DI SAN MINIATO

Provincia di Pisa

2° REGOLAMENTO URBANISTICO

Legge regionale 10.11.2014, n. 65

VARIANTE N. 3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

2019

Il Sindaco
SIMONE GIGLIOLI

Progettista
Arch. ANTONINO BOVA

Collaboratori
Geol. CHIARA LAPIRA
Arch. GIULIANO TONELLI
Ing. FABIO TALINI
Geom. CLAUDIO NICCOLAI

Responsabile del procedimento
Arch. ANTONINO BOVA

Garante della informazione e della partecipazione
Dott.ssa VALENTINA NARDINELLI

1° Regolamento Urbanistico

approvato con delibera Consiglio Comunale n. 36 del 21.04.2008

2° Regolamento Urbanistico

adottato con delibera Consiglio Comunale n. 42 del 31.03.2014
approvato con delibera Consiglio Comunale n. 60 del 07.08.2015
efficace dalla pubblicazione sul BURT n. 39 del 30.09.2015

Correzioni errori materiali approvate con delibera Consiglio Comunale n. 9 del 27.01.2016
BURT n. 10 del 09.03.2016

Variante n. 1

adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 17.10.2016
efficace a seguito della pubblicazione sul BURT n. 7 del 15.02.2017 dell'avviso che ha dato atto che non sono pervenute osservazioni

Variante n. 2

adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 16.04.2018
approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 08.11.2018
BURT n. 48 del 28.11.2018

indice

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI	10
CAPO I	DEFINIZIONI, CONTENUTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE	10
Art. 1	Riferimenti legislativi, efficacia e validità	10
Art. 2	Ambiti di applicazione	10
Art. 3	Elaborati costitutivi	11
Art. 4	Definizioni	12
Art. 5	Destinazioni d'uso	13
Art. 6	Modalità di attuazione	13
Art. 7	Elementi costitutivi del PUC, dei PA e dei progetti di opere pubbliche	14
Art. 8	Aree con piani attuativi vigenti	17
Art. 9	Luoghi a statuto speciale	18
Art. 10	Verifica dello stato di attuazione	18
TITOLO II	DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE	18
CAPO I	DISPOSIZIONI GENERALI	19
Art. 11	Classificazione del territorio rurale	19
Art. 12	Nuclei rurali	20
Art. 13	Ambiti di pertinenza dei nuclei storici	20
Art. 14	Attività ammesse nel territorio rurale	21
Art. 15	Aree agricole di pianura, Aree agricole di fondovalle e Aree fluviali	22
Art. 16	Aree agricole collinari	23
Art. 17	Aree di crinale	24
Art. 18	Aree tartufigene	25
CAPO II	ANPIL BOSCHI DI GERMAGNANA E MONTALTO E AREA CONTIGUA	25
Art. 19	Area naturale protetta di interesse locale (ANPIL) Boshi di Germagnana e Montalto	25
Art. 20	Area contigua all'ANPIL	29
CAPO III	MODALITA' GENERALI DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	30
Art. 21	Definizione di area di pertinenza	30
Art. 22	Destinazione d'uso e legittimità dei fabbricati esistenti in zona agricola. Validità degli atti d'obbligo esistenti	30
Art. 23	Tutela della qualità del territorio rurale e schede di paesaggio	31
Art. 24	Deroghe agli standard minimi	31

Art. 25	Dimensioni minime di superfici accessorie di pertinenza ad unità abitative formate a seguito di cambio di destinazione d'uso	32
Art. 26	Interventi su fabbricati con destinazione d'uso non agricola	32
Art. 27	Disciplina dei locali interrati	32
CAPO IV	MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI	33
Art. 28	Limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola	33
Art. 29	Mutamento della destinazione d'uso agricola di fabbricati rurali	34
Art. 30	Mutamento d'uso di fabbricati con destinazione originaria non agricola	34
Art. 31	Mutamento d'uso di fabbricati con destinazione originaria non agricola per destinazioni residenziali di tipo civile abitazione	34
Art. 32	Mutamento d'uso di fabbricati con destinazione originaria agricola/non agricola per finalità turistico-ricettive	34
CAPO V	INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	35
Art. 33	Classificazione del patrimonio edilizio esistente nelle aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola	35
Art. 34	Interventi consentiti sugli edifici di categoria 1 e fabbricati compresi nelle schede di cui all'allegato 3	36
Art. 35	Interventi consentiti sugli edifici di categoria 1 luoghi a statuto speciale compresi nelle schede di cui all'allegato 3	38
Art. 36	Interventi consentiti sugli edifici di categoria 1 luoghi a statuto speciale esclusi dalle schede di cui all'allegato 3	39
Art. 37	Interventi consentiti sugli edifici di categoria 2 - fabbricati considerati storicizzati e caratterizzanti l'identità rurale locale	39
Art. 38	Interventi consentiti sugli edifici di categoria 3 con destinazione d'uso agricola	40
Art. 39	Ampliamenti una tantum per abitazioni con destinazione d'uso agricola	41
Art. 40	Ampliamenti una tantum per annessi con destinazione d'uso agricola	41
Art. 41	Recupero dei ruderi	41
Art. 42	Interventi consentiti sugli edifici di categoria 3 con destinazione d'uso non agricola	42
Art. 43	Ampliamenti una tantum per abitazioni con destinazione d'uso non agricola	43
Art. 44	Ampliamenti di insediamenti produttivi, commerciali e direzionali esistenti	43
Art. 45	Interventi di riconversione di fabbricati dismessi di grandi dimensioni non più funzionali all'attività agricola ad uso turistico ricettivo - residenziale	43
CAPO VI	DISCIPLINA DELLE OPERE PERTINENZIALI	45
Art. 46	Definizione di sistemazione ambientale	45
Art. 47	Sistemazione delle aree scoperte e dei giardini	45
Art. 48	Sistemazioni ambientali a seguito di deruralizzazione di fabbricati agricoli con pertinenze inferiori ad un ettaro	46
Art. 49	Sistemazioni ambientali a seguito di deruralizzazione di fabbricati agricoli con pertinenze superiori ad un ettaro	46

Art. 50	Recinzioni	47
CAPO VII	IMPIANTI SPORTIVI DI PROPRIETA' PRIVATA	48
Art. 51	Generalità sugli impianti sportivi di proprietà privata	48
Art. 52	Piscine	48
Art. 53	Pratiche sportive - tennis - golf - campi polivalenti - campi bocce	49
CAPO VIII	NUOVE COSTRUZIONI PRECARIE IN AREE A PREVALENTE ED ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA PER IMPRENDITORI AGRICOLI E AMATORIALI	50
Art. 54	Serre temporanee, serre con copertura stagionale ed altri manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale	50
Art. 55	Manufatti precari per la vendita dei prodotti agricoli e tipici locali	51
Art. 56	Manufatti per l'attività agricola amatoriale realizzati da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli	52
Art. 57	Coperture temporanee con altezza inferiore ad un metro	55
CAPO IX	NUOVI EDIFICI CON DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA	55
Art. 58	Nuovi edifici rurali con destinazione agricola e obbligatorietà del PMAA. Aspetti procedurali	55
Art. 59	Programma aziendale con valore di piano attuativo	55
Art. 60	Interventi per la tutela e la valorizzazione ambientale contenuti nei programmi aziendali	55
Art. 61	Residenze ed annessi agricoli funzionali alla conduzione dei fondi	56
Art. 62	Limiti dimensionali e criteri per la definizione degli edifici rurali	56
Art. 63	Maneggi a supporto di attività economiche	57
Art. 64	Annessi agricoli per aziende che esercitano l'attività agricola su fondi inferiori ai minimi colturali definiti dal PTC	57
Art. 65	Requisiti per l'ammissibilità e dimensionamenti	58
Art. 66	Limitazione dei caratteri tipologici e formali	58
Art. 67	Impegni da sottoscrivere nell'atto d'obbligo	58
Art. 68	Normativa di raccordo con la disciplina dell'agriturismo	59
CAPO X	DISCIPLINA DELLE AREE PUNTUALI DEL TERRITORIO RURALE	59
Art. 69	Aree puntuali del territorio rurale (APTR)	59
Art. 70	APTR nelle aree agricole di pianura (Ep Arno)	59
Art. 71	APTR nelle aree agricole di pianura (Ep Piane)	60
Art. 72	APTR nelle aree agricole di fondovalle (Ev Egola)	62
Art. 73	APTR nelle aree agricole di fondovalle (Ev Elsa)	64
Art. 74	APTR nelle aree agricole collinari (Ec Colle di San Miniato)	65
Art. 75	APTR nelle aree agricole collinari (Ec Colline interne)	71
Art. 76	APTR nelle aree agricole collinari (Ec Colline occidentali)	73

CAPO XI	AREE DI TUTELA	76
Art. 77	Aree di tutela nel territorio rurale	76
TITOLO III	DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANO	77
CAPO I	CENTRI ABITATI	77
Art. 78	Individuazione dei tessuti insediativi urbani	77
Art. 79	Aree periurbane	77
Art. 80	Interventi edilizi in aree periurbane	77
Art. 81	Disciplina dei luoghi a statuto speciale precedentemente siti in zona agricola e schedati	78
Art. 82	Attività esistenti in area periurbana	78
CAPO II	DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI CONSERVAZIONE DEL TESSUTO URBANO	78
Art. 83	Centri storici	78
Art. 84	Disciplina dei luoghi a statuto speciale	79
Art. 85	Disciplina dei luoghi a statuto speciale precedentemente siti in zona agricola e schedati	79
CAPO III	DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO DEL TESSUTO URBANO	79
Art. 86	Classificazione del patrimonio edilizio esistente	79
Art. 87	Interventi edilizi ammessi sul patrimonio edilizio esistente	80
Art. 88	Aree residenziali di consolidamento	81
Art. 89	Aree produttive di consolidamento	82
Art. 90	Aree commerciali – direzionali di consolidamento	82
CAPO IV	DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO	83
Art. 91	Definizione di lotto edificabile	83
Art. 92	Aree residenziali di completamento	83
Art. 93	Aree produttive di completamento	83
Art. 94	Aree commerciali – direzionali di completamento	84
Art. 95	Aree a servizi di completamento	84
Art. 96	Verde privato	85
CAPO V	DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE	85
Art. 97	Aree di riqualificazione	85
Art. 98	Le aree di rinnovo e di rigenerazione urbana	86
Art. 99	Perequazione urbanistica di piano	87
Art. 100	I singoli lotti	87
Art. 101	I comparti di intervento	89
CAPO VI	DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TESSUTO URBANO	92
Art. 102	Articolazione delle aree della trasformazione	92

Art. 103	Area della trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale	93
Art. 104	Area della trasformazione a destinazione produttiva	93
Art. 105	Area della trasformazione a destinazione commerciale-direzionale	94
Art. 106	Centralità territoriali	94
Art. 107	Progetti locali	95
Art. 108	Modalità di attuazione delle aree di trasformazione, delle centralità territoriali e dei progetti locali	96
TITOLO IV	DISCIPLINA DELLE AREE DI TUTELA E DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI	97
CAPO I	AREE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO	97
Art. 109	Aree di tutela idraulica e casse di espansione	97
Art. 110	Fasce di rispetto stradale, ferroviaria, linee ad alta tensione, gasdotti e metanodotti ad alta pressione, area cimiteriale	98
Art. 111	Aree di salvaguardia e tutela ambientale	99
CAPO II	AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI	99
Art. 112	Attrezzature e servizi di interesse comune	99
Art. 113	Istruzione	100
Art. 114	Aree a verde pubblico e per orti sociali	100
Art. 115	Impianti sportivi pubblici e di interesse pubblico	101
Art. 116	Impianti tecnologici	101
Art. 117	Parcheggi pubblici	101
Art. 118	Aree cimiteriali	102
Art. 119	Area attrezzata per manifestazioni temporanee (plateatico)	102
Art. 120	Aree archeologiche e di interesse archeologico	102
CAPO III	DISCIPLINA DEGLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI	103
Art. 121	Impianti di distribuzione carburanti esistenti	103
Art. 122	Nuovi impianti di distribuzione carburanti	103
CAPO IV	DISCIPLINA DEGLI ASSETTI INFRASTRUTTURALI	104
Art. 123	Reti stradali	104
Art. 124	Inserimento paesaggistico delle reti stradali	105
Art. 125	Deroghe dimensionali	105
Art. 126	Sicurezza stradale	105
Art. 127	Reti ambientali	106
Art. 128	Spazi ciclabili e pedonali attrezzati	107
Art. 129	Itinerari storico-paesaggistici	107
TITOLO V	CONDIZIONI GENERALI ALLE TRASFORMAZIONI	108
Art. 130	Disposizioni generali	108

CAPO I	SISTEMA ACQUA	108
Art. 131	Risparmio idrico	108
Art. 132	Captazione idrica	109
Art. 133	Smaltimento liquami e acque reflue	109
CAPO II	SISTEMA ARIA E CLIMA	110
Art. 134	Emissioni in atmosfera	110
Art. 135	Inquinamento luminoso	111
Art. 136	Inquinamento acustico	111
Art. 137	Inquinamento visivo	112
CAPO III	SISTEMA ENERGIA	112
Art. 138	Risparmio energetico	112
CAPO IV	SISTEMA RIFIUTI	114
Art. 139	Rifiuti solidi urbani	114
CAPO V	SISTEMA SUOLO	115
Art. 140	Pericolosità geologica, idraulica e sismica	115
Art. 141	Fattibilità geologica, idraulica e sismica	117
Art. 142	Salvaguardie di carattere idrogeologico	129
Art. 143	Bonifiche siti potenzialmente inquinanti	131
CAPO VI	SISTEMA RADIAZIONI NON IONIZZANTI	131
Art. 144	Inquinamento elettromagnetico	131
CAPO VII	SISTEMA PAESAGGIO E QUALITA' DEI PROGETTI	132
Art. 145	Qualità dei progetti	132
Art. 146	Disposizioni per la valutazione ed il controllo della qualità. Commissione di Qualità	145
Art. 147	Composizione della CdQ	145
Art. 148	Procedura di convocazione della CdQ	146
Art. 149	Atti della CdQ e verbale di qualità	146
Art. 150	Funzioni della CdQ	146
Art. 151	Oggetto delle valutazioni obbligatorie e vincolanti della CdQ	146
Art. 152	Oggetto delle valutazioni obbligatorie della CdQ su istanza di parte ai fini dell'attribuzione degli incentivi urbanistico edilizi	147
CAPO VIII	INCENTIVI PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA	147
Art. 153	Incentivi per la qualità architettonica ed urbana	148
TITOLO VI	NORME TRANSITORIE E FINALI	148
Art. 154	Piani e programmi di settore	148
Art. 155	Aree non pianificate	148

Art. 156	Abrogazioni	149
Art. 157	Deroghe	149
Art. 158	Salvaguardie	149
APPENDICE A	Elenco dei luoghi a statuto speciale	151
APPENDICE B	Definizioni tecniche ed urbanistiche	155
APPENDICE C	Elenco dei piani attuativi vigenti	156
APPENDICE D	Elenco delle specie vegetali utilizzabili per realizzare nuove piantumazioni	158
APPENDICE E	Corrispondenza tra zone omogenee ex d.m. 1444/1968 e ambiti disciplinati dal RU	162

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I
DEFINIZIONE, CONTENUTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Art. 1

Riferimenti legislativi, efficacia e validità

1. Il presente Regolamento Urbanistico (RU) costituisce lo strumento operativo del Piano Strutturale (PS) che disciplina dettagliatamente l'attività urbanistica ed edilizia per il territorio comunale secondo i parametri e i criteri di sostenibilità definiti dal PS, rendendone operativi gli obiettivi e le condizioni d'uso delle risorse ivi contenute.
2. Costituiscono riferimenti inderogabili per le previsioni del RU: il quadro conoscitivo, i sistemi territoriali e le unità territoriali organiche elementari come definiti dal PS.

Art. 2

Ambiti di applicazione

1. Il RU si applica al territorio comunale modulando le sue previsioni per la disciplina degli spazi esistenti e per la disciplina degli spazi di trasformazione rilevante e delle infrastrutture.
2. La disciplina dell'esistente è valida a tempo indeterminato mentre quella delle trasformazioni rilevanti si attua progressivamente secondo fasi quinquennali.
3. Ai sensi dell'art. 55 della l.r. 1/2005 e sue successive modificazioni ed integrazioni, come sostituito dall'art. 95 della l.r. 65/2014, il RU contiene:
 - a) la disciplina per la gestione degli spazi esistenti;
 - b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio;
 - c) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio.
4. Le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi, o progetti unitari convenzionati di iniziativa pubblica, comunque denominati, o mediante interventi di rigenerazione urbana, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del RU o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati approvati.
5. I vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia se entro il suddetto termine quinquennale non è stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica. Per opere pubbliche da realizzare anche su iniziativa privata, alla decadenza del vincolo non consegue la perdita di efficacia della relativa previsione.
6. Le previsioni di piani attuativi, di interventi di rigenerazione urbana o di progetti unitari convenzionati di iniziativa privata, perdono efficacia, ai sensi del comma 4, qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano stesso o progetto. Perdono efficacia, altresì, gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e non compresi in piani attuativi, in interventi di rigenerazione urbana e in progetti unitari convenzionati, qualora entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.
7. Il Comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 4 e 6, per un periodo massimo di tre anni. L'atto di proroga deve essere disposto prima della scadenza del termine quinquennale.

8. Alla scadenza del termine di efficacia delle previsioni di cui ai commi 4 e 6, al termine del quinquennio o del termine prorogato ai sensi del comma 7, non perdono efficacia i programmi aziendali di cui all'art. 74 della l.r. 65/2014 con valore di piano attuativo, ancorché soltanto adottati, a condizione che non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici.

9. La definizione dei nuovi tracciati viari contenuta negli elaborati cartografici di cui al successivo art. 3 deve essere considerata come indicazione di massima da approfondire in sede di progettazione definitiva delle opere stradali.

10. In caso di difformità o contraddizione tra i contenuti delle presenti norme e gli altri elaborati che costituiscono il RU, prevalgono i contenuti delle presenti norme.

11. In caso di eventuali discordanze tra elaborati grafici a diverse scale del RU riguardanti la stessa zona si intendono valide le indicazioni del grafico in scala di maggior dettaglio.

12. Il RU sarà adeguato a piani, progetti e programmi direttamente operativi dettati da leggi o da atti amministrativi sovra comunali.

Art. 3

Elaborati costitutivi

1. Il RU è costituito dai seguenti elaborati:

a) Tavole di implementazione del Quadro Conoscitivo:

- Carta delle aree boscate soggette a vincolo paesaggistico e vincolo idrogeologico;
- Carta delle aree boscate soggette a vincolo paesaggistico e vincolo idrogeologico - Distribuzione delle tipologie forestali;
- Area Naturale Protetta di Interesse Locale "Boschi di Germagnana e Montalto" - Carta dell'uso del suolo - CTR (scala 1:5.000);
- Area Naturale Protetta di Interesse Locale "Boschi di Germagnana e Montalto" - Carta dell'uso del suolo - DTM (scala 1:5.000); Area Naturale Protetta di Interesse Locale "Boschi di Germagnana e Montalto" - Sentieristica principale e altimetria (scala 1:5.000);
- Area Naturale Protetta di Interesse Locale "Boschi di Germagnana e Montalto" - Sentieristica principale ed edifici rurali (scala 1:5.000);
- Area Naturale Protetta di Interesse Locale "Boschi di Germagnana e Montalto" - Sentieristica e luoghi di interesse (scala 1:5.000);
- Tav. Qc1 - Carta delle U.T.O.E., dei Centri Abitati e dei vincoli (scala 1:15.000)

b) Indagini geologico tecniche:

- Relazione geologica;
- Tav. G7 - Carta della pericolosità geologica (scala 1:5.000);
- Tav. G8 - Carta della pericolosità idraulica (scala 1:5.000);

c) Elaborati R.I.R.

- Elaborato tecnico "R.I.R." azienda a rischio di incidente rilevante;
- Tav. 1 - Destinazioni urbanistiche secondo lo strumento urbanistico vigente (scala 1:5.000);
- Tav. 2 - Categorie territoriali ex d.m. 9 maggio 2001 strumento urbanistico vigente (scala 1:5.000);
- Tav. 3 - Elementi ambientali nell'intorno dello stabilimento M3 s.r.l. (ex ICLA spa) (scala 1:5.000);

- Tav. 4 – Estratto cartografia di pericolosità idraulica PAI Autorità di bacino fiume Arno, livello di sintesi (aggiornamento 6.09.2013) (scala 1:5.000);

d) Elaborati di progetto:

- Relazione illustrativa;
- Quadro previsionale strategico quinquennale;
- Norme tecniche di attuazione;
- Modifica Piano Centro Storico di San Miniato;
- Tav. 1a - Ambiti di applicazione del R.U., San Miniato Nord (scala 1:10.000);
- Tav. 1b - Ambiti di applicazione del R.U., San Miniato Sud (scala 1:10.000);
- Tav. 2a - Disciplina dei Territori Urbani e Rurali (scala 1:5.000);
- Tav. 2b - Disciplina dei Territori Urbani e Rurali (scala 1:5.000);
- Tav. 2c - Disciplina dei Territori Urbani e Rurali (scala 1:5.000);
- Tav. 2d - Disciplina dei Territori Urbani e Rurali (scala 1:5.000);
- Tav. 2e - Disciplina dei Territori Urbani e Rurali (scala 1:5.000);
- Tav. 2f - Disciplina dei Territori Urbani e Rurali (scala 1:5.000);
- Tav. Fg - Carta della fattibilità geologica (scala 1:15.000);
- Tav. Fi - Carta della fattibilità idraulica (scala 1:15.000);
- Tav. Fs - Carta della fattibilità sismica (scala 1:15.000);

e) Allegati alle norme di attuazione

- All. 1 – Schede di assetto;
- All. 2 – Schede di paesaggio;
- All. 3 – Schede del patrimonio edilizio di pregio nel territorio rurale;
- All. 4 – Schede di fattibilità delle APTR;

f) Dichiarazione di sintesi relativa al procedimento VAS;

g) "Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni (PDLF)", di cui all'art. 98 della l.r. 65/2014;

h) "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche" (PABAU), di cui all'art. 55, comma 4, punto f, della l.r. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, come sostituito dall'art. 95, comma 6, l.r. 65/2014;

i) "Piano Urbano della Mobilità e del Traffico (PUMET)" di cui all'art. 55, comma 3, della l.r. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni (2008-2018);

Art. 4

Definizioni

1. Le definizioni dei parametri edilizi e urbanistici indicate dal DPGR 64/R/2013 sono recepite dal Regolamento Edilizio comunale (REC) in corso di formazione.

Fino al momento dell'approvazione del nuovo REC, le definizioni contenute nel DPGR 64/R/2014 prevalgono su quelle del REC vigente.

Art. 5

Destinazioni d'uso

1. Il RU specifica le destinazioni d'uso prevalenti per i diversi ambiti territoriali.
2. Il mutamento della destinazione d'uso degli immobili è comunque consentito a condizione che sia compatibile e coerente con le funzioni ammissibili previste dalle NTA, dagli elaborati grafici del RU e dal 2° Piano di distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della l.r. 65/2014.
3. Per l'articolazione delle funzioni principali si rimanda al suddetto 2° Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

Art. 6

Modalità di attuazione

1. Gli interventi edilizi diretti (**permesso di costruire, SCIA, CILA, CIL**) sono sottoposti alle disposizioni delle vigenti leggi nazionali e regionali in materia.
2. Il **Progetto unitario convenzionato**, disciplinato dall'art. 121 della l.r. 65/2014, è assimilato al piano attuativo, esteso a tutta l'area di intervento come individuata nella cartografia del RU, con specificazioni di elaborati grafici finalizzate a garantire che gli interventi edilizi e le opere di urbanizzazione previste si inseriscano correttamente nel contesto paesaggistico, producano un ordinato ed armonico sviluppo del tessuto urbano, siano connotati da un apprezzabile livello di qualità architettonica e rispondano alle finalità assegnate dal PS e dagli altri strumenti di programmazione urbanistica.
3. Il **Piano attuativo**, comunque denominato, costituisce strumento di pianificazione urbanistica di dettaglio in attuazione del RU ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio. Esso risulta disciplinato dal Titolo V, Capo II, della l.r. 65/2014 e può avere i contenuti e l'efficacia di uno o più dei seguenti piani o programmi:
 - a) Piani di lottizzazione (legge n. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni e art. 115 l.r. 65/2014);
 - b) Piani particolareggiati (legge n. 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni e art. 116 l.r. 65/2014);
 - c) Piani per l'edilizia economica e popolare (legge n. 167/1962 e successive modifiche ed integrazioni e art. 117 l.r. 65/2014);
 - d) Piani per insediamenti produttivi (legge n. 865/1971 e successive modifiche ed integrazioni e art. 118 l.r. 65/2014);
 - e) Piani di recupero del patrimonio edilizio (legge n. 457/1978 e successive modifiche ed integrazioni e art. 118 l.r. 65/2014);
 - f) Programmi complessi di riqualificazione insediativa (art. 120 l.r. 65/2014), i quali comprendono i Programmi integrati di intervento (art. 16 legge n. 179/1992), i Programmi di recupero urbano (legge n. 493/1993) ed ogni altro programma di riqualificazione insediativa comunque denominato, individuato ai sensi della legge statale.
4. Nei territori rurali il RU si attua con gli interventi edilizi diretti, se necessario convenzionati, di cui al presente articolo, ove richiesto dalle vigenti normative, con programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art. 74 della l.r. 65/2014, i quali possono avere anche valenza di piani attuativi, ed infine con i medesimi piani attuativi.
5. Sono comunque soggetti a piano attuativo:
 - a) gli eventuali crediti edilizi riferibili alla compensazione urbanistica di cui all'art. 101 l.r. 65/2014;
 - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 134, comma 1, lett. f), l.r. 65/2014;
 - c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica con perdita di destinazione d'uso agricola.

6. Per la realizzazione degli interventi dei piani attuativi per i quali è ammessa l'iniziativa privata, è consentita la formazione di consorzi di proprietari con le modalità e le finalità di cui all'art. 108 della l.r. 65/2014.
7. L'approvazione del piano attuativo costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere od impianti di interesse pubblico individuate dallo stesso.
8. Il piano attuativo ha validità di dieci anni, o termine inferiore disposto nell'atto di approvazione, decorrente dalla data di efficacia dello stesso mediante pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT. Decorso il suddetto termine, il piano diventa inefficace per la parte non attuata.
9. Nel caso di cui al comma 8, permane l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano attuativo. Sono fatti salvi eventuali adempimenti da assolvere entro i termini stabiliti dalla convenzione per il completamento degli interventi previsti dal piano attuativo.
10. Le varianti ai piani attuativi sono approvate con un unico atto nel caso in cui esse non comportino aumento della superficie utile lorda né dei volumi degli edifici, non modifichino il perimetro del piano e non comportino riduzione complessiva degli standard previsti nei piani attuativi oggetto di variante. Le altezze possono essere modificate laddove non superino quelle eventualmente previste dal RU.
11. Qualora le varianti abbiano ad oggetto beni soggetti alla tutela paesaggistica ai sensi del Codice dei beni culturali, l'atto di approvazione è corredato da idonea documentazione attestante il rispetto della disciplina del piano paesaggistico.

Art. 7

Elementi costitutivi dei PUC, dei PA e dei progetti di opere pubbliche

1. Progetti unitari convenzionati (PUC)

1.1 Il PUC è lo strumento per l'attuazione degli interventi individuati con specifico tratto grafico nelle tavole 2 del Regolamento Urbanistico.

1.2 Il PUC è costituito dai seguenti elaborati:

- a) descrizione dell'ambiente fisico interessato dall'intervento;
- b) la relazione illustrativa contenente la descrizione dell'ambiente fisico interessato dall'intervento, la descrizione delle soluzioni progettuali adottate, la verifica della relativa coerenza esterna ed interna;
- c) il progetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, comprensivo dell'indicazione delle masse, delle altezze e dei prospetti delle costruzioni esistenti e di progetto, con indicazione dei lotti edificabili e ubicazione degli immobili, delle sistemazioni esterne, compreso quelle a verde con descrizione delle specie vegetali impiegate, delle superfici impermeabili e dei materiali previsti per le pavimentazioni esterne;
- d) lo schema delle opere di urbanizzazione primaria così come previste nelle tavole del RU;
- e) l'individuazione progettuale di massima delle eventuali opere d'urbanizzazione integrative od impianti di interesse pubblico correlate all'intervento;
- f) le norme tecniche di attuazione, ove necessarie;
- g) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento;
- h) lo schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo che stabilisca gli impegni connessi alla realizzazione del PUC, nonché le garanzie finanziarie inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Tale schema può prevedere uno o più stralci funzionali purché coerenti con l'impostazione progettuale complessiva, ognuno di durata corrispondente alla validità del relativo permesso di costruire; i termini di validità della convenzione o atto d'obbligo, stabiliti nell'atto di approvazione in relazione all'entità delle opere da eseguire, non possono comunque essere superiori a 10 anni.

1.3 La convenzione specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. Possono costituire, tra l'altro, oggetto della convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di facoltà edificatorie;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione, ai sensi dell'articolo 16, comma 2-bis del d.P.R. 380/2001;
- c) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

1.4 La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

1.5 Il comune approva il progetto unitario convenzionato ed il relativo schema di convenzione mediante un unico atto.

1.6 Il termine di validità del progetto unitario convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

1.7 I PUC sono approvati sulla base dei seguenti criteri:

- a) qualità dell'intervento sotto l'aspetto progettuale, architettonico, ambientale ed insediativo nel suo complesso;
- b) qualità nella distribuzione degli eventuali spazi pubblici e di uso pubblico;
- c) funzionale organizzazione degli spazi liberi, delle aree a verde e dei parcheggi;
- d) dimostrazione di coerenza e conformità con le finalità e gli obiettivi riportati nel PS.

2. Piani attuativi (PA)

2.1 In riferimento alle procedure previste dalla l.r. 65/2014, fatte salve specifiche documentazioni richieste dalle normative vigenti o dalle presenti norme per specifici ambiti territoriali o per tipologie di piani, i PA sono costituiti dai seguenti elaborati:

- relazione illustrativa, che descriva lo stato attuale, gli obiettivi, i criteri, le scelte e la modalità di attuazione di quanto previsto dal piano stesso;
- relazione di fattibilità sotto l'aspetto paesaggistico, ambientale, geomorfologico, viario, dell'accessibilità sociale, funzionale, economica e della modalità di attuazione;
- a) estratto di PS e RU nel quale sia specificatamente individuato il confine dell'area oggetto del PA e planimetria in scala 1:2.000 aggiornata, estesa all'ambito compreso entro 100 m. dal perimetro dell'area interessata;
- b) estratti del quadro conoscitivo riferiti all'area oggetto di PA;
- c) analisi di inquadramento storico (per i piani di recupero o di riqualificazione di insediamenti esistenti);
- d) documentazione fotografica dello stato dei luoghi, allargata anche ad un adeguato intorno;
- e) elenchi catastali delle proprietà interessate dal PA;
- f) documentazione grafica, in scala adeguata, dello stato di fatto ivi compresi gli spazi, i servizi e le attrezzature pubbliche con particolare riferimento ai servizi in rete (acquedotto, fognature, gas metano, ecc.) con l'individuazione di un caposaldo cui riferire le quote e le curve di riferimento;
- g) relazione geologica e relazione idraulica particolareggiata, laddove necessaria;
- rilievo allo stato di fatto in scala adeguata;
- h) progetto planimetrico in scala adeguata;

i) individuazione progettuale di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con indicazione quotata delle aree da cedere al Comune;

j) assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con specifiche indicazioni relative ai prospetti lungo le strade e piazze;

k) localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalità delle medesime opere;

l) individuazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero e riuso, con indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse, nonché indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione;

m) eventuale suddivisione del piano in più unità minime di intervento tra loro funzionalmente coordinate;

n) dettaglio, mediante indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità previste dal d.P.R. 327/2001 e dall'art. 108 l.r. 65/2014;

o) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni ciclopedonali ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale;

p) elaborati tecnici per la verifica del superamento delle barriere architettoniche negli spazi pubblici e di uso pubblico;

- norme di attuazione del PA;

- relazione indicante le opere e i tempi degli interventi da effettuare da parte del Comune e degli eventuali altri operatori pubblici e privati, nonché le relative previsioni finanziarie di massima;

- valutazione ambientale strategica (VAS), nei casi previsti dalla l.r. 10/2010 e successive modifiche ed integrazioni.

2.2 Nei PA di iniziativa privata devono inoltre essere aggiunti i seguenti elaborati:

a) documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel piano attuativo;

b) estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle interessate dal piano;

c) schema di convenzione tra Comune e operatori privati atta a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico, contenente:

c.1) tempi e modi di esecuzione dei lavori;

c.2) destinazione d'uso;

c.3) contributi per le urbanizzazioni, che possono essere assolti anche attraverso cessioni di aree e/o esecuzione diretta delle opere, in conformità all'art. 16, comma 2-bis del d.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni;

c.4) sanzioni a carico degli operatori in caso di inadempienza;

c.5) ogni altro aspetto relativo ai rapporti fra il soggetto richiedente ed il Comune.

2.3 Il piano attuativo è inoltre corredato da:

a) ricognizione ed eventuale integrazione, ove necessaria, del quadro conoscitivo di riferimento;

b) norme tecniche di attuazione, comprensive di specifiche disposizioni inerenti la qualità architettonica delle opere previste;

c) disposizioni relative alla perequazione urbanistica o alle forme di compensazione urbanistica di cui agli articoli 100 e 101 della l.r. 65/2015, ove previste;

d) relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio;

e) relazione di fattibilità sotto l'aspetto funzionale, economico e delle modalità di attuazione.

2.4 L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui al comma 2.1, lettera s), può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso, per ogni stralcio funzionale nella convenzione sono quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

3. Progetti di opere pubbliche

3.1 Ai sensi del d.lgs. 50/2016, i documenti di cui si compone il progetto di un'opera pubblica sono quelli di cui all'art. 93 e al regolamento di attuazione d.P.R. 207/2010, fatte salve specifiche documentazioni richieste da altre normative vigenti in relazione all'opera in progetto.

3.2 L'atto comunale con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dal d.lgs. 50/2016, ha i medesimi effetti del permesso di costruire di cui all'art. 134 della l.r. 65/2014. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie contenute nel RU, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità delle opere alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.

Art. 8

Aree con piani attuativi vigenti

1. Mantengono efficacia, nell'ambito temporale di validità di ogni atto di governo del territorio, tenuto conto della proroga di tre anni di cui all'art. 30, comma 3 bis, del d.l. 69/2013 (cosiddetto "decreto del fare") convertito dalla legge n. 98/2013 per le convenzioni di lottizzazione stipulate fino al 31.12.2012, i piani attuativi approvati prima del giorno della pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente 2° RU, fatte salve le varianti al PRG di interesse pubblico e contestuali piani attuativi.

2. Nelle tavole di RU sono riportati i perimetri degli strumenti attuativi vigenti alla data di approvazione del 2° RU.

3. Per le aree comprese all'interno di tali perimetri rimangono in vigore le norme di attuazione ed i parametri edilizi e urbanistici stabiliti dagli stessi piani attuativi.

4. I suddetti piani possono essere variati, in conformità alle vigenti disposizioni legislative, senza produrre variante al presente Regolamento Urbanistico, esclusivamente nel caso in cui non sia modificato il perimetro, siano conformi al 2° Piano delle Funzioni e nel rispetto del dimensionamento del RU.

5. Le modifiche alla destinazione di porzioni di aree comprese nei piani attuativi approvati, purché conformi alle suddette prescrizioni di conformità allo strumento urbanistico generale, costituiscono variante solo ai medesimi piani attuativi.

6. Le varianti ai suddetti piani attuativi, qualora conformi agli atti strumenti della pianificazione comunali, sono disciplinate dagli articoli 111 e 112 della l.r. 65/2014.

7. Ogni area è contraddistinta da un codice alfanumerico che fa riferimento all'elenco riportato nell'appendice C del presente RU.

8. Successivamente all'attuazione dei piani ricadenti nelle UTOE ovvero, alla scadenza di validità della relativa convenzione ed esaurite anche le eventuali varianti ai piani stessi e/o alle convenzioni, è necessario trasformare tali aree individuandone la disciplina più consona mediante una variante al presente RU oppure mediante l'inserimento nel 3° RU.

Art. 9

Luoghi a statuto speciale

1. I luoghi a statuto speciale individuati dal PS e nelle tavole 2 del RU ed elencati nell'allegato A, seguono:

a) la specifica disciplina definita nelle varianti urbanistiche di cui all'art. 1 delle presenti norme (variante al PRG per il Piano del Centro Storico di San Miniato e Variante al PRG per il Piano dei Centri Storici Minori) se interne a tali zone;

b) la disciplina prevista nelle schede di cui all'allegato 3 e la specifica disciplina dei territori rurali se ricadenti in tale aree;

c) la disciplina prevista nelle UTOE se ricadenti in tale aree;

d) la disciplina già prevista nei relativi piani attuativi, secondo quanto stabilito all'art. 8 delle presenti NTA, se ricadenti all'interno di un piano attuativo vigente cartografato sulle tavole e riportato nell'allegato C delle presenti norme.

Art. 10

Verifica dello stato di attuazione

1. Prima della scadenza del termine di validità quinquennale delle previsioni del presente RU soggette a decadenza, il Comune predispose il monitoraggio relativo allo stato di attuazione del RU al fine di:

a) accertare il grado di conseguimento degli obiettivi strategici del PS in particolare merito al recupero del patrimonio edilizio esistente, alle trasformazioni urbanistiche, agli incrementi dei carichi insediativi ed alle opere di potenziamento dei servizi e delle infrastrutture;

b) redigere il bilancio degli interventi realizzati in relazione al dimensionamento previsto per le singole UTOE;

c) verificare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- descrivere lo stato dell'ambiente;

- aggiornare il quadro conoscitivo in relazione alle modifiche intervenute, utilizzando un apposito Sistema Informativo Territoriale (SIT) che si avvarrà di procedure automatizzate per il recepimento e l'elaborazione dei dati conoscitivi. Il SIT comunale sarà organizzato in coerenza con il Sistema Informativo Geografico Regionale previsto dall'art. 28 della l.r. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni attraverso uno specifico provvedimento che definisce le modalità operative e le interazioni con gli altri Enti;

d) verificare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati nel rapporto ambientale di supporto al RU per individuare, mediante il controllo degli indicatori preventivamente selezionati, gli impatti negativi e le situazioni di permanenza di criticità ambientale e programmare l'adozione delle opportune misure correttive.

2. Sulla base delle risultanze del monitoraggio verrà impostato il 3° RU al fine di raggiungere gli obiettivi posti dal PS.

TITOLO II

DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 11

Classificazione del territorio rurale

1. Il presente RU all'interno dei quattro grandi sistemi territoriali delle piane (Ep), fluviali (Ef), dei fondovalle (Ev) e delle colline (Ec), assume l'articolazione del territorio rurale in ambiti così come definiti all'art. 21 e all'art. 25 delle NTA del PS e precisamente in:

- a) aree a prevalente funzione agricola;
- b) aree ad esclusiva funzione agricola;
- c) aree puntuali;
- d) aree di tutela;

2. Le aree a prevalente funzione agricola sono articolate nei seguenti ambiti:

- Ep Piane
- Ep Arno
- Ef Fluviale
- Ev Egola
- Ev Elsa
- Ec Colle di San Miniato (Ec colle)
- Ec Colline Occidentali (Ec occ.)

3. Le aree ad esclusiva funzione agricola coincidono con il seguente ambito:

- Ec Colline Interne (Ec int).

4. Aree puntuali del territorio rurale (APTR): Il RU riconosce specifiche zone all'interno dei quattro grandi sistemi territoriali delle piane (Ep), fluviali (Ef), dei fondovalle (Ev) e delle colline (Ec), in base ai seguenti criteri:

- a) riconferma di situazioni già disciplinate dai previgenti strumenti urbanistici;
- b) riconoscimento di situazioni di fatto da disciplinare con specifica normativa;

per tali aree valgono le specifiche norme di cui al capo X (Aree Puntuali) delle presenti NTA.

5. Le aree di tutela: Il RU riconosce inoltre specifiche zone all'interno del territorio rurale soggette a particolari tutele in relazione all'interesse paesaggistico e lungo il corridoio infrastrutturale definito all'art. 17 delle NTA del PS. Il RU riconosce all'interno del territorio rurale aree di salvaguardia e tutela idraulica e aree destinate a casse di espansione.

6. Le aree boscate: Il RU individua specifiche zone all'interno del territorio comunale ricoperte da bosco, come definito dall'art. 3 della l.r. 39/2000, per le quali valgono le disposizioni di cui alla suddetta normativa regionale ed al relativo regolamento di attuazione DPGR48/R/2003.

Tali aree, ancorché percorse o danneggiate dal fuoco e quelle sottoposte a vincolo di rimboschimento, così come definite dal citato art. 3 l.r. 39/2000, sono sottoposti a vincolo ai sensi dell'art. 142, comma 1 lettera g), del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

La ricognizione delle aree boscate tutelate per legge e loro corretta delimitazione e rappresentazione in scala idonea ai fini della loro identificazione nonché per la determinazione di prescrizioni d'uso, deve assicurare la conservazione dei caratteri distintivi di dette aree e, compatibilmente con essi, la loro valorizzazione.

Gli interventi di trasformazione, compreso quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono soggetti alle prescrizioni di cui all'art. 12, comma 3 dell'Elaborato 8B (Disciplina dei beni paesaggistici - artt. 134 e 157 del Codice) del PIT con valenza di Piano paesaggistico.

Come disciplinato dall'art. 29 del PTC della Provincia di Pisa, la fascia di m. 50 contigua alle aree boscate, qualunque sia la destinazione dei terreni, è soggetta alle norme di prevenzione dagli incendi boschivi. Al fine di prevenire danni da incendio è preclusa in tale fascia di rispetto la realizzazione di interventi di nuova edificazione e di ogni altro manufatto.

Sono escluse dalle limitazioni di cui sopra le realizzazioni di infrastrutture, annessi, opere di miglioramento fondiario e manufatti finalizzati alle attività agro-silvo-pastorali, ed alle attività connesse, qualora non sussistano soluzioni alternative e garantendo la predisposizione di accorgimenti di prevenzione del rischi da incendi.

Art. 12

Nuclei rurali

1. I nuclei urbani nel territorio rurale sono identificati nelle tavole del RU e disciplinati dal Piano dei centri storici minori approvato con delibera del CC. n. 42 del 19.05.2003 tuttora vigente.

2. L'abitato di Canneto ed eventuali altri nuclei rurali non compresi nell'elenco di quelli disciplinati dal piano di cui al comma 1, sono soggetti a piano di recupero aventi le seguenti finalità:

a) la viabilità di accesso e di servizio e le nuove infrastrutture necessarie devono essere previste in coerenza con i caratteri di ruralità dell'insediamento;

b) deve essere rispettata la morfologia insediativa originaria nei suoi caratteri distintivi;

c) garantire il mantenimento e il recupero dei caratteri di ruralità del nucleo;

d) gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente devono garantire il rispetto dei caratteri dell'edilizia tradizionale rurale e le eventuali addizioni volumetriche o sostituzioni edilizie devono risultare coerenti con il contesto paesaggistico;

e) l'ambito di pertinenza del nucleo rurale deve essere salvaguardato da nuove realizzazioni edilizie e sistemazioni agrarie non tradizionali che possano compromettere la valenza paesaggistica dei luoghi.

Art. 13

Ambiti di pertinenza dei nuclei storici

1. Gli ambiti di pertinenza dei nuclei storici sono aree ad elevato valore paesaggistico il cui assetto concorre alla valorizzazione dei centri storici collinari e degli altri nuclei storici del territorio rurale.

2. Gli interventi di recupero dei nuclei storici e dei nuclei rurali soggetti a piano attuativo o altro atto di pianificazione devono individuare gli ambiti di pertinenza degli stessi, identificandone gli aspetti di valenza paesaggistica da mantenere.

Art. 14

Attività ammesse nel territorio rurale

1. Tutti gli interventi ammessi nei diversi ambiti del territorio rurale sono condizionati al rispetto delle prescrizioni dei criteri e delle eventuali limitazioni alla trasformabilità del territorio dettate dalle seguenti normative:

a) normativa di tutela paesaggistico-ambientale, i cui indirizzi per garantire le qualità paesaggistiche dei diversi contesti, sono contenuti nelle schede di paesaggio (allegato 2);

b) condizioni generali alla trasformazione di cui al Titolo V;

c) obbligo di sistemazioni ambientali sia all'interno del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale di seguito denominati Programma Aziendale, sia nei casi di ogni trasformazione edilizia che comporta il mutamento della destinazione d'uso e nei casi di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria di fabbricati con destinazione d'uso non agricola ai sensi dell'art. 83 della l.r. 65/2014 e dell'art. 12 del regolamento di attuazione del titolo IV, capo III "Il territorio rurale" della l.r. 1/2005 approvato con dPRG 5/R/2007.

2. Gli interventi di valorizzazione ambientale devono essere volti a garantire la conservazione della qualità agronomica dei terreni e della loro messa in sicurezza dal punto di vista idraulico e geologico, oltre a tutelare i caratteri di ruralità presenti nei diversi ambiti del territorio rurale, secondo i criteri di seguito specificati per i singoli ambiti del territorio rurale come identificati dall'art. 11.

3. In tutto il territorio rurale si deve sempre rispettare la morfologia del terreno per non alterare il rapporto edificio/terreno, conservare le opere agrarie e rispettare la trama insediativa consolidata.

4. E' obbligatoria la conservazione di elementi costitutivi del paesaggio storico (muretti, piante, filari divisorii, ciglionamenti, ecc.) rientranti in pertinenze degli edifici soggetti a interventi edilizi, per non perdere il rapporto tra edificio e contesto rurale di appartenenza.

5. Nel territorio rurale sono consentite le attività agricole e quelle ad esse collegate che costituiscono la modalità principale di gestione del territorio aperto nonché, con le limitazioni e le prescrizioni finalizzate alla difesa delle risorse naturali contenute nel presente RU, il mezzo ordinario per la tutela dei caratteri paesistici consolidati.

6. Sono attività agricole la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo, la silvicoltura, la raccolta dei prodotti del bosco e sottobosco, il vivaismo forestale in campi coltivati, gli allevamenti zootecnici, gli impianti di acquacoltura ed ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

7. Sono funzionali all'attività agricola gli annessi, le attrezzature e gli impianti necessari alla conduzione dei fondi e all'esercizio delle attività stesse nonché le abitazioni per l'imprenditore agricolo professionale, per i familiari coadiuvanti e per gli addetti a tempo indeterminato.

8. Sono connesse e complementari all'attività agricola le attività agrituristiche, la produzione e la cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche nonché combustibili o carburanti ottenuti da produzioni vegetali provenienti prevalentemente dal fondo e di prodotti chimici derivanti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo nel rispetto delle quantità e norme di settore vigenti e produttive di reddito agrario.

9. Sono ammesse le attività di seguito elencate, le quali non possono comportare interventi che danneggino i valori paesaggistici e l'equilibrio idrogeologico del territorio rurale:

a) attività agricole e di forestazione, comprendenti quelle definite come "attività connesse" dalla vigente legislazione;

b) attività di coltivazione amatoriali, per il tempo libero e l'autoconsumo, che comprendono quelle ortive;

c) attività specificamente finalizzate alla conservazione delle risorse naturalistiche, storico-insediative e culturali;

d) attività specifiche consentite dalle presenti norme in quanto compatibili con gli obiettivi di tutela del

paesaggio agrario e dei valori attribuiti agli immobili.

10. Sono "attività integrative" di quelle agricole, esercitabili in edifici esistenti o, se in edifici di nuova realizzazione, solo a seguito di approvazione di PAPMAA:

- a) attività produttive finalizzate al trattamento e alla lavorazione artigianale di prodotti aziendali e/o della cultura locale;
- b) attività per la valorizzazione, degustazione e vendita di prodotti tipici locali di produzione aziendale;
- c) attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione;
- d) attività faunistico-venatorie.

11. Le "attività compatibili" con gli obiettivi di tutela del paesaggio rurale, ammesse esclusivamente tramite recupero di patrimonio edilizio esistente, sono:

- a) residenza;
- b) abitazioni collettive (convitti, conventi, collegi);
- c) ricettività turistica;
- d) ristorazione, somministrazione di bevande e alimenti;
- e) promozione e vendita di prodotti tipici;
- f) attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale;
- g) attività ricreative per il tempo libero, per la motorietà e il benessere, collegate alle aziende agricole o alle strutture turistico-ricettive;
- h) attività di studio e di ricerca, di produzione intellettuale e culturale, che siano svolte in forma stanziale;
- i) attività di rappresentanza di soggetti pubblici e privati;
- l) attività di cura ed assistenza a persone svantaggiate;
- m) attività veterinarie e attività ad esse collegate o di supporto, comprese le riabilitazioni degli animali e le attività di relazione uomo-animale, i pensionati e le cliniche per animali domestici;
- n) maneggi e pensioni per cavalli;
- o) vivaismo.

12. Sono fatti salvi gli usi in atto diversi dalle attività sopra definite. Gli edifici e manufatti che ospitano tali usi sono soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, salvo quanto specificatamente e diversamente definito dalle presenti norme.

Art. 15

Aree agricole di pianura, Aree agricole di fondovalle e Aree fluviali

1. All'interno dell'ambito Ef fluviale non sono consentite nuove edificazioni anche se in relazione a piani aziendali.

Rilevato che le sistemazioni idraulico-agrarie dei terreni contribuiscono in misura determinante alla caratterizzazione del territorio e precisato che il RU non intende porre prescrizioni in merito alle scelte agronomiche-culturali delle aziende agricole operanti sul territorio, nelle opere di sistemazione ambientale dovrà comunque essere posta particolare attenzione a:

- a) ripristinare o mantenere le scoline, delle fosse di seconda raccolta e della baulatura dei campi;
- b) sistemare, mantenere a prode ed impiantare i filari di viti maritate a protezione della stabilità dei fossi;

c) conservare, valorizzare ed impiantare gli alberi isolati, i filari di alberi, le siepi e altri elementi vegetazionali utili ai fini della formazione di corridoi ecologici;

d) prevedere la ricostituzione (con specie autoctone) ed il mantenimento delle alberature e delle siepi lungo le strade, compatibilmente con la sicurezza della circolazione, in particolare sulle scarpate a monte e a valle delle sedi stradali;

e) prevedere il mantenimento delle formazioni vegetazionali d'argine e di ripa (l.r. 39/2000 e sue successive modificazioni ed integrazioni) qualora tale vegetazione non pregiudichi il naturale scolo delle acque e le operazioni di manutenzione dei corsi d'acqua.

2. Sono inoltre da privilegiare:

a) gli interventi mirati a favorire il potenziamento o la ricostituzione dei boschi misti planiziali ripariali almeno nelle casse di espansione dei corsi d'acqua, aventi una valenza sia ambientale-ecologica che economica in seguito all'inserimento di specie tartufigene;

b) l'introduzione, dove possibile, delle specie arboree e arbustive autoctone finalizzate alla tutela della fauna (siepi per il rifugio dei piccoli animali, fruttiferi selvatici, ecc.);

c) adeguate misure di protezione delle acque dall'inquinamento provocato da nitrati provenienti da fonti agricole;

d) produzioni agricole esenti da fattori inquinanti in base a metodi di coltivazione a basso impatto (agricoltura integrata e biologica Reg. CE 2092/91 e successive modifiche ed integrazioni).

Art. 16

Aree agricole collinari

1. Le opere di sistemazione ambientale dovranno favorire gli interventi atti a mitigare i fenomeni erosivi mediante interventi agronomici adeguati, rilevato che sono particolarmente a rischio sia i terreni in forte pendio seminati con colture annuali autunno vernine, che quelli condotti a colture arboree permanenti (vite, olivo);

2. A tal fine sono da favorire i seguenti interventi:

a) in ambito collinare, dove la pendenza supera il 30%, le sistemazioni in traverso (con fosse e piantagioni orientate in senso perpendicolare alle linee di massima pendenza), quali il "girapoggio", il "cavalcapoggio" e la "spina";

b) utilizzo di tecniche dell'agricoltura "conservativa", compatibilmente con le esigenze di coltivazione e produzione;

c) tecniche alternative all'aratura profonda quali la "minima lavorazione", la semina su sodo e la lavorazione a due strati;

d) tecniche che garantiscano il mantenimento del manto erboso;

e) manutenzione e ripristino delle colture tradizionali (vite, olivo, cereali, prati e pascoli) e delle produzioni agricole esenti da fattori inquinanti in base a metodi di coltivazione a basso impatto (agricoltura integrata e biologica Reg. CE 2092/91 e successive modifiche ed integrazioni);

f) mantenimento dei gradonamenti e/o dei ciglionamenti che per le loro dimensioni e caratteristiche costruttive rivestono importanza paesaggistico-ambientale e comunque quelli su versanti con pendenza media superiore al 25%;

g) conservazione e ripristino degli elementi di particolare interesse per il disegno del paesaggio quali alberi isolati, filari di alberi e siepi, (anche lungo le strade compatibilmente con la sicurezza della circolazione in particolare sulle scarpate a monte e a valle delle sedi stradali); sia come elementi visivi, sia come materiali utili per il funzionamento dei «corridoi ecologici»;

3. Sono invece da evitare:

a) lavorazioni del terreno con eccessivo affinamento del terreno;

b) lavorazioni profonde alteranti l'equilibrio idrogeologico dei terreni e il loro assetto morfologico come previsto dalla l.r. 39/2000 e sue successive modificazioni ed integrazioni per i territori sottoposti a vincolo idrogeologico;

4. Sono vietate le sistemazioni "a rittochino".

Art. 17

Aree di crinale

1. Il RU ha individuato nella cartografia di piano il sistema dei crinali quale sistema di riferimento e di connotazione paesistico ambientale per la pianificazione, che comprende sia i crinali principali che delimitano i bacini idrografici, sia specifici ambiti di rilevanza ambientale paesaggistica percettiva; pertanto, ove tali aree siano rimaste libere da insediamenti consolidati, il profilo deve essere preservato integro da manufatti e costruzioni di qualsiasi genere. Laddove, invece il crinale stesso sia stato l'elemento determinante che ha dato luogo all'abitato, gli interventi dovranno relazionarsi con l'esistente;

2. Per le aree di crinale valgono tutte le norme definite dal presente titolo, nel rispetto delle condizioni dettate dal Titolo V del presente RU, e dalle schede di paesaggio di cui alle presenti NTA, con le seguenti limitazioni:

a) gli impianti a rete per il trasporto dell'energia dovranno essere esclusivamente interrati;

b) le opere per la prevenzione e difesa dagli incendi dovranno esercitare il minimo impatto;

c) al fine di prevenire danni da incendio, ai sensi di quanto stabilito dal vigente PTC della provincia di Pisa, è stabilita in 50 m. la fascia minima di rispetto dalle aree boscate individuate dalla tavola Qc1 del RU nella quale deve essere preclusa la realizzazione di insediamenti abitativi, produttivi, per servizi e di discariche. Ove già esistenti fabbricati a meno di 50 m. dalle aree boscate, dovranno essere realizzati interventi finalizzati alla riduzione del rischio (bacini idrici, fasce prive di vegetazione, ripulitura periodica del sottobosco, diradamento del soprassuolo e spalramento delle conifere, ove presenti);

d) gli interventi edilizi previsti nel crinale libero da insediamenti consolidati dovranno mantenere la linea di massimo colmo delle coperture almeno 15 m. al di sotto della quota minima del tratto di crinale di appartenenza, in modo da non alterare l'integrità visuale del crinale stesso;

e) gli interventi edilizi previsti nel crinale caratterizzato da un insediamento consolidato dovranno avvenire in coerenza con gli assetti planoaltimetrici del contesto nel quale è inserito;

f) nel caso di un unico edificio singolo ed isolato sito all'interno del tratto di crinale di appartenenza, l'intervento dovrà avvenire mantenendo coerente l'assetto planoaltimetrico originale precedente;

g) gli interventi previsti nelle immediate vicinanze di tutte le aree di crinale, dovranno essere realizzati in modo da non alterare la percezione del crinale stesso;

3. Tutti gli interventi nelle aree di crinale che modificano l'aspetto esteriore dello stato dei luoghi sono sottoposti alla valutazione obbligatoria e vincolante della Commissione di Qualità, con particolare attenzione all'aspetto percettivo del sistema dei crinali;

4. La disciplina edilizia contenuta nella presente norma non si applica ai luoghi a statuto speciale censiti dal PS e riportati nell'appendice A delle NTA del RU, edifici per i quali restano in essere le categorie di intervento previste nelle disposizioni specifiche e di dettaglio.

Art. 18

Aree tartufigene

1. Per aree di effettiva produzione di tartufi si intendono quelle individuate come tali nel Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 57, comma 1, del dPGR 48/R/2003 (Regolamento forestale della Toscana), riportate nella cartografia.

2. Considerando che i tartufi possono svilupparsi nei boschi, nelle aree coltivate e negli incolti, le sistemazioni ambientali dovranno dimostrare mediante una adeguata gestione di tutta l'azienda di tutelare ed eventualmente incrementare la risorsa tartufo secondo i seguenti criteri:

a) adeguata gestione del bosco;

b) mantenimento e trattamento adeguato della fustaia quando presente, in quanto questo tipo di governo è considerato la forma migliore di conduzione dei boschi tartufigeni;

c) conversione dei cedui in fustaie quando possibile;

d) prevedere nei boschi cedui il trattamento a sterzo, e comunque programmare tagliate non troppo estese;

e) adozione di idonee pratiche colturali;

f) conservare o incrementare la vegetazione arborea riparia lungo le fosse campestri;

g) evitare la formazioni di grandi appezzamenti di terreno privi di fosse e della relativa vegetazione arborea;

h) conservare o incrementare le piante isolate nei campi ed in particolar modo quelle delle specie simbiotici;

i) evitare lavorazioni profonde nei terreni coltivati e soprattutto ai margini dei campi, dove, in assenza di bosco, devono essere previsti filari di piante simbiotici; in particolare devono essere lasciate lungo i fossi principali o lungo i torrenti, fasce inerbite di almeno 4 m. o soggette a minima lavorazione (la profondità di lavorazione non deve essere superiore a 15 cm.) mediante erpici leggeri o sarchiatori o estirpatori;

l) realizzare tartufoie artificiali mediante piante simbiotici micorizzate oppure mediante rimboschimenti naturali in seguito all'abbandono delle coltivazioni agrarie.

3. Non sono consentite lavorazioni del terreno di profondità superiore a 30 centimetri nell'area d'insidenza della chioma di piante arboree eventualmente presenti. Non sono consentite alterazioni della morfologia del terreno per interventi non direttamente collegati alla coltivazione dei fondi.

4. Nei terreni soggetti a periodica lavorazione sono consentite le ordinarie lavorazioni del terreno, quali aratura, erpicatura, vangatura, zappatura, a condizione che le stesse lascino salda una fascia di almeno 4 metri dal bordo superiore di sponde o dalla base di argini di fiumi o torrenti. Sono fatte salve le norme di polizia idraulica.

5. Fatti salvi gli impianti di arboricoltura da legno realizzati ai sensi dell'art. 66 della l.r. 39/2000 (legge forestale della Toscana), sono consentite nuove piantagioni di essenze arboree unicamente delle specie indicate all'art. 57, comma 2, lett. b), del citato regolamento forestale.

CAPO II

ANPIL BOSCHI DI GERMAGNANA E MONTALTO E AREA CONTIGUA

Art. 19

Area naturale protetta di interesse locale (ANPIL) Boschi di Germagnana e Montalto

1. L'area naturale protetta di interesse locale (ANPIL) Boschi di Germagnana e Montalto, che interessa congiuntamente una porzione del territorio del comune di San Miniato e del Comune di Montopoli in Val d'Arno, è stata istituita ai sensi della l.r. 49/1995 per la sua particolare valenza ambientale.

2. Le funzioni relative alla gestione dell'ANPIL, designata come SIR-SIC141 - ZSC, sono di competenza della Regione Toscana. Possono essere attivate forme di collaborazione con il comune per la gestione locale di determinate attività.

3. La disciplina edilizia sugli edifici esistenti e relative aree di pertinenza è la seguente:

a) è consentita la realizzazione di nuove costruzioni solo a seguito di presentazione di specifico piano aziendale di miglioramento agricolo ambientale.

b) è vietata la demolizione, la modificazione e la manomissione, anche parziali, dei muri di contenimento esistenti;

c) è vietata ogni modificazione morfologica, anche parziale, del sistema dei terrazzamenti in terra, privi di muri di contenimento;

d) sono vietati gli interventi che interferiscono con le scaturigini naturali di acque sotterranee, ancorché non captate, o che interferiscono o danneggiano il sistema dei condotti ipogei;

e) sono vietati gli sbancamenti di tratti di versante;

f) sono ammessi i manufatti temporanei di cui all'art. 55 delle presenti NTA;

g) sono ammesse le sistemazioni delle aree scoperte e dei giardini di cui all'art. 47 delle presenti NTA;

h) nel rispetto della normativa vigente, la pavimentazione esterna agli edifici è consentita solo in pietra locale o a questa assimilabile per aspetto e colore, tale da armonizzarsi con il contesto; possono altresì essere impiegati materiali di recupero o elementi nuovi, ma ad essi assimilabili;

i) sono ammessi impianti sportivi pertinenziali come definiti all'art. 51 solo ed esclusivamente se a servizio di attività turistico-ricettive ed agrituristiche esistenti alla data di adozione del RU oppure, anche attivate successivamente ma, in questo caso, con almeno 10 posti letto;

4. E' consentita la realizzazione di piscine pertinenziali alle seguenti condizioni:

a) sono ammesse preferibilmente con il sistema della piscina naturale o del biolago e non è consentita la realizzazione di più di una piscina a servizio delle funzioni di cui sopra;

b) i locali tecnici per gli impianti di filtrazione devono essere completamente interrati o reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente; non è pertanto ammessa, per tali finalità, la realizzazione di nuovi volumi fuori terra sulle pertinenze degli edifici;

c) gli eventuali spogliatoi devono essere reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente; non è pertanto ammessa, per tali finalità, la realizzazione di nuovi volumi fuori terra sulle pertinenze degli edifici;

d) la dimensione massima ammissibile è stabilita in 160 mq. di superficie di vasca comprensiva del solo bordo, con il limite ridotto a 120 mq. per attività con una ricettività inferiore a 25 posti letto;

e) non è consentita la realizzazione di piscine completamente fuori terra;

f) al fine di minimizzare l'impatto delle piscine sul paesaggio, sono da evitare collocazioni in zone terrazzate o di pendio; in ogni caso il piano del bordo superiore della piscina non può superare 90 cm. dal piano di campagna originario;

g) le superfici pavimentate intorno alle piscine devono essere realizzate in materiale tradizionale e naturale quale laterizio, legno, pietra e non possono essere superiori alla dimensione della piscina intorno alla quale sono realizzate;

h) nel caso di piscine tradizionali è necessaria la loro mitigazione con impianti di bordure vegetali e siepi, realizzate con essenze autoctone;

i) l'approvvigionamento idrico deve avvenire in forma autonoma non attingendo all'acquedotto pubblico, salvo diverse disposizioni dell'ente gestore;

l) la realizzazione delle piscine e loro manufatti accessori è soggetta a parere dell'ente competente alla gestione dell'ANPIL (SIC-ZSC).

5. Sono ammessi maneggi a supporto delle attività economiche delle aziende agricole condotte da imprenditori con qualifica IAP.

6. Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia con le seguenti prescrizioni:

a) i manufatti quali tabernacoli, fonti, ponticelli, muri a secco, ecc., individuati come elementi di valore storico e ambientale dagli atti di pianificazione urbanistica comunale o assimilabili a questi in virtù delle loro caratteristiche, e tutti gli elementi decorativi come stemmi lapidei o dipinti, immagini o manufatti votivi, iscrizioni, meridiane, orologi, mostre e cornici dipinte o a rilievo, sono in ogni caso soggetti a conservazione e restauro conservativo;

b) sono vietati interventi di falsificazione e sostituzione degli elementi architettonici presenti con materiali a base cementizia o non di provata provenienza locale.

7. Sono ammessi gli ampliamenti una tantum di cui agli art. 39 e 40 delle presenti NTA.

8. Tutti gli interventi manutentivi, di restauro, di ristrutturazione edilizia conservativa e gli altri interventi previsti dalla l.r. 65/2014 sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA); gli interventi di ampliamento, di sostituzione edilizia e gli altri della l.r. 65/2014 sono soggetti a permesso di costruire.

9. Tutti gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria sono soggetti anche ad autorizzazione ambientale comunale, previo parere del comitato di gestione dell'ANPIL.

10. Sono ammesse le recinzioni di cui all'art. 50 delle presenti NTA con le seguenti prescrizioni:

a) non sono consentite recinzioni se non di aree di stretta pertinenza degli edifici residenziali;

b) le recinzioni possono essere realizzate esclusivamente in legno senza fondazione continua o con sistemazioni vegetazionali tradizionali o con rete a maglia sciolta non plastificata senza fondazione continua purché in continuità di siepi vive nelle essenze tradizionali collocate almeno sul lato esterno;

c) l'eventuale cancello d'accesso deve essere realizzato in forme semplici in ferro o in legno, con esclusione di forme pseudo tradizionali tipo ferro battuto o similari;

11. In caso di allevamenti di animali, è consentita la realizzazione di recinzioni senza fondazione continua in pali di legno e filo zincato non spinato o filo elettrificato posti a circa 80 cm. dal suolo.

12. Con la finalità di salvaguardare la fauna notturna e le rotte migratorie dell'avifauna dall'inquinamento luminoso inteso come ogni forma di irradiazione di luce artificiale verso la volta celeste, per l'illuminazione sia pubblica che privata, non sono ammessi fasci luminosi orientati verso l'alto, fissi o mobili; per le opere pertinenziali sono preferibili soluzioni progettuali che privilegino il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile a basso impatto ambientale; la presente norma non riguarda gli impianti funzionali al servizio antincendio, gli impianti per cantieri e manifestazioni all'aperto di carattere temporaneo.

13. La realizzazione di nuove strade o la modifica di quelle attualmente esistenti è ammessa solo all'interno di un piano complessivo di valorizzazione degli itinerari turistico-naturalistici o per interventi di interesse pubblico.

14. Per le strade vicinali e poderali è vietata l'alterazione del tracciato, della giacitura, delle caratteristiche formali e materiali, se non per comprovate esigenze e comunque da effettuarsi a seguito di autorizzazione comunale previo parere dell'ente competente alla gestione dell'ANPIL (SIC-ZSC). In ogni caso è sempre fatto divieto di utilizzare asfalti o materiali cementizi.

15. Qualunque intervento sulle strade che non sia di manutenzione ordinaria è soggetto ad autorizzazione comunale previo parere dell'ente competente alla gestione dell'ANPIL (SIC-ZSC).

16. Le sistemazioni vegetazionali a servizio della viabilità pubblica o privata devono essere effettuate con specie autoctone o naturalizzate o di comprovata valenza ecologico-paesaggistica; qualora l'intervento fosse di carattere privato deve essere richiesta specifica autorizzazione all'ente competente alla gestione dell'ANPIL (SIC-ZSC) con indicazione delle specie che si intendono mettere a dimora.
17. E' consentita esclusivamente la realizzazione di linee elettriche e telefoniche interrato, salvo casi specifici da sottoporre al parere dell'ente competente alla gestione dell'ANPIL (SIC-ZSC).
18. L'individuazione dei tracciati delle linee elettriche e telefoniche deve essere oggetto di una attenta valutazione al fine di limitare i danni che l'apertura di profonde trincee potrebbe arrecare all'ambiente; a tal fine devono essere utilizzati i tracciati stradali esistenti come sede preferenziale per l'interramento dei cavi.
19. Alla documentazione da presentare all'ente competente alla gestione dell'ANPIL (SIC-ZSC) per il rilascio dell'autorizzazione alla realizzazione di nuovi tracciati di linee elettriche e/o telefoniche deve essere allegata una relazione tecnica per la valutazione dei potenziali danni che la realizzazione e l'esercizio delle nuove linee potrebbe comportare nei confronti degli ecosistemi naturali.
20. Le sistemazioni vegetazionali di pertinenza degli edifici sono soggette a parere del comitato di gestione ed è obbligatorio l'utilizzo di specie autoctone individuate nel PGFA.
21. Per gli elementi naturali quali filari di cipressi, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature disposte lungo strade pubbliche o private o lungo i confini di proprietà, individuati come elementi di valore storico e ambientale dagli atti di pianificazione urbanistica comunale o assimilabili a questi in virtù delle loro caratteristiche, è obbligatoria la tutela.
22. Per i corsi d'acqua (rivi e torrenti) è vietata l'alterazione del tracciato, la copertura o l'artificializzazione dell'alveo e delle sponde, se non per comprovate esigenze e comunque da effettuarsi previo permesso di costruire e parere dell'ente competente alla gestione dell'ANPIL (SIC-ZSC).
23. Per gli elementi della rete idraulica di drenaggio superficiale (fosse, scoline), è vietata l'alterazione del tracciato, la copertura o artificializzazione se non per comprovate esigenze e comunque previo permesso di costruire e parere dell'ente competente alla gestione dell'ANPIL (SIC-ZSC); per i suddetti elementi, qualora non di proprietà pubblica, è fatto obbligo di manutenzione da parte dei proprietari o possessori dei fondi interessati.
24. A servizio degli edifici presenti nell'ANPIL è da privilegiare la realizzazione di impianti di fitodepurazione (realizzati con l'impiego di idonee specie vegetali ad elevata capacità di rimozione degli inquinanti).
25. Gli interventi di manutenzione devono essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali delle reti di drenaggio e a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano andate perdute in seguito a mancata manutenzione o ad interventi alterativi.
26. I sistemi e gli impianti tecnologici che consentano il rispetto della vigente normativa sull'efficienza energetica o la riduzione del fabbisogno energetico sono soggetti a SCIA o altro titolo abilitativo previsto dalle normative nazionali e regionali in materia, e a parere dell'ente competente alla gestione dell'ANPIL (SIC-ZSC); data la particolare finalità di tutela della fauna ornitica, si fa divieto ad impianti con sistemi eolici.
27. Non sono consentiti impianti fotovoltaici sui tetti dei fabbricati, mentre è consentita la loro installazione a terra, di modeste dimensioni, su aree di pertinenza adeguatamente schermate da vegetazione arbustiva o sulla copertura di strutture di servizio, quali tettoie di parcheggio e pensiline.
28. Le misure di conservazione dei SIC e delle ZSC indicate dagli allegati A, B e C dalla delibera della Giunta Regionale n. 1223 del 15 dicembre 2015 prevalgono, qualora più restrittive, sulle disposizioni delle presenti norme, stante la priorità degli obiettivi di conservazione di habitat e specie, fatte salve le necessità ed eccezioni inerenti le esigenze di sicurezza idraulica, idrogeologica ed in generale di pubblica incolumità, e le ulteriori specifiche attività direttamente connesse e finalizzate alla conservazione degli habitat, delle specie o dell'integrità del Sito, ed i regolamenti, anche maggiormente restrittivi, derivanti da norme sovraordinate.

Art. 20

Area contigua all'ANPIL

1. Nell'area contigua dell'ANPIL perimetrata nella cartografia del PS e nelle tavole del RU deve essere riservata una particolare attenzione nello svolgimento delle pratiche ambientali, colturali, edilizie ed urbanistiche al fine di garantire che la stessa area eserciti un filtro tra l'ANPIL "Boschi di Germagnana e Montalto" e l'ambito Ec Colline occidentali.

2. Trattandosi di zona scarsamente urbanizzata comprendente aree boscate, aree agricole, terreni incolti, ottimale per stabilire le condizioni per avviare la costituzione di più vaste aree di interesse ambientale incentivando una progressiva riconversione dell'uso del suolo in senso naturalistico ed attribuendo un ruolo prevalente all'attività agricola in particolare biologica, di cura e mantenimento degli assetti ambientali e paesaggistici esistenti, nell'"area contigua" si applicano le seguenti disposizioni generali:

a) tutti gli interventi devono tendere alla conservazione degli elementi tipici del paesaggio agrario ancora integri (viabilità podereale, sistema dei fossi irrigui, singolarità arboree, permanenza di siepi e formazioni arboree di ripa, ecc.) e privilegiare tecniche a basso impatto ambientale (strade bianche, opere di ingegneria naturalistica, uso dei materiali naturali e di tecniche tradizionali);

b) ogni intervento deve garantire la salvaguardia della trama fondiaria e della morfologia del territorio;

c) non sono consentiti interventi che impediscono e indeboliscono la continuità naturalistica a meno di non prevedere opere di mitigazione e di compensazione dell'impatto ambientale;

d) non sono ammesse trasformazioni morfologiche eccedenti la normale conduzione agricola ed in particolare non è consentita l'alterazione dei terrazzamenti e ciglionamenti;

e) non sono ammesse modifiche alla trama fondiaria esistente; eventuali modifiche alla rete delle fosse poderali devono essere sempre migliorative della situazione esistente e non devono produrre una alterazione dell'attuale reticolo idrografico;

f) sono ammessi i manufatti temporanei di cui agli articoli 55 e 56 delle presenti NTA;

g) sono ammesse le sistemazioni delle aree scoperte e dei giardini di cui all'art. 47 delle presenti NTA;

h) sono ammessi impianti sportivi pertinenziali come definiti al successivo art. 51 solo ed esclusivamente se a servizio di attività turistico ricettive ed agrituristiche esistenti alla data di adozione del RU oppure, anche attivate successivamente ma, in questo caso, con almeno 10 posti letto;

i) sono ammesse le recinzioni di cui all'art. 50 delle presenti NTA;

l) sono ammessi gli ampliamenti una tantum di cui agli articoli 39 e 40 delle presenti NTA;

m) sul patrimonio edilizio esistente non compreso negli elenchi dei fabbricati di pregio (allegato 3 al RU), sono ammessi tutti gli interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto dei criteri delle schede di paesaggio (allegato 2 al RU);

n) gli interventi di sostituzione edilizia è subordinato ad uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico che dimostri che la trasformazione non comporti alcun pregiudizio per il paesaggio e per l'ambiente;

o) non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione, fatta eccezione per i soli casi in cui, in sede di programma aziendale, sia data la dimostrazione dell'impossibilità di localizzare i nuovi edifici esternamente all'area contigua;

p) sono ammessi la ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva e nuova edificazione con possibilità di realizzare strutture di servizio e ristoro con Sul massima di 300 mq in terreni adiacenti alla viabilità principale. La previsione di trasferimento di immobili mediante PAPMAA non potrà interessare aree classificate a rischio idraulico molto elevato;

q) sono ammessi piccoli maneggi per cavalli solo se a supporto di attività economiche di cui all'art. 63 delle presenti NTA;

r) non sono ammessi gli annessi per fondi inferiori ai minimi di cui all'art. 64 delle presenti NTA;

s) l'attuazione di tutti gli interventi è condizionata alle procedure di valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e paesaggistica da parte della Commissione di Qualità (CdQ);

t) ogni intervento che modifica lo stato esteriore dei luoghi, sia per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sia per la nuova edificazione, dovrà rispettare le tutele di cui al Titolo V del presente RU, dovrà essere conforme alle condizioni dettate dal PIT con valenza di piano paesaggistico, dal vigente PTC provinciale e dalle schede di paesaggio (allegato 2 al RU).

3. La disciplina edilizia contenuta nella presente norma non si applica ai luoghi a statuto speciale censiti dal PS e riportati nell'appendice A delle NTA del RU ed ai beni catalogati nelle schede dell'all. 3 delle NTA, edifici per i quali restano in essere le categorie di intervento previste nelle disposizioni specifiche e di dettaglio.

4. Nel caso in cui i terreni inseriti nell'area contigua dell'ANPIL siano anche contemporaneamente aree di crinale, occorre coordinare le discipline contenute nel presente articolo con l'art. 17 ed applicare la norma più restrittiva.

CAPO III

MODALITA' GENERALI DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 21

Definizione di area di pertinenza

1. Ai fini della presente disciplina si intende per "pertinenza o area pertinenziale" il complesso degli spazi, fisicamente e funzionalmente connessi, ad uno o più fabbricati indipendentemente dalla suddivisione catastale della stessa. L'area di pertinenza deve essere individuata cartograficamente sulla base della stretta relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con l'edificio principale. Solo qualora tale complesso di spazi, fisicamente e funzionalmente connessi, non sia più chiaramente leggibile ed inequivocabile, in subordine la "pertinenza o l'area di pertinenza" sarà considerata l'area interna al cerchio con raggio di 50 m. misurato dal perimetro esterno a terra del fabbricato principale al netto di logge, terrazze, porticati o altri elementi aggettanti.

2. Fanno parte della pertinenza gli spazi a comune (aie, piazzali, sterrati, forni, pozzi, fontanili, ecc.), aree adibite alla sosta di autovetture e mezzi agricoli, orti e giardini, porzioni di fondi su cui si esercitano attività agricole amatoriali per la produzione familiare di ortaggi, viabilità di accesso o porzioni di essa.

3. I fabbricati che insistono sulle suddette aree, anche parzialmente, sono da considerarsi manufatti pertinenziali in quanto assolvono il requisito di connessione funzionale d'uso rispetto ad uno o più edifici principali rurali o non rurali.

Art. 22

Destinazione d'uso e legittimità dei fabbricati esistenti in zona agricola. Validità degli atti d'obbligo esistenti

1. Ai sensi dell'art. 99, comma 6, della l.r. 65/2014, la destinazione d'uso dei fabbricati legittimi ricadenti nel territorio rurale è quella attestata negli atti pubblici e negli atti presenti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune (licenza edilizia, autorizzazione e concessione edilizia, permesso di costruire, SCIA, sanatorie edilizie, PU e PMAA).

2. In mancanza di tali atti, la destinazione d'uso è data dalla posizione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore del 2° Regolamento Urbanistico.

3. In mancanza degli atti, la destinazione d'uso degli edifici legittimi ed edificati in data precedente al 1979 ricadenti nel territorio rurale viene considerata rurale ai soli fini dell'applicazione dell'art. 83 della l.r. 65/2014.

4. La legittimità di tutti i fabbricati siti nel territorio rurale deve essere verificata al 1956, data della prima variante del regolamento edilizio del Comune.

5. Gli atti d'obbligo registrati e trascritti ai sensi dell'art. 36 delle NTA variante al PRG per le zone agricole "Interventi di riqualificazione ambientale con recupero di fabbricati accessori", in merito alla percentuale dei locali da vincolare ad uso accessorio all'abitazione nelle pratiche con cambio di destinazione d'uso, e gli atti d'obbligo registrati e trascritti ai sensi dell'art. 40, comma 3 variante al PRG per le zone agricole "mutamento destinazione d'uso per funzioni ricettive", restano in vigore ai sensi del presente articolo, con validità fino al 21 aprile 2018.

Art. 23

Tutela della qualità del territorio rurale e schede di paesaggio

1. Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia del tipo RTR1, RTR2, RTR3, RTR4, secondo le definizioni di cui al successivo art. 34, quando comportino modifiche sostanziali o sostituzione degli elementi strutturali sia orizzontali che verticali, dovranno adeguarsi ai dettami della normativa relativa alle zone sismiche attualmente in vigore; tale adeguamento dovrà comunque avvenire in modo particolare per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione RTR1, nel rispetto delle caratteristiche storiche ed architettoniche dell'edificio in oggetto ed in modo da non alterare la caratteristica delle superfici esterne antiche, la partitura delle facciate, le decorazioni interne ed esterne. Nel caso in cui non sia sufficiente l'inserimento di tiranti orizzontali e verticali e si debba procedere all'inserimento di strutture diverse, tali elementi non dovranno essere visibili dall'esterno.

2. Gli interventi dovranno rispettare il tessuto edilizio e agrario senza alterazione o modifiche tali da stravolgere il patrimonio agricolo, come evidenziato e specificato nelle Schede di Paesaggio alle quali si rimanda per le specifiche sull'utilizzo di materiali, le forme architettoniche e le caratteristiche tipologiche, da seguire per il recupero e/o la nuova edificazione in territorio agricolo al fine di salvaguardare i caratteri tipologici dell'edilizia e del territorio rurale.

3. Tutti gli interventi edilizi nelle aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola devono rispettare congiuntamente le seguenti due condizioni:

- a) rispetto delle prescrizioni rigorose delle schede di paesaggio;
- b) rispetto delle quantità legittime esistenti.

4. La mancanza di uno dei requisiti di cui al comma 3 non consente la realizzazione dell'intervento proposto.

5. Il contrasto con le Schede di Paesaggio rende un intervento edilizio, seppur quantitativamente fattibile, non ammissibile e non eseguibile. Possono essere realizzati interventi edilizi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, ove consentiti, che si discostano, anche sensibilmente, dai criteri desunti dalla tradizione rurale locale indicati dalle Schede di Paesaggio, purché contraddistinti da elevati livelli di qualità architettonica e di integrazione nel contesto, valutati preventivamente dalla Commissione di Qualità come disposto all'art. 151, comma 1, lett. h), nel rispetto delle invariabili strutturali e delle prescrizioni del PIT con valenza di piano paesaggistico.

6. Le suddette prescrizioni del PIT con valenza di piano paesaggistico prevalgono in ogni caso su eventuali disposizioni difformi contenute nelle presenti norme di attuazione e nelle Schede di Paesaggio.

Art. 24

Deroghe agli standard minimi

1. Al fine di salvaguardare le caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche del patrimonio edilizio esistente, nel caso di interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia ad esclusione del caso della totale demolizione e ricostruzione, sono previste deroghe alle disposizioni in materia di altezze e standard igienico-sanitari per:

a) i vani sottotetto con falda di copertura inclinata ove sia previsto il recupero a funzione abitativa i quali potranno avere la minima altezza in gronda di m. 1,80;

b) il rapporto aero-illuminante (RAI) di ogni singolo ambiente che potrà essere inferiore ad 1/8 fino ad arrivare ad 1/12 della superficie di calpestio del locale di abitazione;

c) per gli edifici schedati e per i luoghi a statuto speciale in territorio rurale, ai fini della conservazione delle facciate, il rapporto aero-illuminante (RAI) di ogni singolo ambiente potrà essere anche inferiore ad 1/12 fino ad arrivare ad 1/18 della superficie di calpestio del locale di abitazione a condizione che sia dimostrata l'igienicità dei locali, anche utilizzando sistemi di ventilazione meccanica.

Art. 25

Dimensioni minime di superfici accessorie di pertinenza ad unità abitative formate a seguito di cambio di destinazione d'uso

1. Tutte le nuove unità abitative che si formano a seguito di cambio di destinazione d'uso, sia da rurale a civile che da annesso civile o altra destinazione civile a civile abitazione, da frazionamenti e/o trasferimenti di Sul, devono avere la dimensione minima di 60 mq. di Sul e devono essere dotate di locali accessori secondo il seguente rapporto:

- a) 70% residenza;
- b) 30% accessori.

2. La superficie accessoria deve essere collocata al piano terra o al piano interrato, qualora disponibile e fatto salvo quanto disposto all'art. 27, e deve avere accesso diretto dall'esterno. L'utilizzo deve essere pertinenziale all'abitazione e può prevedere la realizzazione di garage, locali di sgombero, depositi, cantine e ripostigli.

3. La superficie accessoria deve essere indicata chiaramente ed espressamente nei disegni allegati al titolo abilitativo con allegata una dichiarazione d'impegno del richiedente, con validità temporale pari a 10 anni, a:

- a) non richiedere il cambio di destinazione d'uso;
- b) non utilizzare i locali in modo improprio;
- c) non alienare separatamente l'unità abitativa dai locali accessori e pertinenziali.

Art. 26

Interventi su fabbricati con destinazione d'uso non agricola

1. Agli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola e di particolare pregio architettonico o di valore storico-ambientale, classificato in categoria 1 e 2 ai sensi dell'art. 33, fermo restando quanto disposto al Capo IV, si applicano le disposizioni degli articoli da 34 a 37 delle presenti NTA.

2. Agli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola e di valore irrilevante, classificato in categoria 3 ai sensi dell'art. 33, fermo restando quanto disposto al Capo IV, si applicano le disposizioni dell'art. 42 delle presenti NTA.

Art. 27

Disciplina dei locali interrati

1. La realizzazione dei locali totalmente interrati su tutti i lati o parzialmente interrati e accessibili o non accessibili dall'esterno è vietata su tutti gli edifici schedati di cui all'allegato 3 al RU ad esclusione degli edifici per i quali è prevista la categoria di intervento RTR4 per i quali è data la possibilità di realizzare un piano interrato senza modifica del contesto esterno (accessi carrabili e/o rampe). E' altresì vietata su tutti gli edifici storicizzati di cui

all'art. 37 e su tutti i luoghi a statuto speciale, siano essi compresi o meno nel citato elenco dell'allegato 3 alle presenti NTA.

2. Tali locali sono ammessi in tutti gli altri casi con le seguenti caratteristiche dimensionali e tipologiche:

a) collocazione nella sagoma del perimetro del piano terra dell'edificio, compreso logge, porticati ed altre superfici accessorie in aderenza ed escludendo superfici accessorie distaccate dall'edificio stesso;

b) altezza utile massima fino a 2,40 m.;

c) è ammesso un unico accesso esterno purché compatibile con la morfologia naturale dei luoghi e a condizione che non siano realizzati sostanziali movimenti di terra tali da rendere l'accesso una evidente discontinuità rispetto alla visione prospettica del fronte dove lo stesso è previsto.

3. I locali interrati o seminterrati devono avere destinazione d'uso accessoria, non comportano incremento della Sul rispetto alle dimensioni minime dei nuovi alloggi mediante trasformazione del patrimonio edilizio esistente e non possono essere considerati quali accessori pertinenziali ai sensi degli articoli 25 e 28 delle presenti NTA.

4. Non sono ammessi locali interrati connessi a presenza di persone e beni nelle aree ricadenti in pericolosità idraulica elevata I3 riconducibili al fondovalle dell'Arno con elevati battenti idraulici (maggiori di m. 1,50).

CAPO IV

MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI

Art. 28

Limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola

1. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, possono mutare destinazione mediante programma aziendale (PAPMAA). Al riguardo, dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nelle sezioni B e C delle Schede di Paesaggio e le prescrizioni dei singoli ambiti di zona.

2. Gli edifici rurali ad uso abitativo, con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, non possono mutare la destinazione d'uso agricola per almeno 20 anni dalla loro ultimazione.

3. Gli annessi agricoli, con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, non possono mutare la destinazione d'uso. Nel caso di variazioni della destinazione d'uso rispetto all'uso agricolo, si applicano le disposizioni di cui all'art. 196 della l.r. 65/2014.

4. Il mutamento di destinazione d'uso da annesso rustico (accessorio rurale) all'uso di accessorio civile, all'uso di abitazione residenziale o per fini turistico-ricettivi, previa dimostrazione, in un mediante PMAA e parere della Provincia, della non necessità alla conduzione del fondo, è ammissibile solo per gli annessi agricoli costruiti con inizio lavori prima del 15.04.2007.

5. Fermo restando quanto disposto all'art. 29, agli interventi sul patrimonio edilizio esistente ed urbanistico esistente che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola si applica la disciplina prevista dall'art. 83, commi 1, 3, 4, 5 e 6 della l.r. 65/2014.

6. Agli interventi di restauro e risanamento conservativo la disciplina regionale richiamata al comma 3 si applica una tantum.

7. Le operazioni di seguito elencate sono da computare ai fini del dimensionamento della residenza da recupero prevista dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 83, comma 7, della l.r. 65/2014.

Art. 29

Mutamento della destinazione d'uso agricola di fabbricati rurali

1. Fermo restando quanto previsto dall'art. 28, previa approvazione del programma aziendale, è consentito il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici aziendali, compresi quelli di valenza storico testimoniale, qualora non sussistano alternative che ne consentano il recupero ad uso agricolo e a condizione che si mantengano in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste nel PTC.
2. Il mutamento di destinazione d'uso da accessorio rurale ad abitazione civile è ammissibile nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 28 e solo qualora l'accessorio stesso sia collocato, anche parzialmente, all'interno del raggio di 50 m. misurato dal perimetro esterno a terra del fabbricato principale al netto di logge, terrazze, porticati o altri elementi aggettanti, esistente alla data di approvazione del PS (21.03.2005).
3. Il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, ove comportanti demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli, non possono determinare aumento della superficie utile lorda legittimamente esistente.
4. Devono essere osservati i disposti di cui agli articoli 23 e 130.

Art. 30

Mutamento d'uso di fabbricati con destinazione originaria non agricola

1. E' ammesso il mutamento di destinazione di immobili esistenti e legittimi, da uso civile, ma diverso da quello abitativo, all'uso di abitazione residenziale civile o per fini turistico-ricettivi.
2. Dovranno essere osservati i disposti di cui agli articoli 23 e 130.

Art. 31

Mutamento d'uso di fabbricati con destinazione originaria non agricola per destinazioni residenziali di tipo civile abitazione

1. Il cambio di destinazione d'uso di immobili non rurali a civile abitazione è ammesso solo qualora il manufatto originario sia collocato all'interno dell'area di pertinenza come definita all'art. 21 o in subordine, anche parzialmente, all'interno del raggio di 50 m. misurato dal perimetro esterno a terra del fabbricato principale al netto di logge, terrazze, porticati o altri elementi aggettanti, esistente alla data di approvazione del PS (21.03.2005).
2. Dovranno essere osservati i disposti di cui agli articoli 23 e 130.

Art. 32

Mutamento d'uso di fabbricati con destinazione originaria agricola/non agricola per finalità turistico-ricettive

1. Per i diversi ambiti del territorio rurale, sui complessi edilizi, sui nuclei rurali e su tutti gli edifici non più funzionali all'attività agricola legittimi o presenti al 1956, anche se schedati (allegato 3 al RU) e compresi tra i luoghi a statuto speciale nelle aree a destinazione agricola, il cambio di destinazione d'uso da rurale o residenziale a turistico-ricettivo (albergo, villaggio albergo, residenze turistico-alberghiere, ostelli per la gioventù, case per ferie e rifugi escursionistici, residenze d'epoca, tutti come definiti dal PTC) è sempre ammesso nei limiti del dimensionamento fissato dal RU.
2. Per i fabbricati inclusi nella schedatura allegata al presente RU e compresi tra i luoghi a statuto speciale nel territorio rurale, il cambio di destinazione d'uso per finalità turistico-ricettive può avvenire con le limitazioni sugli interventi edilizi descritti all'art. 34 delle presenti NTA.

3. Per i fabbricati di grandi dimensioni non più funzionali alle esigenze di imprese industriali, artigianali, presenti nel territorio rurale, il cambio di destinazione d'uso per finalità turistico-ricettive deve avvenire con le limitazioni descritte all'art. 45 delle presenti NTA.

4. Come previsto dal PTC in ambito rurale per i fabbricati non schedati e non classificati come luogo a statuto speciale interni nel territorio rurale e non ricadenti nelle aree ad esclusiva funzione agricola, nelle aree fluviali, nelle aree boscate, nelle aree di crinale così come identificate nelle tavole del RU e nelle aree caratterizzate dalla classe di pericolosità 4a e 4b idraulica e geomorfologia e dalla classe 4b idrogeologica come definite nelle tavole "Relazioni e carte geologiche" e "Relazione e carte idrauliche" del RU, sono ammessi i seguenti interventi finalizzati alla ricettività turistica fino al limite massimo del dimensionamento fissato dal RU, secondo la seguente casistica:

a) interventi fino alla categoria della ristrutturazione urbanistica di strutture ricettive esistenti; sono ammessi anche gli ampliamenti di cui all'art. 43 che possano determinare anche la realizzazione di una nuova distinta unità edilizia;

b) interventi per realizzare nuove strutture ricettive e di ristorazione, riutilizzando strutture edilizie esistenti tipicamente agricole e non più utili alla conduzione del fondo, che non comportino la demolizione degli edifici, se non di volumi secondari, con ricostruzione ed accorpamento della Sul eventualmente demolita; sono anche ammessi gli ampliamenti di cui all'art. 43 che possano determinare anche la realizzazione di una nuova distinta unità edilizia;

c) interventi finalizzati alla realizzazione di nuove strutture ricettive, mediante la sostituzione edilizia, con demolizione totale dei manufatti edilizi esistenti e non più utili all'attività agricola e ricostruzione della Sul demolita; sono anche ammessi gli ampliamenti di cui all'art. 43 che possano determinare anche la realizzazione di una nuova distinta unità edilizia;

d) interventi finalizzati alla realizzazione di nuove strutture turistico-ricettive mediante la sostituzione edilizia di annessi agricoli specialistici di grandi dimensioni, ad esclusione delle serre fisse, con demolizione totale e ricostruzione parziale secondo i limiti fissati all'art. 45.

5. La realizzazione di tutti gli interventi ammessi è condizionata alla sottoscrizione obbligatoria di un atto unilaterale d'obbligo predisposto dal Comune da registrare e trascrivere nelle forme di legge a spesa del richiedente, che garantisca il mantenimento dell'uso turistico-ricettivo, l'unitarietà della proprietà, le funzioni e le modalità di gestione per almeno 15 anni.

6. Nelle nuove strutture ricettive dovranno essere previsti spazi per la ristorazione e/o somministrazione bevande, per un numero di coperti almeno pari al 50% dei posti letto e per un massimo di 120 coperti.

CAPO V

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 33

Classificazione del patrimonio edilizio esistente nelle aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola

1. Gli edifici presenti all'interno del territorio rurale, sono classificati nel modo seguente:

a) Categoria 1.

Edifici di particolare pregio architettonico, rappresentati con idonei segni grafici eventualmente schedati. Edifici che si contraddistinguono per la qualità dei caratteri architettonici e storico-culturali:

- fabbricati schedati nell'allegato 3;
- luoghi a statuto speciale in aree a destinazione agricola;

b) Categoria 2.

Edifici di valore storico ambientale, riconosciuti di valore anche se non inclusi nelle schede di cui all'allegato 3 e non considerati luoghi a statuto speciale:

- fabbricati rurali considerati storicizzati e caratterizzanti l'identità rurale locale;

c) Categoria 3.

Edifici di valore irrilevante:

- edifici privi di apprezzabili valori architettonici ed ambientali;
- interventi di riconversione di fabbricati dismessi di grandi dimensioni non più funzionali all'attività agricola (ad esclusione delle serre fisse).

Art. 34

Interventi consentiti sugli edifici di categoria 1 e fabbricati compresi nelle schede di cui all'allegato 3

1. I fabbricati oggetto di schedatura di cui all'allegato 3 sono edifici che, per il loro valore storico, architettonico, testimoniale, ambientale, tipologico e paesaggistico, sono meritevoli di essere conservati al fine di non perdere il valore identitario dello stato dei luoghi che ha da sempre caratterizzato il paesaggio agricolo.
2. Alcuni di questi fabbricati non sono ad oggi più siti in territorio rurale ma, date le loro riconosciute caratteristiche analoghe agli edifici di cui al presente articolo, sono stati inseriti nell'allegato 3 del presente RU.
3. Su tali fabbricati sono consentiti tutti gli interventi edilizi che tendono alla conservazione, alla manutenzione ed al riutilizzo evitando effetti di snaturamento dell'esistente.
4. Sono ammissibili i frazionamenti ed i cambi di destinazione d'uso nel rispetto degli articoli 23 e 130, sempre che le modifiche edilizie da apportare non incidano sul fabbricato nell'aspetto esteriore dello stato dei luoghi tanto da manomettere e/o non far leggere più l'impianto originario.
5. Sono pertanto sempre ammissibili le seguenti categorie di intervento, così come definite dalla l.r. 65/2014:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro e risanamento conservativo;
 - d) ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, con le limitazioni illustrate nella seguente tabella:

Denominazione categoria	Definizione della categoria
RTR1	<ul style="list-style-type: none">- ristrutturazione edilizia conservativa, con la specifica che i volumi secondari devono essere evidenti ed esplicite superfetazioni non storicizzate ubicate in aderenza al fabbricato. La ricostruzione della Sul dei manufatti secondari è ammessa ad una distanza non inferiore a 20 m. dal fabbricato;- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;- modifiche edilizie sulle strutture non portanti di tutto il fabbricato;- ripristino delle strutture delle coperture anche con eventuale introduzione di un cordolo di collegamento in c.a. da realizzare all'interno dello spessore delle murature perimetrali senza incrementarne l'altezza.
RTR2	<p>Oltre a quanto ammissibile al punto precedente:</p> <ul style="list-style-type: none">- ristrutturazione edilizia conservativa, solo relativamente al rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile con altezza massima di 6,50 m. dal piano di

	<p>campagna originario;</p> <p>- parziali e limitate modifiche edilizie sulle strutture portanti di tutto il fabbricato, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, in particolare per quanto concerne la tutela e la conservazione dei fronti e l'esteriore aspetto dello stato dei luoghi.</p>
RTR3	<p>Oltre a quanto ammissibile ai due punti precedenti:</p> <p>- ristrutturazione edilizia conservativa, relativamente alle addizioni per la realizzazione di servizi igienici ed i volumi tecnici qualora non sussistano le condizioni per attuare gli interventi mediante l'utilizzo della Sul esistente;</p> <p>- sostanziali modifiche edilizie sulle strutture portanti interne al fabbricato, fino all'eventuale suo svuotamento con l'assoluto mantenimento della struttura portante dell'involucro esterno dell'edificio in modo tale da non alterare i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio almeno per quanto concerne la tutela e la conservazione dei fronti e l'esteriore aspetto dello stato dei luoghi.</p>
RTR4	<p>Ristrutturazione edilizia ricostruttiva relativamente alla demolizione e fedele ricostruzione degli edifici, realizzata con gli stessi materiali almeno per quanto riguarda la finitura interna ed esterna, la stessa collocazione e lo stesso ingombro, con l'esclusione di ogni incremento della Sul esistente e l'assoluto divieto di realizzare rampe di accesso carrabili a locali interrati e/o seminterrati.</p>

6. In ogni singola scheda è riportata la categoria di intervento ammissibile.

7. La modifica al grado di intervento ammissibile è possibile, previo parere obbligatorio e vincolante da parte della Commissione di Qualità, con variante al Regolamento Urbanistico. La nuova scheda dovrà documentare i caratteri tipologici e formali dei singoli manufatti e degli eventuali elementi di valore storico presenti sulle pertinenze (pozzi, fontanili, fabbricati rustici assimilabili a quelli documentati nella schedatura) al fine di poter valutare la congruità dell'intervento rispetto al grado di trasformabilità del patrimonio edilizio interessato. La predisposizione della scheda è a cura del richiedente e la validazione dei suoi contenuti conoscitivi e disciplinari da parte della CdQ costituisce condizione preliminare ai fini della modifica del grado di intervento. La stessa scheda inoltre costituirà variazione del quadro conoscitivo del RU.

8. Sugli edifici schedati, ad esclusione di alcune tabaccaie di cui all'art. 35, sono sempre vietati gli interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e gli interventi di ristrutturazione edilizia che non rientrano nelle definizioni RTR1, RTR2, RTR3, RTR4 riportate nella precedente tabella.

9. Nel caso in cui parte o tutta la volumetria o la Sul degli edifici schedati vada persa per qualsiasi causa o motivo involontario, o a causa di un evento calamitoso dimostrato almeno a livello comunale, è consentita la riedificazione uguale allo stato preesistente.

10. Tutti i progetti sulle tabaccaie che sono site all'interno degli ambiti Colle San Miniato, Arno, Colline Occidentali devono essere esaminati da parte della Commissione Qualità (CdQ) oltre all'esame di altre commissioni previste dal REC. Per i progetti sulle tabaccaie site al di fuori di tali ambiti, l'esame da parte della CdQ è dovuto solo per le categorie di intervento della sostituzione edilizia e della ristrutturazione urbanistica oltre all'esame di altre commissioni previste dal REC.

11. L'attuazione degli interventi deve essere accompagnata da una valutazione degli effetti ambientali, in particolare sulle risorse paesaggistiche e sugli aspetti percettivi nei singoli contesti.

Art. 35

Interventi consentiti sugli edifici di categoria 1 luoghi a statuto speciale compresi nelle schede di cui all'allegato 3

1. Tale patrimonio, indicato nelle tavole del RU, segue la seguente disciplina che conferma le prescrizioni (indicazioni prescrittive) contenute nelle schede relative al patrimonio edilizio di pregio nel territorio rurale (allegato 3) e nelle schede di paesaggio (allegato 2).
2. Per le risorse definite come "ville" e "poderi" sono ammessi gli interventi edilizi previsti dalle categorie di intervento inserite nelle schede relative al patrimonio edilizio del territorio rurale (allegato 3); tali categorie sono state attribuite tenendo conto del valore storico testimoniale degli edifici classificati come luoghi a statuto speciale dal PS (art. 25 delle NTA) e verificando, mediante sopralluoghi tecnici avvenuti nel periodo di predisposizione del RU, l'effettiva fattibilità delle opere ammissibili rispetto allo stato di conservazione delle strutture e delle finiture edilizie esistenti. Tutte le modifiche su tali beni sono soggette a valutazione da parte della Commissione di Qualità (CdQ).
3. Per le risorse definite come "nuclei rurali" sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo, relativamente ai fabbricati di valore rappresentativo (ville, cappelle, cantine e magazzini storici), sugli altri fabbricati che compongono il nucleo, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia categoria RTR1 come definita dall'art. 34 se non diversamente specificato nel relativo piano di recupero che potrà anche prevedere categorie di intervento più ampie. Il piano di recupero dovrà promuovere la riqualificazione e la ridefinizione complessiva degli assetti dei nuclei rurali, anche mediante il superamento delle categorie riportate nelle schede in variante al presente RU. Il piano di recupero è comunque sempre obbligatorio nei casi in cui, per la quantità degli edifici coinvolti, per il loro significato storico, culturale, architettonico e paesaggistico, per la necessità di incrementare i servizi di rete e le opere di urbanizzazione primaria, è ritenuto necessario intervenire a livello unitario al fine di ottenere un risultato sostenibile e di qualità.
4. Per le risorse definite "oratori" sono ammesse le categorie fino al restauro e risanamento conservativo con valutazione da parte della Commissione di Qualità (CdQ).
5. Le "tabaccaie" presenti sul territorio comunale, ormai tutte in disuso ed in pessimo stato di manutenzione, costituiscono ancora testimonianza suggestiva di una cultura contadina estinta. Con la loro tipica forma basilicale con finestre piccole e strette, un piano terreno largo e lungo suddiviso in una parte centrale e due laterali, due grandi portoni di accesso collocati alle due estremità, questi manufatti produttivi rappresentano un valore identitario dei luoghi che il RU non intende perdere, ma che il tempo e l'incuria progressivamente stanno inesorabilmente distruggendo. Impianti strutturali precari, povertà dei materiali utilizzati, scarsa adattabilità a nuove funzioni, antieconomicità di intervento. Per tali ragioni, limitatamente alle strutture oggettivamente fatiscenti e di scarso pregio, previo parere obbligatorio e vincolante della Commissione di Qualità (CdQ), è consentita la demolizione e la ricostruzione del medesimo volume nelle forme originarie con particolare riguardo alle facciate principali da ricostituire fedelmente. Per i manufatti fatiscenti posti in fregio a viabilità pubbliche, cigli, corsi d'acqua, è consentito anche l'arretramento di m. 5,00 dalla posizione originaria. Il progetto di ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia non può comportare maggiore utilizzo della Sul esistente. La conversione d'uso rientra nel dimensionamento del RU. Qualunque tipologia di progetto è soggetta a preventiva valutazione della Commissione di Qualità (CdQ).
6. Sui fabbricati di cui ai punti precedenti sono inoltre sempre ammessi gli interventi necessari per il superamento delle barriere architettoniche e l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, senza ampliamenti di volumetria e/o di Sul.
7. Fatto salvo quanto disposto al comma 5, nel caso in cui parte o tutta la volumetria o la Sul degli edifici identificati come luoghi a statuto speciale nelle aree a destinazione agricola compresi nelle schede di cui all'allegato 3 vada persa per qualsiasi causa o motivo volontario o involontario ad esclusione di un evento calamitoso dimostrato almeno a livello comunale, non è possibile la riedificazione di quanto perduto.

Art. 36

Interventi consentiti sugli edifici di categoria 1 luoghi a statuto speciale esclusi dalle schede di cui all'allegato 3

1. Sul patrimonio edilizio indicato nelle tavole del RU come "chiese", "pievi" e "castelli" (Montebicchieri) sono ammessi unicamente interventi di restauro e di risanamento conservativo.
2. Tutte le modifiche su tali beni sono soggette a valutazione da parte della Commissione di Qualità (CdQ).
3. Nel caso in cui parte o tutta la volumetria o la Sul degli edifici indicati al comma 1 e identificati come luoghi a statuto speciale nelle aree a destinazione agricola esclusi dalle schede di cui all'allegato 3 vada persa per qualsiasi causa o motivo volontario o involontario ad esclusione di un evento calamitoso dimostrato almeno a livello comunale, non è possibile la riedificazione di quanto perduto.

Art. 37

Interventi consentiti sugli edifici di categoria 2 - fabbricati considerati storicizzati e caratterizzanti l'identità rurale locale

1. Sui manufatti analoghi, sotto il profilo storico, tipologico e architettonico, agli annessi agricoli riconosciuti di valore nell'ambito della schedatura del patrimonio edilizio di pregio nel territorio rurale (fienili storicizzati) ancorché non inclusi nella suddetta schedatura e non considerati quali luoghi a statuto speciale, sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, nel rispetto degli specifici caratteri storici ed architettonici.
2. Sono consentiti ampliamenti *in tantum*, nei casi previsti all'art. 40 delle presenti norme, a condizione che tale volume si integri armonicamente al manufatto principale per forme e materiali utilizzati.
3. A titolo esemplificativo e orientativo, tali fabbricati presentano i seguenti caratteri:
 - a) manufatti in muratura intonacata o in mattoni a vista con forma planimetrica rettangolare o quadrata disposto su due livelli entrambi dei quali definiti da un unico vano;
 - b) copertura generalmente a capanna con elementi tradizionali (coppi e tegole in laterizio su travetti lignei), priva di aggetti sui lati corti;
 - c) manufatto chiuso su quattro lati, dei quali in genere i due laterali sono risolti con tamponatura in mandorlato a varia foggia nella sezione superiore;
 - d) presenza al piano terra di una sola apertura per il passaggio di persone e di più aperture per il passaggio dei mezzi agricoli o degli animali;
 - e) presenza di modeste aperture del vano superiore in genere di forma rettangolare allungata o rettangolare con soluzione sommitale con arco a tutto sesto;
 - f) allineamento verticale tra aperture del piano terreno e quelle del piano superiore;
4. Nei casi in cui il fabbricato presenti segni incerti di storicizzazione, l'intervento sarà oggetto di valutazione da parte della Commissione di Qualità (CdQ).

Art. 38

Interventi consentiti sugli edifici di categoria 3 con destinazione d'uso agricola

1. In assenza di programma aziendale, sul patrimonio edilizio esistente di categoria 3 con destinazione d'uso agricola escluso dalla schedatura di cui all'allegato 3 al presente RU, non compreso tra i luoghi a statuto speciale nelle aree a destinazione agricola rurale, sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione straordinaria, di cui all'art. 135, comma 2, lettera b), l.r. 65/2014;
- b) restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 135, comma 2, lettera c), l.r. 65/2014;
- c) ristrutturazione edilizia conservativa, di cui all'art. 135, comma 2, lettera d), l.r. 65/2014;
- d) interventi pertinenziali, di cui all'art. 135, comma 2, lettera e), l.r. 65/2014;
- e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- f) interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit con altre di tipologia tradizionale;
- g) interventi relativi all'innovazione necessaria per il miglioramento dell'efficienza energetica;
- h) addizioni volumetriche, di cui all'art. 134, comma 1, lettera g), l.r. 65/2014 e agli articoli 39 e 40 delle presenti norme;
- i) ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di cui all'art. 134, comma 1, lettera h), l.r. 65/2014;
- l) ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, di cui all'art. 134, comma 1, lettera i), l.r. 65/2014;
- m) interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 134, comma 1, lettera l), l.r. 65/2014;
- n) piscine e impianti sportivi, di cui all'art. 134, comma 1, lettera m), l.r. 65/2014 e agli articoli 52 e 53 delle presenti norme.

2. Alle medesime condizioni di cui al comma 1, sono riservati all'imprenditore agricolo-professionale i seguenti interventi:

- a) ampliamento una tantum di cui agli articoli 39 e 40 con la limitazione di massimo 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10% del volume esistente e comunque non oltre 300 metri cubi;
- b) trasferimenti di volumetrie che non eccedono per singolo edificio aziendale il 20% del volume legittimamente esistente.

3. I volumi trasferiti di cui al comma 2, lettera b), non si cumulano tra di loro e non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui alla lettera a).

4. Gli interventi di cui ai commi 1 e 2 possono comportare un aumento delle unità residenziali, ferma restando la destinazione d'uso agricola.

5. Nel caso in cui gli interventi edilizi di cui al comma 1, lettere c), d), e) e di cui al comma 2, lettera b), siano realizzati per lo svolgimento di attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per 15 anni dalla realizzazione degli interventi medesimi.

6. Previa approvazione del programma aziendale, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola di categoria 3 escluso dalla schedatura di cui all'allegato 3 al presente RU, non compreso tra i luoghi a statuto speciale nelle aree a destinazione agricola rurale, sono consentiti, alle condizioni di cui al comma 7, i seguenti interventi:

- a) trasferimenti di volumetrie ed ampliamenti volumetrici riconducibili alle fattispecie di cui al comma 2 ad opera dell'imprenditore agricolo non professionale;
- b) ristrutturazione urbanistica.

7. Gli interventi di cui al comma 6 possono essere realizzati a condizione che:

- a) siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale;
- b) siano rispettate le superficie fondiaria minime previste nel PTC della provincia di Pisa.

Art. 39

Ampliamenti una tantum per abitazioni con destinazione d'uso agricola

1. Sono ammessi interventi di ampliamento "una tantum" per le abitazioni rurali fino ad un massimo di 30 mq. di Sul su tutti gli edifici esclusi dalle schede dell'allegato 3 e non classificati come luoghi a statuto speciale ricadenti nel territorio rurale. Tale ampliamento è ammesso solo in aderenza alla unità abitativa e dovrà essere compatibile coi caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi.
2. Qualora i suddetti ampliamenti su abitazioni rurali comportassero l'incremento del numero delle unità abitative, tali interventi dovranno essere definiti nell'ambito del programma aziendale.
3. Le unità oggetto di ampliamento una tantum non potranno essere frazionate o cambiare di destinazione d'uso per dieci anni successivi dal giorno di attestazione di abitabilità.

Art. 40

Ampliamenti una tantum per annessi con destinazione d'uso agricola

1. Per gli annessi agricoli, anch'essi esclusi dalle schede dell'allegato 3 e non classificati come luoghi a statuto speciale ricadenti nel territorio rurale, sono ammessi interventi di ampliamento "una tantum" massimi del 10% della loro volumetria da ricondurre in Sul e comunque fino al limite massimo di 85 mq. di Sul. Tali ampliamenti devono essere realizzati in aderenza agli annessi agricoli esistenti e non potranno essere oggetto di cambio di destinazione d'uso per dieci anni successivi alla loro data di ultimazione e dovranno essere compatibili coi caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi.
2. Gli ampliamenti di cui al presente comma non sono consentiti nell'ANPIL fino all'entrata in vigore del Regolamento di gestione che potrà diversamente disciplinare, senza che ciò si configuri come variante normativa al presente RU.

Art. 41

Recupero dei ruderi

1. Sono considerati ruderi le strutture edilizie legittime delle quali siano ancora esistenti almeno i 2/3 della muratura o, se inferiori, qualora la loro consistenza possa essere inequivocabilmente documentata per una corretta ricostruzione.
2. Per "inequivocabilmente documentata" si intende la presenza presso gli uffici comunali di progetti, rilievi quotati, ovvero planimetrie catastali, con esclusione di ogni altra forma di dimostrazione (foto aeree storiche, foto amatoriali, testimonianze, ecc.).
3. Per i ruderi è ammessa la ricostruzione del fabbricato nell'area di sedime originario o nella sua stretta pertinenza nel rispetto dei caratteri tipologici specifici della tipologia edilizia d'origine e comunque secondo le caratteristiche ed i materiali ricorrenti nel territorio rurale così come definiti nelle presenti norme e nelle schede di paesaggio.

4. Nel caso di edifici parzialmente o totalmente crollati per eventi calamitosi o demoliti con specifico titolo abilitativo ovvero a seguito di ordinanza a tutela della pubblica incolumità, e che per ragioni oggettive e dimostrabili non possono essere riedificati nelle aree indicate al comma 3, è consentita la ricollocazione nell'area esterna più prossima all'area di pertinenza purché risulti già dotata di opere di urbanizzazione primaria e non venga aumentato il numero di edifici.
5. E' ammesso il recupero dei ruderi per destinazioni d'uso agricola, residenziale, turistico-ricettiva e per servizi del turismo rurale.
6. Nella fase attuativa degli interventi deve essere redatta una valutazione degli effetti ambientali, in particolare sulle risorse paesaggistiche e sugli aspetti percettivi nei singoli contesti.

Art. 42

Interventi consentiti sugli edifici di categoria 3 con destinazione d'uso non agricola

1. Sugli edifici con destinazione d'uso non agricola sono consentiti i seguenti interventi edilizi, con le limitazioni di cui ai commi 3 e 4:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria, di cui all'art. 136, comma 1, lettera a), l.r. 65/2014;
 - b) gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui all'art. 135, comma 2, lettere b) e c), l.r. 65/2014;
 - c) gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 135, comma 2, lettera c), l.r. 65/2014;
 - d) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art. 135, comma 2, lettera a), l.r. 65/2014.
 - e) gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, di cui all'art. 135, comma 2, lettera d), l.r. 65/2014;
 - f) gli interventi pertinenziali, di cui all'art. 135, comma 2, lettera e), l.r. 65/2014;
 - g) le addizioni volumetriche, di cui all'art. 134, comma 1, lettera g), l.r. 65/2014;
 - h) gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di cui all'art. 134, comma 1, lettera h), l.r. 65/2014;
 - i) gli interventi di ampliamento di cui all'art. 3 della l.r. 8 maggio 2009, n. 24 (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente);
 - l) il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, di cui all'art. 134, comma 1, lettera i), l.r. 65/2014;
 - m) gli interventi di sostituzione edilizia, di cui all'art. 134, comma 1, lettera l), l.r. 65/2014;
 - n) le piscine, nonché gli impianti sportivi di cui all'art. 134, comma 1, lettera m), l.r. 65/2014 e agli articoli 52 e 53 delle presenti norme.
2. Gli interventi di cui al comma 1, lettere e), h) ed m), sono ammissibili, senza aumenti di volume, anche al fine di rendere idonei gli edifici alle esigenze connesse all'attività venatoria.
3. Le addizioni volumetriche sono consentite solo se compatibili con i caratteri storici e architettonici degli edifici e dei luoghi.
4. Gli interventi di cui al comma 1 sono ammessi con le seguenti limitazioni riferite ai vari ambiti del territorio rurale:
5. Per il patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono ammessi i seguenti interventi con le seguenti limitazioni stabilite dall'art. 25 delle NTA del PS per alcuni specifici ambiti, ammettendo le categorie di intervento, sotto riportate così come definite dalla l.r. 64/2014 e successive modifiche ed integrazioni:
 - Ep Arno sostituzione edilizia;
 - Ep Piane sostituzione edilizia;

- Ef Fluviale sostituzione edilizia;
- Ev Egola: (possibilità di nuove unità abitative) sostituzione edilizia;
- Ec Colle; sostituzione edilizia;
- Ev Elsa: sostituzione edilizia;
- Ec Colline Occidentali (ad esclusione dell'ANPIL): sostituzione edilizia (con aumento di residenza ed interventi ad uso commerciale);
- Aree tartufigene sostituzione edilizia;
- Ec Colline interne sostituzione edilizia;

Art. 43

Ampliamenti una tantum per abitazioni con destinazione d'uso non agricola

1. Per il patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola è consentita una addizione funzionale una tantum fino ad un massimo di mq. 30 per ciascuna unità immobiliare abitativa ad uso civile abitazione esistente alla data di adozione del 2° RU, purché con tale addizione non vengano a costituirsi nuove unità immobiliari. Tale addizione dovrà essere realizzata esclusivamente in aderenza all'unità abitativa esistente e dovrà essere compatibile coi caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi.
2. Le unità oggetto di ampliamento una tantum non potranno essere frazionate o cambiare di destinazione d'uso per dieci anni successivi dal giorno di attestazione di abitabilità.

Art. 44

Ampliamenti di insediamenti produttivi, commerciali e direzionali esistenti

1. Per le attività di insediamenti produttivi diversi (produzione di beni come definita dal PTC) e per le attività di insediamenti commerciali e direzionali diversi (produzione di servizi come definita dal PTC) già esistenti nel territorio rurale alla data di adozione del PS è ammessa la prosecuzione dell'attività in essere. Qualora le attività siano compatibili con il territorio rurale, sono altresì possibili cambi di destinazione d'uso ed ampliamenti una tantum per il miglioramento delle condizioni igienico sanitarie, dovute al miglioramento del ciclo produttivo e alla sicurezza degli addetti sul luogo di lavoro. L'ampliamento è consentito nei limiti del 10% della Sul esistente fino ad un massimo di 50 mq.
2. Gli ampliamenti sono soggetti alle seguenti prescrizioni:
 - a) corretto inserimento rispetto al fabbricato esistente, esclusivamente in addizione laterale o sopraelevazione di locali ad un piano;
 - b) rispetto delle condizioni dettate dal Titolo V del presente RU e delle schede di paesaggio (allegato 2).

Art. 45

Interventi di riconversione di fabbricati dismessi di grandi dimensioni non più funzionali all'attività agricola ad uso turistico ricettivo - residenziale

1. Per i diversi ambiti del territorio rurale, sui complessi edilizi e/o nuclei rurali legittimi o presenti al 1956 di grandi dimensioni non più funzionali all'attività agricola non compresi tra i luoghi a statuto speciale nelle aree a destinazione agricola ed esclusi dalla schedatura (allegato 3) al presente RU, quali ex-stalle, capannoni per l'allevamento in batteria di avicoli, suini, bovini, ovini o altro e sui fabbricati utilizzati come deposito o ricovero materiali non più funzionali alle esigenze di imprese industriali, artigianali, già inseriti nell'accordo "Accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 36 LR 5/95, variante al PRG ai sensi dell'art. 40, comma 2, lett. F1 LR 5/95" siglato

tra il Comune di San Miniato, la Provincia di Pisa e la Regione Toscana in data 17.10.2003, avendole stralciate dalla variante al PRG per le zone agricole nella quale erano state classificate come zone E8 (aree con particolare vocazione turistico ricettiva) ed eventuali altri manufatti, ad esclusione delle serre fisse, presenti comunque nel territorio rurale, si applicano i seguenti criteri ai fini del recupero di situazioni di degrado ambientale e paesaggistico:

a) per fabbricati o insieme di fabbricati la cui Sul sia inferiore i 500 mq. si consente il recupero totale entro i limiti obbligatori definiti dal PTC per finalità turistico-ricettive (albergo, villaggio albergo, residenze turistico-alberghiere, ostelli per la gioventù, case per ferie e rifugi escursionistici, residenze d'epoca, tutti come definiti dal PTC) e, per la parte eccedente, residenziale nel rispetto dei seguenti parametri, considerando che un posto letto corrisponde a 30 mq. di Sul, come definito dall'art. 38 delle NTA del PS:

- un posto letto ogni 30 mq. di superficie, inclusa la quota di servizi, per la funzione ricettiva;

- 60 mq. di Sul media ad alloggio per la funzione residenziale;

- i fabbricati con altezza inferiore a 2,70 m. possono essere recuperati con una Sul pari a quella definita dai suddetti parametri, calcolata secondo la seguente formula:

- Sul recuperabile = (Sul esistente x Altezza esistente : 2,70);

- interventi ammessi con titolo abilitativo;

b) per fabbricati o insieme di fabbricati la cui Sul sia compresa tra 500 mq. e 1.500 mq., si consente il recupero di 500 mq. come per il punto 1) e il 70% della superficie in eccedenza entro i limiti definiti dal PTC per finalità turistico-ricettive (albergo villaggio albergo, residenze turistico - alberghiere, ostelli per la gioventù, case per ferie e rifugi escursionistici, residenze d'epoca, tutti come definiti dal PTC) e residenziale nel rispetto dei seguenti parametri, considerando che un posto letto corrisponde a 30 mq di SUL, come definito dall'art. 38 delle NTA del PS:

- un posto letto ogni 30 mq. di superficie, inclusa la quota di servizi, per la funzione ricettiva;

- 60 mq. di Sul media ad alloggio per la funzione residenziale;

- i fabbricati con altezza inferiore a 2,70 m. saranno recuperati con una Sul pari a quella definita dai suddetti parametri, calcolata secondo la seguente formula:

- Sul recuperabile = (Sul esistente x Altezza esistente : 2,70);

- interventi ammessi con titolo abilitativo diretto;

c) per fabbricati o insieme di fabbricati la cui Sul superi 1.500 mq. si consente il recupero indicato al punto 2) e il 50% della superficie in eccedenza entro i limiti definiti dal PTC per finalità turistico-ricettive (albergo, villaggio albergo, residenze turistico-alberghiere, ostelli per la gioventù, case per ferie e rifugi escursionistici, residenze d'epoca, tutti come definiti dal PTC) e residenziale nel rispetto dei seguenti parametri, considerando che un posto letto corrisponde a 30 mq. di Sul, come definito dall'art. 38 delle NTA del PS:

- posto letto ogni 30 mq. di superficie, inclusa la quota di servizi, per la funzione ricettiva;

- 60 mq. di Sul media ad alloggio per la funzione residenziale;

- I fabbricati con altezza inferiore a 2,70 m. possono essere recuperati con una Sul pari a quella definita dai suddetti parametri, calcolata secondo la seguente formula:

- Sul recuperabile = (Sul esistente x Altezza esistente : 2,70);

- interventi ammessi con titolo abilitativo diretto.

2. In tutti i casi la destinazione residenziale è ammessa solo se viene integrata con quella turistico- ricettiva nei limiti minimi dei posti letto pari al 30% dei posti letto complessivi e comunque nei limiti delle superfici ammesse dal PTC. In tutti i casi, qualora si tratti di insiemi di fabbricati, le superfici saranno calcolate sulla base dei suddetti paragrafi riferiti all'insieme dei fabbricati esistenti e dovranno trovare rispondenza nella tabella del

dimensionamento del piano (residenza), territorio aperto. Le nuove unità abitative non dovranno avere dimensioni inferiori a 60 mq. di Sul esclusi gli accessori.

3. Il perimetro del Piano di Recupero dovrà contenere tutti fabbricati e le aree pertinenziali della stessa proprietà come si configuravano alla data di adozione del PS.

4. In tutti i casi l'operazione di recupero deve prevedere la riedificazione sul sedime delle strutture preesistenti, oppure nella loro stretta pertinenza o al più, in casi specifici da dimostrare in sede di PdR, nelle immediate vicinanze al fine di limitare il consumo di nuovo suolo e di mantenere un presidio nel luogo originario e deve avvenire nel pieno rispetto dei caratteri tipologici specifici dell'edilizia locale rurale e comunque secondo le caratteristiche ed i materiali ricorrenti nel territorio rurale definiti nell'art. 23 e nelle schede di paesaggio e nel rispetto delle condizioni dettate dal Titolo V delle presenti NTA e del PTC della Provincia di Pisa vigente.

5. La realizzazione di tutti gli interventi ammessi è condizionata alla sottoscrizione obbligatoria di un atto unilaterale d'obbligo predisposto dal Comune da registrare e trascrivere nelle forme di legge a spesa del richiedente, che garantisca il mantenimento dell'uso turistico ricettivo, l'unitarietà della proprietà, le funzioni e le modalità di gestione per 15 anni dalla data di agibilità.

6. Nelle nuove strutture ricettive dovranno essere previsti spazi per la ristorazione e/o somministrazione bevande, per un numero di coperti almeno pari al 50% dei posti letto e per un massimo di 120 coperti.

CAPO VI

DISCIPLINA DELLE OPERE PERTINENZIALI

Art. 46

Definizione di sistemazione ambientale

1. Ai fini della presente disciplina per "sistemazione ambientale" si intendono gli interventi di piantumazione di essenze tipiche del paesaggio rurale toscano riportate nell'elenco dell'appendice D ai punti 1, 2 e 3, la regimazione del deflusso di acque superficiali, la regolamentazione di movimenti naturali franosi; gli interventi di adeguamento e messa in sicurezza di percorsi pedonali e carrabili, la messa a dimora di coltivazioni compatibili con i caratteri del territorio rurale comunale, gli interventi volti al ripristino di elementi territoriali storicizzati di valenza paesistico-ambientale. Tutti gli interventi suddetti hanno valenza pubblica.

Art. 47

Sistemazione delle aree scoperte e dei giardini

1. Nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente definito dalla normativa generale e da quella specifica della schedatura, dovranno essere rispettati i seguenti criteri rivolti a tutelare gli elementi ed i caratteri costitutivi degli spazi rurali connessi ai fabbricati:

a) dovranno essere preservate le formazioni arboree ed arbustive autoctone;

b) è fatto divieto di rimuovere o alterare irreversibilmente gli elementi e le infrastrutture rurali ancora presenti sui fondi quali aie, fontanili, lavatoi, pozzi, forni, edicole;

c) non è consentito alterare la viabilità ed i percorsi esistenti in termini dimensionali e morfologici; è pertanto vietata qualsiasi tipo di pavimentazione. E' ammissibile la ricarica periodica di ghiaia a pezzatura e colorazione analoga a quella esistente e la rifinitura con la tecnica della ghiaia lavata; E' ammissibile la pavimentazione in cotto non rettificato (mattoni o mezzana) e/o pietra e/o ghiaia lavata dei soli vialetti pedonali di accesso e del marciapiede intorno al fabbricato. Non è ammissibile la pavimentazione dell'area di pertinenza e non è ammessa l'installazione di tenso-strutture o di casine prefabbricate in metallo o materiali plastici;

d) per i soli fabbricati rurali o civili privi di locali accessori, non inseriti nella schedatura di cui all'allegato 3 e non classificati come luoghi a statuto speciale, è consentita l'installazione nell'area di pertinenza di cassette prefabbricate in legno semplicemente appoggiate con copertura in coppi e tegole in cotto di dimensione massima di 8 mq. di Sul per ogni fabbricato anche qualora composto da più unità abitative;

e) è consentita la realizzazione di pergolati in legno o in metallo, senza copertura (sono ammissibili solo le stuoie in materiali naturali o i teli ombreggianti) e completamente aperti e con struttura terminale orizzontale, per un massimo di 40 mq. per ogni fabbricato anche qualora composto da più unità abitative; tale pergolato, per gli edifici non schedati all'allegato 3 al RU e non classificati come luoghi a statuto speciale, può essere realizzato in aderenza al fabbricato oppure nelle sue immediate vicinanze; nel caso, invece, si tratti di edifici schedati all'allegato 3 o di luoghi a statuto speciale siti nel territorio rurale, il pergolato potrà essere realizzato con analoghe tipologie e dimensioni solo nell'area di pertinenza ed in ogni caso esternamente allo spazio delimitato dal raggio di 20 m. dal fabbricato, al fine di conservarne l'integrità originale.

f) le eventuali aree destinate al parcheggio potranno essere rifinite esclusivamente con manto di ghiaia pressata o semplice terra battuta o a ghiaia lavata, se utilizzata anche per la viabilità;

g) il sistema di illuminazione delle pertinenze dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati sempre opportunamente schermati verso l'alto;

h) l'eventuale inserimento di nuove piante è ammissibile e la loro scelta deve avvenire tra quelle elencate ai punti 1, 2, 3 e 4 dell'elenco riportato nell'appendice D.

Art. 48

Sistemazioni ambientali a seguito di deruralizzazione di fabbricati agricoli con pertinenze inferiori a un ettaro

1. Gli interventi di "sistemazione ambientale" relativi alle pertinenze degli edifici di cui si prevede la deruralizzazione con pertinenza inferiore ad un ettaro, devono garantire un assetto dei luoghi simile a quello caratterizzato dall'esercizio di attività agricole evitando, nel modo più assoluto, la riproposizione dei modelli insediativi urbani. In particolare la sistemazione delle aree pertinenziale, se pur di proprietà diverse, dovrà mantenere l'unitarietà originaria non prevedendo ulteriori recinzioni;

2. Per tali interventi si rinvia alle indicazioni e prescrizioni contenute nell'art. 23 delle presenti NTA.

Art. 49

Sistemazioni ambientali a seguito di deruralizzazione di fabbricati agricoli con pertinenze superiori a un ettaro

1. Gli interventi di "sistemazione ambientale" sulle aree di pertinenze di dimensioni superiori ad un ettaro, di edifici deruralizzati a seguito di PMAA o di Programmi Aziendali o alienati in assenza di PMAA o di Programmi Aziendali, sono a carattere obbligatorio.

2. L'atto d'obbligo deve impegnare il richiedente a:

a) effettuare tutti gli interventi di sistemazione, manutenzione e gestione previsti nel progetto, costantemente ed a regola d'arte nell'arco dei 10 anni di validità dell'atto d'obbligo;

b) non alienare separatamente gli edifici coinvolti dalle operazioni edilizie dalle aree prese a riferimento, superiori ad un ettaro;

c) depositare una polizza fidejussoria a garanzia dell'esecuzione degli impegni intrapresi;

d) non alterare la funzionalità della rete dei fossi e dei canali eventualmente presenti sulle pertinenze provvedendo a compiere periodicamente azioni di ripulitura delle arginature, a non inserire nel letto dei canali elementi di ostacolo al regolare deflusso delle acque quali riempimenti di terra, a non tombare o deviare tratti di tale rete;

e) contribuire a garantire la stabilità dei suoli in ambiti collinari in condizioni di rischio geologico attraverso opere di manutenzione dei versanti anche attraverso la piantumazione di essenze arboree ed arbustive, la predisposizione di semplici sistemi di ingegneria naturalistica capaci di contenere gli effetti di scivolamento dei terreni, la manutenzione della rete scolante;

f) non effettuare sbancamenti che pregiudicano la stabilità del terreno nemmeno per consentire l'apertura di nuova viabilità;

g) tutelare, anche attraverso interventi di recupero, gli spazi e le infrastrutture agricole a comune quali le aie, le fontane, gli abbeveratoi, i forni, i lavatoi eventualmente presenti sulle pertinenze;

h) preservare e mantenere le essenze arboree autoctone provvedendo ad integrarle, laddove si renda necessario con altri elementi;

i) tutelare le formazioni arbustive lineari a garanzia della tutela della biodiversità;

l) realizzare le nuove piantumazioni con le specie tipiche del paesaggio rurale elencate nell'appendice D delle presenti NTA;

m) non introdurre specie esotiche salvo nei casi in cui si tratti di sostituire o integrare elementi presenti sulle pertinenze delle ville storiche di valore riconosciuto incluse nella schedatura del patrimonio edilizio o situazioni assimilabili;

n) prestare particolare attenzione nel ripristino e salvaguardia di giardini storici, viali alberati, vegetazione riparia arborea, siepi camperecce e piante isolate;

o) non utilizzare essenze estranee ai luoghi e/o infestanti. Sono vietate espressamente l'utilizzo, nelle opere di riforestazione, rinverdimento e consolidamento, delle specie vegetali esotiche invadenti Ailanto (*Ailanthus altissima*), Fico degli Ottentotti (*Carpobrotus sp.pl*), Fico d'India (*Opuntia ficus-indica*), Amorfa (*Amorpha fruticosa*);

p) preservare il manto erbaceo delle aree scoperte evitando la sostituzione dello stesso o di parti dello stesso con prati sempreverdi che comportano l'introduzione di sistemi di irrigazione;

q) non modificare nei suoi caratteri di ruralità (larghezza, rifinitura, andamento) la viabilità presente sulle pertinenze;

r) limitare l'inserimento di ulteriori percorsi che possano creare effetti aiuola o giardino.

2. Nel caso in cui le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio, contabilizzate a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo, risultano inferiori agli oneri da corrispondere per interventi con mutamento di destinazione d'uso agricola con pertinenze inferiori a un ettaro, è dovuta al comune la relativa differenza.

Art. 50

Recinzioni

1. E' ammessa la realizzazione di recinzioni delle pertinenze degli edifici abitativi rurali e residenziali, realizzate con staccionate in legno, rete a maglia sciolta plastificata, con sostegni lignei o metallici zincati, eventualmente inseriti su piccolo cordolo interrato o, se fuori terra, non superiore a cm. 30, poste in continuità con siepi multistrato autoctone o naturalizzate.

2. E' ammessa, inoltre, alle stesse condizioni di cui al precedente comma, la recinzione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili e degli impianti tecnologici (a titolo esemplificativo e non esaustivo si

elencano: impianti di sollevamento idraulico, di distribuzione carburante, di trattamento liquami); per attività compatibili con la zona agricola è altresì ammessa la recinzione di aree di dimensione limitata, con rete a maglia sciolta non plastificata e sostegni lignei o metallici senza cordolo, fino al mantenimento dell'attività stessa; per l'ordinaria conduzione di allevamenti è ammessa la realizzazione di recinzioni aventi le caratteristiche indicate al comma.

3. Limitatamente agli accessi pedonali e carrabili posti lungo le strade principali potrà essere realizzato un tratto di muratura a sostegno di eventuali cancelli oppure un tratto di muratura con sovrastante ringhiera metallica realizzata con tondini o piattine di disegno semplice dal colore grigio antracite opaco; lo sviluppo di tali parti non dovrà mai superare m. 5,00 ed una altezza massima di m. 1,80, e la parte in muratura dovrà essere rifinita con intonaco civile, realizzata con mattoni di recupero a vista posati ad opera incerta, o con muratura a ricorsi di tufo e mattoni, oppure infine totalmente in pietra locale murata a calce spenta e senza alternanza con altri materiali.

4. Le recinzioni delle pertinenze degli annessi rurali sono ammesse solo se strettamente funzionali all'attività agricola svolta; di norma non vi dovranno essere marcate separazioni fra l'area di pertinenza dell'annesso e il territorio agricolo circostante.

5. Non sono ammesse recinzioni di fondi privi di edifici; a tal fine si specifica che tutti i manufatti precari temporanei non sono considerati come edifici.

6. Non sono, inoltre, ammesse recinzioni a delimitazione degli impianti sportivi di cui al capo VII come già specificato nello stesso articolo.

7. Non sono ammesse recinzioni che ostacolano o impediscono il transito di percorsi della rete viabile minore, secondo quanto definito nelle NTA del PS, che assume come invariante strutturale "il recupero della continuità fisica e funzionale delle connessioni d'acqua e del suolo, necessaria per la continuità biologica".

8. Non sono ammesse ulteriori recinzioni a divisioni di proprietà all'interno del recede di pertinenza dei fabbricati al fine di preservare l'assetto del paesaggio rurale originario.

9. Per fondi con colture che devono essere protette o nel caso di allevamento per animali o animali da allevamento, sono ammesse recinzioni precarie temporanee per il periodo di permanenza della coltura/allevamento.

CAPO VII

IMPIANTI SPORTIVI DI PROPRIETÀ PRIVATA

Art. 51

Generalità sugli impianti sportivi di proprietà privata

1. Sugli impianti sportivi legittimi alla data di approvazione del PS sono ammissibili tutte le categorie di intervento previste dalla l.r. 65/2014 (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica).

2. È previsto l'adeguamento funzionale degli impianti anche con la realizzazione di attrezzature di supporto e di servizio necessarie per l'omologazione CONI e Federazioni Sportive secondo le norme di sicurezza del d.m. 18.03.1996 e successive modifiche ed integrazioni. Tali interventi potranno essere autorizzati solo a seguito di un piano attuativo esteso a tutta l'area, finalizzato alla riqualificazione paesaggistica ed alla riduzione dell'impatto acustico.

3. Per tutti gli impianti sportivi previsti nel presente titolo non è ammessa la realizzazione di recinzioni; tali impianti, in quanto pertinenziali, devono configurarsi come parti integrate in un unico spazio.

Art. 52

Piscine

1. Il RU, in coerenza con il PS, ammette la possibilità di realizzare piscine pertinenziali a supporto di attività ricettive (agriturismo, strutture per il turismo rurale) o connesse alla residenza. In particolare:

a) Piscine a supporto delle attività turistico-ricettive e degli agriturismi esistenti alla data di adozione del 1° RU oppure anche attivate successivamente ma, in questo caso, con almeno 10 posti letto. Sono ammesse in tutti gli ambiti del territorio rurale salvo l'ambito Ef Fluviale. La realizzazione di tali piscine è condizionata alla verifica di coerenza rispetto ai seguenti criteri generali e limiti dimensionali:

a1. non è consentita la realizzazione di più di una piscina a servizio delle funzioni di cui sopra;

a2. i locali tecnici per gli impianti di filtrazione dovranno essere completamente interrati o reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente; non è pertanto ammessa la realizzazione di nuova Sul sulle pertinenze degli edifici per tali finalità;

a3. gli eventuali spogliatoi dovranno essere reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente; non è pertanto ammessa la realizzazione di nuova Sul sulle pertinenze degli edifici per tali finalità;

a4. la dimensione massima ammissibile è stabilita in 160 mq. di superficie di vasca comprensiva del solo bordo, con il limite ridotto a 120 mq. per attività con una ricettività inferiore a 25 posti letto;

a5. non è consentita la realizzazione di piscine completamente fuori terra; al fine di minimizzare l'impatto delle stesse sul paesaggio, sono da evitare collocazioni in zone terrazzate o di pendio. In ogni caso il piano del bordo superiore della piscina non potrà superare i 90 cm. dal piano di campagna originario;

a6. le superfici pavimentate intorno alle piscine dovranno essere realizzate in materiale tradizionale e naturale quale laterizio, legno, pietra e non potranno essere superiori alla dimensione della piscina intorno alla quale sono realizzate;

a7. L'approvvigionamento idrico dovrà avvenire in forma autonoma non attingendo, pertanto, all'acquedotto comunale salvo diverse disposizioni dell'Ente gestore;

b) Piscine connesse alla residenza. Sono ammesse in tutti gli ambiti ad esclusione dell'Ef Fluviale e dell'ANPIL. La realizzazione di tali piscine è condizionata alla verifica di coerenza rispetto agli stessi criteri generali e limiti dimensionali del punto a) con la differenza che la dimensione massima ammissibile è stabilita in 100 mq. di superficie di vasca comprensiva del solo bordo. Non è consentita la realizzazione di più di una piscina a servizio del singolo edificio residenziale anche qualora composto da più unità abitative.

2. La realizzazione delle piscine è comunque condizionata al rigoroso rispetto delle prescrizioni contenute nelle Schede di Paesaggio di cui all'allegato 2.

3. Per le nuove piscine ricadenti negli ambiti Colle di San Miniato, Colline Interne, Colline Occidentali, ANPIL e Area contigua all'ANPIL, la progettazione dovrà sempre garantire l'inserimento paesaggistico e sarà oggetto delle valutazioni della Commissione di Qualità (CdQ).

Art. 53

Pratiche sportive: tennis - golf - campi polivalenti - campi bocce

1. Il RU, oltre alle piscine, ammette la possibilità di realizzare altri impianti sportivi pertinenziali sempre a supporto di attività ricettive (agriturismo, strutture per il turismo rurale) oppure connessi alla residenza nei seguenti ambiti del territorio rurale e con le seguenti limitazioni:

a) a supporto esclusivo di strutture ricettive negli ambiti delle Colline interne, Colle di San Miniato, Egola, Elsa e Colline occidentali.

2. In tutti i casi le eventuali strutture a servizio, quali locali tecnici, depositi o spogliatoi, dovranno essere reperiti nell'ambito dei fabbricati esistenti, senza alcun incremento di Sul o di volumetria.
3. Il sistema di illuminazione degli impianti sportivi dovrà essere concepito in virtù del massimo contenimento dell'inquinamento luminoso; pertanto si prescrive l'utilizzo di elementi illuminanti opportunamente schermati verso l'alto localizzati ad una altezza non superiore ai 120 cm. dal livello del suolo per i campi da golf, campetti polivalenti e campi bocce e di 210 cm. per i campi da tennis.
4. Sono considerati compatibili con il territorio rurale unicamente i campi da golf conformi al PTC, il cui progetto non pregiudichi l'assetto morfologico dei luoghi attraverso la realizzazione di opere di sbancamento o riempimento finalizzate alla creazione dei percorsi da golf.

CAPO VIII

NUOVE COSTRUZIONI PRECARIE IN AREE A PREVALENTE ED ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA PER IMPRENDITORI AGRICOLI E AMATORIALI

Art. 54

Serre temporanee, serre con copertura stagionale ed altri manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale

1. L'installazione di serre temporanee, di serre con copertura stagionale e di manufatti aziendali temporanei per lo svolgimento dell'attività agricola realizzate con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorate a terra, in assenza di programma aziendale, è consentita solo alle aziende agricole, previa comunicazione al comune. Tale installazione dovrà essere riferita alla durata del ciclo produttivo, ancorché superiore a due anni, ed è consentita nei seguenti ambiti:
 - Ep Arno;
 - Ev Egola;
 - Ev Elsa;
 - Ec Interne;
 - Ep Piane;
2. La localizzazione non potrà avvenire all'interno dell'ambito Ef Fluviale e delle aree classificate PI4 dal PAI ovvero a pericolosità idraulica molto elevata.
3. Le serre devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
 - b) l'altezza massima non deve essere superiore a m. 4,00 in gronda e a m. 7,00 al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
 - c) le distanze minime non devono essere inferiori a:
 - 5,00 m. dalle abitazioni esistenti sul fondo e dai confini;
 - 10,00 m. da tutte le altre abitazioni;
 - distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal Codice della Strada;
 - d) la superficie massima copribile complessivamente non può essere superiore a 500 mq.
4. Nella comunicazione presentata dal titolare dell'azienda agricola, devono essere indicate:
 - a) le esigenze produttive;

- b) il progetto di ciascuna serra, con esplicate le relative superfici e dimensioni;
 - c) i materiali utilizzati;
 - d) l'indicazione su planimetria catastale dei punti in cui sono previste le varie installazioni;
 - e) la data di installazione e quella di rimozione, per entrambe le tipologie di serre, nonché il periodo biennale di rimozione della copertura per le sole serre con copertura stagionale;
 - f) la conformità dell'intervento alla l.r. 65/2014, al relativo regolamento regionale ed alle disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale.
5. Per le serre con copertura stagionale, l'obbligo alla rimozione è riferito alla sola copertura.
6. Previa ulteriore comunicazione, le serre temporanee e quelle con copertura stagionale possono essere reinstallate, una volta rimosse, anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi.
7. All'installazione di serre con requisiti diversi da quelli indicati al comma 1 si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli di cui all'art. 73, comma 4, della l.r. 65/2014 e relativi articoli 4 e 5 del dPGR 5/R/2007 aggiornato al dPGR 7/R/2010.
8. Non sono soggette alla suddetta disciplina le coperture temporanee con altezza inferiore a m. 1,00 purché eseguite con struttura leggera a tunnel e film trasparente, montata temporaneamente per la stagione invernale.
9. Nel caso di prevista installazione combinata delle sopradette tipologie ammesse, la proposta dovrà essere preventivamente sottoposta all'esame del Settore Servizi Tecnici, tramite richiesta di parere preventivo.
10. L'installazione dei manufatti aziendali temporanei e delle relative opere di ancoraggio non devono comportare alcuna modificazione morfologica sostanziale dello stato dei luoghi. I manufatti devono essere realizzati in legno, o con altri materiali leggeri, secondo lo schema tipologico conforme alle disposizioni delle schede di paesaggio (allegato 2 alle NTA), e semplicemente appoggiati a terra. Altri requisiti:
- a) superficie calpestabile non superiore ai 30 mq., altezza media non superiore a 2,40 m., assenza dei requisiti per l'abitabilità;
 - b) distanze identiche a quelle indicate al comma 3, lettera c);
 - c) contenuti della comunicazione al comune identiche a quelle indicate al comma 4.
11. I manufatti di cui al presente articolo non possono essere inseriti nel computo dei beni aziendali.
12. L'installazione di serre e manufatti temporanei aventi le caratteristiche di cui al comma 1 per un periodo superiore due anni è soggetto a SCIA.
13. L'installazione di serre fisse e manufatti necessari alla conduzione aziendale, che comportino interventi di trasformazione permanenti del suolo, sono soggetti a permesso di costruire.
14. In caso di mancato rispetto degli impegni alla rimozione di serre e/o manufatti e al ripristino dello stato dei luoghi di cui al comma 4, si applicano le sanzioni di cui all'art. 196 della l.r. 65/2014.

Art. 55

Manufatti precari per la vendita dei prodotti agricoli e tipici locali

1. L'installazione di manufatti precari per la vendita di prodotti agricoli e tipici locali è consentita ai produttori previa comunicazione al comune nei seguenti ambiti:
- Ep Arno;
 - Ev Egola;
 - Ev Elsa;

- Ec Interne;
- Ep Piane;
- Ec Colline Occidentali;
- Area contigua all'ANPIL.

2. La localizzazione non potrà avvenire all'interno delle zone classificate a pericolosità idraulica molto elevata ovvero a pericolosità molto elevata da processi geomorfologici di versante e da frana.

3. I manufatti precari sono ammessi per la commercializzazione e vendita al pubblico di produzioni tipiche locali (tartufo, prodotti orticoli, prodotti agricoli e agroalimentari anche trasformati quali miele, marmellate) e pertanto dovranno essere collocati, ove possibile, su fondi adiacenti alla viabilità principale. Tali manufatti potranno essere realizzati solo se sui fondi interessati non sono presenti strutture o fabbricati utilizzabili per tale scopo; qualora non sussista tale possibilità, i manufatti precari potranno essere realizzati e dovranno comunque essere conformi ai seguenti criteri:

- a) superficie calpestabile non superiore ai 30 mq. e altezza massima non superiore a 2,40 m.;
- b) lo schema tipologico sia concordato col Settore Servizi Tecnici.

Art. 56

Manufatti per l'attività agricola amatoriale realizzati da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli

1. I manufatti necessari allo svolgimento dell'attività agricola amatoriale e al ricovero di animali domestici e per fini ricreativi da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli possono essere realizzati nei seguenti ambiti:

- Ep Arno;
- Ep Piane;
- Ev Egola;
- Ev Elsa;
- Ec Colle di San Miniato, solo nel caso in cui sia dimostrato che i soggetti di cui all'oggetto non posseggano fondi in ambiti limitrofi laddove tali annessi siano ammessi;
- Ec Colline Occidentali, con esclusione dell'ANPIL e dell'Area contigua per le quali si rimanda alle disposizioni di cui al Capo II;
- Ec Colline Interne.

2. La realizzazione non è consentita all'interno delle zone classificate a pericolosità idraulica molto elevata ovvero a pericolosità molto elevata da processi geomorfologici di versante e da frana - Tav. G8 del Regolamento Urbanistico.

3. Tali manufatti possono essere installati su fondi aventi la superficie minima di 1.000 mq.

4. L'installazione dei manufatti e delle relative opere di ancoraggio:

- a) non devono comportare alcuna modificazione morfologica sostanziale dello stato dei luoghi;
- b) devono essere realizzati in legno, o con altri materiali leggeri e semplicemente appoggiati a terra con esclusione di materiali plastici, con caratteristiche tipologiche coerenti con le indicazioni delle Schede di Paesaggio (allegato 2 alle NTA);
- c) deve essere eseguita in conformità alle normative sovra ordinate, alle altre disposizioni comunali, a quanto previsto dal Codice Civile, dal Codice della Strada e dal Regolamento Edilizio;
- d) devono essere poste a distanza di almeno 50 m. da bosco d'alto fusto, bosco misto, bosco ceduo;

e) non devono interferire con eventuali reti tecniche o elementi di servizio (es. chiusini, griglie, caditoie, idranti, quadri di controllo, misuratori di servizio, segnaletica verticale ed orizzontale, toponomastica, illuminazione ecc.) o/e che ne limitino il funzionamento, l'utilizzo, la manutenzione.

5. I manufatti per l'attività agricola amatoriale, per il ricovero di animali domestici e per uso ricreativo devono avere le seguenti caratteristiche:

a) Ricovero attrezzi

- Sup. calpestabile: 30 mq. per terreni aventi superficie di almeno 2.000 mq.;
- Sup. calpestabile: 15 mq. per terreni aventi superficie di almeno 1.000 mq.;
- H.max: 3,50 m.;
- Dc: 10,00 m.;
- Ds: secondo quanto previsto dal Codice della Strada ed esternamente alla fascia di rispetto stradale come indicato dalla Carta dei vincoli del RU.

b) Ricovero attrezzi da orto

- Sup. calpestabile: 8 mq. per terreni aventi superficie di almeno 1.000 ovvero di almeno 300 mq. qualora posti in aggregazione di almeno 4 moduli;
- H.max: 2,40 m.;
- Dc: 5,00 m. o in aderenza ad altri manufatti analoghi in caso di terreni suddivisi in maniera modulare;
- Ds: secondo quanto previsto dal Codice della Strada ed esternamente alla fascia di rispetto stradale come indicato dalla Carta dei vincoli del RU.

c) Ricovero equini

- N. stalle: 2, con almeno 2.000 mq. di terreno;
- Sup. stalla: 9 mq. per equino;
- Sup. ricovero fieno: 15 mq.;
- Sup. loggia: 6 mq.;
- H.max: 2,50 m.
- Dc: 10,00 m.
- Ds: secondo quanto previsto dal Codice della Strada ed esternamente alla fascia di rispetto stradale come indicato dalla Carta dei vincoli del RU;
- De: 50,00 m. (riferita a fabbricati di abitazione o con permanenza di persone);
- per i manufatti legittimi ad uso ricovero equini esistenti alla data di adozione del 2° RU è ammesso il completamento della struttura come previsto dal presente articolo.

d) Ricovero animali da cortile

- Sup. calpestabile: 10 mq.;
- H.max: 2,00 m.;
- Dc: 10,00 m.
- Ds: secondo quanto previsto dal Codice della Strada ed esternamente alla fascia di rispetto stradale come indicato dalla Carta dei vincoli del RU;
- De: 50,00 m. (riferita a fabbricati di abitazione o con permanenza di persone);

- Spazio scoperto recintato: 30 mq.;
- H. recinzione: 2,00 m., con rete a maglia sciolta;
- rispetto di parametri dimensionali minimi previsti dalle norme vigenti in materia veterinaria.

e) Ricovero animali da allevamento

- Sup. calpestabile: 30 mq.;
- H.max:4,00 m.;
- Dc: 10,00 m.
- Ds: secondo quanto previsto dal Codice della Strada ed esternamente alla fascia di rispetto stradale come indicato dalla Carta dei vincoli del RU;
- De: 50,00 m. (riferita a fabbricati di abitazione o con permanenza di persone);
- rispetto di parametri dimensionali minimi previsti dalle norme vigenti in materia veterinaria.

f) Ricovero animali da affezione

- Sup. recinto: 8 mq. per un cane e 4 mq. per ogni cane aggiuntivo per un massimo di n. 6 cani;
- Sup. box: 3 mq. cadauna;
- H.max:1,60 m.;
- Dc: 5,00 m.
- Ds: secondo quanto previsto dal Codice della Strada ed esternamente alla fascia di rispetto stradale come indicato dalla Carta dei vincoli del RU;
- De: 50,00 m. (riferita a fabbricati di abitazione o con permanenza di persone);
- Tipologia: box chiuso su tre lati, copertura impermeabilizzata e coibentata, pavimentazione rialzata dal terreno e comunque isolata dall'umidità, non costituita da reti, con superficie lavabile e priva di scheggiature ed altre asperità;

g) Installazione combinata di tipologie ammesse

- nel caso di prevista installazione combinata delle sopradette tipologie ammesse, la proposta dovrà essere preventivamente sottoposta all'esame del Settore Servizi Tecnici, tramite richiesta di parere preventivo.

6. Sono fatte salve distanze maggiori da fabbricati di abitazione (De), come disposte al comma 5, su indicazione dell'azienda USL in relazione alla possibilità di maleodoranze e/o rumori molesti verso ricettori esterni.

7. I manufatti di cui al comma 5, lettere a) e b), possono includere al loro interno un servizio igienico da computare nella superficie consentita.

8. I manufatti di cui al presente articolo sono soggetti a SCIA le quali possono essere presentate al comune dai proprietari dei terreni e dagli aventi disponibilità in quanto titolari di diritti d'uso (locazione, comodato, ecc.). La SCIA deve indicare:

a) le motivate esigenze di realizzazione, le caratteristiche e le dimensioni dei manufatti;

b) l'indicazione su planimetria catastale del punto in cui è prevista l'installazione;

c) il progetto del manufatto (pianta, sezioni, prospetti) e la planimetria generale indicante le relative distanze del manufatto medesimo da strade, confini e da altri fabbricati interni ed esterni all'area di intervento, la localizzazione e la tipologia delle nuove piantumazioni prescritte secondo il RU;

d) documentazione fotografica dello stato attuale;

e) l'impegno a realizzare il manufatto in legno o in altri materiali leggeri;

f) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione mediante atto unilaterale d'obbligo;

g) la conformità dell'intervento alla l.r. 65/2014, al presente RU ed alle eventuali disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale.

9. In caso di mancato rispetto degli impegni alla rimozione dei manufatti di cui al presente articolo e al ripristino dello stato dei luoghi di cui al comma 4, si applicano le sanzioni di cui all'art. 196 della l.r. 65/2014.

Art. 57

Coperture temporanee con altezza inferiore ad un metro

1. Le serre con altezza inferiore ad 1,00 m. non sono soggette alla disciplina di cui agli articoli 54 e 56, così come le coperture per particolari colture e cibo per animali.

CAPO IX

NUOVI EDIFICI CON DESTINAZIONE AGRICOLA

Art. 58

Nuovi edifici rurali con destinazione agricola e obbligatorietà del PMAA. Aspetti procedurali

1. Il Programma Aziendale si rende necessario secondo quanto previsto dalla vigente normativa regionale, con i limiti fissati per tali interventi dal presente RU.

2. La realizzazione di nuovi edifici rurali (abitazioni rurali ed annessi) è consentita solo a seguito dell'approvazione del Programma Aziendale da parte del Comune, sentita la Provincia per gli aspetti di propria competenza.

3. Tutti i Programmi Aziendali e le relative richieste di permesso di costruire sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio (CpP) o dalla Commissione di Qualità (CdQ).

4. L'Amministrazione Comunale provvederà al controllo e alla vigilanza dei suddetti Programmi e sul rispetto degli impegni assunti nell'ambito degli atti d'obbligo unilaterali nelle forme stabilite nell'atto stesso.

5. La realizzazione degli interventi edilizi ed urbanistici per aziende che esercitano l'attività agricola su fondi inferiori ai minimi colturali definiti dal PTC, è consentita senza approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di specifico Programma Aziendale, così come disciplinato dalla normativa vigente, ed è definita al successivo art. 64.

Art. 59

Programma aziendale con valore di piano attuativo

1. Il Programma Aziendale assume valore di piano attuativo qualora preveda:

a) la realizzazione, attraverso interventi di nuova edificazione, di nuove abitazioni rurali e annessi non accorpati per una complessiva di mq. 300 ovvero di abitazione ed annesso accorpati in un unico fabbricato per una complessiva di mq. 400;

b) interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola.

Art. 60

Interventi per la tutela e la valorizzazione ambientale contenuti nei programmi aziendali

1. I Programmi Aziendali dovranno contenere l'indicazione degli interventi per la tutela e la valorizzazione ambientale oltre a definire, in sede di atto unilaterale d'obbligo, gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze di edifici per i quali si preveda la deruralizzazione.
2. Gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze di edifici per i quali si preveda la deruralizzazione sono disciplinati dall'art. 49 delle presenti norme.

Art. 61

Residenze ed annessi agricoli funzionali alla conduzione dei fondi

1. La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo a titolo professionale solo se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle connesse.
2. La costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo è ammessa, previa approvazione di programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale e con le limitazioni di cui all'art. 76 della l.r. 65/2014, nei seguenti ambiti:
 - Ep Piane;
 - Ev Egola;
 - Ev Elsa;
 - Ec Colle di San Miniato, solo nel caso in cui l'azienda non disponga di altri fondi ricadenti in ambiti diversi;
 - Ec Colline Occidentali;
 - Ec Colline Interne.
3. La costruzione di nuovi annessi agricoli è ammessa, previa approvazione di programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale e con le limitazioni di cui all'art. 46 della l.r. 1/2005, nei seguenti ambiti:
 - Ep Piane;
 - Ev Egola, ad esclusione di serre fisse;
 - Ev Elsa, ad esclusione di serre fisse;
 - Ec Colle di San Miniato, solo nel caso in cui l'azienda non disponga di altri fondi ricadenti in ambiti diversi;
 - Ec Colline Occidentali, ad esclusione di serre fisse;
 - Ec Colline Interne, ad esclusione di serre fisse.
4. Nell'ambito Ef Fluviale non sono ammesse nuove costruzioni, né ad uso abitativo né di annessi agricoli, serre e altre strutture temporanee, anche se derivanti da programmi aziendali di miglioramento agricolo ambientale.
5. Per l'area ANPIL e l'area contigua all'ANPIL valgono le disposizioni di cui al Capo II.
6. Alla determinazione della Superficie Agricola Utile (SAU) concorrono i fondi aziendali condotti a bosco nonché i fondi agricoli ricadenti all'interno delle aree definite dal RU come "Aree di salvaguardia e tutela ambientale".

Art. 62

Limiti dimensionali e criteri per la definizione degli edifici rurali

1. Per le nuove abitazioni rurali, nelle aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola, il RU stabilisce i seguenti limiti dimensionali:

- a) uso abitativo: fino ad un massimo di mq. 200 di Sul per i nuovi edifici rurali ad uso abitativo, nel caso in cui il Programma Aziendale preveda la realizzazione contestuale ed accorpata di abitazioni rurali e annessi;
- b) fino ad un massimo di mq. 150 di Sul per i nuovi edifici rurali ad uso abitativo nel caso in cui il Programma Aziendale preveda la sola realizzazione di abitazioni rurali;
- c) H.max: 6,50 m. per tutti i nuovi edifici (sia abitativi che annessi).
2. La dimensione degli annessi agricoli dovrà essere commisurata alle effettive esigenze produttive dell'azienda e dimostrata nell'ambito del Programma Aziendale.
3. I criteri realizzativi generali ed i requisiti di funzionalità, desunti dalla lettura dei caratteri ricorrenti dell'edilizia rurale tradizionale cui dovranno conformarsi i nuovi edifici rurali ivi inclusi i nuovi annessi agricoli, sono definiti nelle Schede di Paesaggio relative ai diversi contesti paesaggistici. Tali schede descrivono le regole aggregative ed i caratteri architettonici dell'edilizia rurale cui dovranno ispirarsi i progetti dei nuovi fabbricati funzionali all'esercizio dell'agricoltura.
4. Gli interventi di nuova edificazione di fabbricati rurali che utilizzano un linguaggio architettonico che non si conforma ai caratteri ricorrenti dell'edilizia rurale tradizionale definiti nelle schede di paesaggio e che si riferiscono alle forme dell'architettura contemporanea, sono oggetto di valutazione da parte della Commissione di Qualità (CdQ).
5. Per la realizzazione delle serre fisse si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli (art. 73, comma 3, l.r. 65/2014 e PTC).

Art. 63

Maneggi a supporto di attività economiche

1. I maneggi che supportano attività economiche legate alla fruizione del territorio rurale, sono ammessi su tutto il territorio comunale, ad esclusione delle zone ricadenti all'interno dei seguenti ambiti:
- Ep Arno;
 - Ec Colle di San Miniato
 - ANPIL.
2. Nel presente RU il maneggio previsto dall'art. 25 del PS non viene definito a livello localizzativo e dimensionale, seppure da prevedere all'interno dell'ambito Ec Colline Interne, ma una eventuale richiesta, presentata esclusivamente da una azienda agricola all'interno di un Programma Aziendale, potrà essere valutata da parte della Commissione per il Paesaggio. La localizzazione auspicata, in coerenza con il PS, privilegia in particolar modo le zone lungo la via Francigena, come già indicato, nell'ambito di progetti di valorizzazione delle risorse paesaggistiche e territoriali ed in coerenza con la creazione del circuito delle ippovie.

Art. 64

Annessi agricoli per aziende che esercitano l'attività agricola su fondi inferiori ai minimi colturali definiti dal PTC

1. La realizzazione degli annessi agricoli su fondi inferiori ai minimi colturali definiti dal PTC è ammessa da parte di aziende agricole che non posseggono altri fabbricati idonei per l'attività in oggetto, nei limiti del dimensionamento del presente RU, secondo i criteri di cui agli articoli 65, 66 e 67 delle presenti norme, nei seguenti ambiti:
- Ep Arno;
 - Ep Piane;
 - Ev Egola;

- Ev Elsa;
- Ec Colline Occidentali;
- Ec Colline Interne.

2. Per l'area ANPIL e l'area contigua all'ANPIL valgono le disposizioni di cui al Capo II.

Art. 65

Requisiti per l'ammissibilità e dimensionamenti

1. Per poter costruire gli annessi per lo svolgimento dell'attività agricola, nelle zone in cui gli stessi sono consentiti, è necessario possedere i seguenti requisiti:

- a) superficie fondiaria minima di proprietà dell'azienda su cui viene realizzata la struttura di almeno 2.000 mq.;
- b) dimostrazione della assenza sul fondo di edifici o altre strutture in grado di adempiere alle funzioni per le quali l'annesso stesso viene costruito;
- c) prossimità ad una viabilità esistente.

2. Laddove sia dimostrato il possesso dei requisiti citati, la realizzazione degli annessi dovrà essere commisurata all'attività dell'azienda e pertanto le necessità dovranno emergere da apposita relazione tecnico-agronomica e comunque in termini di Sul gli annessi non potranno essere superiore a 150 mq.

Art. 66

Limitazioni dei caratteri tipologici e formali

1. I caratteri tipologici e formali degli annessi sono così definiti:

- a) non è consentita la realizzazione di locali semi interrati e/o interrati;
- b) la tipologia dovrà riferirsi agli annessi rurali siti in zona agricola, sia per quanto riguarda la forma, che per i materiali e le finiture. I criteri progettuali da seguire sono analoghi a quelli previsti per la costruzione dei nuovi annessi rurali previsti nei Programma Aziendale.
- c) H.max: 6,50 m.;
- d) deve essere garantito il rispetto delle condizioni dettate dal Titolo V e dalle Schede di Paesaggio delle presenti NTA.

Art. 67

Impegni da sottoscrivere nell'atto d'obbligo

1. Con la sottoscrizione dell'atto d'obbligo di durata decennale da registrare e trascrivere nelle forme di legge a cura e spese del proponente precedentemente al rilascio del titolo abilitativo, il richiedente dovrà impegnarsi a:

- a) non alienare separatamente dal fondo rustico l'annesso su fondi inferiori ai minimi da realizzare;
- b) mantenere la destinazione d'uso di tale annesso per un tempo illimitato finché esisterà l'azienda;
- c) mantenere le pertinenze agricole del fondo avendo cura di compiere le operazioni di pulitura e di sfalcio degli argini dei fossati o dei rii di scolo eventualmente presenti sul fondo o ai confini dello stesso;
- d) rendere autonoma la eventuale fornitura di acqua necessaria per l'irrigazione non attingendo all'acquedotto comunale;

e) garantire la realizzazione, manutenzione e gestione delle opere ambientali e lo smontaggio dell'annesso su fondi inferiori ai minimi mediante la sottoscrizione di una polizza fidejussoria a garanzia con durata decennale;

f) non richiedere alcun ampliamento una tantum previsto per gli annessi agricoli previsto dalle presenti NTA per tutta la validità dell'atto d'obbligo stesso.

Art. 68

Normativa di raccordo con la disciplina dell'agriturismo

1. Il RU si conforma al capo II e capo III della l.r. 30/2003, come modificata dalla l.r. 80/2009 e dalla l.r. 4/2014, con particolare riferimento agli articoli da 12 a 22 ed in particolare ai sensi del comma 2 dell'art. 13. In conformità al PS precisa che l'ospitalità nel territorio rurale è preclusa negli ambiti Ev Elsa e Ec Colle di San Miniato, fatti salvi, previo parere vincolante della Commissione di Qualità (CdQ), limitati interventi volti a potenziare l'accoglienza dei pellegrini sulla via Francigena.

2. In conformità al PS, l'ospitalità nel territorio rurale è preclusa negli ambiti Ef Fluviale ed Ev Elsa, fatti salvi, previo parere vincolante della Commissione di Qualità (CdQ), limitati interventi volti a potenziare l'accoglienza dei pellegrini lungo la via Francigena.

CAPO X

DISCIPLINA DELLE AREE PUNTUALI DEL TERRITORIO RURALE

Art. 69

Aree puntuali del territorio rurale (APTR)

1. Il RU riconosce, all'interno del territorio rurale, alcune aree particolari denominate Aree Puntuali del Territorio Rurale (APTR), sottoposte comunque alla disciplina del territorio rurale di cui al Titolo IV Capo III della l.r. 65/2014 ed al regolamento di attuazione n. 5/R/2007 e successive modifiche ed integrazioni, relativamente a tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

2. Gli interventi di ampliamento, qualora consentiti, sono disciplinati dalle norme delle singole APTR e dalle Schede di fattibilità delle APTR di cui all'allegato 4 alle presenti NTA. Tali aree, identificate con codice numerico da 1 a 38, sono di seguito descritte ed il loro perimetro è riportato con apposito tratto grafico nelle tavole del RU il quale detta per ognuna di esse parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento e prescrizioni.

3. Per quanto riguarda gli interventi che necessitano dello strumento del piano attuativo, l'amministrazione comunale si riserva la facoltà di valutare, sulla base della consistenza degli interventi stessi e dell'interesse pubblico che rivestono, la possibilità o meno di assoggettarli a convenzione.

Art. 70

APTR nelle aree agricole di pianura (Ep Arno)

APTR 1 Officina meccanica Gozzini 1906 Turini Group

1. Si tratta di un'officina meccanica già esistente da vari anni nell'immobile ex Fornace Gronchi posto in via Arginale Ovest n. 33. Il perimetro è indicato nelle tavole del RU.

2. La destinazione d'uso prevista è il consolidamento dell'attività meccanica in relazione alla convenzione repertorio n. 72653 raccolta n. 9228 registrata ad Empoli il 20.05.1997 al n. 1150/I tra la proprietà e l'amministrazione

comunale sottoscritta a corredo della concessione edilizia n. 901/1996 per "ampliamento di fabbricato industriale ad uso officina meccanica".

3. Nelle aree ricadenti in classe di pericolosità idraulica molto elevata sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla l.r. 21/2012.

4. Sugli edifici esistenti legittimi sono ammesse mediante SCIA le categorie di intervento della manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

5. Non sono ammessi aumenti di volumetria e di sul rispetto allo stato attuale, nemmeno per manufatti precari e per adeguamenti tecnologici che necessitino di nuovi spazi.

6. Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, mediante piano di recupero, solo per funzioni residenziale e di servizio nel rispetto del dimensionamento del RU.

7. Gli interventi e le trasformazioni dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo V del presente RU ed essere conformi alle Schede di fattibilità delle APTR di cui all'allegato 4 alle presenti NTA e alle Schede di Paesaggio di cui all'allegato 2 alle presenti NTA.

APTR 2 Ex discarica fornace Gronchi

1. Si tratta di un'area di discarica dimessa da molti anni, il cui perimetro è riportato nelle tavole di piano. Tale area è inserita nel Piano regionale dei siti da bonificare con necessità di bonifica "a medio termine"; tale definizione indica che esiste un potenziale inquinamento ma che non è stato accertato un danno ambientale in atto. E' comunque necessario un intervento di messa in sicurezza o bonifica in accordo con il programma di priorità approvato dalla Provincia per il territorio di competenza.

2. Nelle aree ricadenti in classe di pericolosità idraulica molto elevata sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla l.r. 21/2012. Fino all'avvenuta bonifica non sono comunque ammesse trasformazioni dell'area ed interventi sulla stessa, fatti salvi gli interventi necessari per il controllo della discarica e per la corretta attuazione del piano di bonifica, che saranno autorizzati da parte del Comune.

3. Successivamente alla certificazione di non avvenuto danno ambientale o di bonifica saranno ammessi gli interventi previsti dal presente RU, nel rispetto di quanto previsto al precedente comma.

Art. 71

APTR nelle aree agricole di pianura (Ep Piane)

APTR 4 Insediamento produttivo falegnameria Mazzoni

1. La destinazione d'uso prevista è il consolidamento dell'attività di falegnameria già esistente con i relativi servizi pertinenziali. Il perimetro è indicato nelle tavole del RU.

2. Sugli edifici esistenti legittimi sono ammesse tutte le categorie di intervento previste dalla l.r. 65/2014 (manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica).

3. Sono, altresì, ammessi ampliamenti una tantum per il miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie oppure dovute al miglioramento del ciclo produttivo e alla sicurezza degli addetti sul luogo di lavoro.

4. Tale ampliamento, da realizzarsi nei limiti dei dimensionamenti definiti dal RU, dovrà essere realizzato secondo i seguenti criteri dimensionali:

- Sul in ampliamento: 100% della Sul attuale;
- H.max: 5,50 m.;

- Indice piantumazione: 0,02;
- Volumi tecnici e tecnologici max: 70%;
- Superficie coperta dell'edificio principale con H.max 5,50 m.

5. Sia gli ampliamenti una tantum che i volumi tecnici e tecnologici dovranno inserirsi correttamente rispetto al fabbricato esistente e potranno essere realizzati in aderenza oppure all'interno della stretta area di pertinenza dell'edificio. In ogni caso l'ampliamento dovrà conformarsi alle tipologie proprie delle zone agricole ed i volumi tecnici e tecnologici dovranno inserirsi correttamente nel paesaggio agrario mediante opportune schermature di essenze vegetazionali perenni ad alto fusto autoctone.

6. Gli interventi e le trasformazioni dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo V del presente RU e dovranno essere conformi alle condizioni dettate dal PIT e dalle Schede di Paesaggio di cui allegato 2 alle presenti NTA.

7. Strumento attuativo per la sostituzione edilizia, la ristrutturazione urbanistica, l'ampliamento una tantum ed i volumi tecnici e tecnologici: progetto unitario convenzionato.

APTR 33 Parco Archeologico del Borgo di San Genesio ed insediamento agricolo-produttivo Cerester

1. La destinazione d'uso prevista è il consolidamento delle attività già esistenti con i relativi servizi pertinenziali. Il perimetro è indicato nelle tavole del RU.

2. Ai sensi di quanto disposto all'art. 8 delle presenti norme, la disciplina urbanistica del complesso produttivo è riferita al vigente piano attuativo convenzionato n. 63 (vedi Appendice C).

3. E' consentita la realizzazione di una serra per l'essiccazione dell'uva, ai sensi dell'art. 41, comma 5, l.r. 1/2005 e art. 6 dPGR 5/R/2007, nella parte nord dell'insediamento fino ad un massimo di 300 mq. con struttura leggera e altezza massima in gronda di m. 3,00 a condizione che non comporti alcuna modificazione sostanziale della morfologia dei luoghi e sia semplicemente ancorata al suolo.

4. E' prescritto il completamento della barriera di alberature di alto fusto in filare lungo il perimetro del complesso produttivo, con particolare riferimento al lato sud rivolto verso il sito archeologico del Borgo di San Genesio.

5. Gli interventi di completamento edificatorio e le trasformazioni dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo V delle presenti norme e dovranno essere conformi alle condizioni dettate dal PIT e dalle Schede di Paesaggio di cui all'Allegato 2 delle presenti norme.

APTR 34 Insediamento produttivo impresa edile Giorgi Costruzioni

1. La destinazione d'uso prevista è il consolidamento dell'attività esistente di deposito di attrezzature per cantieri edili ed il perimetro è indicato nelle tavole del RU.

2. Sui manufatti esistenti legittimi o legittimati a seguito di rilascio di sanatoria edilizia sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva e sostituzione edilizia.

3. Sono ammesse addizioni funzionali esclusivamente per la dotazione di volumi tecnici necessari alla conduzione dell'attività e alla sicurezza degli addetti sul luogo di lavoro.

4. I parametri dell'intervento di sostituzione edilizia sono i seguenti:

- Sul: esistente, legittima o legittimata a seguito del rilascio di sanatorie edilizie;
- H.max: 5.50 m.;
- Rc: 0,40;
- Dc: 6,00 m.

- Ds: 10,00 m.;
- Indice di piantumazione (Ip): 0,02 con alberature autoctone sempreverdi di alto fusto disposte a schermatura perimetrale dell'insediamento;
- Volumi tecnici: 10% Sul.

5. Il resede di pertinenza non può essere pavimentato con materiali impermeabili.
6. L'insediamento produttivo deve essere interamente recintato, lasciando libera la fascia laterale di almeno 4,00 m. dal ciglio di sponda del Rio Santa Maria.
7. Gli interventi di sostituzione edilizia devono conformarsi alle tipologie tradizionali delle zone agricole di pianura.
8. Gli interventi e le trasformazioni dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo V delle presenti norme e dovranno essere conformi alle condizioni dettate dal PIT e alle Schede di Paesaggio di cui all'Allegato 2 delle presenti norme.
9. Strumento attuativo per la sostituzione edilizia e ampliamenti di volumi tecnici: permesso di costruire.

Art. 72

APTR nelle aree agricole di fondovalle (Ev Egola)

APTR 5 Distributore carburanti e servizi di interesse generale Genovini

1. La destinazione d'uso prevista è il consolidamento delle attrezzature di interesse generale e della residenza. Il perimetro è indicato nelle tavole del RU.
2. Sugli edifici esistenti legittimi sono ammesse tutte le categorie di intervento di recupero previste dalla l.r. 65/2014 (manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica).
3. E' ammesso l'ampliamento una tantum della struttura legittima esistente nei limiti del dimensionamento del RU. Tale ampliamento dovrà inserirsi correttamente rispetto al fabbricato esistente e potrà essere realizzato in aderenza oppure all'interno della stretta area di pertinenza dell'edificio. In ogni caso l'ampliamento dovrà conformarsi alle tipologie proprie delle zone agricole.
4. Tale ampliamento potrà essere realizzato secondo i seguenti criteri dimensionali:
 - Sul max: 50% della Sul legittima esistente;
 - H.max: 6,00 m.;
 - Indice piantumazione: 0,02;
5. Gli interventi e le trasformazioni dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo V del presente RU e dovranno essere conformi alle condizioni dettate dal PIT ed alle schede di paesaggio di cui alle presenti NTA.
6. Strumento attuativo per la sostituzione edilizia, la ristrutturazione urbanistica, l'ampliamento una tantum: piano di recupero convenzionato.

APTR 6 Insediamento agricolo-produttivo podere della fonte Palagio

1. La destinazione d'uso prevista è il consolidamento dell'insediamento agricolo-produttivo. Il perimetro è indicato nelle tavole del RU.

2. Sugli edifici esistenti legittimi sono ammesse tutte le categorie di intervento di recupero previste dalla l.r. 65/2014 (manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica).

3. I parametri urbanistici sono i seguenti:

- Iuf: 0,55 mq/mq.;
- H.max: 8,00 m.;
- Rc: 0,40 mq/mq.;
- Indice piantumazione: 0,02;
- Volumi tecnici e tecnologici max: 70% Sc dell'edificio principale, con H.max 8,00 m.

4. Gli interventi e le trasformazioni dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo V del presente RU e dovranno essere conformi alle condizioni dettate dal PIT ed alle schede di paesaggio di cui alle presenti NTA.

5. Gli interventi edilizi eccedenti quelli di tipo manutentivo e conservativo e le trasformazioni permanenti delle aree devono essere supportate da studi idraulici sul reticolo presente localmente al fine di verificare eventuali criticità idrauliche ed individuare gli eventuali interventi di messa in sicurezza.

6. Strumento attuativo per la sostituzione edilizia, la ristrutturazione urbanistica, l'ampliamento una tantum ed i volumi tecnici e tecnologici: permesso di costruire convenzionato.

APTR 7 Insediamento agricolo-produttivo Palagio Centro incremento zootecnico

1. La destinazione d'uso prevista è il consolidamento del centro zootecnico. Il perimetro è indicato nelle tavole del RU.

2. Sugli edifici esistenti legittimi sono ammesse tutte le categorie di intervento di recupero previste dalla l.r. 65/2014 (manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica).

3. Non sono ammessi ampliamenti volumetrici e/o della Sul rispetto all'esistente.

4. I parametri urbanistici sono i seguenti:

- Rc: 0,40;
- Indice piantumazione: 0,02;
- Volumi tecnici e tecnologici max: 70% SC dell'edificio principale, con H.max 8,00 m.;
- Addizione volumetrica: 1.600 mq di Sul, nei limiti dei dimensionamenti definiti dal presente RU.

5. Gli interventi e le trasformazioni dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo V del presente RU e dovranno essere conformi alle condizioni dettate dal PIT ed alle Schede di Paesaggio di cui alle presenti NTA.

6. Gli interventi edilizi eccedenti quelli di tipo manutentivo e conservativo e le trasformazioni permanenti delle aree devono essere supportate da studi idraulici sul reticolo presente localmente al fine di verificare eventuali criticità idrauliche ed individuare gli eventuali interventi di messa in sicurezza.

7. Strumento attuativo per la sostituzione edilizia, la ristrutturazione urbanistica, i volumi tecnici e tecnologici ed addizione volumetrica: piano di recupero convenzionato coinvolgente entrambe le zone.

APTR 8 Parcheggio Palagio

1. La destinazione d'uso prevista è parcheggio e verde pubblico (servizi e attrezzature pubbliche) con un minimo di 20 posti auto a servizio del Borgo di Palagio. Il perimetro della APTR è indicato nelle tavole del RU.

2. Il progetto dovrà attuarsi utilizzando tecniche e tecnologie tendenti a minimizzare l'impatto Sull'ambiente in particolar modo per quanto riguarda l'aspetto del movimento terra e della regimazione idraulica. I materiali da utilizzare dovranno essere naturali privilegiando la pietra locale ed il laterizio.
3. Gli interventi e le trasformazioni dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo V del presente RU.
4. Strumento attuativo: permesso di costruire convenzionato esteso a tutta la APTR.

APTR 9 Frantoio Sanminiatese

1. La destinazione d'uso prevista è il consolidamento dell'insediamento agricolo-produttivo esistente (Frantoio Sanminiatese). Il perimetro è indicato nelle tavole del RU.
2. Sugli edifici esistenti legittimi sono ammissibili tutte le categorie di intervento di recupero previste dalla l.r. 65/2014 (manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica).
3. I parametri urbanistici sono i seguenti:
 - H.max: 5,50 m.;
 - Rc: 0,20;
 - Indice piantumazione: 0,02.
4. Gli interventi e le trasformazioni dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo V del presente RU e dovranno essere conformi alle condizioni dettate dal PIT ed alle Schede di Paesaggio di cui alle presenti NTA.
5. Gli interventi edilizi eccedenti quelli di tipo manutentivo e conservativo e le trasformazioni permanenti delle aree devono essere supportate da studi idraulici sul reticolo presente localmente al fine di verificare eventuali criticità idrauliche ed individuare gli eventuali interventi di messa in sicurezza.
6. Strumento attuativo: permesso di costruire convenzionato.

Art. 73

APTR nelle aree agricole di fondovalle (Ev Elsa)

APTR 10 Cartiera Isola

1. La destinazione d'uso prevista abbandona l'antico uso di attività produttiva di cartiera in favore della creazione di attrezzature ricettive, sportive e di ristoro di tipo diverso e servizi connessi anche legati alla vendita di prodotti tipici, in relazione con l'attività del Bacino di Roffia e/o di supporto all'attività agricola. Il perimetro è indicato nelle tavole del RU.
2. Nelle aree ricadenti in classe di pericolosità idraulica molto elevata sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla l.r. 21/2012.
3. Sugli edifici esistenti legittimi sono ammesse tutte le categorie di intervento di recupero previste dalla l.r. 65/2014 (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica) con le limitazioni previste dal PAI e dalla normativa in materia di rischio idraulico.
4. Non è ammesso l'aumento della Sul esistente e il recupero di annessi e superfetazioni non legittimi.
5. All'interno della zona devono essere individuate quantità di parcheggi secondo le leggi vigenti ed adeguate all'attività insediata.

6. Le aree libere non destinate a viabilità e parcheggi devono essere opportunamente sistemate a giardino attraverso piantumazione di essenze tipiche del luogo, anche al fine di garantire il minimo rapporto di superficie permeabile.

7. Gli interventi e le trasformazioni dovranno rispettare il dimensionamento del RU, le tutele di cui al Titolo V del presente RU ed essere conformi alle Schede di Paesaggio di cui allegato 2 alle presenti NTA.

8. I parametri urbanistici sono i seguenti:

- H.max: uguale all'altezza massima del fabbricato principale esistente.
- strumento attuativo per la sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica: piano di recupero convenzionato.

9. Il rilascio dell'atto abilitativo è subordinato alla presentazione da parte di un tecnico abilitato o dell'autorità competente della certificazione ambientale ai sensi del d.lgs. 152/2006 anche a seguito della bonifica del sito.

Art. 74

APTR nelle aree agricole collinari (Ec Colle di San Miniato)

APTR 11 Laghetto pesca sportiva San Maiano

1. La destinazione d'uso prevista è il consolidamento delle attività sportive, ricreative e ricettive con i relativi servizi pertinenziali. Il perimetro è indicato nelle tavole del RU.

2. Gli interventi e le trasformazioni dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo V del presente RU e dovranno essere conformi alle condizioni dettate dal PIT ed alle Schede di Paesaggio allegate alle presenti NTA.

3. Sugli edifici esistenti legittimi sono ammesse tutte le categorie di intervento di recupero previste dalla l.r. 65/2014 (manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica). E' inoltre ammesso un intervento di ampliamento una tantum della Sul esistente legittima per un massimo del 20%, da attuare nei limiti dei dimensionamento definito dal presente RU.

4. Non è ammesso il recupero di annessi e superfetazioni non legittimi.

5. Gli interventi edilizi eccedenti quelli di tipo manutentivo e conservativo e le trasformazioni permanenti delle aree devono essere supportate da studi idraulici sul reticolo presente localmente al fine di verificare eventuali criticità idrauliche ed individuare gli eventuali interventi di messa in sicurezza.

6. Strumento attuativo per la sostituzione edilizia, la ristrutturazione urbanistica e l'ampliamento una tantum: progetto unitario con convenzione eventualmente in sostituzione e/o integrazione della convenzione già approvata con dCC n. 14 del 28.02.2006.

APTR 12 Insediamento agricolo-produttivo Casa Donati San Miniato Alto

1. La destinazione d'uso prevista è il consolidamento dell'insediamento agricolo-produttivo. Il perimetro è indicato nella tavola del RU. All'interno di tale destinazione d'uso è ammessa la destinazione d'uso residenziale con la previsione di un solo alloggio per il proprietario o per la guardiania. Tale vincolo pertinenziale dovrà essere registrato e trascritto nelle forme di legge.

2. Sugli edifici esistenti legittimi sono ammesse tutte le categorie di intervento di recupero previste dalla l.r. 65/2014 (manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica).

3. I parametri urbanistici sono i seguenti:

- Iuf: 0,55 mq/mq;
- H.max: 8,00 m.;
- Rc: 0,40;
- Indice piantumazione: 0,02;
- Volumi tecnici e tecnologici max: 70% Sc dell'edificio principale, con H.max 8,00 m.

4. Gli interventi e le trasformazioni dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo V del presente RU e dovranno essere conformi alle condizioni dettate dal PIT ed alle schede di paesaggio di cui alle presenti NTA.

5. Strumento attuativo per la sostituzione edilizia, la ristrutturazione urbanistica nuova edificazione ed i volumi tecnici e tecnologici: permesso di costruire convenzionato.

APTR 13 Insediamento agricolo-produttivo La Palazzina Molino d'Egola

1. La destinazione d'uso prevista è il consolidamento dell'insediamento agricolo-produttivo. Il perimetro è indicato nelle tavole del RU.

2. Sugli edifici esistenti legittimi sono ammesse tutte le categorie di intervento di recupero previste dalla l.r. 65/2014 (manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica).

3. I parametri urbanistici sono i seguenti:

- H.max: 5,50 m.;
- Rc: 0,25;
- Indice piantumazione: 0,02;
- Volumi tecnici e tecnologici max: 70% SC dell'edificio principale, con H.max 5,50 m.

4. Gli interventi e le trasformazioni dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo V del presente RU e dovranno essere conformi alle condizioni dettate dal PIT ed alle schede di paesaggio di cui alle presenti NTA.

5. Gli interventi edilizi eccedenti quelli di tipo manutentivo e conservativo e le trasformazioni permanenti delle aree devono essere supportate da studi idraulici sul reticolo presente localmente al fine di verificare eventuali criticità idrauliche ed individuare gli eventuali interventi di messa in sicurezza.

6. Strumento attuativo per la sostituzione edilizia la ristrutturazione urbanistica nuova edificazione e i volumi tecnici e tecnologici: permesso di costruire convenzionato.

APTR 14 Insediamento agricolo-produttivo Bacoli Allevamento e lavorazione carni

1. La destinazione d'uso prevista è il consolidamento dell'insediamento agricolo-produttivo e tutte le trasformazioni di prodotti agricoli, nel rispetto dei caratteri rurali del contesto di appartenenza. Il perimetro è indicato nelle tavole del RU.

2. Sugli edifici esistenti legittimi sono ammesse tutte le categorie di intervento di recupero previste dalla l.r. 65/2014 (manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica).

3. I parametri urbanistici sono i seguenti:

- H.max: 5,50 m.;
- Rc: 0,25;
- Indice piantumazione: 0,02;

- Volumi tecnici e tecnologici max: 70% SC dell'edificio principale, con H.max 5,50 m.

4. Gli interventi e le trasformazioni dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo V del presente RU e dovranno essere conformi alle condizioni dettate dal PIT ed alle schede di paesaggio di cui alle presenti NTA.

5. Gli interventi edilizi eccedenti quelli di tipo manutentivo e conservativo e le trasformazioni permanenti delle aree devono essere supportate da studi idraulici sul reticolo presente localmente al fine di verificare eventuali criticità idrauliche ed individuare gli eventuali interventi di messa in sicurezza.

6. Strumento attuativo per la sostituzione edilizia, la ristrutturazione urbanistica nuova edificazione e volumi tecnici e tecnologici: permesso di costruire convenzionato.

APTR 15 Cava La Serra

1. La destinazione d'uso prevista è il consolidamento dell'attività estrattiva autorizzata. Il perimetro dell'area di cava è indicato nelle tavole del RU.

2. Non sono ammesse nuove costruzioni neanche di tipo precario, salvo le ordinarie attrezzature di cantiere.

3. Durante tutto il periodo di attività è previsto un controllo semestrale dell'escavazione ai sensi della l.r. 78/1998 e successive modifiche ed integrazioni.

4. Al termine dell'attività è previsto il totale ripristino dell'area che tornerà territorio rurale e lo smontaggio di eventuali manufatti precari realizzati a servizio dell'attività.

APTR 17 Insediamento produttivo Falegnameria Senesi

1. La destinazione d'uso prevista è il consolidamento dell'attività di falegnameria già esistente con i relativi servizi pertinenziali ed il perimetro è indicato nelle tavole del RU, suddiviso in due porzioni divise da strada pubblica.

2. Sugli edifici esistenti legittimi sono ammesse tutte le categorie di intervento di recupero previste dalla l.r. 65/2014 (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica).

3. E' altresì ammesso l'ampliamento una tantum da attuare nei limiti dei dimensionamenti definiti dal RU per il miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, oppure dovute al miglioramento del ciclo produttivo e alla sicurezza degli addetti sul luogo di lavoro.

4. Tale ampliamento potrà essere realizzato secondo i seguenti criteri dimensionali:

- Sul in ampliamento: 70% della Sul attuale;

- H.max: 5,50 m.;

- Indice piantumazione: 0,02;

- Volumi tecnici e tecnologici max: 70% Sc dell'edificio principale, con H.max 5,50 m.

5. Sia gli ampliamenti una tantum che i volumi tecnici e tecnologici dovranno inserirsi correttamente rispetto al fabbricato esistente e potranno essere realizzati in aderenza allo stesso o all'interno della stretta area di pertinenza dell'edificio. In ogni caso l'ampliamento dovrà conformarsi alle tipologie proprie delle zone agricole ed i volumi tecnici e tecnologici dovranno inserirsi correttamente nel paesaggio agrario mediante opportune schermature di essenze vegetazionali autoctone ad alto fusto.

6. Le tettoie e i locali di stoccaggio dei materiali posti sull'area contigua oltre la strada devono essere recuperati nelle dimensioni esistenti, con possibilità di incremento fino al 20% della Sul attuale, utilizzando forme e materiali congrui al contesto rurale desunti dall'allegato 2 al RU.

7. Gli interventi e le trasformazioni dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo V del presente RU e dovranno essere conformi alle condizioni dettate dal PIT ed alle schede di paesaggio di cui alle presenti NTA.

8. Gli interventi edilizi eccedenti quelli di tipo manutentivo e conservativo e le trasformazioni permanenti delle aree devono essere supportate da studi idraulici sul reticolo presente localmente al fine di verificare eventuali criticità idrauliche ed individuare gli eventuali interventi di messa in sicurezza.

9. Strumento attuativo per la sostituzione edilizia, la ristrutturazione urbanistica, l'ampliamento ed i volumi tecnici e tecnologici: permesso di costruire convenzionato.

APTR 18 Campo sportivo località Gargozzi

1. La destinazione d'uso attuale e di progetto è di attrezzatura sportiva. Il perimetro è indicato nelle tavole del RU.

2. In tale area potranno essere mantenuti e consolidati gli impianti sportivi con relativi impianti tecnologici e potranno essere realizzati servizi complementari quali bar e ristorante ad esclusivo supporto dell'attività sportiva ed in accordo con la società di gestione mediante convenzione.

3. L'eventuale dimensionamento degli ampliamenti degli impianti e delle strutture di supporto può essere stabilito secondo le esigenze riscontrate nella zona e deve essere conforme alle specifiche norme del CONI e delle singole federazioni sportive ed alle vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti sportivi.

4. Fatto salvo quanto disposto dalle vigenti norme in materia di impianti sportivi, la superficie minima a parcheggio per impianti sportivi scoperti è comunque di 0,30 mq/mq. di superficie dell'impianto e di 0,20 mq/mc. per quelli eventualmente da realizzare coperti.

5. Non è ammesso l'abbattimento di alberature preesistenti. Qualora il loro mantenimento non fosse compatibile con la realizzazione degli impianti, si potrà procedere nell'ambito dell'area oggetto di intervento, alla rimozione ed alla piantumazione di essenze arboree autoctone di alto fusto ed essenze arbustacee in quantità doppia rispetto a quella preesistente.

6. Il progetto di ampliamento degli impianti e delle strutture di supporto dovrà essere particolarmente approfondito dal punto di vista ambientale e paesaggistico e, trattandosi di opera pubblica, sarà sottoposto obbligatoriamente all'esame della Commissione di Qualità (CdQ).

7. Gli interventi e le trasformazioni dovranno trovare rispondenza nella tabella delle RU (dotazione standard). Gli interventi e le trasformazioni dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo V del presente RU e dovranno essere conformi alle condizioni dettate dal PIT ed alle Schede di Paesaggio di cui alle presenti NTA.

8. Strumento attuativo: approvazione del progetto ai sensi del d.lgs. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni, relativi regolamenti di attuazione e della normativa regionale di settore.

APTR 19 Discarica Scacciapuci

1. Il perimetro è indicato nelle tavole del RU. L'area è inserita nel Piano regionale dei siti da bonificare a "breve termine" e quindi risulta una fonte accertata di inquinamento con conseguente constatazione di un danno ambientale in atto.

2. Attualmente il sito è oggetto di bonifica con Piano di caratterizzazione ai sensi del d.lgs. 152/2006 approvato con determina n. C6/42/06 del 17.05.2006.

3. Fino all'avvenuta bonifica non sono ammesse trasformazioni dell'area e interventi sulla stessa, fatti salvi gli interventi necessari per il controllo della discarica e per la corretta attuazione del piano di bonifica, che saranno realizzati da parte del Comune.

4. Successivamente alla conclusione delle procedure di bonifica saranno ammessi gli interventi previsti per i territori rurali dal presente RU.

APTR 20 Discarica Cigoli - Botro Bestemmia

1. Il perimetro è indicato nelle tavole del RU. L'area è inserita nel Piano regionale dei siti con necessità di ripristino ambientale e si presenta come un sito in condizioni di degrado ambientale ma identificato come in sicurezza dal punto di vista del rischio di inquinamento.
2. Gli interventi che comportino trasformazioni di qualunque genere in tale area sono vincolati alla realizzazione del progetto di ripristino ambientale indicato del programma di priorità approvato dalla Provincia.
3. Successivamente al ripristino saranno ammessi gli interventi previsti per i territori rurali dal presente RU.

APTR 21 Centro congressuale alberghiero I Cappuccini

1. Il perimetro del complesso congressuale di proprietà dell'istituto bancario locale è indicato nelle tavole del RU.
2. Il RU assume quali parametri di riferimento obbligatori per la realizzazione dell'intervento quelli definiti nell'art. 4 del "Protocollo di intesa fra il Comune di San Miniato e La Rocca Immobiliare spa, gruppo Carismi, per la riconversione del Centro Studi Cappuccini" sottoscritto in data 10.06.2004 rep. n. 239.
3. Il RU recepisce la necessità di valorizzare e potenziare la struttura esistente attraverso un intervento con caratteristiche di elevata qualità progettuale, anche in considerazione della fragilità paesaggistica e delle limitazioni morfologiche del sito; per tale ragione conferma, quale modalità capace di garantire il controllo della qualità dell'opera, la procedura di selezione del concorso internazionale di idee.
4. In sede di valutazione degli elaborati verrà condotta una prima verifica del rispetto dei parametri di cui al punto precedente e dei requisiti di qualità architettonica e paesaggistica delle proposte presentate, così come previsto dall'art. 2 del suddetto protocollo.
5. La proposta progettuale, contenuta nel piano attuativo, dovrà essere coerente con gli esiti del concorso e dovrà tener conto degli eventuali indirizzi formulati dalla commissione in sede di valutazione degli elaborati.
6. Sono fatte salve le procedure per l'accertamento della qualità dell'intervento attraverso il ricorso alla Commissione di Qualità al momento della presentazione del piano attuativo di iniziativa privata.
7. Gli interventi e le trasformazioni dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo V del presente RU e dovranno essere conformi alle condizioni dettate dal PIT ed alle Schede di Paesaggio di cui alle presenti NTA.
8. Strumento attuativo per l'ampliamento: piano attuativo convenzionato.

APTR 22 Rimessaggio

1. La destinazione d'uso prevista è di rimessaggio camper e natanti. Il perimetro è indicato nella tavole del RU.
2. A protezione di tale area è ammesso il mantenimento della recinzione esistente a condizione che sia schermata da essenze autoctone miste sempreverdi. In alternativa è consentita la sua sostituzione con una recinzione con cordolo di 30 cm. e paletti in ferro o legno e rete a maglia sciolta di altezza massima 1,00 m. con le limitazioni esercitate dal codice civile e dal codice della strada, anch'essa schermata da essenze autoctone miste sempreverdi. Con entrambe le soluzioni è consentita la realizzazione di un cancello di accesso automatizzato di larghezza idonea al passaggio dei mezzi.
3. Non sono consentite nuove volumetrie né nuove Sul di servizio o supporto dell'attività. E' invece consentito il riutilizzo del piccolo edificio esistente sul quale sono ammesse le seguenti categorie di intervento di recupero previste dalla l.r. 65/2014: manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia.
4. Gli interventi e le trasformazioni dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo V del presente RU ed essere conformi alle Schede di Paesaggio di cui allegato 2 alle presenti NTA.
5. Sono inoltre ammesse tettoie per riparare dal sole i mezzi per un massimo di numero 20 posti al coperto: tali strutture dovranno essere realizzate con montanti in legno o ferro (è tassativamente escluso l'alluminio) e

orizzontamenti distanti tra loro non meno di 60 cm. e dovranno corrispondere allo spazio identificato sul terreno (piazzola). L'ombreggiatura potrà avvenire esclusivamente con canniccio o con essenze rampicanti autoctone.

6. I mezzi in rimessaggio devono essere collocati con ordine in piazzole delimitate a terra con appositi indicatori.

7. La pavimentazione dovrà restare permeabile in terra battuta o ghiaia da ricaricare ogni qual volta ritenuto necessario.

8. Il rimessaggio dovrà sempre essere curato e mantenuto in ordine al fine di evitare l'immagine del deposito di rottamazione, ricordata anche la delicatezza dell'ambito in cui l'ambito puntuale è inserito (Colle di San Miniato).

9. Gli interventi edilizi eccedenti quelli di tipo manutentivo e conservativo e le trasformazioni permanenti delle aree devono essere supportate da studi idraulici sul reticolo presente localmente al fine di verificare eventuali criticità idrauliche ed individuare gli eventuali interventi di messa in sicurezza.

10. Strumento attuativo per la sostituzione edilizia, realizzazione delle piazzole e delle tettoie: permesso di costruire convenzionato.

APTR 23 Insediamento turistico-ricettivo Casa Belsole Molino d'Egola

1. La destinazione d'uso confermata è quella turistica ricettiva già prevista negli strumenti urbanistici previgenti. Il perimetro è indicato nelle tavole del RU.

2. Sugli edifici esistenti legittimi e legittimati sono ammesse tutte le categorie di intervento di recupero previste dalla l.r. 65/2014 (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica).

3. Il cambio di destinazione d'uso da altre destinazione alla destinazione d'uso turistico-ricettiva dovrà avvenire secondo quanto definito all'art. 32 delle presenti NTA.

4. Gli interventi e le trasformazioni dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo V del presente RU e dovranno essere conformi alle condizioni dettate dal PIT ed alle Schede di Paesaggio di cui alle presenti NTA.

5. Strumento attuativo per la sostituzione edilizia, la ristrutturazione urbanistica: permesso di costruire convenzionato.

APTR 35 Insediamento produttivo ex Calzaturificio Martini

1. E' consentito il mantenimento della attuale destinazione artigianale dell'immobile, anche accompagnato da ampliamento volumetrico, e la ripresa dell'attività produttiva di calzaturificio a condizione che l'intero complesso edilizio venga assoggettato ad un generale intervento di riqualificazione architettonica.

2. L'ambito di intervento è identificato con perimetro indicato nelle tavole del RU.

3. L'intervento di ampliamento deve essere finalizzato a migliorare la funzionalità e l'organizzazione dell'azienda e deve essere previsto mediante ricomposizione volumetrica dei fronti edilizi (rialzamento della porzione a un piano fuori terra) senza aumento della superficie coperta né dell'altezza massima esistente. Tale intervento, come evidenziato al comma 1, deve essere accompagnato dalla riqualificazione architettonica complessiva dell'involucro edilizio finalizzata a migliorare le condizioni di inserimento nel contesto ambientale-paesaggistico. In proposito devono essere utilizzate le più aggiornate tecniche costruttive proprie dell'architettura bioclimatica per garantire i migliori standard possibili di confort ambientale, di risparmio energetico e di utilizzo di fonti di energia rinnovabile.

4. Tutti gli interventi relativi alle opere pertinenziali, quali i volumi tecnici, il resede, l'area a parcheggio e la recinzione, devono essere improntati alla loro massima mitigazione e armonizzazione con il contesto ambientale attraverso l'uso di forme e materiali congrui con la valenza paesaggistica dei luoghi.

5. Sono consentiti altresì interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, senza ampliamento, solo se accompagnati da cambio di destinazione d'uso verso funzioni residenziali o di servizi privati alle persone, nel rispetto dei dimensionamenti previsti dal RU e dei seguenti parametri:

- Sul: esistente legittima o legittimata a seguito di sanatorie edilizie;
- H.max: 7,50 m.;
- Rc: 40%;
- Dc: 5,00 m.;
- Ds: 10,00 m.;
- De: 10,00 m.;
- Ppr: 1mq/10mc.

6. Gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica devono risultare coerenti alle tipologie tradizionali rurali della collina sanminiatese.

7. Gli interventi e le trasformazioni dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo V del presente RU e dovranno essere conformi alle condizioni dettate dal PIT ed alle Schede di Paesaggio di cui alle presenti NTA.

8. Lo strumento attuativo per interventi di ampliamento: permesso di costruire convenzionato con impegno a non modificare per i successivi venti anni la destinazione artigianale.

9. Lo strumento attuativo per interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica comportante modifica della destinazione d'uso: piano di recupero convenzionato esteso all'intera area.

APTR 36 Insediamento sportivo Golf Club Fontevivo

1. La destinazione d'uso attuale e di progetto è di attrezzatura sportiva. Il perimetro è indicato nelle tavole del RU.

2. In tale area potranno essere mantenuti e consolidati il campo da golf e gli altri impianti sportivi per il tennis con i relativi impianti tecnologici e potranno essere realizzati servizi complementari quali bar e ristorante ad esclusivo supporto dell'attività sportiva ed in accordo con la società di gestione mediante convenzione.

3. E' consentito l'ampliamento dell'impianto di golf fino a 18 buche come previsto dal PTC.

4. Il dimensionamento degli ampliamenti degli impianti e delle strutture di supporto (spogliatoi e servizi) può essere stabilito secondo le esigenze riscontrate e deve essere conforme alle specifiche norme del CONI e delle singole federazioni sportive ed alle vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti sportivi.

5. Fatto salvo quanto disposto dalle vigenti norme in materia di impianti sportivi, la superficie minima a parcheggio per impianti scoperti è comunque di 0,30 mq/mq. di superficie dell'impianto e di 0,20 mq/mc. per quelli eventualmente da realizzare coperti.

6. Non è ammesso l'abbattimento di alberature preesistenti. Qualora il loro mantenimento non fosse compatibile con la realizzazione degli impianti, si potrà procedere, nell'ambito dell'area oggetto di intervento, alla rimozione ed alla piantumazione di essenze arboree autoctone di alto fusto ed essenze arbustacee in quantità doppia rispetto a quella preesistente.

7. Il progetto di ampliamento degli impianti e delle strutture di supporto (massimo 500 mq. di Sul) dovrà essere particolarmente approfondito dal punto di vista ambientale e paesaggistico e sarà sottoposto obbligatoriamente all'esame della commissione di qualità (CdQ) di cui al Titolo V delle presenti NTA.

8. Gli interventi e le trasformazioni dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo V del Presente RU e dovranno essere conformi alle condizioni dettate dal PIT ed alle Schede di Paesaggio di cui alle presenti NTA.

9. Strumento attuativo per interventi di recupero dei fabbricati esistenti: SCIA.

10. Strumento attuativo per interventi di ristrutturazione urbanistica e ampliamento degli impianti sportivi: piano attuativo convenzionato.

Art. 75

Aree agricole collinari (Ec Colline interne)

APTR 24 Lido di San Miniato

1. La destinazione d'uso prevista è impianti sportivi, servizi turistico-ricettivi, residenza.
2. La disciplina attuativa è indicata dal vigente Piano di Recupero approvato con delibera CC n. 70 del 5.11.2013 contestualmente alla variante n. 11 al primo RU (n. 38 allegato C), al quale si fa riferimento ai sensi dell'art. 8 delle presenti norme.
3. E' prescritto il divieto di modifica della orografia, della vegetazione esistente ad alto fusto ed è ammessa esclusivamente la piantumazione di essenze ed alberature tipiche del luogo.
4. Gli interventi e le trasformazioni dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo V del presente RU e dovranno essere conformi alle condizioni dettate dal PIT ed alle Schede di Paesaggio di cui alle presenti NTA.
5. Particolare attenzione dovrà essere posta all'esercizio di tutte le attività ricreative che producono emissioni sonore, soprattutto nel periodo estivo.

APTR 25 Discarica Casa Carraia

1. L'area è una discarica autorizzata e controllata. Il perimetro è indicato nelle tavole del RU.
2. Non è ammesso alcun tipo di trasformazione.

APTR 32 Insediamento turistico-ricettivo Corniano Vacanze

1. La destinazione d'uso prevista è il consolidamento della funzione turistico-ricettiva. Il perimetro è indicato nelle tavole del RU.
2. Sugli edifici esistenti legittimi sono ammesse tutte le categorie di intervento di recupero previste dalla l.r. 65/2014 (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica) con le limitazioni esercitate dalle schede del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale (allegato 3 delle NTA). E' inoltre ammesso il cambio di destinazione d'uso da altre destinazioni alla destinazione d'uso turistico-ricettiva nel rispetto del dimensionamento del RU.
3. Gli interventi e le trasformazioni dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo V del presente RU e dovranno essere conformi alle condizioni dettate dal vigente PIT ed alle Schede di Paesaggio di cui alle presenti NTA.
4. Strumento attuativo per sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica con o senza cambio di destinazione d'uso: Piano di recupero.

APTR 37 Insediamento sportivo equestre San Goro

1. La destinazione d'uso prevista è il consolidamento della funzione sportiva equestre. Il perimetro è indicato nelle tavole del RU.
2. Sugli edifici esistenti legittimi e legittimati a seguito di sanatorie edilizie sono ammesse tutte le categorie di intervento di recupero previste dalla l.r. 65/2014 (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento

conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica) con le prescrizioni per l'utilizzo di forme e materiali contenute nelle schede di paesaggio (allegato 2 alle NTA).

3. E' ammesso lo sviluppo dell'attività equestre mediante la realizzazione di attrezzature specifiche per l'addestramento ippico, campi di formazione recintati, installazione di massimo n. 30 box per cavalli con tettoie per ricovero fieno, mangimi e attrezzi, spogliatoi, infermeria, ambulatorio veterinario, locali per ippoterapia, spaccio aziendale.

4. La Sul relativa all'ampliamento non potrà essere superiore a quella esistente. E' esclusa dal computo della Sul di ampliamento la superficie dei campi per maneggio aventi copertura temporanea in struttura leggera non superiore in pianta a 50x30 m.

5. L'intervento dovrà tendere ad una riconfigurazione complessiva dell'insediamento nel rispetto dei caratteri rurali del contesto. Non sono consentite nuove viabilità.

6. Gli interventi e le trasformazioni dovranno in ogni caso rispettare le tutele di cui al Titolo V del presente RU e dovranno essere conformi alle condizioni dettate dal vigente PIT ed alle Schede di Paesaggio di cui alle presenti NTA.

7. Gli interventi edilizi eccedenti quelli di tipo manutentivo e conservativo e le trasformazioni permanenti delle aree devono essere supportate da studi idraulici sul reticolo presente localmente al fine di verificare eventuali criticità idrauliche ed individuare gli eventuali interventi di messa in sicurezza.

8. Strumento attuativo per sostituzione edilizia: permesso di costruire.

9. Strumento di attuazione per ristrutturazione urbanistica e ampliamenti: piano attuativo convenzionato.

Art. 76

Aree agricole collinari (Ec Colline occidentali)

APTR 26 Crossodromo Santa Barbara

1. La destinazione d'uso prevista è il consolidamento della zona sportiva Crossodromo già esistente con i relativi servizi pertinenziali. Il perimetro è indicato nelle tavole del RU.

2. E' ammesso il mantenimento dell'attività, anche con rimodellamento delle piste con il fine della loro messa a norma e l'obiettivo della sicurezza dei fruitori, sempre che le opere non alterino in modo rilevante l'orografia del terreno con scavi, sterri, riporti e sbancamenti. Tali operazioni sono comunque soggette alla procedura relativa al vincolo idrogeologico e devono essere conformi a quanto dettato nel PTC.

3. Sugli edifici esistenti legittimi o legittimati a seguito di sanatorie edilizie sono ammesse le seguenti categorie di intervento previste dalla l.r. 65/2014: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva e sostituzione edilizia.

4. Fatta eccezione per le ordinarie attività di manutenzione, tutti gli altri interventi edilizi sono subordinati all'adeguamento funzionale dell'impianto anche con la realizzazione di attrezzature di supporto e di servizio in ampliamento necessarie per l'omologazione CONI e federazioni sportive secondo le norme di sicurezza vigenti, garantendo la riqualificazione paesaggistica e la riduzione dell'impatto acustico.

5. Il progetto di ampliamento degli impianti e delle strutture di supporto dovrà essere particolarmente approfondito dal punto di vista ambientale e paesaggistico e, trattandosi di opera pubblica, sarà sottoposto obbligatoriamente all'esame della Commissione di Qualità (CdQ) di cui al Titolo V delle presenti NTA.

6. Gli interventi e le trasformazioni dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo V del presente RU e dovranno essere conformi alle condizioni dettate dal PIT ed alle Schede di Paesaggio di cui alle presenti NTA.

7. Gli interventi edilizi eccedenti quelli di tipo manutentivo e conservativo e le trasformazioni permanenti delle aree devono essere supportate da studi idraulici sul reticolo presente localmente al fine di verificare eventuali criticità idrauliche ed individuare gli eventuali interventi di messa in sicurezza.

8. Strumento attuativo: approvazione del progetto ai sensi del d.lgs. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni, relativi regolamenti di attuazione e normativa regionale di settore.

APTR 27 Servizi ed attrezzature di interesse generale Buecchio

1. La destinazione d'uso prevista è il consolidamento dell'area con funzioni ricreative e di servizio e residenziali già esistente e oggetto di piano attuativo (n. 33 dell'elenco in appendice C) al quale si rimanda per la definizione degli interventi ammissibili. Il perimetro è indicato nelle tavole del RU.

2. Allo scadere del PA sugli edifici saranno ammissibili le categorie di intervento della manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ristrutturazione edilizia ricostruttiva, così come definite dalla l.r. 65/2014.

3. Gli interventi e le trasformazioni dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo V del presente RU e dovranno essere conformi alle condizioni dettate dal vigente PIT ed alle Schede di Paesaggio di cui alle presenti NTA.

4. Strumento attuativo successivamente allo scadere del PdR per gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia: SCIA.

APTR 28 Laghi pesca sportiva Moriolo

1. La destinazione d'uso prevista è il consolidamento dell'area con funzioni ricreative con svolgimento dell'attività di pesca sportiva nei laghetti esistenti ed il perimetro è indicato nelle tavole del RU.

2. Sugli edifici esistenti legittimi sono ammissibili tutte le categorie di intervento di recupero previste dalla l.r. 65/2014 (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica);

3. Gli interventi e le trasformazioni dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo V del presente RU e dovranno essere conformi alle condizioni dettate dal vigente PIT ed alle Schede di Paesaggio di cui alle presenti NTA.

4. E' altresì, ammissibile la realizzazione di un piccolo fabbricato in muratura o in legno in prossimità dei laghetti destinato al ristoro ed a servizi igienici. Tale edificio dovrà essere realizzato secondo i seguenti criteri dimensionali:

- Sul: 65 mq.;

- H.max: 3,00 m.;

- Indice piantumazione: 0,02;

5. Gli interventi edilizi eccedenti quelli di tipo manutentivo e conservativo e le trasformazioni permanenti delle aree devono essere supportate da studi idraulici sul reticolo presente localmente al fine di verificare eventuali criticità idrauliche ed individuare gli eventuali interventi di messa in sicurezza.

6. Strumento attuativo per la sostituzione edilizia, la ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione: permesso di costruire convenzionato con convenzione approvata dal consiglio comunale.

APTR 29 Insediamento turistico-ricettivo Paradiso della Natura Bucciano

1. La destinazione d'uso prevista è il consolidamento della funzione turistico-ricettiva. Il perimetro è indicato nelle tavole del RU.

2. Sugli edifici esistenti legittimi, ad esclusione della tabaccaia già recentemente ristrutturata e per la quale è ammessa sola la categoria del restauro e risanamento conservativo, sono ammesse tutte le categorie di intervento

di recupero previste dalla l.r. 65/2014 (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica). E' ammesso un intervento una tantum di ampliamento della Sul esistente legittima per un massimo di 1.280 mq. di Sul, nei limiti dei dimensionamenti definiti dal PS come segue:

- a) 1.080 mq. equivalente a 36 posti letto nella tabella del dimensionamento del RU (derivante da accordo di pianificazione);
- b) 200 mq. destinazione commerciale per somministrazione alimenti e bevande.

3. Il cambio di destinazione d'uso da altre destinazione a destinazione d'uso turistico-ricettiva dovrà avvenire secondo quanto definito all'art. 32 delle presenti NTA.

4. Gli interventi e le trasformazioni dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo V del presente RU e dovranno essere conformi alle condizioni dettate dal vigente PIT ed alle Schede di Paesaggio di cui alle presenti NTA.

5. Gli interventi edilizi eccedenti quelli di tipo manutentivo e conservativo e le trasformazioni permanenti delle aree devono essere supportate da studi idraulici sul reticolo presente localmente al fine di verificare eventuali criticità idrauliche ed individuare gli eventuali interventi di messa in sicurezza.

6. Strumento attuativo per sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica con o senza cambio di destinazione d'uso e ampliamento una tantum per un massimo di 1.280 mq. di Sul: permesso di costruire convenzionato.

APTR 30 Insediamento turistico-ricettivo Corazzano

1. La destinazione d'uso prevista è il consolidamento della funzione turistico-ricettiva. Il perimetro è indicato nelle tavole del RU.

2. Sugli edifici esistenti legittimi sono ammissibili tutte le categorie di intervento di recupero previste dalla l.r. 65/2014 (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica) con le limitazioni esercitate dai vincoli storici ed architettonici (ex legge n. 1089/1939, oggi parte 2, titolo 1, del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni).

3. Il cambio di destinazione d'uso da altre destinazione a destinazione d'uso turistico-ricettiva dovrà avvenire secondo quanto definito all'art. 32 delle presenti NTA.

4. Gli interventi e le trasformazioni dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo V del presente RU ed essere conformi alle schede di paesaggio di cui allegato 2 alle presenti NTA.

5. Strumento attuativo per manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia: SCIA con autorizzazione della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio, per il patrimonio storico, artistico ed etnoantropologico per le province di Pisa e Livorno per quanto riguarda il vincolo.

6. Strumento attuativo per sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica con o senza cambio di destinazione d'uso: PdR con procedura con la Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio, per il patrimonio storico, artistico ed etnoantropologico per le province di Pisa e Livorno per quanto riguarda il vincolo.

APTR 31 Insediamento agricolo-produttivo Aia del Fieno La Casaccia

1. La destinazione d'uso prevista è il consolidamento dell'insediamento agricolo-produttivo. Il perimetro è indicato nelle tavole del RU.

2. Sugli edifici esistenti legittimi e legittimati a seguito di sanatorie edilizie sono ammesse tutte le categorie di intervento di recupero previste dalla l.r. 65/2014 (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica) con le prescrizioni per l'utilizzo di forme e materiali contenute nelle schede di paesaggio (allegato 2 alle NTA).

3. I parametri urbanistici sono i seguenti:

- H.max: 5,50 m.;
- Rc: 0,25;
- Indice piantumazione: 0,02;
- Volumi tecnici e tecnologici max: 70% Sc dell'edificio principale, con H.max 5,50 m.

4. Gli interventi e le trasformazioni dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo V del presente RU e dovranno essere conformi alle condizioni dettate dal vigente PIT ed alle Schede di Paesaggio di cui alle presenti NTA.

5. Gli interventi edilizi eccedenti quelli di tipo manutentivo e conservativo e le trasformazioni permanenti delle aree devono essere supportate da studi idraulici sul reticolo presente localmente al fine di verificare eventuali criticità idrauliche ed individuare gli eventuali interventi di messa in sicurezza.

6. Strumento attuativo: permesso di costruire convenzionato.

APTR 38 Insediamento sportivo Tennis Club Ponte a Egola

1. La destinazione d'uso attuale e di progetto è di attrezzatura sportiva. Il perimetro è indicato nelle tavole del RU.

2. In tale area saranno mantenuti e consolidati i campi da tennis per la pratica sportiva con i relativi impianti tecnologici e potranno essere realizzati servizi complementari quali bar e ristorante ad esclusivo supporto dell'attività sportiva ed in accordo con la società di gestione mediante convenzione.

3. Sugli edifici esistenti legittimi e legittimati a seguito di sanatorie edilizie sono ammesse tutte le categorie di intervento di recupero previste dalla l.r. 65/2014 (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica) con le prescrizioni per l'utilizzo di forme e materiali contenute nelle schede di paesaggio (allegato 2 alle NTA).

4. I parametri urbanistici sono i seguenti:

- H.max: 5,50 m.;
- Rc: 25%;
- Sul in ampliamento: 200 mq.;
- Dc: 5,00 m.

5. Il progetto di ampliamento degli impianti e delle strutture di supporto dovrà essere particolarmente approfondito dal punto di vista ambientale e paesaggistico e sarà sottoposto obbligatoriamente all'esame della Commissione di Qualità (CdQ) di cui al Titolo V delle presenti NTA.

6. Gli interventi e le trasformazioni dovranno trovare rispondenza nella tabella del RU (dotazione standard). Gli interventi e le trasformazioni dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo V del Presente RU e dovranno essere conformi alle condizioni dettate dal vigente PIT ed alle Schede di Paesaggio di cui alle presenti NTA.

7. Gli interventi edilizi eccedenti quelli di tipo manutentivo e conservativo e le trasformazioni permanenti delle aree devono essere supportate da studi idraulici sul reticolo presente localmente al fine di verificare eventuali criticità idrauliche ed individuare gli eventuali interventi di messa in sicurezza.

8. Strumento attuativo: permesso di costruire convenzionato.

CAPO XI
AREE DI TUTELA

Art. 77

Aree di tutela nel territorio rurale

1. Per tali aree vale quanto previsto agli articoli 109, 110 e 111 del presente RU.

TITOLO III
DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANO

CAPO I
CENTRI ABITATI

Art. 78

Individuazione dei tessuti insediativi urbani

1. Per tessuto urbano esistente si intende una porzione di territorio su cui è già avvenuta la trasformazione del suolo ai fini urbani secondo specifiche modalità morfologiche e strutturali.
2. Per tessuto urbano di nuova formazione si intende la porzione di territorio, urbanizzato o non urbanizzato, su cui il RU prevede la trasformazione del suolo ai fini urbani ovvero la trasformazione di un tessuto urbano esistente per la creazione di un nuovo tessuto urbano.
3. I tessuti urbani esistenti concorrono a definire, insieme alle aree con piani e progetti in fase di attuazione, il perimetro aggiornato dei centri abitati.

Art. 79

Aree periurbane

1. Le aree periurbane sono gli ambiti caratterizzati dalla prossimità con il territorio urbanizzato dove sono ancora presenti elementi del paesaggio rurale e le connessioni ecologiche di valenza territoriale da salvaguardare.
2. Ai fini delle trasformazioni ammesse, tali ambiti sono riconducibili alle aree a prevalente funzione agricola.
3. Gli obiettivi prioritari da perseguire sono:
 - a) riqualificare l'assetto paesaggistico ed ecologico del territorio rurale;
 - b) salvaguardare e valorizzare, ai fini della riqualificazione territoriale, la trama insediativa storica e la memoria degli ordinamenti idrografici;
 - c) migliorare le generali condizioni di sicurezza idraulica e idrologica, affrontando e risolvendo la problematica della fragilità idrogeologica della pianura.

Art. 80

Interventi edilizi in aree periurbane

1. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi ammessi nelle aree a prevalente funzione agricola di cui al Titolo II in coerenza con gli elementi del paesaggio rurale.
2. In caso di interventi di frazionamento di unità edilizie esistenti, è ammesso l'aumento delle unità immobiliari; tutte le nuove unità abitative che si formano in seguito a cambio di destinazione d'uso e/o frazionamenti devono rispettare le prescrizioni di cui agli articoli 23 e 25 delle presenti norme.
3. Verifiche obbligatorie: condizioni alla trasformazione ex articolo 130 e fattibilità geologica, idraulica e sismica ex articolo 141.

Art. 81

Disciplina dei luoghi a statuto speciale precedentemente siti in zona agricola e schedati in aree periurbane

1. Per il patrimonio edilizio esistente sito all'interno delle aree periurbane e nel precedente PRG ubicato in zona agricola qualora schedato, la categoria di intervento ammissibile è quella riportata nella scheda inserita nel presente RU nell'allegato 3 e la disciplina è quella prevista all'art. 35 delle presenti norme.
2. Verifiche obbligatorie: condizioni alla trasformazione ex articolo 130 e fattibilità geologica, idraulica e sismica ex articolo 141.

Art. 82

Attività esistenti in area periurbana

1. Solo per le attività già legittimamente esistenti in tali aree e con sede nel territorio del Comune di San Miniato, è ammesso, altresì, il mantenimento e l'ampliamento fino al 10% di depositi di merci o di materiali che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee di lavoro, e che non comportino l'esecuzione di opere cui consegua la trasformazione permanente del suolo.
2. Tali depositi di merci e materiali potranno, inoltre, previa richiesta al comune, essere recintati con cordolo di altezza massima 30 cm. e rete a maglia sciolta opportunamente schermata con essenze autoctone di alto fusto dando luogo ad una situazione di decoro urbano e sostenibilità ambientale.
3. La richiesta al comune dovrà contenere l'impegno a rimuovere tali depositi e le eventuali recinzioni al momento della cessazione delle esigenze temporanee dell'attività.

CAPO II

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI CONSERVAZIONE DEL TESSUTO URBANO

Art. 83

Centri storici

1. Nei centri storici, individuati come insediamenti di rilevante valore storico, architettonico, sociale, testimoniale, ambientale e definiti nei loro perimetri nelle tavole del RU, continuano ad essere applicate le specifiche norme vigenti, di cui alle varianti urbanistiche relative a:

a) Variante al PRG per il Centro Storico di S. Miniato approvata con deliberazione di CC n. 37 del 05.06.2001 e successiva variante approvata con il 2° RU. Tale piano si applica alle aree del centro storico individuate nell'ambito

territoriale dell'UTOE 3 con l'eccezione della realizzazione della strada di gronda, dell'area scoperta di pertinenza del settore 2 limitrofa all'ampliamento del liceo pedagogico G. Carducci realizzato in aderenza al conservatorio di Santa Chiara con la realizzazione di un ulteriore ampliamento, della possibilità della fedele ricostruzione dell'edificio o porzioni di esso demolito da eventi bellici identificato all'unità edilizia n. 2 del settore urbano n. 45 ed infine dell'ampliamento dell'auditorium da realizzare nel settore 40 unità edilizia n. 3 nell'area scoperta di pertinenza a valle in aderenza all'attuale auditorium per la realizzazione del palcoscenico e di messa a norma dell'intera struttura. In tali aree sono ammessi gli interventi previsti previa valutazione del progetto da parte della Commissione Qualità (CdQ), della Commissione per il Paesaggio (CpP) di cui all'art. 153 l.r. 65/2014 e della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio, per il patrimonio storico artistico ed etnoantropologico per le Province di Pisa e Livorno;

b) Variante al PRG per i Centri Storici minori approvata con deliberazione di CC n. 42 del 19.05.2003 con l'eccezione della modifica del perimetro del centro storico minore di Stibbio che viene ampliato nei pressi del settore n. 3. Tale variante si applica alle aree dei centri storici, alcuni dei quali individuati negli ambiti territoriali dell'UTOE 5, e riguarda i borghi di Cigoli, Stibbio, Balconevisi ed anche i nuclei di Bucciano, Castellonchio, Castelvecchio, Moriolo, Montebicchieri, Palagio, Pieve di San Giovanni a Corazzano.

Art. 84

Disciplina dei luoghi a statuto speciale

1. Sul patrimonio edilizio appartenente ai luoghi a statuto speciale, appendice A, sito all'interno delle UTOE, l'unica categoria di intervento ammissibile è il restauro ed il risanamento conservativo.
2. Per tali beni, vista la loro rilevanza sul territorio, deve essere prestata la massima attenzione in ogni tipo di intervento edilizio, urbanistico e paesaggistico. E' obbligatoria la valutazione della Commissione di Qualità (CdQ). La trasformazione funzionale ed estetica di tali beni è vietata, come è vietata la realizzazione di locali totalmente o parzialmente interrati. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso solo ed esclusivamente se non snatura l'essenza dei luoghi a statuto speciale con le limitazioni definite dal Piano di distribuzione e localizzazione delle funzioni.
3. Verifiche obbligatorie: condizioni alla trasformazione ex articolo 130 e fattibilità geologica, idraulica e sismica ex articolo 141.

Art. 85

Disciplina dei luoghi a statuto speciale precedentemente siti in zona agricola e schedati

1. Il patrimonio edilizio sito all'interno delle UTOE nel precedente PRG ubicato in zona agricola e schedato, segue la disciplina di cui all'art. 35.
2. Verifiche obbligatorie: condizioni alla trasformazione ex articolo 130 e fattibilità geologica, idraulica e sismica ex articolo 141.

CAPO III

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO DEL TESSUTO URBANO

Art. 86

Classificazione del patrimonio edilizio esistente

1. Gli edifici presenti all'interno di queste aree sono individuati con specifico tratto grafico negli elaborati di RU e vengono classificati nel modo seguente:

a) Categoria 1) Edifici di particolare pregio architettonico, rappresentati con il colore rosso nelle tavole del RU. Edifici che si contraddistinguono per la qualità dei caratteri architettonici e storico-culturali: fortificazioni, palazzi e ville storiche, chiese, edifici religiosi, parchi, giardini, cimiteri storici, pertinenze storicizzate dei succitati fabbricati, nonché esempi significativi di architettura contemporanea;

b) Categoria 2) Edifici di valore storico ambientale, rappresentati con il colore nero nelle tavole del RU. Edifici che non presentano caratteri di particolare valore architettonico, ma che possiedono un valore documentale sotto il profilo storico-culturale in rapporto allo sviluppo dei centri abitati e alla loro connotazione ambientale e paesaggistica, quali: luoghi di culto e edifici religiosi; edifici destinati a funzioni di interesse pubblico; edifici residenziali ottocenteschi e dei primi decenni del secolo scorso; opifici e magazzini di interesse per l'archeologia industriale;

c) Categoria 3) Edifici di valore irrilevante. Sono edifici recenti, privi di apprezzabili valori architettonici ed ambientali.

Art. 87

Interventi edilizi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

1. Gli interventi ammessi, in rapporto alla classificazione per categorie degli edifici sono i seguenti:

a) Categoria 1. Edifici di particolare pregio architettonico:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;
- tali interventi devono essere realizzati nel totale rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio; a tal fine, nei progetti riguardanti tutte le categorie di intervento ammissibili, è prevista la possibilità di derogare gli standard igienico-sanitari minimi secondo quanto stabilito all'art. 24 delle presenti NTA.
- verifiche obbligatorie: condizioni alla trasformazione ex articolo 130.

b) Categoria 2. Edifici di valore storico-ambientale:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;
- ristrutturazione edilizia conservativa con l'obbligo del mantenimento dei prospetti originali principali e di quelli posti lungo le strade e gli spazi pubblici o di uso pubblico;
- al fine di mantenere e preservare il valore documentale di tali edifici sotto il profilo storico-culturale, nei progetti riguardanti tutte le categorie di intervento ammissibili, è prevista la possibilità di derogare gli standard igienico-sanitari minimi secondo quanto stabilito all'art. 24 delle presenti NTA e dalla l.r. 5/2010 in merito al recupero abitativo dei sottotetti. Alle domande deve essere allegata una dettagliata documentazione fotografica e di rilievo grafico.

- verifiche obbligatorie: condizioni alla trasformazione ex articolo 130 e fattibilità geologica, idraulica e sismica ex articolo 141.

c) Categoria 3. Edifici di valore irrilevante:

- manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- addizione volumetrica;

- verifiche obbligatorie: condizioni alla trasformazione ex articolo 130 e fattibilità geologica, idraulica e sismica ex articolo 141.

2. In tutti gli edifici esistenti ricadenti nelle categorie sopra definite, è ammesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi della l.r. 5/2010, purché non in contrasto con eventuali caratteristiche di pregio architettonico dell'esistente.

Art. 88

Aree residenziali di consolidamento

1. Per gli edifici residenziali esistenti indicati dal RU fra quelli di categoria 3, sono consentiti gli interventi indicati all'art. 87 comma 1, lett. c) compreso una addizione funzionale una tantum di Sul fino ad un massimo di mq. 30 per ciascuna unità immobiliare abitativa esistente alla data di adozione del 2° RU, purché con tale addizione non vengano a costituirsi nuove unità immobiliari e purché non sia stata utilizzata interamente nel periodo di validità del 1° Regolamento Urbanistico. Tale addizione dovrà essere compatibile con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi.

2. Per gli edifici ad uso non residenziale esistenti compresi fra quelli individuati di categoria 3, sono consentiti gli interventi indicati all'art. 87, comma 1, lett. c) compreso una addizione funzionale una tantum di Sul fino ad un massimo di mq. 40 per ciascuna unità immobiliare esistente alla data di adozione del 2° RU, purché con tale addizione non vengano a costituirsi nuove unità immobiliari. Tale addizione dovrà essere compatibile con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi.

3. Le unità immobiliari oggetto di addizione funzionale non possono essere frazionate per 10 anni successivi dal giorno dell'attestazione di abitabilità/agibilità. Spetta al Regolamento Edilizio stabilire le sanzioni in caso di inadempienza.

4. Sono ammessi accorpamenti delle unità immobiliari.

5. La superficie minima degli alloggi non può essere inferiore a 50 mq.

6. Sono consentiti, altresì:

a) gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

b) la demolizione di volumi secondari facenti parte del medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento.

7. Le addizioni funzionali di cui ai commi 1 e 2 e gli interventi sui manufatti pertinenziali di cui comma 6, devono rispettare i seguenti parametri:

- Dc: 5,00 m. o in aderenza a fabbricati esistenti e legittimi posti sul confine di proprietà;
- Ds: 5,00 m., salvo allineamenti preesistenti consolidati del tessuto urbano;

- De: 10,00 m.

8. Le addizioni a servizio di pubblici esercizi esistenti aventi funzione di déhors, ancorché per uso stagionale:

a) devono essere realizzate con forme semplici e di qualità, utilizzo di materiali leggeri, tamponamenti trasparenti e apribili;

b) possono essere realizzate a distanza inferiore al parametro "Ds" di cui al comma 6 previo parere favorevole della Polizia Municipale in merito alle condizioni di sicurezza rispetto al traffico veicolare;

c) sono soggette a SCIA previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo per il ripristino dello stato preesistente dei luoghi al momento della cessazione dell'attività o della variazione della destinazione d'uso per altre funzioni.

Art. 89

Aree produttive di consolidamento

1. Per gli edifici produttivi esistenti indicati dal RU tra quelli di categoria 3, è consentita un'addizione volumetrica con ampliamento della Sul fino al raggiungimento del 50% della superficie coperta sul lotto di pertinenza.

2. Le addizioni funzionali devono rispettare i seguenti parametri:

- Dc: 5,00 m. o in aderenza a fabbricati esistenti e legittimi posti sul confine;

- Ds: 5,00 m., salvo allineamenti preesistenti consolidati del tessuto urbano;

- De: 10,00 m.

3. Le addizioni a servizio di pubblici esercizi esistenti aventi funzione di déhors, ancorché per uso stagionale:

a) devono essere realizzate con forme semplici e di qualità, utilizzo di materiali leggeri, tamponamenti trasparenti e apribili;

b) possono essere realizzate a distanza inferiore al parametro "Ds" di cui al comma 6 previo parere favorevole della Polizia Municipale in merito alle condizioni di sicurezza rispetto al traffico veicolare;

c) sono soggette a SCIA previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo per il ripristino dello stato preesistente dei luoghi al momento della cessazione dell'attività o della variazione della destinazione d'uso per altre funzioni.

Art. 90

Aree commerciali – direzionali di consolidamento

1. Per gli edifici commerciali e direzionali esistenti indicati dal RU tra quelli di categoria 3, è consentita un'addizione volumetrica fino al raggiungimento della Sul massima costruibile sul lotto di pertinenza secondo i parametri dell'art. 94.

2. Le addizioni funzionali devono rispettare i seguenti parametri:

- Dc: 5,00 m. o in aderenza a fabbricati esistenti e legittimi posti sul confine;

- Ds: 5,00 m., salvo allineamenti preesistenti consolidati del tessuto urbano;

- De: 10,00 m.

3. Le addizioni a servizio di pubblici esercizi esistenti aventi funzione di déhors, ancorché per uso stagionale:

a) devono essere realizzate con forme semplici e di qualità, utilizzo di materiali leggeri, tamponamenti trasparenti e apribili;

b) possono essere realizzate a distanza inferiore al parametro "Ds" di cui al comma 6 previo parere favorevole della Polizia Municipale in merito alle condizioni di sicurezza rispetto al traffico veicolare;

c) sono soggette a SCIA previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo per il ripristino dello stato preesistente dei luoghi al momento della cessazione dell'attività o della variazione della destinazione d'uso per altre funzioni.

CAPO IV

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO

Art. 91

Definizione di lotto edificabile

(Eliminato)

Art. 92

Aree residenziali di completamento

1. Nelle aree a prevalente destinazione residenziale sono consentite destinazioni d'uso di tipo residenziale, turistico-ricettivo, commerciale, direzionale, servizi ed attrezzature di interesse comune, compatibili con la residenza, secondo quanto previsto per le diverse sub-unità ed edifici speciali dal Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

2. In tali aree, è consentita la nuova edificazione coi seguenti parametri edilizi:

- H.max: 8,50 m.;

- Uf: 0,40 mq/mq.;

- Rc: 40%;

- Dc: 5,00 m. o in aderenza a fabbricati esistenti e legittimi posti sul confine;

- Ds: 5,00 m., salvo allineamenti preesistenti consolidati del tessuto urbano e fatto salvo quanto previsto dal d.lgs. 285/1992 (Codice della Strada) e successive modifiche ed integrazioni;

- Ppr: 1mq/10mc.

3. In tutti i casi le singole unità immobiliari residenziali di nuova formazione non possono avere una Sul inferiore a 60 mq.

4. Le destinazioni consentite, oltre a quella residenziale, sono indicate dal 2° Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

5. Le verifiche degli standard urbanistici dovranno essere eseguite in coerenza con quanto prescritto dal REC e dal citato 2° Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

6. Verifiche obbligatorie: condizioni alla trasformazione ex art. 130 e fattibilità geologica, idraulica e sismica ex articolo 141.

Art. 93

Aree produttive di completamento

1. Nelle aree a destinazione produttiva, o aree di produzione di beni, sono consentite destinazioni d'uso di tipo: produttive (industriali ed artigianali), commerciale per la vendita al dettaglio, direzionale e di servizio, commerciale all'ingrosso e deposito, servizi ed attrezzature di interesse comune, secondo quanto previsto per le diverse sub-unità ed edifici speciali dal 2° Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

2. Con le limitazioni definite nelle sub-unità contenute nel medesimo 2° Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, è ammessa un'abitazione per custode o conduttore per una Sul max di 100 mq. purché ricavata all'interno dell'edificio principale e corredata da idonea dichiarazione di pertinenzialità da riportare nel titolo abilitativo edilizio.

3. In tali aree è consentita la nuova edificazione coi seguenti parametri edilizi:

- H.max: non superiore all'altezza del più alto edificio limitrofo destinato ad attività produttive site nella stessa subunità individuata nel 2° Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni;

- Uf: 0,80 mq/mq.;

- Rc: 40%;

- Dc: 5,00 m. o in aderenza a fabbricati esistenti e legittimi posti sul confine;

- Ds: 5,00 m., salvo allineamenti preesistenti consolidati del tessuto urbano e fatto salvo quanto previsto dal d.lgs. 285/1992 (Codice della Strada) e successive modifiche ed integrazioni;

- Verde privato: all'interno del lotto, lungo la viabilità esistente, parallelamente al marciapiede, fatti salvi i varchi di accesso, deve essere realizzata un'aiuola piantumata con siepe continua ed alberi costituiti da essenze tipiche locali;

- Parcheggi: riferimento dPGR 64/R/2013 o Regolamento Edilizio.

- Verifiche obbligatorie: condizioni alla trasformazione ex art. 130 e fattibilità geologica, idraulica e sismica ex articolo 141.

Art. 94

Aree commerciali – direzionali di completamento

1. Nelle aree a destinazione commerciale e direzionale, produzione di servizi, sono consentite destinazioni d'uso di tipo commerciale, direzionale e di servizio ed artigianale di servizio alle persone,

2. In tali aree è consentita la nuova edificazione coi seguenti parametri edilizi:

- H.max: 9,50 m.;

- Sul: 0,50 mq.;

- Rc: 40%;

- Dc: 5,00 m. o in aderenza a fabbricati esistenti e legittimi posti Sul confine;

- Ds: 5,00 m., salvo allineamenti preesistenti consolidati del tessuto urbano e fatto salvo quanto previsto dal d.lgs. 285/1992 e successive modifiche ed integrazioni;

- Parcheggi: riferimento dPGR 64/R/2013 e Regolamento Edilizio.

- Verifiche obbligatorie: condizioni alla trasformazione, articolo 130 e fattibilità geologica, idraulica e sismica ex articolo 141.

Art. 95

Aree a servizi di completamento

1. Per i servizi e le attrezzature di interesse comune siti all'interno delle aree di completamento, si applica quanto previsto nel Titolo IV delle presenti norme, fatto salvo quanto previsto dal 2° Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni.
2. Verifiche obbligatorie: condizioni alla trasformazione ex articolo 130 e fattibilità geologica, idraulica e sismica ex articolo 141.

Art. 96

Verde privato

1. Le aree a verde privato sono costituite da giardini o parchi privati nelle quali si svolgono piccole attività per lo svago e l'autoconsumo.
2. In tali aree non è consentita la costruzione di nuovi edifici.
3. Nei giardini e parchi privati è ammessa la realizzazione di rampe, accessi e vialetti di servizio agli edifici esistenti, fontane, piscine, pergolati, gazebi e attrezzature per giardini e la manutenzione e la sostituzione, se necessaria, del verde e degli alberi esistenti, secondo le modalità previste nel Regolamento Edilizio.
4. Negli orti privati è ammessa l'installazione di manufatti precari della dimensione massima di 10 mq. realizzati con strutture in materiale leggero, secondo le modalità previste nel Regolamento Edilizio, semplicemente appoggiate a terra, salvo opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica dello stato dei luoghi. L'installazione può avvenire con semplice comunicazione all'AC, nella quale si specificano le caratteristiche, dimensione e collocazione del manufatto, l'impegno alla rimozione qualora l'Amministrazione stessa lo richieda.
5. Nei manufatti esistenti sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

CAPO V

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE

Art. 97

Aree di riqualificazione

1. Sono classificate aree di riqualificazione le parti del territorio comunale, in particolare all'interno dell'abitato di Ponte a Egola, che risultano fortemente degradate, spesso inutilizzate, sotto utilizzate o con presenza di attività non compatibili con la residenza.
2. Nelle suddette aree pubbliche e private, individuate nella cartografia del RU secondo specifica campitura in relazione agli interventi ammessi, è programmata la rigenerazione ed il rinnovo urbanistico secondo gli obiettivi generali definiti nel Piano Strutturale e nel rispetto delle vigenti leggi in materia, nazionali e regionali.
3. All'interno del perimetro delle aree di riqualificazione di Ponte a Egola sono individuati:
 - a) i comparti funzionali nei quali si opera con piani attuativi per interventi di rinnovo e di rigenerazione urbana secondo parametri definiti negli articoli successivi (aree di rinnovo e rigenerazione urbanistica) e nelle schede di assetto (allegato 1 alle NTA) indicate con RQ.;
 - b) i lotti singoli, individuati con apposita campitura, sui quali si opera prevalentemente per interventi diretti nel rispetto di quanto indicato nelle successive disposizioni.

4. Il recupero e la riconversione funzionale a destinazione prevalentemente residenziale dell'area di riqualificazione occupata dallo stabilimento industriale M3 ex ICLA sono disciplinati dalla scheda di assetto RQ.5.

5. Il recupero e la riconversione funzionale a destinazione prevalentemente residenziale delle aree di riqualificazione esterne al centro abitato di Ponte a Egola relative ad almeno due o più edifici, sono soggetti a piano di recupero convenzionato nel rispetto dei seguenti parametri:

- Sul: pari a quella esistente legittima;
- Rc: 40%;
- H.max:8,00 m.
- Dc: 5,00 m. o in aderenza ad edifici posti su confine di proprietà;
- Ds. 5,00 m.;
- De: 10,00 m.;
- Ppr: 1mq/10mc

6. Il recupero e la riconversione funzionale a destinazione prevalentemente residenziale delle aree di riqualificazione esterne al centro abitato di Ponte a Egola relative ad un unico edificio, è soggetto ad intervento edilizio diretto.

7. E' prescritto, in tutte le aree di riqualificazione, il recupero conservativo e la riconversione a funzioni compatibili degli edifici o parti di essi aventi rilevanza storico-culturale e valore testimoniale da preservare.

8. Le attività in essere non compatibili con la residenza possono permanere nelle attuali sedi fino alla cessazione delle stesse, con la precisazione che in questi casi non sono ammessi subentri per cessione e/o affitto d'azienda che determinino il proseguimento dell'attività.

9. Verifiche obbligatorie: condizioni alla trasformazione ex articolo 130 e fattibilità geologica, idraulica e sismica ex articolo 141.

Art. 98

Le aree di rinnovo e di rigenerazione urbana

1. Le aree di rinnovo e di rigenerazione urbana sono numerate nelle tavole di progetto e rappresentano ambiti di trasformazione tramite rinnovo o rigenerazione urbana.

2. Le presenti disposizioni fanno riferimento agli obiettivi generali della rigenerazione delle aree urbane degradate di cui all'art. 125 della l.r. 65/2014, ma assumono una propria rilevanza procedurale e applicativa.

3. Le "aree di rinnovo" sono superfici in addizione al tessuto edificato esistente, necessarie per realizzare parti organiche di città (superficie fondiaria, viabilità, attrezzature, servizi, spazi pubblici, spazi a verde) che possono derivare da nuove previsioni e da interventi di demolizione totale o parziale (diradamento) di superfici utili (Sul) nel contesto limitrofo.

4. Le "aree di rigenerazione" sono superfici sottoposte a ristrutturazione urbanistica che propongono un nuovo disegno del contesto edificato, produttivo e residenziale, o il recupero dell'esistente. Devono essere finalizzate a migliorare la qualità degli insediamenti, ad equilibrare la dotazione d'attrezzature e spazi pubblici, a qualificare la forma urbana.

5. Le aree di rinnovo e rigenerazione urbana si realizzano con uno o più piani attuativi, in questo secondo caso, sulla base di un disegno planivolumetrico unitario da allegare nella relativa convenzione ai sensi dell'art. 109 l.r. 65/2014.

6. Tali aree sono definite da parametri urbanistici, edilizi e spazi pubblici, con valore prescrittivo.

7. Gli schemi planivolumetrici contenuti nella relazione al RU hanno valore di indirizzo e chiariscono gli obiettivi di interesse generale in ogni intervento.

8. Nel caso che vengano rispettati i suddetti schemi planivolumetrici, gli interventi si attuano con permesso di costruire convenzionato.

9. Verifiche obbligatorie: condizioni alla trasformazione ex articolo 130 e fattibilità geologica, idraulica e sismica ex articolo 141.

Art. 99

Perequazione urbanistica di piano

1. Sono soggetti alla disciplina della perequazione e della compensazione urbanistica, in attuazione degli articoli 100 e 101 della l.r. 65/2014, i lotti compresi nei perimetri delle "aree di rinnovo e di rigenerazione urbanistica" e quelli sui quali insistono i volumi da trasferire.

2. Tutti i proprietari interessati partecipano alla distribuzione dei diritti edificatori in misura proporzionale alla quantità di Sul da trasferire e alla superficie dei propri lotti nelle "aree di rinnovo e di rigenerazione urbanistica", sulla base di un valore dei terreni pari ad un terzo della Sul edificabile, fatti salvi diversi accordi fra le parti interessate.

3. I lotti, pur avendo diversa destinazione (strada, verde, parcheggio, superficie fondiaria), concorrono proporzionalmente alla definizione complessiva della trasformazione.

4. Nella stessa proporzione dei diritti edificatori sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 16 del dPGR 3/R/2007:

a) i quantitativi di superficie utile lorda relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;

b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritti nei successivi articoli come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi;

c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;

d) gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali.

5. La realizzazione degli interventi previsti nelle aree di rinnovo e di rigenerazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito Sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito.

6. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi di cui al comma precedente.

Art. 100

I lotti singoli

1. I lotti singoli sono le aree nelle quali si ritrovano le Sul che possono essere demolite in tutto o in parte per essere trasferite nell'ambito delle aree di rinnovo e rigenerazione urbana, con l'obiettivo di diminuire il carico urbanistico, di realizzare spazi pubblici e privati (parcheggi, verde), di migliorare la forma urbana.

2. Fatto salvo quanto disposto al comma 6, per gli edifici esistenti in tali lotti sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia con cambio di destinazione d'uso verso la residenza o attività complementari (commerciale, direzionale, servizi) e compatibili (artigianale di servizio alle persone, magazzini e depositi con Sul inferiore a 500 mq.).

3. Gli interventi di ricostruzione sul posto si realizzano utilizzando i seguenti parametri:

- Sul: non superiore a quella preesistente legittima;

- Rc: 25%;

- H.max: 7,00 m;

- Destinazioni: residenziale, commerciale per la vendita (negozi di vicinato e pubblici esercizi per somministrazione bevande e alimenti – bar ristorante), artigianale di servizio alla residenza, turistico ricettiva, direzionale e di servizio (uffici, farmacia) - rif. 2° Piano delle Funzioni e schede di assetto.

- Spazi di parcheggio e spazi pubblici: 24 mq. per abitante insediabile, da cedere al Comune per parcheggi, verde ed eventuali attrezzature pubbliche.

4. La Sul eccedente non recuperata sul lotto potrà essere utilizzata all'interno delle Aree di rinnovo e rigenerazione urbana "La nuova facciata", secondo le modalità indicate all'art. 101, lett. a).

4 bis. In alternativa agli interventi indicati ai commi 3 e 4, e senza trasferimento di eventuali superfici eccedenti nelle aree di rinnovo e rigenerazione urbana, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia sul lotto di pertinenza con i seguenti parametri:

- Sul: non superiore a quella preesistente legittima;

- Rc: 40%;

- H.max: 10,00 m;

- Dc: 5,00 m.;

- Ds: 5,00 m.;

- De: 10,00 m. *(deroga art. 157);

- Ppr: 1mq/10mc.

4 ter. In caso di impossibilità a reperire le aree pubbliche in modo adeguato in adiacenza delle nuove strutture edilizie, l'amministrazione comunale potrà consentire la monetizzazione degli standard urbanistici o la loro realizzazione in aree limitrofe individuate dal R.U. o da individuare con apposita variante.

5. Per gli interventi nei quali si svolge l'attività inquinante (concerie e attività assimilabili per rilevanza ambientale, industria a rischio incidente rilevante) sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, essendo consentiti gli interventi di cui ai commi 2, 3, 4 e 5 solo dopo cessazione dell'attività e la procedura di caratterizzazione dell'area ai fini della verifica di eventuale bonifica ambientale.

6. Nel caso in cui si intenda demolire i volumi per trasferirli nell'ambito delle aree di rinnovo e rigenerazione urbana, gli interventi sono ammessi previa approvazione di piano attuativo convenzionato riferito all'ambito denominato "Nuova facciata".

7. Nel caso di recupero di immobili esistenti per destinazioni diverse da quelle residenziali, gli spazi a parcheggio devono rispettare le indicazioni relative alla funzione svolta.

8. L'Amministrazione comunale può individuare ambiti dove sia necessario intervenire con un progetto unitario o con permesso di costruire convenzionato, per raggiungere specifici obiettivi di interesse generale volti alla qualificazione dei luoghi.

9. L'insediamento produttivo posto a Ponte a Egola in via N. Sauro n. 12 esercente attività di produzione di espansi poliuretani flessibili in quantità tali da essere assoggettata alle disposizioni di cui agli articoli 6 e 7 del d.lgs. 334/1999 (direttiva Seveso), secondo quanto rilevato dal documento R.I.R. allegato al presente RU, non risulta compatibile sotto il profilo della sicurezza ambientale con il contesto circostante costituito da un ampio quartiere residenziale, servizi e attrezzature sportive.

10. L'amministrazione comunale, tenuto conto del piano di emergenza esterno e al fine di garantire ulteriormente le condizioni di sicurezza alla popolazione circostante e ai fruitori delle attrezzature sportive limitrofe rispetto a quanto contenuto, potrà dettare disposizioni alla suddetta azienda per ridurre i quantitativi di prodotto finito nelle aree di stoccaggio.

11. Il recupero urbanistico dell'area di riqualificazione di cui ai commi 2, 3 e 4, è consentito, nel rispetto delle presenti disposizioni, previa approvazione di piano di recupero convenzionato esteso all'intero complesso produttivo.

12. Verifiche obbligatorie: condizioni alla trasformazione ex articolo 130 e fattibilità geologica, idraulica e sismica ex articolo 141.

Art. 101

I comparti di intervento

1. L'area si distingue per la presenza di edifici per la produzione (concerie) ed altri fabbricati di servizio costruiti con semplicità in muratura di mattoni non intonacata, talvolta con struttura portante a scheletro di cemento armato, allineati in serie dentro i lotti perpendicolari alla strada della preesistente strutturazione agricola del suolo.

2. La permanenza della regola insediativa che precede la formazione delle industrie e la regolarità tipologica e costruttiva de fabbricati hanno dato luogo a un tessuto edilizio che mantiene una sua qualità urbana anche se ha subito trasformazioni dovute alla chiusura dell'attività produttiva (obsolescenza e abbandono), alla sostituzione di edifici con prefabbricati recenti e, in generale ad uso improprio degli spazi non costruiti, con una densificazione che crea congestione. L'apertura della circonvallazione (via Pruneta – via Terracini) ha inaspettatamente trasformato il "retro" della lottizzazione industriale in un potenziale "fronte" stradale che deve essere ridefinito.

a) Area d'intervento 1 - La nuova facciata

1. Obiettivi dell'intervento: ridefinire il margine verso la circonvallazione con aggiunte volumetriche inquadrare nel programma di trasferimento di volumi da altre aree in cui sono previste demolizioni; realizzare strutture direzionali e commerciali rappresentative dell'intero comparto produttivo.

2. Interventi ammessi: riferimento scheda di assetto RQ.1 - intervento di rinnovo tramite nuova edificazione e sistemazioni paesaggistiche a formare un nuovo ingresso e un nuovo prospetto (rif. schemi contenuti nella relazione al RU).

3. Destinazione d'uso: riferimento scheda di assetto RQ.1 - direzionale, artigianale di servizio, servizi alle persone e alle imprese, commerciale, foresteria e ricettivo, somministrazione bevande e alimenti, mostre e quant'altro necessario per realizzare un polo direzionale/rappresentativo del comparto produttivo locale

- Sul: rif. scheda RQ.1, derivante da interventi di demolizione di edifici nei "lotti liberi";

- Rc: 35%;

- H.max:9,50 m.;

- Spazi pubblici minimi: 15% della superficie territoriale.

4. Condizioni per la trasformazione: la realizzazione della viabilità di accesso e di impianto, dei parcheggi e del verde pubblico; l'adeguamento alle eventuali prescrizioni di carattere idraulico; la sistemazione paesaggistica del contesto in trasformazione e delle aree limitrofe, con piantumazioni di filari alberati e siepi, in modo da limitare eventuali effetti negativi e garantire il migliore inserimento;

5. Attuazione dell'intervento: programma complesso di riqualificazione insediativa o altro idoneo strumento attuativo comunque denominato, tenendo conto delle due distinte aree di intervento e della necessaria autonomia funzionale delle previsioni. Possibilità di suddivisione attuativa in stralci funzionali. Il piano attuativo deve essere supportato da uno studio idraulico che indagherà e risolverà i problemi di regimazione delle acque superficiali interne all'ambito. La realizzazione degli edifici e delle infrastrutture sono subordinati alla previa o contestuale realizzazione dei relativi interventi.

6. La messa in sicurezza idraulica dell'ambito è costituita dall'avvenuta realizzazione del nuovo ponte sul Torrente Egola dimensionato per non creare ostacolo ad eventi con $T_r=200$. L'opera compiuta e funzionante consentirà di riclassificare l'area in classe di pericolosità minore.

7. L'approvazione del piano attuativo e il successivo rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi previsti dalla relativa scheda d'assetto è condizionato all'adeguamento della suddetta carta della pericolosità idraulica.

8. Verifiche obbligatorie: condizioni alla trasformazione ex articolo 130 e fattibilità geologica, idraulica e sismica ex articolo 141

b) Area d'intervento 2 - Il nuovo centro

1. Obiettivi dell'intervento: configurazione di una nuova area centrale con la rigenerazione di ambiti produttivi, formazione di piazze, percorsi pedonali e aree verdi, parcheggi.

2. Interventi ammessi e condizioni per la trasformazione: intervento di rigenerazione tramite ristrutturazione urbanistica con la demolizione di vari manufatti degradati, in abbandono o poco utilizzati, e ricostruzione secondo le ipotesi progettuali contenute nella scheda di assetto RQ.2. L'intervento si propone di realizzare un nuovo spazio urbano mediante la rigenerazione di edifici produttivi dismessi e la valorizzazione della ex tabaccaia da recuperare, la formazione di un sistema integrato di piazze, percorsi pedonali, aree verdi e parcheggi, che riordini e completi un ambito centrale in completo abbandono e degrado, formando un polo residenziale, commerciale, direzionale e di servizi pubblici che qualifichino l'intero centro urbano.

3. Destinazione d'uso: residenziale, commerciale, direzionale e comunque quanto previsto dalla scheda di assetto RQ.2 e dal 2° Piano delle Funzioni;

4. Parametri edilizi: riferimento scheda di assetto RQ.2.

- Sul: rif. scheda RQ.2, o comunque pari all'esistente debitamente documentata e legittima;

- H.max:9,50 m.;

- Spazi pubblici: 24 mq. per abitante insediabile, oltre quanto previsto in relazione alle varie destinazioni d'uso.

5. Attuazione dell'intervento: uno o più piani di recupero o altro idoneo piano attuativo comunque denominato, tenendo conto delle distinte aree di intervento e della necessaria autonomia funzionale delle previsioni. Le convenzioni già stipulate e gli interventi previsti per i piani attuativi già approvati restano validi fino alla loro scadenza. Varianti ai suddetti piani attuativi possono essere adottati solo in adeguamento alle presenti disposizioni.

6. La messa in sicurezza idraulica dell'ambito è costituita dall'avvenuta realizzazione del nuovo ponte sul Torrente Egola dimensionato per non creare ostacolo ad eventi con $Tr=200$. L'opera compiuta e funzionante consentirà di riclassificare l'area in classe di pericolosità minore.

7. L'approvazione del piano attuativo e il successivo rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi previsti dalla relativa scheda d'assetto è condizionato all'adeguamento della suddetta carta della pericolosità idraulica.

8. Verifiche obbligatorie: condizioni alla trasformazione ex articolo 130 e fattibilità geologica, idraulica e sismica ex articolo 141

c) Area d'intervento 3 - Gli spazi pubblici (da spiazzo a piazza)

1. Obiettivi dell'intervento: razionalizzare gli spazi pubblici con il raccordo in un sistema organico per funzioni distinte che organizzi la scena urbana, i movimenti pedonali e ciclabili, migliori l'uso e l'accesso alle attrezzature e alle scuole, valorizzi il collegamento con il parco dell'Egola, qualificandone la presenza e le funzioni di spazio per lo svago, il tempo libero e lo sport.

2. Interventi ammessi: sistemazione degli spazi pubblici con pavimentazioni, alberature, chioschi per varie attività, attrezzature per lo svago, il riposo e il tempo libero; spostamento del distributore di benzina in località idonea; conversione della sede del consorzio conciatori con destinazioni di uso pubblico e apertura programmata del giardino.

3. Attuazione dell'intervento: progetto esecutivo comunale.

4. La messa in sicurezza idraulica dell'ambito è costituita dall'avvenuta realizzazione del nuovo ponte sul Torrente Egola dimensionato per non creare ostacolo ad eventi con $Tr=200$. L'opera compiuta e funzionante consentirà di riclassificare l'area in classe di pericolosità minore.

5. L'approvazione del piano attuativo e il successivo rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi previsti dalla relativa scheda d'assetto è condizionato all'adeguamento della suddetta carta della pericolosità idraulica.

6. La previsione, pur rientrando nel quadro degli interventi complessivi di riqualificazione e rigenerazione urbana di Ponte a Egola, si esplica sul piano formale e giuridico nell'area del presente RU denominata Progetti Locali "LP1-A Nuova Egola".

d) Area d'intervento 4 - La corte

1. Obiettivi dell'intervento: l'intervento si propone di liberare l'area dai volumi esistenti e, previa bonifica, destinarla a porzione del parco urbano dell'Egola. Il recupero della Sul esistente e legittima è previsto mediante meccanismo della perequazione urbanistica con la ricostruzione nell'area di riqualificazione RQ.1 - La nuova facciata secondo i criteri indicati nella relativa scheda di assetto e nelle presenti norme di attuazione. Sono comunque consentiti interventi di riconversione funzionale di immobili esistenti a magazzino e/o locali accessori, non destinati alla lavorazione delle pelli.

2. Interventi ammessi e destinazione d'uso: demolizione, bonifica ambientale del sito e realizzazione di giardino pubblico attrezzato da collegarsi con il parco dell'Egola; ristrutturazione edilizia conservativa di immobili esistenti a magazzino e/o locali accessori, non destinati alla lavorazione delle pelli, da riconvertire a funzioni commerciali per la vendita al dettaglio, pubblici esercizi, piccole attività artigianali di servizio alle persone.

3. Destinazione d'uso: verde pubblico attrezzato; per gli interventi consentiti di recupero edilizio sono ammesse funzioni commerciali per la vendita al dettaglio, pubblici esercizi, piccole attività artigianali di servizio alle persone.

4. Parametri edilizi: riferimento scheda di assetto RQ.3.

5. Condizioni per la trasformazione: sistemazione unitaria degli spazi aperti con collegamento al parco dell'Egola.

6. Attuazione dell'intervento: programma complesso di riqualificazione insediativa o altro idoneo strumento attuativo comunque denominato; intervento diretto mediante CILA o SCIA per il recupero edilizio e la riconversione funzionale di immobili ad uso magazzino e/o locali accessori, non destinate alla lavorazione delle pelli.

7. La messa in sicurezza idraulica dell'ambito è costituita dall'avvenuta realizzazione del nuovo ponte sul Torrente Egola dimensionato per non creare ostacolo ad eventi con $Tr=200$. L'opera compiuta e funzionante consentirà di riclassificare l'area in classe di pericolosità minore.

8. L'approvazione del piano attuativo e il successivo rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi previsti dalla relativa scheda d'assetto è condizionato all'adeguamento della suddetta carta della pericolosità idraulica.

9. Verifiche obbligatorie: condizioni alla trasformazione ex articolo 130 e fattibilità geologica, idraulica e sismica ex articolo 141.

e) Area d'intervento 5 - Oltregola

1. Obiettivi dell'intervento: rigenerazione di un comparto produttivo posto alle spalle dell'insediamento storico.

2. Interventi ammessi: l'intervento si propone di realizzare un nuovo spazio urbano mediante la rigenerazione di edifici produttivi dismessi con un intervento di ristrutturazione urbanistica in modo da formare una corte residenziale con spazi comuni a verde, aperta verso l'Egola. La Sul esistente legittima eccedente l'intervento previsto è ricollocabile nell'area di riqualificazione RQ.1 - La nuova facciata secondo i criteri indicate nella relativa scheda di assetto e nelle norme di attuazione.

3. Destinazione d'uso: residenziale, direzionale e di servizio, e comunque quanto previsto dalla scheda di assetto RQ.4 e dal 2° Piano delle Funzioni.

4. Parametri edilizi: riferimento scheda di assetto RQ.4.

- Sul: pari all'esistente debitamente documentata e legittima. Nel caso che nel progetto di recupero le demolizioni siano tali da creare una disponibilità maggiore di Sul rispetto agli obiettivi dell'intervento, la parte eccedente può essere ricollocata nelle aree di intervento denominate "La nuova facciata";

- H.max: pari all'esistente.

- Spazi pubblici: 24 mq. per abitante insediabile, oltre quanto previsto in relazione alle varie destinazioni d'uso.

5. Condizioni per la trasformazione: sistemazione unitaria degli spazi aperti esterni con collegamento al parco dell'Egola.

6. Attuazione dell'intervento: Programma complesso di riqualificazione insediativa o piano di recupero. Intervento suddivisibile in fase attuativa in stralci funzionali.

7. La messa in sicurezza idraulica dell'ambito è costituita dall'avvenuta realizzazione del nuovo ponte sul Torrente Egola dimensionato per non creare ostacolo ad eventi con $Tr=200$. L'opera compiuta e funzionante consentirà di riclassificare l'area in classe di pericolosità minore.

8. L'approvazione del piano attuativo e il successivo rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici previsti dalla relativa scheda d'assetto è condizionato all'adeguamento della suddetta carta della pericolosità idraulica.

9. Verifiche obbligatorie: condizioni alla trasformazione ex articolo 130 e fattibilità geologica, idraulica e sismica ex articolo 141.

CAPO VI

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TESSUTO URBANO

Art. 102

Articolazione delle aree della trasformazione

1. Il RU individua le aree della trasformazione a cui attribuisce un ruolo rilevante nei processi di completamento e qualificazione della città. In queste aree è prevalente il tema del controllo unitario dell'addizione di nuovi insediamenti industriali-artigianali, residenziali e di servizio, o di nuove attività a forte impatto paesistico-ambientale (come grandi attrezzature e impianti tecnici). La loro priorità è definita in base al rapporto di complementarità rispetto alle principali reti infrastrutturali e alle opere pubbliche in programma, cui le aree della trasformazione sono funzionalmente e spazialmente collegate.

2. Le aree della trasformazione sono riportate sulle tavole del RU ed evidenziate con apposito segno grafico. Ciascuna area individuata nell'elaborato cartografico rinvia ad una corrispondente "Scheda di assetto" (allegato 1), attraverso cui il RU detta invarianti, prescrizioni ed indirizzi atti a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche da recepire nella predisposizione dei piani attuativi. L'invariante relativa a "piazze e spazi pubblici pavimentati" deve intendersi come individuazione di ambiti soggetti a destinazione pubblica comprendente aree a giardino, percorsi interni, aree pavimentate ed attrezzate, soggette a specifica e dettagliata progettazione con particolare riguardo all'aspetto del verde e dell'arredo urbano. I tracciati viari definiti nelle schede di assetto, salvo specifiche prescrizioni, sono da considerarsi orientativi e da approfondire in sede di progettazione delle opere viarie.

3. Fatto salvo quanto previsto dalle vigenti leggi in materia, la superficie minima da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie dell'area salvo diversi accordi con l'amministrazione in fase di redazione del PA.

4. Per la definizione degli usi consentiti si rimanda alla specifica scheda di assetto e al 2° Piano di localizzazione e distribuzione delle funzioni.

5. Per tutte le aree di trasformazione valgono le prescrizioni di cui al Titolo V. Il livello degli studi idraulici effettuati dal RU e le indicazioni di dettaglio riportate nelle schede citate sono finalizzate all'attuazione di ciascun intervento di trasformazione previsto, in condizioni di sicurezza idraulica. Tali indicazioni possono essere modificate solo a seguito di ulteriori studi idraulici o della realizzazione di opere di messa in sicurezza idraulica a scala territoriale.

6. Il piano attuativo di ciascun intervento dovrà altresì essere corredato dalla progettazione delle opere di messa in sicurezza idraulica, comprensiva di dimensionamento e localizzazione. Qualora le aree di compensazione individuate dal RU fossero insufficienti per i volumi attesi, queste potranno essere individuate anche al di fuori dei confini del piano. L'approvazione di tali progetti di messa in sicurezza idraulica sono soggetti al parere favorevole del Genio Civile sentita l'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

7. Le aree della trasformazione individuate dal RU sono le seguenti:

a) Aree a prevalente destinazione residenziale

TIR.1 - Ponte a Egola Est;

TIR.2 - La Catena;

TIR.3a - San Miniato Basso ovest;

TIR.3b - San Miniato Basso centro;

TIR.4 - La Scala;

TIR.5 - Ponte a Elsa;

b) Aree a destinazione produttiva

TIP.1 - Romaiano;

c) Aree a destinazione commerciale - direzionale

TIS.1 - San Donato.

Art. 103

Area della trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale

1. Le schede di assetto, di cui all'allegato 1 alle presenti NTA, indicano le n. 5 aree destinate ad interventi di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale e contengono:

- a) breve descrizione del contesto urbano;
- b) obiettivi specifici;
- c) dimensioni massime consentite per l'edificazione e dimensione minima per gli standard urbanistici;
- d) destinazioni d'uso consentite;
- e) strumento attuativo;
- f) classi di pericolosità e di fattibilità geologica, idraulica e sismica;
- g) invarianti, prescrizioni e indirizzi utili alla progettazione.

2. Valgono per tutte le seguenti prescrizioni:

a) destinazioni d'uso indicate nelle specifiche schede di assetto e nel 2° Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni;

b) condizioni alla trasformazione di cui al Titolo V e fattibilità geologica, idraulica e sismica ex articolo 141.

Art. 104

Area della trasformazione a destinazione produttiva

1. Le schede di assetto, di cui all'allegato 1 alle presenti NTA, indicano l'unica area destinata ad interventi di trasformazione a destinazione produttiva contengono:

- a) breve descrizione del contesto urbano;
- b) obiettivi specifici;
- c) dimensioni massime consentite per l'edificazione e dimensione minima per gli standard urbanistici;
- d) destinazioni d'uso consentite;
- e) strumento attuativo;
- f) classi di pericolosità e di fattibilità geologica, idraulica e sismica;
- g) invariants, prescrizioni e indirizzi utili alla progettazione.

2. Valgono le seguenti prescrizioni:

- a) utilizzo dei criteri regionali per le aree APEA di cui alla l.r. 61/2003, alla dGR n. 1245 del 28.12.2009 e al regolamento regionale n. 74/R/2009;
- b) destinazioni d'uso indicate nella specifica scheda di assetto e nel 2° Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
- c) condizioni alla trasformazione di cui al Titolo V e fattibilità geologica, idraulica e sismica ex articolo 141.

Art. 105

Area della trasformazione a destinazione commerciale-direzionale

1. Le schede di assetto, di cui all'allegato 1 alle presenti NTA, indicano l'unica area destinata ad interventi di trasformazione a destinazione commerciale e direzionale e contengono:

- a) breve descrizione del contesto urbano;
- b) obiettivi specifici;
- c) dimensioni massime consentite per l'edificazione e dimensione minima per gli standard urbanistici;
- d) destinazioni d'uso consentite;
- e) strumento attuativo;
- f) classi di pericolosità e di fattibilità geologica, idraulica e sismica;
- g) invariants, prescrizioni e indirizzi utili alla progettazione.

2. Valgono le seguenti prescrizioni:

- a) destinazioni d'uso indicate nella specifica scheda di assetto e nel 2° Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
- b) condizioni alla trasformazione di cui al Titolo V e fattibilità geologica, idraulica e sismica ex articolo 141.

3. L'attuazione è subordinata alla sottoscrizione del Protocollo di gestione della cassa di espansione di Roffia e alla verifica da parte degli enti competenti degli effetti della cassa stessa sulla classificazione di pericolosità idraulica dell'area di intervento.

Art. 106

Centralità territoriali

1. Il RU conferma le centralità territoriali individuate dal PS e le equipara ad opere di interesse pubblico di attuazione prioritaria anche indipendentemente rispetto alle diverse fasi temporali del PS.
2. I progetti relativi alle centralità territoriali sono sottoposti alle valutazioni della Commissione di Qualità (CdQ).
3. Date le ricadute particolarmente significative che la realizzazione delle centralità locali avrà sul tessuto urbano nel quale si inseriscono e l'impatto che le stesse eserciteranno sulla popolazione residente localmente e nelle aree circostanti, il RU prescrive una adeguata diffusione dell'idea progettuale tra i cittadini all'avvio e nel seguito dell'iter procedurale amministrativo. A tal fine il garante della comunicazione, ai sensi dell'art. 38 della l.r. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, dovrà ricorrere a tutti gli strumenti, le tecniche e le metodologie che riterrà più opportune per ottenere una azione condivisa fin dalla sua origine e per stimolare un intervento partecipato in ogni sua fase.
4. Le centralità territoriali (CT) individuate dal RU Sulla base degli obiettivi generali del PS, sono le seguenti:
 - CT1 – Polo della logistica;
 - CT2 – Polo delle aree di stoccaggio;
 - CT3 – Basilea;
 - CT5 – Roffia - Cittadella degli sport d'acqua.
5. Le schede di assetto di cui all'allegato 1 alle presenti NTA, indicano le n. 4 aree destinate a centralità territoriali e contengono:
 - a) breve descrizione del contesto urbano;
 - b) obiettivi specifici;
 - c) dimensioni massime consentite per l'edificazione e dimensione minima per gli standard urbanistici;
 - d) destinazioni d'uso consentite;
 - e) strumento attuativo;
 - f) classi di pericolosità e di fattibilità geologica, idraulica e sismica;
 - g) invariati, prescrizioni e indirizzi utili alla progettazione.
6. Valgono per tutte le seguenti prescrizioni:
 - a) destinazioni d'uso indicate nelle specifiche schede di assetto e nel 2° Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
 - b) condizioni alla trasformazione di cui al Titolo V e fattibilità geologica, idraulica e sismica ex articolo 141.
7. Per le centralità territoriali CT2 e la CT3 è prescritto l'utilizzo dei criteri regionali per le aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) di cui alla l.r. 61/2003, alla dGR n. 1245 del 28.12.2009 e al regolamento regionale n. 74/R/2009.
8. Il piano attuativo contenente le previsioni della centralità territoriale "CT2 - Polo delle aree di stoccaggio" è subordinato all'approvazione del progetto di messa in sicurezza idraulica sulla base di studi idrologici e idraulici del reticolo locale.
9. Le previsioni contenute nelle centralità territoriali "T1 - Polo della logistica", "CT3 – Basilea" e "CT5 - Cittadella degli sport d'acqua" non sono attuabili prima della sottoscrizione del Protocollo di gestione della cassa di espansione di Roffia e della verifica da parte degli enti competenti degli effetti della cassa stessa sulla classificazione di pericolosità idraulica delle aree di intervento..

Art. 107

Progetti locali

1. Il RU definisce la localizzazione puntuale del progetto locale LP1 Nuova Egola, suddiviso in due porzioni: LP1-A (nuovo corso urbano) e LP1-B Porta Urbana Ponte a Egola sud.
2. Le schede di assetto di cui all'allegato 1 alle presenti norme specificano le specializzazioni funzionali nonché i meccanismi attuativi e gli strumenti di intesa che rendano trasparenti e valutabili preventivamente contenuti ed effetti delle opere in programma e la loro effettiva aderenza con gli obiettivi del PS.
3. Le schede di assetto di cui all'allegato 1 alle presenti NTA, indicano le n. 2 aree destinate a progetti locali e contengono:
 - a) breve descrizione del contesto urbano;
 - b) obiettivi specifici;
 - c) dimensioni massime consentite per l'edificazione e dimensione minima per gli standard urbanistici;
 - d) destinazioni d'uso consentite;
 - e) strumento attuativo;
 - f) classi di pericolosità e di fattibilità geologica, idraulica e sismica;
 - g) invarianti, prescrizioni e indirizzi utili alla progettazione.
4. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio o l'approvazione di progetti di opere pubbliche sono condizionati all'abbassamento della classe di pericolosità idraulica a seguito della realizzazione del nuovo ponte sull'Egola.

Art. 108

Modalità di attuazione delle aree di trasformazione, delle centralità territoriali e dei progetti locali

1. Le aree della trasformazione e le centralità territoriali si attuano per mezzo di un piano attuativo (PA) di iniziativa privata così come disposto negli artt. 6 e 7 delle presenti norme. Per la loro rilevanza strategica all'interno del territorio comunale, le centralità territoriali potranno essere oggetto anche di piani attuativi di iniziativa pubblica.
2. I progetti locali si attuano mediante progetti dell'amministrazione comunale, da realizzare in stralci esecutivi secondo programmi pluriennali.
3. I PA devono rispettare integralmente gli elementi prescrittivi delle schede di assetto di cui all'allegato 1. Le modifiche degli elementi prescrittivi delle schede di assetto costituiscono variante al RU.
4. Qualora gli interventi previsti rispettino integralmente gli elementi prescrittivi delle schede di assetto, possono essere attuate tramite stralci funzionali autonomi, purché siano rispettate le seguenti condizioni:
 - a) l'attuazione dello stralcio funzionale dovrà essere subordinata alla stipula di una convenzione, che impegni i soggetti attuatori dell'intervento alla realizzazione di tutte le opere previste all'interno del perimetro dello stralcio;
 - b) qualora le superfici relative a verde pubblico attrezzato o per servizi, e le superfici relative a strade, piazze e parcheggi, comprese all'interno dello stralcio funzionale, siano percentualmente inferiori a quelle complessive dell'intera scheda di assetto, la differenza percentuale di tali superfici dovrà essere reperita utilizzando le superfici comprese all'interno dell'ambito di intervento;
 - c) l'attuazione dello stralcio funzionale dovrà essere coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti. Non sarà quindi possibile procedere all'attuazione parziale di un'area che non sia collegata alle strade e agli impianti a rete esistenti;

d) il sistema delle urbanizzazioni a rete dello stralcio funzionale dovrà essere dimensionato sull'intera area di trasformazione.

5. Gli stralci funzionali autonomi dovranno obbligatoriamente avere dimensioni tali da poter costituire degli ambiti urbani autonomi, di estensione rilevante rispetto alla relativa scheda di assetto;

6. Il Consiglio Comunale ha comunque la facoltà di autorizzare o meno l'attuazione della trasformazione tramite stralci funzionali autonomi. Tale facoltà dovrà avere come criterio guida la prossimità alla città costruita della proposta di parziale attuazione dell'area di trasformazione, in modo da evitare, salvo casi da motivare adeguatamente, significative discontinuità del tessuto urbano.

7. La realizzazione degli interventi nelle aree della trasformazione viene assoggettata ad una disciplina specifica per la definizione degli oneri concessori e dell'eventuale concorso alla contestuale realizzazione anche in permuta di opere e spazi di interesse pubblico. La disciplina è rinviata ad uno specifico provvedimento della amministrazione comunale da adottarsi preliminarmente alla approvazione dei PA.

TITOLO IV

DISCIPLINA DELLE AREE DI TUTELA E DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI

CAPO I

AREE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

Art. 109

Aree di tutela idraulica e casse d'espansione

1. Le aree di tutela idraulica e le casse di espansione sono identificate e perimetrate nelle tavole del RU. Le aree interessate dal vincolo di tutela idraulica ai sensi del R.D. 25.07.1904, n. 523 e le aree classificate a pericolosità idraulica molto elevata sono soggette alle prescrizioni di cui alla l.r. 21/2012.

2. Nell'ambito di tali aree non è consentita l'edificazione di alcun tipo di nuovo manufatto.

3. Gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti e legittimi all'interno di tali aree sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;

- restauro e risanamento conservativo;

- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;

- trasferimento volumetrico al di fuori delle "aree di tutela idraulica" e delle "casse di espansione", secondo i criteri definiti al successivo comma 5.

4. Sono ammessi gli interventi di riqualificazione ambientale, di messa in sicurezza idrogeologica ed idraulica, le sistemazioni a verde e le coltivazioni come: parchi, giardini, orti, vigneti, oliveti, frutteti, boschi, campi, pascoli.

5. Al fine di consentire il recupero di condizioni di degrado ambientale ed edilizio di fabbricati, anche oggetto di schedatura (allegato 3) o rientranti nei fabbricati rurali considerati storicizzati e caratterizzanti l'identità rurale locale di cui all'art. 37 delle presenti NTA, ricadenti nelle zone destinate ad aree di tutela idraulica e a casse d'espansione, sono ammessi interventi di delocalizzazione degli edifici interessati mediante intervento di demolizione e ricostruzione, soggetto a piano di recupero, nell'area immediatamente limitrofa esterna all'area di tutela idraulica e alle casse d'espansione con le seguenti prescrizioni:

- a) i fabbricati devono risultare legittimi (presenti al 1956 o legittimati successivamente con atti comunali);

b) il trasferimento della Sul esistente dovrà avvenire in modo che il numero degli edifici ricostruiti non risulti superiore a quello esistente e l'area di ricostruzione sia la più prossima possibile a quella originaria, nello stesso ambito agricolo; resta inteso che ogni onere per la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione necessarie al trasferimento sarà a carico del richiedente;

c) la convenzione del piano di recupero dovrà contenere l'obbligo della cessione gratuita al Comune dell'area di sedime dei fabbricati oggetto di delocalizzazione e della relativa area di pertinenza;

d) i progetti dei nuovi fabbricati dovranno concorrere a riqualificare l'area di intervento proponendo soluzioni che valorizzino il rapporto tra spazio costruito e territorio rurale utilizzando modelli insediativi tradizionali come quelli esemplificati nelle schede di paesaggio e comunque tipologie insediative non riferibili a modelli urbani;

e) la delocalizzazione non potrà avvenire all'interno dell'ambito Colle, nell'ANPIL, nell'area contigua all'ANPIL e nelle zone classificate a pericolosità idraulica molto elevata.

6. Per gli edifici rurali inseriti all'interno di aziende agricole la delocalizzazione deve essere prevista nell'ambito dei Programmi di Miglioramento Agricolo Aziendali.

7. Verifiche obbligatorie: condizioni alla trasformazione ex articolo 130.

Art. 110

Fasce rispetto stradale, ferroviaria, linee ad alta tensione, gasdotti e metanodotti ad alta pressione, area cimiteriale

1. Gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti e legittimi all'interno delle fasce di rispetto stradale, ferroviaria, linee di alta tensione, gasdotti, metanodotti ad alta pressione, e cimiteriale, sono:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria;

b) restauro e risanamento conservativo;

c) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;

d) ristrutturazione edilizia conservativa, con esclusione di demolizione e ricostruzione e divieto di variazione della destinazione d'uso in favore della residenza;

e) ampliamento degli edifici abitativi esistenti fino al 10% della Sul esistente legittima;

f) sostituzione edilizia o comunque trasferimento volumetrico al di fuori delle fasce di rispetto secondo i criteri definiti ai successivi commi.

2. E' consentito il trasferimento di Sul esistente esternamente alle suddette fasce o ambiti di vincolo, rispettando le seguenti prescrizioni:

a) non devono riguardare fabbricati oggetto di schedatura (allegato 3), fabbricati rurali considerati storicizzati e caratterizzanti l'identità rurale locale di cui all'art. 37 delle presenti NTA e identificati come luoghi a statuto speciale;

b) i fabbricati devono risultare legittimi (presenti al 1956 o legittimati successivamente con atti abilitativi comunali);

c) gli interventi sono soggetti a permesso di costruire convenzionato.

3. La delocalizzazione dei fabbricati mediante trasferimento della Sul esistente dovrà avvenire in modo che:

a) il numero degli edifici non risulti superiore a quello esistente;

b) la nuova ubicazione risulti immediatamente esterna alle fasce di rispetto.

4. Nel caso in cui non fosse possibile la riedificazione immediatamente all'esterno di aree soggette ai suddetti vincoli, il trasferimento della Sul dovrà avvenire in prossimità delle stesse nel primo spazio utile all'interno del medesimo ambito rurale e in luogo già dotato delle opere di urbanizzazione primaria.
5. La delocalizzazione non potrà comunque avvenire all'interno dell'Ambito Colle, nell'ANPIL, nell'area contigua all'ANPIL e nelle zone classificate a pericolosità idraulica molto elevata.
6. Per gli edifici rurali inseriti all'intero di aziende agricole, la delocalizzazione deve essere prevista nell'ambito dei Programmi di Miglioramento Agricolo Aziendali.
7. Verifiche obbligatorie: condizioni alla trasformazione ex articolo 130.

Art. 111

Aree di salvaguardia e tutela ambientale

1. Le aree di salvaguardia ambientale sono le fasce di territorio inedificabili, poste sia ai margini dei centri abitati in ambiti di particolare interesse paesaggistico come declivi, affacci, punti panoramici, belvedere, fronti strada, sia lungo il corridoio infrastrutturale definito all'art. 17 delle NTA di PS.
2. Nell'ambito di tali aree non è consentita l'edificazione di alcun tipo di manufatto, compresi annessi agricoli, anche precari e temporanei e serre e manufatti pertinenziali. Sono possibili, invece, solo gli interventi di riqualificazione ambientale, di messa in sicurezza idrogeologica, le sistemazioni a verde e le coltivazioni come: parchi, giardini, orti, vigneti, oliveti, frutteti, boschi, campi, pascoli.
3. Per la classificazione dei fabbricati vale quanto previsto dall'art. 86.
4. Gli interventi ammessi, in rapporto alla classificazione per categorie degli edifici, sono i seguenti:
 - a) Categoria 1) uguale a quanto previsto dall'art. 87 per gli edifici di categoria 1;
 - b) Categoria 2) uguale a quanto previsto dall'art. 87 per gli edifici di categoria 2;
 - c) Categoria 3) uguale a quanto previsto dall'art. 87 per gli edifici di categoria 3, esclusa la ristrutturazione urbanistica;
5. Verifiche obbligatorie: condizioni alla trasformazione ex articolo 130.

CAPO II

AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI

Art. 112

Attrezzature e servizi di interesse comune

1. Le attrezzature ed i servizi di interesse comune sono gli spazi pubblici, così come definiti dall'art. 3, lettera b), del d.m. 1444/1968, esistenti o che il RU prevede, quali: attrezzature sociali, sanitarie, culturali, ricreative, assistenziali, civili ed amministrative.
2. Gli interventi per la realizzazione di nuove attrezzature possono essere attuati dal Comune, da altri Enti o da privati. Gli interventi di iniziativa privata sono condizionati alla sottoscrizione di specifica convenzione che stabilisca fasi di realizzazione e modalità di gestione.
3. Per gli interventi relativi a strutture esistenti, fatto salvo quanto diversamente specificato e previsto dal presente RU e dalle varianti al P.R.G. fatte salve dall'articolo 1 delle presenti NTA, sono ammessi tutti i tipi di intervento previsti per il patrimonio edilizio esistente con le limitazioni poste a tutela dei luoghi a statuto speciale e degli edifici schedati (allegato 3). Per quanto riguarda i fabbricati esistenti, con caratteristiche tipologiche e/o dimensionali non più rispondenti alle attività di servizio che accolgono o comunque sono afferenti a servizi non più adeguati alle

esigenze della popolazione residente, è consentito il cambio di destinazione d'uso da servizi pubblici a residenza, servizi privati compatibili con la residenza, commercio, attrezzature ricettive, purché vengano garantite le previsioni del presente RU sia per quanto attiene al dimensionamento minimo complessivo degli standard che ai dimensionamenti minimi specifici relativi ai diversi tipi di attrezzature e servizi di interesse comune sempre con le eventuali limitazioni degli interventi edilizi sui luoghi a statuto speciale (appendice A) e sugli edifici schedati (allegato 3).

4. Nel caso di interventi di iniziativa pubblica essi si attuano con progetti di opera pubblica ai sensi del d.lgs. 163/2006 o a seguito di approvazione di accordo di programma. Gli interventi sono di pubblica utilità e le aree sono soggette ad esproprio ai sensi delle normative vigenti in materia.

5. In ogni caso tutti gli interventi sono subordinati alla valutazione degli effetti delle trasformazioni con particolare riferimento ed attenzione alla presenza di valori storico-testimoniali, ambientali e paesaggistici.

Art. 113

Istruzione

1. Sono le aree, corrispondenti a quanto previsto dall'art. 3, lettera a), del d.m. 1444/1968, che il RU destina all'istruzione, alle funzioni scolastiche, compresi gli asili nido, ed ai loro servizi complementari.

2. I parametri dimensionali edilizi nel rispetto delle vigenti norme in materia, devono essere commisurati di volta in volta in rapporto alle esigenze funzionali del tipo di attività previste.

3. Per l'UTOE 4 di Ponte a Elsa nell'area destinata all'istruzione in progetto si potrà prevedere la sistemazione di impianti sportivi anche ai sensi dell'art. 115. L'attuazione di tale intervento da parte dei privati è condizionata alla sottoscrizione di specifica convenzione che stabilisca fasi di realizzazione e modalità di gestione.

4. Nel rispetto dello standard urbanistico generale del RU, gli edifici scolastici non più utilizzati a fini didattici possono essere destinati ad altri usi compatibili con il contesto urbano.

Art. 114

Aree a verde pubblico e per orti sociali

1. Le aree a verde pubblico sono quelle corrispondenti a quanto previsto dall'art. 3, lettera c), del d.m. 1444/1968, attualmente destinate o che il RU destina, a parchi e giardini pubblici, spazi a verde, aree di sosta, percorsi pedonali e ciclabili, attrezzature ludiche e ricreative compreso i relativi impianti tecnologici ed i servizi complementari quali: chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree.

2. Il dimensionamento delle attrezzature e delle strutture di supporto deve essere stabilito di volta in volta per ogni singolo intervento in base alle specifiche esigenze delle funzioni che dovranno essere svolte nell'area oggetto d'intervento.

3. Particolare cura deve essere posta nella progettazione e realizzazione delle opere con particolare attenzione all'inserimento ambientale ed agli aspetti inerenti le sistemazioni a verde, per le quali è ammesso esclusivamente l'uso di essenze arboree e arbustive autoctone.

4. Qualora l'intervento sia di iniziativa privata deve essere prevista la sottoscrizione di specifica convenzione che stabilisca le fasi di realizzazione e le modalità di gestione per quanto di interesse comune.

5. Gli interventi edilizi ammessi sulle strutture esistenti sono:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;

d) ristrutturazione edilizia conservativa;

e) sostituzione edilizia.

6. Gli orti sociali sono costituiti da appezzamenti modulari di terreno in ambito urbano aventi superfici di circa 300 metri quadrati ciascuno, dotate di una struttura condominiale per la rimessa delle attrezzature e senza recinzioni interne.

7. Le aree per orti sociali, che avranno come destinatari privilegiati gli anziani ed altre categorie protette, potranno essere individuate su iniziativa comunale attraverso un bando o una manifestazione d'interesse pubblico.

8. Le dimensioni della struttura condominiale e le relative forme di gestione, compreso l'approvvigionamento idrico, saranno definite negli atti di approvazione del progetto di opera pubblica tenendo conto della compatibilità paesaggistica con il contesto.

Art. 115

Impianti sportivi pubblici e di interesse pubblico

1. Gli impianti sportivi pubblici e di interesse pubblico sono le aree corrispondenti a quanto previsto dall'art. 3, lettera c), del d.m. 1444/1968, già destinate o che il RU destina, ad attrezzature sportive pubbliche e di interesse pubblico.

2. In tali aree sono consentiti interventi volti alla realizzazione di impianti sportivi, con relativi impianti tecnologici e di servizi complementari quali: bar, ristoranti.

3. Il dimensionamento degli impianti e delle strutture di supporto può essere stabilito di volta in volta per ogni singolo intervento, secondo le specifiche norme del CONI e delle singole federazioni sportive ed alle vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti sportivi.

4. Per i nuovi interventi si dovrà prevedere la realizzazione di un'area a verde pubblico di superficie pari al 30% di tutta l'area oggetto d'intervento, con almeno il 15% di tale area piantumata con arbusti ed alberi di alto fusto.

5. Qualora l'intervento sia di iniziativa privata deve essere prevista la sottoscrizione di specifica convenzione che stabilisca le fasi di realizzazione e le modalità di gestione per quanto di interesse comune. Sulle strutture esistenti sono ammesse tutte le categorie di intervento come definite dalla l.r. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 116

Impianti tecnologici

1. Le aree per impianti tecnologici accolgono e/o sono destinate ad accogliere attrezzature ed impianti di pubblica utilità inerenti depuratori, impianti di sollevamento, isole ecologiche, passi/acquedotti, metanodotti, impianti per la produzione ed il trasporto di energia.

2. Per quanto riguarda i parametri edilizi, questi sono regolati dalle vigenti norme in materia e da necessità di ordine tecnico.

3. Il RU individua ambiti compatibili con l'insediamento di funzioni speciali, in particolare prevede:

a) l'area dell'impianto di depurazione centralizzato Cuoiodepur, come indicato nella cartografia di piano e aree di ampliamento per adeguamento funzionale;

b) la possibilità di realizzare altri interventi inerenti impianti di modesta entità, inferiori a 20 mq. all'interno delle aree identificate con apposita indicazione grafica nelle tavole del RU (impianti tecnologici), previa valutazione degli effetti delle trasformazioni con particolare riguardo ai valori ambientali e paesaggistici.

Art. 117

Parcheggi pubblici

1. I parcheggi pubblici, come definiti dall'art. 3, lettera d), del d.m. 1444/1968, sono le aree attualmente utilizzate o che il RU destina alla sosta pubblica, come riportato nelle tavole di progetto.
2. Nella realizzazione di nuovi parcheggi si devono prevedere idonei marciapiedi ed aiuole piantumate a siepe ed alberate.
3. Eventuali deroghe, dettate da motivi dimensionali, possono essere concesse previo parere favorevole espresso dalla Commissione di Qualità (CdQ).
4. Limitatamente alle funzioni di servizio, gestione e controllo del parcheggio nelle sopra citate aree possono essere realizzati piccoli chioschi.

Art. 118

Aree cimiteriali

1. Il RU individua le aree occupate dai cimiteri esistenti e quelle destinate all'inserimento di nuovi cimiteri, delimitando i perimetri delle aree di rispetto cimiteriale;
2. Le aree per l'inserimento di nuovi cimiteri sono previste in prossimità di cimiteri esistenti al fine di salvaguardare l'integrità dei cimiteri storici, pur condividendo servizi comuni come i parcheggi.
3. Gli interventi sugli edifici esistenti sono disciplinati dall'art. 110 delle presenti norme.

Art. 119

Area attrezzata per manifestazioni temporanee (plateatico)

1. Il RU individua un'area all'interno dell'UTOE 1, in prossimità degli impianti sportivi e ricreativi di Casa Bonello, da destinare all'accoglienza degli spettacoli viaggianti e più in generale per l'organizzazione di manifestazioni temporanee, nonché da utilizzare nell'ambito della Protezione Civile come integrazione della zona di ammassamento prevista dal Piano di Protezione Civile nell'area con destinazione d'uso a servizi a Fontevivo.
2. Tale area dovrà essere attrezzata con parcheggi pubblici alberati e la sua superficie dovrà garantire la totale permeabilità del suolo. Potranno essere realizzati spazi a servizio per il pubblico (come servizi igienici e modesta attività di ristoro a servizio e pertinenziale) ed eventuali impianti tecnologici (come le cabine elettriche).
3. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 141.2, par. 3.14.

Art. 120

Aree archeologiche e di interesse archeologico

1. Le aree archeologiche e di interesse archeologico sono individuate nel PS e rappresentate nelle tavole del presente RU.
2. In tali aree qualsiasi tipo di intervento deve essere preceduto da saggi stratigrafici effettuati sotto la direzione di esperti qualificati e sulla base di eventuali ulteriori studi ed indagini atti a valutare la possibilità di presenza di vestigia e/o reperti di interesse archeologico, storico, culturale.
3. Nel caso di conferme della presenza di vestigia e reperti, non potrà essere effettuato alcun tipo di intervento, ad esclusione di quelli temporanei atti a salvaguardare quanto ritrovato, in attesa del parere in merito espresso dagli enti competenti in materia.

4. Nelle aree archeologiche potranno essere realizzate strutture fisse al fine di tutelare i beni archeologici e consentirne la valorizzazione e la fruizione a fini culturali e turistico-culturali, previa autorizzazione degli enti preposti.

CAPO III

DISCIPLINA DEGLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

Art. 121

Impianti di distribuzione carburanti esistenti

1. Adeguamenti normativi ed ampliamenti degli impianti esistenti possono avvenire solo ed esclusivamente all'interno dei territori rurali limitatamente all'Ep Piane e Ec Colle;
2. In tali casi sia gli impianti che le eventuali volumetrie in ampliamento dovranno ottemperare i seguenti requisiti:
 - a) distanza dell'impianti tecnici (pompe, autolavaggi, ecc.) non inferiore a 20 m., e comunque non inferiori a quelle esistenti, dagli edifici vicini con destinazione d'uso residenziale civile o rurale e servizi ed attrezzature;
 - b) distanza dell'impianti tecnici (pompe, autolavaggi, ecc.) non inferiore a 10 m., e comunque non inferiori a quelle esistenti, dagli edifici con altre destinazioni d'uso;
 - c) distanza di tutte le strutture, edifici e ecc. non inferiore a 10 m., e comunque non inferiori a quelle esistenti, dal filo stradale;
 - d) distanza non superiore a 70 m. dal filo stradale, e comunque non superiore a quella esistente, dal filo stradale con l'obbligo di lasciare liberi da ogni attività e manufatto i 10 m. dal confine posteriore. Tale spazio lungo tutto il lato dovrà essere oggetto di una adeguata sistemazione ambientale, con una barriera verde caratterizzata da essenze autoctone miste;
 - e) piantumazione di essenze autoctone e schermature con filtri verdi al fine di evitare un negativo impatto sull'ambiente e sul paesaggio lungo tutto il perimetro di larghezza almeno 5 metri;
 - f) essere realizzati nei limiti dei dimensionamenti definiti nelle tabelle del PS.

Art. 122

Nuovi impianti di distribuzione carburanti

1. I chioschi le stazioni di servizio di nuovo impianto potranno essere realizzati secondo le modalità seguenti:
 - a) all'interno delle seguenti aree con le rispettive limitazioni:
 - UTOE 1: solo lungo la viabilità di circonvallazione nord Ponte a Egola-San Miniato Basso, in viale dei Mille e in via Giuncheto, al massimo un impianto per senso di marcia;
 - Ep Piane;
 - Ep Arno;
 - Ev Elsa;
 - Ev Egola;
 - Ec Colline Occidentali (ad esclusione del territorio inserito nell'ANPIL e Area contigua);
 - b) all'interno dell'Ambito Colle, nel territorio inserito nell'ANPIL e nella sua area contigua e nelle zone ad esclusiva funzione agricola non è ammesso nessun tipo di nuovo impianto.

2. I nuovi impianti sia chioschi che stazioni di servizio, laddove ammissibili, dovranno ottemperare i seguenti requisiti:

a) dimensionamenti derivanti dalle normative regionali e nazionali vigenti in materia nei limiti dei dimensionamenti definiti dal PS;

b) distanza non inferiore a 20 m. dagli edifici vicini con destinazione d'uso residenziale civile o rurale e servizi ed attrezzature;

c) distanza non inferiore a 10 m. dagli edifici con altre destinazioni d'uso;

d) distanza non inferiore a 10 m. dal filo stradale; nei primi 5 m. lungo il filo stradale, fatti salvi gli accessi all'impianto è consentita solo la realizzazione di marciapiedi, piste ciclabili o ciclopedonali, con sistemazione a verde delle aree restanti;

e) distanza non superiore a 70 m. dal filo stradale, con l'obbligo di lasciare liberi da ogni attività e manufatto i 10 m. dal confine posteriore. Tale spazio lungo tutto il lato dovrà essere oggetto di una adeguata sistemazione ambientale, con una barriera verde caratterizzata da essenze autoctone miste;

f) piantumazione di essenze autoctone e schermature con filtri verdi al fine di evitare un negativo impatto sull'ambiente e sul paesaggio lungo tutto il perimetro di larghezza almeno 5,00 m..

CAPO IV

DISCIPLINA DEGLI ASSETTI INFRASTRUTTURALI

Art. 123

Reti stradali

1. Il RU contiene il piano di settore "Piano Urbano della Mobilità e del Traffico" di seguito denominato PUMET, che definisce e tiene aggiornata con i suoi successivi approfondimenti la classificazione della rete stradale secondo un approccio multi criteri che preveda almeno i seguenti aspetti:

a) Criterio 1:

- connotazione funzionale derivante dalla normativa (codice della strada e normativa sulla costruzione delle nuove strade);

- strade primarie;

- strade principali;

- strade secondarie;

- strade locali;

b) Criterio 2:

- connotazione urbanistica;

- strade all'interno degli insediamenti;

- strade in ambiti omogenei residenziali;

- strade in ambiti omogenei artigianali/commerciali;

- strade in ambiti misti residenziali/commerciali;

- strade in territorio aperto;

2. Tutta la rete viaria principale va qualificata con riferimento alla tipologia della strada-parco, con l'obiettivo di concorrere alla valorizzazione del paesaggio.

Art. 124

Inserimento paesaggistico delle reti stradali

1. Tutti gli interventi di ristrutturazione e nuova costruzione relativi alle infrastrutture della mobilità di ogni livello funzionale e di ogni connotazione urbanistica dovranno adeguarsi ai criteri di massima attenzione all'inserimento paesaggistico.
2. Si rinvia al PUMET allegato al presente RU l'identificazione dei fattori significativi ai fini della tutela paesaggistica.
3. In ogni intervento di iniziativa pubblica o privata lungo i viali della città nastro non è consentito l'abbattimento delle alberature che le contraddistinguono e definiscono, in particolare per quanto riguarda il corso Tosco Romagnola ed il viale G. Marconi. I platani che dovessero essere abbattuti solo a causa di malattie o di documentata instabilità o di potenziale ed attestato pericolo pubblico, o per ragioni di sicurezza del traffico veicolare o di adeguamento e potenziamento della rete stradale, dovranno essere sostituiti mediante la immediata piantumazione, possibilmente nello stesso sito, di alberi di alto fusto della stessa essenza (lunghezza del tronco non inferiore a m. 3,00 misurata da terra all'inizio della chioma).
4. Fa eccezione solo la nuova strada regionale n. 436 per la quale, nell'area di innesto nel territorio comunale di San Miniato, la nuova piantumazione dei platani eventualmente da abbattere, potrà avvenire secondo quanto disposto dalla Regione Toscana nelle "Linee guida per la progettazione delle opere a verde per le strade regionali" predisposte dalla Regione Toscana stessa.
5. Analogamente dovrà avvenire anche per la vegetazione ripariale spontanea esistente lungo tutto il reticolo idraulico.
6. I tracciati indicati nelle tavole possono essere soggetti a variazioni in sede di progettazione di esecutiva per le opere di pertinenza della sede stradale, senza che ciò si configuri come una variante al presente RU.
7. La realizzazione della nuova viabilità nella valle del Cencione e del parcheggio terminale a servizio del centro storico deve tenere conto degli obiettivi delle schede di paesaggio e del PIT con valenza di piano paesaggistico in merito alla salvaguardia dell'integrità storica del centro antico di San Miniato e del suo immediato intorno nonché al mantenimento dell'equipaggiamento vegetale e degli altri elementi strutturanti il paesaggio. Il superamento del dislivello con il parcheggio soprastante di piazza Fonti alle Fate deve essere previsto con percorso meccanizzato, pedonale e ciclabile senza alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi previa adeguata valutazione ambientale.

Art. 125

Deroghe dimensionali

1. In caso di nuova costruzione di tratti di strada in ambito urbano e nel territorio aperto, l'eventuale richiesta di deroga alle prescrizioni normative del d.m. 5.11.2001 dovrà essere valutata in base al principio che ogni nuovo intervento è in effetti un intervento di adeguamento della rete stradale esistente, da considerarsi come una unità omogenea caratterizzante l'identità del territorio pur nello svolgimento di funzioni diverse da parte delle sue componenti.

Art. 126

Sicurezza stradale

1. Fino all'adozione del Piano Locale della Sicurezza Stradale (PLSS) valgono le indicazioni presenti nel PUMET e nei suoi aggiornamenti in particolare per la protezione della mobilità debole.

2. Il RU rinvia al PUMET ed ai suoi aggiornamenti il compito di definire il riassetto dei profili stradali e dei marciapiedi dello spazio lungo il corso della Tosco-Romagnola, nonché lo spostamento delle attività non compatibili.

Art. 127

Reti ambientali

1. In coerenza con quanto disposto dall'art. 22 delle NTA del PS, formano reti ambientali i seguenti ambiti del territorio aperto:

- a) connessioni a dominante naturalistica;
- b) spazi ciclopedonali attrezzati per sport e tempo libero;
- c) itinerari storico-paesaggistici.

1.a Connessioni a dominante naturalistica nel territorio rurale

- Nuove costruzioni. Negli ambiti individuati dal RU come connessioni a dominante naturalistica, ricadenti nel territorio rurale, la realizzazione di nuovi edifici utili alla conduzione dei fondi è ammessa solo nei casi in cui le aziende non dispongano di altri fondi nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola. Non è ammesso altresì nuovo impegno di suolo per la realizzazione di nuovi edifici a qualsiasi altre funzioni destinati;

- Interventi su edifici esistenti utilizzati a fini agricoli. Sul patrimonio edilizio esistente utilizzato ai fini agricoli, eventualmente presente, si applica la disciplina di cui al Capo V del Titolo II delle presenti NTA;

- Cambio d'uso di edifici esistenti. Sul patrimonio edilizio esistente non più utile alla conduzione del fondo o mai utilizzato a tal fine si applica la disciplina del Capo IV del Titolo II con le seguenti limitazioni:

- qualora siano previsti interventi di recupero di grandi volumi dismessi per finalità residenziali e turistiche questi dovranno essere ricondotti nell'ambito della procedura di variante al vigente RU che localizzi specificatamente l'intervento e che valuti gli effetti ambientali che tali interventi producono in termini di accessibilità, disponibilità idrica, riduzione delle prestazioni delle risorse ambientali;

- qualora gli interventi fossero finalizzati alla realizzazione di strutture ricettive, il presente RU stabilisce per esse il limite massimo di 15 posti letto ed individua come unica tipologia compatibile quella del bed and breakfast. Tali previsioni sono attuabili attraverso interventi fino alla ristrutturazione urbanistica nei limiti e con le procedure indicate nelle presenti norme a condizione che l'intervento si dimostri sostenibile e nello spirito del mantenimento del paesaggio e della tradizione agricola, definita per ciascun ambito del territorio rurale; qualora tali interventi fossero finalizzati al recupero per fini residenziali il RU, oltre al rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma, stabilisce i seguenti ulteriori requisiti:

a) rispetto dei caratteri paesaggistici definiti per ciascun ambito del territorio dalle schede di paesaggio allegate;

b) reperibilità negli spazi pertinenziali di almeno 2 posti auto per alloggio realizzato;

- Edifici esistenti oggetto di schedatura. Per tali fabbricati vale quanto previsto nella schedatura di cui all'allegato 3;

1.b Connessioni a dominante naturalistica all'interno delle UTOE

- Le connessioni a dominante naturalistica ricadenti all'interno delle UTOE possono essere assimilate a parchi urbani, comprensivi di aree di sosta, percorsi pedonali e ciclabili, attrezzature ludiche e ricreative con relativi impianti tecnologici e servizi complementari quali: chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree;

- il dimensionamento delle attrezzature e delle strutture di supporto deve essere stabilito di volta in volta per ogni singolo intervento in base alle specifiche esigenze delle funzioni che dovranno essere svolte nell'area oggetto d'intervento;

- particolare cura deve essere posta nella progettazione e realizzazione delle opere con esplicita ed evidente attenzione all'inserimento ambientale ed agli aspetti inerenti le sistemazioni a verde, per le quali è ammesso esclusivamente l'uso di essenze arboree ed arbustive autoctone;

- lungo il tratto del Fiume Arno compreso nell'UTOE 6 è prescritta la salvaguardia dell'ambito fluviale quale habitat da conservare per a tutela della biodiversità.

- Edifici esistenti non oggetto di schedatura. Gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;

- restauro;

- risanamento conservativo;

- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;

- ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva;

- sostituzione edilizia;

- Edifici esistenti oggetto di schedatura. Per tali fabbricati vale quanto previsto nella schedatura di cui all'allegato 3.

Art. 128

Spazi ciclabili e pedonali attrezzati

1. I percorsi ciclabili e pedonali sono individuati dal PUMET in coordinamento con il PLSS in corso di predisposizione e con le caratteristiche degli ambiti di conservazione e trasformazione individuati dal RU.

2. Per il territorio aperto l'organizzazione degli itinerari lungo i percorsi verdi individuati dalla cartografia potrà prevedere l'inserimento di attrezzature ed immobili finalizzati alla fruizione del percorso ed al servizio dell'utenza.

3. In particolare sono da prevedersi attività sportive e per il tempo libero, opportunamente inserite in contesti di paesaggio riqualificati attraverso ampie fasce di alberature e di quinte vegetazionali mirate a valorizzare l'eventuale presenza di corsi d'acqua e di canali artificiali.

4. Il RU rinvia ad una successiva fase attuativa la definizione del progetto di paesaggio attraverso cui riqualificare gli spazi pedonali attrezzati principali (da San Miniato a Roffia lungo via Erti e da San Miniato a Isola lungo via Trento) di cui al PS, art. 22 delle relative NTA.

Art. 129

Itinerari storico-paesaggistici

1. Gli itinerari storico-paesaggistici sono concepiti come spazi primari per la lettura e la conoscenza dei caratteri stratificati del territorio aperto di San Miniato. Devono essere organizzati come luoghi per l'apprendimento dei valori e dei significati accumulati nel tempo dal territorio, in grado di offrire una molteplicità di esperienze conoscitive, culturali, ambientali ma anche escursionistiche e del tempo libero usufruendo dei necessari servizi anche per la sosta e il ristoro.

2. La Via Francigena deve essere promossa attraverso un grande progetto di recupero e valorizzazione del tracciato e dello spazio di pertinenza, con riferimento ad un livello almeno intercomunale. Lungo l'itinerario dovranno essere previsti spazi attrezzati per la restituzione sia materiale che multimediale delle forme del territorio nelle diverse epoche della storia, con una rete museale diffusa che recupera gli edifici e gli altri beni storico-culturali rinvenienti, in primo luogo il Parco Archeologico del Borgo di San Genesio.

3. I vicoli carbonari di San Miniato capoluogo si prestano ad essere utilizzati come percorso di supporto ad un sistema di spazi per attività artigianali, artistiche, commerciali di qualità. Oltre a quanto già cartografato nelle

tavole del RU, fanno altresì parte del sistema dei vicoli carbonai, i vicoli catastalmente individuati come vicoli carbonai già in proprietà dell'amministrazione comunale.

4. Il progetto di riqualificazione dei vicoli carbonai dovrà essere redatto dall'amministrazione e potrà prevedere ampliamenti o modifiche di alcuni tratti dei vicoli così come sopra definiti ferma restando la dimostrazione della necessità di scostamento in ragione di problematiche orografiche e/o geomorfologiche e/o idrogeologiche.
5. Qualora ciò si renda necessario, l'ampliamento o dalla modifica del percorso il progetto potrà essere considerato conforme agli strumenti urbanistici.
6. Il progetto dei vicoli carbonai dovrà avere una forte valenza ambientale e paesaggistica e dovrà essere finalizzato a valorizzare le emergenze culturali e il recupero e la manutenzione del patrimonio edilizio del centro storico.
7. Il progetto e le opere potranno essere realizzate per stralci funzionali.
8. Il recupero, la realizzazione delle opere e la manutenzione dei vicoli carbonai potranno essere attuati, previa specifica convenzione, anche da soggetti privati o associazioni legalmente riconosciute che abbiano un forte radicamento sul territorio di San Miniato.
9. Il progetto sarà sottoposto al parere obbligatorio e vincolante della Commissione di Qualità.

TITOLO V

CONDIZIONI GENERALI ALLE TRASFORMAZIONI

Art. 130

Disposizioni generali

1. Tutti gli interventi che comportano aumento o mutamento del carico urbanistico e/o insediativo, modifiche delle destinazioni d'uso, nuova edificazione, infrastrutture e tutte le trasformazioni significative del territorio richiamate nel presente titolo, possono essere attuati a condizione che siano rispettate le prescrizioni di cui ai Capi da I a VII, fatto salvo quanto specificatamente disciplinato nei singoli ambiti.
2. I piani attuativi devono contenere le seguenti valutazioni:
 - a) per la risorsa idrica devono essere stimati i fabbisogni idrici dovuti all'attuazione delle previsioni e alla potenzialità insediativa e devono essere indicate le fonti di approvvigionamento e l'adeguatezza delle reti esistenti e gli eventuali sistemi di distribuzione da realizzare;
 - b) per lo smaltimento dei reflui devono essere stimati i nuovi carichi depurativi e l'efficienza delle reti fognarie compreso l'efficienza del reticolo idraulico per l'allontanamento delle acque meteoriche;
 - c) per gli aspetti energetici devono essere stimati i fabbisogni.
3. Deve essere rispettato il parametro medio di 100 mq. di Sul ad alloggio corrispondente a un nucleo familiare.

CAPO I

SISTEMA ACQUA

Art. 131

Risparmio idrico

1. Deve essere perseguito il massimo risparmio idrico (almeno 20% dei consumi attuali) degli usi potabili, accettando una dotazione idrica non maggiore a 150 l/ab x giorno.

2. Ai fini della razionalizzazione dei consumi di acqua devono essere rispettate le seguenti condizioni, riservando prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano e abbandonando progressivamente il ricorso ad esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi:

a) per l'uso non potabile dell'acqua possono essere utilizzati o realizzati pozzi;

b) l'applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico (wc dotati di doppio tasto per lo scarico, riduttori di flusso da applicare ai lavandini, bidet e docce, riduttori per gli scarichi del wc che non sono dotati di doppio tasto);

c) raccolta e impiego delle acque meteoriche per l'uso irriguo dei giardini di proprietà e pertinenziali;

3. La dimostrazione dei requisiti e le soluzioni proposte per adempiere alle disposizioni di cui ai precedenti comma dovranno essere documentate ed evidenziate nella relazione tecnica di corredo al progetto d'intervento edilizio; l'attuazione dei sistemi proposti dovrà essere certificata ai fini dell'abitabilità/agibilità;

4. Le soluzioni proposte ai sensi dei commi precedenti costituiscono elementi di qualità ai fini della valutazione.

Art. 132

Captazione idrica

1. All'interno di tutto il territorio comunale, nel rispetto delle normative vigenti in materia con particolare riferimento a quanto disposto dalla Provincia competente per l'autorizzazione alla ricerca e alla derivazione delle acque superficiali e sotterranee, sono consentite le opere di captazione delle acque per qualsiasi utilizzo.

2. I titoli abilitativi, pertanto, dovranno essere subordinati ai pareri e/o autorizzazioni di cui al comma precedente ed il progetto dovrà essere corredato di un idoneo studio idrogeologico finalizzato a valutare la compatibilità dell'opera con la salvaguardia della risorsa idrica.

Art. 133

Smaltimento liquami e acque reflue

1. Per tutte le tipologie di trasformazione previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a perseguire il miglioramento della qualità delle acque superficiali e sotterranee, attraverso:

a) l'allacciamento alla fognatura comunale e la dismissione delle vecchie fosse settiche non più previste dalle normative vigenti;

b) in caso di impossibilità di allacciamento alla fognatura comunale dovrà provvedere alla realizzazione di specifici sistemi di depurazione, dando priorità alla realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui al fine di consentire l'accumulo e il riutilizzo di acque meteoriche e, laddove esistano spazi adeguati, al ricorso a sistemi di fitodepurazione;

c) la realizzazione di un sistema di allontanamento, che preveda il convogliamento degli scarichi in reticoli idrografici esistenti di sufficiente dimensione, deve garantire livelli di qualità ambientale corrispondenti ai limiti delle vigenti normative. Tali condizioni, compresa la verifica dell'adeguata dimensione del reticolo idrografico, dovranno essere documentate nella relazione tecnica allegata al progetto;

d) nel caso in cui non sia possibile realizzare un allontanamento come al punto precedente potranno essere adottati idonei sistemi di trattamento alternativi compatibili con le caratteristiche di vulnerabilità dei terreni. Tali valutazioni dovranno essere appropriatamente documentate nella relazione geologica allegata al progetto;

e) l'efficienza dei sistemi di smaltimento prevedendo:

f) la totale impermeabilizzazione delle condutture;

g) il completamento dell'intero sistema di smaltimento fino al corpo ricettore;

h) la depurazione delle acque meteoriche dilavanti contaminate, come definite dalla vigente normative in materia.

2. Dovranno, comunque, essere rispettate le seguenti indicazioni:

a) su tutto il territorio comunale è vietato realizzare nuove fosse a dispersione che non prevedano un sistema di depurazione secondario e/o terziario;

b) nei centri abitati e nei nuclei urbani consolidati e nel territorio con classe di vulnerabilità idrogeologica elevata è vietato realizzare nuove fosse di tipo Imhoff, che non prevedano un sistema di depurazione secondario o terziario o l'allacciamento alla fognatura comunale;

c) è vietata la realizzazione di impianti di smaltimento mediante subirrigazione, nelle aree in classe di vulnerabilità idrogeologica elevata;

d) è consentita la realizzazione delle Fosse di tipo ORM con smaltimento delle acque reflue per mezzo di accumulo in apposita cisterna ed irrigazione o immissione in corsi d'acqua superficiali;

e) per quanto concerne le aree industriali, considerate le ampie superfici impermeabilizzate dei piazzali e le grandi coperture, dovranno essere realizzate opere per la raccolta delle acque meteoriche e di dilavamento delle aree impermeabili, fatta eccezione delle acque meteoriche dilavanti contaminate come definite dalla vigente normativa regionale in materia;

3. La valutazione di cui ai commi sopra dovrà essere sviluppata nell'ambito di uno specifico elaborato, allegato al progetto. Tale elaborato dovrà illustrare il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte per adempiere alle disposizioni di cui ai precedenti commi;

4. Gli interventi che non prevedono l'allacciamento alla fognatura pubblica sono soggetti ad autorizzazione allo scarico e alle eventuali prescrizioni in esso contenute in ottemperanza alle normative vigenti.

CAPO II

SISTEMA ARIA E CLIMA

Art. 134

Emissioni in atmosfera

1. Deve essere perseguito il miglioramento della qualità dell'aria, affinché non si verifichino superamenti dei livelli di attenzione e di allarme, e siano assicurati gli obiettivi di qualità, fissati dalle vigenti normative in materia.

2. Devono essere individuate idonee misure di mitigazione degli effetti ambientali per l'abbattimento delle emissioni e degli scarichi gassosi riguardo alle seguenti tipologie di intervento:

a) tutte le aree soggette a nuova edificazione destinate a specifiche utilizzazioni che comportino un notevole afflusso di persone, come:

- medie e grandi strutture di vendita;

- area plateatico;

- spazi pubblici e privati di richiamo della popolazione;

- trasformazioni che comportano impatti ambientali alti quali gli ambiti della trasformazione rilevante;

- trasferimenti di funzioni che possono comportare un incremento dei flussi di traffico ed un incremento delle emissioni inquinanti;

3. Per perseguire tali obiettivi il soggetto avente titolo deve valutare:

- a) i volumi di traffico indotto e le conseguenti emissioni in atmosfera generate;
- b) la possibilità di realizzare specifiche misure finalizzate alla riduzione dei flussi di traffico veicolare indotto;
- c) provvedere a misure di mitigazione e di abbattimento delle pressioni sul sistema aria (dispositivi di abbattimento delle emissioni, interventi di isolamento acustico degli edifici, ecc.).

Art. 135

Inquinamento luminoso

1. Si applicano le disposizioni di cui alla l.r. 39/2005 in particolare al Capo VI "Disposizioni per la tutela dall'inquinamento luminoso";
2. Per quanto riguarda le porzioni di territorio comunale interessate dalle zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso delle stazioni astronomiche di cui all'art. 34, comma 1, lettera b (osservatorio astronomico di Tavolaia e osservatorio astronomico Galileo Galilei di Peccioli), ai sensi dell'art. 35, comma 3, ai soggetti pubblici e privati per le nuove installazioni è vietato l'impiego di fasci di luce di qualsiasi tipo e modalità, fissi e rotanti diretti verso il cielo e verso superfici che possano rifletterli verso il cielo, mentre per gli impianti già in esercizio alla data indicata all'art. 36, comma 3, il divieto si applica con modalità e tempi definiti dal PIER.
3. Per quanto riguarda l'intero territorio comunale che è interessato dalle zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso delle stazioni astronomiche di cui all'art. 34 comma 1 lettera a (osservatorio astronomico della montagna pistoiese), ai sensi dell'art. 35, comma 4, i fasci descritti al punto precedente dovranno essere orientati ad almeno 90° dalla direzione in cui si trovano i telescopi;
4. Come previsto dall'art. 35, comma 5, sono esclusi dalle precedenti limitazioni gli impianti la cui realizzazione e gestione sia già regolata da apposite norme statali e gli impianti privati di illuminazione esterna costituiti da non più di 10 sorgenti luminose con flusso luminoso, per ciascuna sorgente, non superiore a 1500 lumen.
5. Fino all'entrata in vigore del PIER si applicano le disposizioni di cui all'allegato A della stessa legge, per la progettazione e la gestione sia degli impianti di illuminazione pubblica sia degli impianti di illuminazione privata.
6. Ai fini della valutazione di qualità di cui al titolo III per le opere pertinenziali sono preferibili soluzioni progettuali che privilegino risparmio energetico e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili a basso impatto ambientale.

Art. 136

Inquinamento acustico

1. Il rispetto dei requisiti acustici, la congruità al PCCA e le soluzioni tecniche previste per il soddisfacimento degli stessi, devono essere dimostrate in fase di progettazione degli interventi ovvero in sede di presentazione dello strumento urbanistico attuativo e sono vincolanti ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi. Gli stessi devono, inoltre, essere certificati ai fini dell'abitabilità/agibilità;
2. Gli interventi previsti all'interno dell'ambito di 50 m. dai siti sensibili indicati nel PCCA, dovranno mettere in atto soluzioni tecniche e operative, anche in fase di cantiere, che garantiscano livelli di emissione tali da non alterare i valori della classe acustica di riferimento dei siti sensibili o quelli rilevati, qualora essi risultino inferiori. Tali interventi dovranno essere documentati nella relazione tecnica dell'intervento e, ove previsto dalla normativa vigente, nella Valutazione di impatto acustico;
3. I nuovi insediamenti residenziali realizzati all'interno delle fasce di pertinenza acustica definite dalla vigente normativa per le infrastrutture stradali e ferroviarie esistenti (d.P.R. 142/2004 e d.P.R. 459/1998 e successive modifiche e integrazioni), ovvero all'interno dell'ambito di m. 50 da eliporti, discoteche, circoli e pubblici esercizi, impianti sportivi e ricreativi, soggetti alla valutazione di impatto acustico di cui all'art. 8, comma 2, della legge n. 447/1995, e a valutazione previsionale del clima acustico ai sensi della vigente normativa regionale.

Art. 137

Inquinamento visivo

1. Al fine di evitare l'occultamento visuale di complessi architettonici, profili insediativi e paesaggi di rilevante valore, comprese le aree di crinale di cui alle presenti norme, la configurazione e l'altezza delle quinte alberate e delle fasce di vegetazione dovranno essere contenute in misura adeguata.

CAPO III

SISTEMA ENERGIA

Art. 138

Risparmio energetico

1. Le trasformazioni significative del territorio che comportino edifici di nuova costruzione, nuove unità immobiliari anche derivanti da frazionamento, ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1.000 mq., interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia ed ampliamento che interessi il 35% degli impianti e/o delle murature e/o della SUOL sia di proprietà privata sia di proprietà pubblica, devono perseguire le finalità del risparmio energetico, del corretto uso dell'energia nelle sue varie forme e del contenimento delle conseguenti emissioni inquinanti, adottando le misure di cui al presente articolo.

2. Nel caso di trasformazioni urbane (civili, terziarie e commerciali; di ristrutturazione o di nuova edificazione) con potenzialità calcolata pari o superiore ad 1 MW termico per il riscaldamento degli ambienti (pari a circa 6 TJ di consumo), è obbligatorio l'uso della cogenerazione e di altri impianti integrati, che permetta il risparmio fino al 40% nell'utilizzo delle fonti primarie e di ridurre le condizioni di fragilità individuate dal continuo aumento dei consumi energetici. In caso di fabbisogno termico invernale e di raffrescamento estivo, l'impianto cogenerativo deve soddisfare congiuntamente entrambi i fabbisogni. La possibilità di non realizzare la cogenerazione, in caso di ristrutturazione, può essere legata unicamente alla carenza degli spazi tecnici necessari.

3. L'impossibilità tecnica della realizzazione di quanto sopra detto deve essere motivata, con una relazione che dovrà esplicitare:

- a) le tipologie impiantistiche considerate;
- b) gli eventuali impedimenti tecnici legati agli spazi disponibili;
- c) realizzazione della connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale.

4. Per le trasformazioni al di sotto di 1 MW termico (pari a circa 6 TJ di consumo), il proponente del progetto, dovrà dimostrare, ai fini del rilascio del titolo abilitativo, quali siano le caratteristiche costruttive degli edifici e/o le soluzioni tecniche adottate che consentano il rispetto delle indicazioni per il risparmio energetico. Tali soluzioni, esplicitate nel titolo abilitativo, sono vincolanti ai fini dell'abitabilità/agibilità.

5. I sistemi e gli impianti tecnologici (solare termico, cogenerazione, teleriscaldamento, fotovoltaico, ecc.) che consentano il rispetto della vigente normativa sull'efficienza energetica o la riduzione del fabbisogno energetico, dovranno essere conformi agli obiettivi e agli indirizzi degli ambiti di riferimento. Dette prescrizioni ed indirizzi potranno essere ulteriormente integrate e dettagliate con indirizzi e prescrizioni finalizzate al risparmio energetico ovvero con specifici regolamenti e documenti sul bilancio delle emissioni redatti dal comune stesso. Tali prescrizioni, possono essere differenziate a seconda del patrimonio edilizio su cui si collocano (nuovo o esistente), e dell'ambito territoriale su cui si attuano gli impianti, definendo anche il rapporto tra il risparmio energetico e l'impatto che tali impianti esercitano sul paesaggio, con particolare riferimento ed attenzione alle zone collinari ed ai centri storici. Gli impianti di produzione di energia con l'utilizzo di fonti rinnovabili che modifichino in maniera significativa il paesaggio, sono ammessi fatto salvo il parere vincolante della Commissione di Qualità.

6. Al fine di ottenere un'integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso degli edifici, per il recupero di energie in forma attiva e passiva deve essere garantito:

a) l'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici, in funzione delle particolari condizioni climatiche locali e morfologiche del terreno;

b) l'accesso al sole nell'arco dell'intera giornata per tutti gli impianti solari realizzati e progettati;

c) una opportuna schermatura per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, garantendo, comunque una buona illuminazione degli ambienti interni, anche sfruttando i volumi edificati circostanti;

d) utilizzo dei venti prevalenti per interventi di climatizzazione e raffrescamento naturale sia degli edifici sia degli spazi urbani di soggiorno (piazze, giardini, ecc.);

e) controllo del microclima e della radiazione solare al fine di ridurre l'effetto "isole di calore" attraverso alla progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati ed il controllo dell'arredo delle superfici pavimentate;

7. Qualora il carico dell'intervento richieda un potenziamento della linea elettrica, dovrà essere fatta una valutazione preventiva in sede di strumento attuativo e se tale l'incremento verrà considerato sostenibile, dovrà essere attivato un accordo con l'ente gestore dell'energia elettrica. In ogni caso sono da privilegiare tecnologie che utilizzano fonti di energia rinnovabile come il solare/elettrico e termico.

7bis. La definizione di "serra solare" è indicata nell'Allegato A, parte II del DPGR 64/R/2013 (Elemento di architettura bioclimatica - dalle caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande - costituito da una serra vera e propria finalizzata ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare. La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e schermata all'irraggiamento durante la stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale. La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a tal fine di climatizzazione artificiale. Essa concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio). La serra solare, qualora rispondente ai suddetti requisiti del citato regolamento regionale e agli ulteriori requisiti di seguito indicati, è considerata volume tecnico ed è pertanto esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul), secondo quanto disposto all'articolo 10, comma 4, lett. i) e ribadito in maniera più esplicita nel successivo comma 5, lett. c) del medesimo regolamento regionale. Di conseguenza non genera volumetria ed è esente dal pagamento di contributi di costruzione. L'intervento è realizzabile mediante presentazione di SCIA e deve essere rispondente alle seguenti prescrizioni:

- posizione addossata all'edificio di pertinenza;
- struttura leggera autoportante costituita da elementi sottili in metallo o legno e ampie specchiature a vetro;
- non deve essere riscaldata dall'impianto di climatizzazione dell'edificio al quale si appoggia;
- l'orientamento deve variare in un arco compreso tra sud-est e sud-ovest;
- non deve avere importanti ombreggiamenti dovuti a manufatti e/o piante;
- la superficie vetrata deve essere prevalente, dove la prevalenza significa che il rapporto tra superficie vetrata e superficie totale (verticali, orizzontali e inclinate) sia almeno il 70%, ottimale il 100%;
- il volume lordo non può superare il 10% del volume riscaldato dell'edificio;
- deve prevedere dei sistemi di schermatura estiva dei raggi solari e superfici vetrate apribili per consentire una ventilazione naturale senza pregiudicare la climatizzazione invernale;
- la destinazione funzionale non deve determinare la formazione di un nuovo locale per la presenza continuativa delle persone, ovvero non deve configurarsi legalmente come locale di abitazione e/o luogo di lavoro;

- il guadagno energetico durante la stagione invernale dovuto alla presenza della serra solare deve risultare almeno il 20% rispetto alla soluzione senza serra solare;

- devono essere rispettati i parametri della zona urbanistica di riferimento, in particolare l'altezza massima dell'edificio (H.max) e le distanze minime da confini di proprietà (Dc), da confini stradali (Ds) e da altri edifici (De);

- è ammessa deroga ai seguenti parametri:

a) distanza minima dal confine di proprietà (Dc) previa autorizzazione della proprietà confinante;

b) distanza minima dalla strada (Ds) previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada;

c) distanza minima dagli edifici (De) previa autorizzazione della proprietà di tali edifici e comunque nel rispetto del distacco minimo di m. 10 da pareti finestrate fronteggianti;

- qualora posta all'interno di un edificio plurifamiliare, deve essere ottenuta l'autorizzazione o nulla-osta degli altri proprietari dell'edificio o dell'assemblea condominiale".

8. Le valutazioni del presente capo dovranno essere sviluppate nell'ambito dell'elaborato della valutazione integrata ai sensi della normativa vigente, ovvero mediante specifico elaborato qualora l'intervento non risulti soggetto a piano attuativo. L'elaborato dovrà illustrare il contenuto delle valutazioni, rapportate all'intervento, delle soluzioni proposte per adempiere alle disposizioni del presente capo o l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/ economica di adempiere a dette disposizioni.

9. L'A.C. ha la facoltà di respingere le motivazioni e richiedere nuove soluzioni che rendano fattibile o migliorabile sia l'intervento sia l'impianto.

10. Le soluzioni progettuali che prevedano il miglioramento del sistema energia, in particolar modo quelli che prevedono "soluzioni integrate" con il contesto o l'edificio nel quale si collocano, costituiscono elementi qualità ai fini della valutazione dell'attribuzione di incentivi di cui all'art. 153.

11. Appositi e altri specifici regolamenti potranno integrare le presenti misure dettagliando criteri puntuali differenziati per contesti e inoltre individuare forme incentivanti.

CAPO IV

SISTEMA RIFIUTI

Art. 139

Rifiuti solidi urbani

1. Devono essere individuati spazi da destinare ai servizi di raccolta differenziata dei rifiuti urbani, per permettere il raggiungimento degli obiettivi posti a livello normativo.

2. A tal fine, si indicano le seguenti prescrizioni:

a) per le aree urbanizzate all'interno delle quali vi è carenza di spazi liberi, quali i centri storici, le aree soggette a trasformazione ordinaria (area di completamento, aree di consolidamento del tessuto urbano, aree di riqualificazione) ogni trasformazione che comporti un aumento di rifiuti tale da non far risultare sufficiente il sistema di conferimento e di raccolta differenziata esistenti, dovrà comportare il reperimento di aree per la realizzazione di isole ecologiche. Le isole ecologiche dovranno essere posizionate in prossimità di luoghi pubblici particolarmente frequentati e la distanza tra un'isola e l'altra non dovrebbe superare il chilometro; la struttura dell'isola deve rispondere a requisiti di igienicità ed assumere un aspetto architettonico-ambientale in sintonia con il contesto urbano in cui è inserita;

b) per le aree urbanizzate con spazi liberi residui, quali area di completamento, aree di consolidamento del tessuto urbano, aree di riqualificazione, dovranno essere individuate, nell'ambito degli spazi liberi, aree da destinare alla realizzazione di isole ecologiche, nonché delle necessità di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta;

c) per le aree di nuova urbanizzazione soggette a PA dovranno essere individuate aree da destinare alla realizzazione di isole ecologiche; nella definizione delle caratteristiche di eventuali nuove strade si dovrà inoltre tenere presente la necessità di garantire l'ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata, nonché la necessità di garantire il transito e la manovra dei mezzi per la raccolta.

CAPO V

SISTEMA SUOLO

Art. 140

Pericolosità geologica, idraulica e sismica

1. Le aree che ricadono all'interno delle classi di pericolosità elevata e molto elevata del Piano di Bacino Fiume Arno, Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI), sia dal punto di vista geomorfologico che idraulico, sono soggette ai condizionamenti di seguito riportati.

140.1 Pericolosità Geologica ai sensi del dPGR 53/R/2011

1. Nella tav. G7 "Carta della pericolosità geologica", su base C.T.R. in scala 1:5.000, è contenuta la suddivisione del territorio comunale secondo le situazioni di pericolosità geologica definite dalle vigenti disposizioni regionali in materia di indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale e urbanistica tenuto conto delle disposizioni del Piano di Bacino Fiume Arno, Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI).

2. La tipologia e il dimensionamento delle indagini geologiche e idrauliche da eseguirsi nelle aree riconducibili alle situazioni di pericolosità geologica di seguito definite - in relazione ai diversi interventi urbanistico-edilizi e/o di trasformazione territoriale previsti - sono disciplinati dalle vigenti norme statali e regionali in materia, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

3. Pericolosità geologica bassa (G1): Sono in situazione di pericolosità geologica bassa le aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche e giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi. Rientrano in questa classe le aree di fondovalle interessate da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limosi.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica bassa, soprattutto nelle zone di pianura, possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

4. Pericolosità geologica media (G2): sono in situazione di pericolosità geologica media:

a) le aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente);

b) le aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto;

c) i corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%;

d) le aree della piana alluvionale interessate da depositi prevalentemente argilloso-limosi.

5. Pericolosità geologica elevata (G3): sono in situazione di pericolosità geologica elevata:

a) le aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti;

b) le aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico;

- c) le aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza;
- d) le aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche;
- e) i corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%.

6. Pericolosità geologica molto elevata (G4): sono in situazione di pericolosità geologica molto elevata:

- a) le aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza;
- b) le aree interessate da soliflussi.

140.2 Pericolosità Idraulica

1. Nella tav. G8 "Carta della pericolosità idraulica", su base C.T.R. in scala 1:5.000, è contenuta la suddivisione del territorio comunale secondo le situazioni di pericolosità idraulica definite dalle misure di salvaguardia relative alla difesa del suolo dettate dalle vigenti disposizioni regionali tenuto conto delle disposizioni del Piano di Bacino Fiume Arno, Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI).

2. A supporto del II Regolamento Urbanistico sono state prese a riferimento le carte di pericolosità idraulica del Piano di Bacino Fiume Arno, Stralcio Rischio Idraulico e adeguate secondo quanto disposto dal d.P.G.R. n. 53/R/2011, definendo le seguenti classi di pericolosità:

Carta di pericolosità idraulica (dPGR 53/R/2011 - PAI - PGRA)
I4 - aree interessate da allagamenti per eventi con $Tr \leq 30$ anni
I3 - aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $30 < TR < 200$ anni
I2 - aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $200 < TR < 500$ anni
I1 - aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua

3. La tipologia e il dimensionamento delle indagini geologiche e idrauliche da eseguirsi nelle aree riconducibili alle situazioni di pericolosità idraulica di seguito definite - in relazione ai diversi interventi urbanistico-edilizi e/o di trasformazione territoriale previsti - sono disciplinati dalle vigenti norme statali in materia, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

4. Pericolosità idraulica bassa (I1): sono in situazione di pericolosità idraulica bassa le aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;

b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a m. 2,00 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

5. Pericolosità idraulica media (I2): sono in situazione di pericolosità idraulica media le aree interessate da allagamenti per eventi con tempo di ritorno (Tr) compreso tra 200 e 500 anni ($200 < Tr \leq 500$ anni).

6. Fuori dalle porzioni delle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità media (I2) le aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;

b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a m. 2,00 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

7. Pericolosità idraulica elevata (I3): sono in situazione di pericolosità idraulica elevata le aree interessate da allagamenti per eventi con tempo di ritorno (Tr) compreso tra 30 e 200 anni ($30 < Tr \leq 200$ anni).

8. Pericolosità idraulica molto elevata (I4): sono in situazione di pericolosità idraulica molto elevata le aree interessate da allagamenti per eventi con tempo di ritorno (Tr) pari o inferiore a 30 anni ($Tr \leq 30$ anni).

140.3 Pericolosità Sismica

1. Secondo la nuova Classificazione Sismica Regionale adottata con la deliberazione della Giunta Regionale n. 431 del 19.06.2006 che recepisce l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3519 del 28.04.2006, e aggiornata con il dGRT n. 878 del 8.10.2012 (pubblicata Sul BURT Parte Seconda n. 43 del 24.10.2012 Supplemento n. 136), il territorio del Comune di San Miniato è considerato in Zona 3 di sismicità.

2. Il quadro conoscitivo di riferimento è rappresentato dalle numerose indagini geognostiche (saggi, sondaggi a carotaggio continuo, sondaggi a distruzione, prove penetrometriche dinamiche, prove penetrometriche statiche, profili masw e prove in foro down hole) e da alcune indagini geofisiche condotte in questa sede, di misura tromometrica di sismica passiva.

3. L'ubicazione di questi nuovi dati geofisici integrativi e la loro relativa documentazione è riportata nello studio allegato alla presente.

4. Sulla base di tutte le informazioni acquisite, sia di tipo geotecnico-stratigrafico che geofisico-sismico, è stato possibile fare un'analisi incrociata di tali dati al fine di ottenere una ricostruzione attendibile dell'andamento sismo-stratigrafico del sottosuolo.

5. Tale valutazione è rappresentata attraverso lo studio di Microzonazione Sismica di 1° Livello, secondo i criteri definiti all'O.P.C.M. n. 3907/2010 con la carta MOPS (Microzonazione Omogenea in Prospettiva Sismica), realizzata in corrispondenza delle UTOE del comune. La sintesi delle informazioni derivanti dalle cartografie geologiche, geomorfologiche e dalla carta MOPS consente di valutare le condizioni di pericolosità sismica secondo le seguenti graduazioni di pericolosità, così come definito dal d.P.G.R. 53/R/2011:

6. S.1 - pericolosità sismica locale bassa - zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

7. S.2 - pericolosità sismica locale media - zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3).

8. S.3 - pericolosità sismica locale elevata - zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; terreni suscettibili di liquefazione dinamica (per tutti i comuni tranne quelli classificati in zona sismica 2); zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e faglie capaci (faglie che potenzialmente possono creare deformazione in superficie); zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri.

9. S.4 - pericolosità sismica locale molto elevata - zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; terreni suscettibili di liquefazione dinamica in comuni classificati in zona sismica 2.

Art. 141

Fattibilità geologica, idraulica e sismica

1. Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali di cui al presente Regolamento Urbanistico sono differenziate in quattro categorie di fattibilità, secondo il rischio crescente.

2. Fattibilità senza particolari limitazioni (F1): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

3. Fattibilità con normali vincoli (F2): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

4. Fattibilità condizionata (F3): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati, ovvero, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

5. Fattibilità limitata (F4): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza, individuati e definiti dal presente Regolamento Urbanistico sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

6. Ai fini di una più agevole e precisa definizione delle condizioni di attuazione delle previsioni, delle indagini di approfondimento da effettuare a livello attuativo ed edilizio, delle opere necessarie per la mitigazione del rischio - nel rispetto delle disposizioni del Piano di Bacino - la fattibilità degli interventi è definita in funzione delle diverse situazioni di pericolosità riscontrate in relazione agli aspetti geologici, idraulici e sismici, ed è pertanto distinta in:

- fattibilità geologica (F.G.)
- fattibilità idraulica (F.I.)
- fattibilità sismica (F.S.)

7. La valutazione degli effetti delle trasformazioni del territorio relative alle nuove previsioni urbanistiche e infrastrutturali è prioritariamente riferita ai seguenti elaborati cartografici:

- tav. G7 "Carta della pericolosità geologica"
- tav. G8 "Carta della pericolosità idraulica"
- tav. 5 "Carta della pericolosità sismica"

8. Per la fattibilità degli interventi di trasformazione o di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali assoggettati dal Regolamento Urbanistico a Piano Attuativo o a Progetto Unitario convenzionato si rinvia alle relative "schede di assetto" di cui all'allegato 1 alle presenti norme. In ciascuna scheda è individuata, nel rispetto delle vigenti norme regionali, la classe di fattibilità dei diversi interventi previsti, con riferimento alle condizioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica delle aree interessate.

9. L'individuazione della classe di fattibilità è talora correlata a specifiche prescrizioni.

10. Nel territorio rurale per tutte le trasformazioni urbanistico-edilizie, nonché per gli interventi connessi ad usi ed attività di tipo agricolo, la classe di fattibilità è indicativamente attribuita sulla base della seguente tabella:

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	GRADO DI PERICOLOSITA' G=geologica I=idraulica S=sismica
--------------------------------	---

	G1	G2	G3	G4	S1	S2	S3	S4	I1	I2	I3	I4
1) Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco:												
h<2,50 metri	F1	F1	F1	F2	F1	F1	F1	F1	F1	F2	F3	F4
h>2,50 metri	F1	F2	F3	F4*	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4**
2) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto ed altri interventi che non comportino sovraccarichi sulle fondazioni	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F2	F2	F2	F2
3) Ampliamenti <50 mq, sopraelevazioni ed altri interventi che comportino modesti sovraccarichi sulle fondazioni e nuovi modesti carichi	F1	F2	F2	F3	F1	F2	F2	F3	F1	F2	F3	F3
4) Consistenti ampliamenti (>50 mq) e sopraelevazioni, nuovi edifici, demolizione e ricostruzione e altri interventi che comportino nuovi cospicui carichi sul terreno o forti sovraccarichi sulle fondazioni. Nuova viabilità	F1	F2	F3	F4*	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4**
5) Ristrutturazione edilizia caratterizzata da demolizione dei volumi secondari e loro ricostruzione a parità di quantità inferiore ancorché in diversa posizione sul lotto di pertinenza	F1	F2	F3	F3	F1	F2	F3	F3	F1	F2	F3	F3
6) Verde pubblico attrezzato e aree di sosta:												
a) per le parti a verde	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1
b) per piccoli edifici a servizio e per funzioni igienico sanitarie	F1	F1	F2	F2	F1	F1	F2	F2	F1	F1	F3	F3
7) Parchi pubblici e zone destinate a verde pubblico attrezzato e impianti sportivi all'aperto:												
a) per le parti a verde	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1
b) per sistemazioni esterne e movimenti in terra	F1	F1	F1	F3	F1	F1	F1	F3	F1	F2	F3	F4
c) per edifici di servizio (tribune, spogliatoi, costruzioni accessorie)	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4

8) Aree destinate all'ampliamento di sede stradale esistente o alla realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso, servizio o per il miglioramento dell'attuale viabilità di accesso a zone destinate all'edificazione.	F1	F1	F3	F3	F1	F1	F3	F3	F1	F2	F3	F3
9) Aree destinate a parcheggi pubblici e/o privati:												
a) realizzate col mantenimento delle attuali quote	F1	F1	F2	F3	F1	F1	F2	F3	F2	F2	F2	F3
b) realizzate con sbancamenti fino a 2.50 m	F1	F2	F3	F3	F1	F2	F2	F3	F2	F2	F3	F4
c) realizzate con sbancamenti superiori a 2.50 m o in sotterraneo	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	F2	F2	F3	F4
10) Aree a verde privato:												
a) orti, giardini, forni, gazebo, pergolati, fontane, pozzi	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1
b) garage, parcheggi pertinenziali, box auto	F1	F2	F2	F3	F1	F2	F2	F3	F1	F2	F2	F3
11) Aree destinate a piccoli edifici e impianti di servizio (acquedotto, adduzione e distribuzione gas, cabine trasformazioni (ENEL, impianti telefonia satellitare).	F2	F2	F2	F3	F2	F2	F2	F3	F1	F2	F2	F3
12) Restauro su edifici di valore storico architettonico e culturale, risanamento conservativo su edifici di valore storico (con interventi fino alla ristrutturazione edilizia), ristrutturazione edilizia con rialzamento della copertura per adeguamenti strutturali e/o funzionali	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F2	F2	F3
13) Ristrutturazione edilizia per adeguamento igienico-sanitario	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F2	F2	F3
14) Ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico tramite completa demolizione e ricostruzione	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4
15) Ristrutturazione edilizia con rialzamento di un piano senza aumento di sup. coperta anche mediante demolizione e ricostruzione	F1	F2	F3	F3	F1	F2	F3	F3	F1	F2	F3	F4
16) Ristrutturazione edilizia per riorganizzazione e ampliamento dei locali accessori	F1	F2	F3	F3	F2	F2	F3	F3	F1	F2	F3	F4

17) Coltivazioni specializzate, orti, serre con copertura stagionale	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1
18) Realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo	F1	F2	F3	F4*	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	
19) Realizzazione di annessi agricoli, manufatti per alloggio bestiame e trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ecc.													
S<50 mq	F1	F2	F2	F3	F1	F1	F1	F2	F1	F2	F3	F4	
S>50 mq	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F2	F3	F1	F2	F3	F4	
20) Realizzazione di recinzioni mediante reti o muri senza volumi accessori	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F3	F3	F1	F2	F3	F4	
21) Realizzazione di serre con copertura permanente e altri manufatti precari utili alla conduzione del fondo	F1	F1	F1	F3	F1	F1	F1	F3	F1	F2	F3	F4	
22) Realizzazione di invasi e laghetti collinari	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	
23) Realizzazione di piccoli impianti sportivi, parcheggi interrati e piscine all'aperto													
S<50 mq	F1	F1	F1	F2	F1	F1	F1	F2	F1	F2	F3	F4	
S>50 mq	F1	F2	F2	F3	F1	F2	F2	F3	F1	F2	F3	F4	
24) Acquedotti e/o fognature	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	
25) Sbancamenti e movimenti di terra, trasformazione di assetti del territorio con modifiche al profilo morfologico; sistemazioni agrarie che comportino movimenti di terra consistenti	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4**	

* *intervento non fattibile*

** *interventi fattibili secondo quanto disposto dalla l.r. 21/2012*

11. E' comunque compito dei professionisti incaricati verificare la fattibilità dei singoli interventi (anche se non facenti parte dell'elenco in tabella) in funzione della classe di pericolosità geologica e idraulica dell'area - nonché, limitatamente alle porzioni di territorio in cui sono state redatte le cartografie di microzonazione sismica (MS) di livello 1, in funzione della classe di pericolosità sismica - considerando tutti i parametri necessari ad una corretta valutazione.

12. Nel territorio rurale, all'interno degli ambiti classificati I4, al di là dell'indicazione della classe di fattibilità riportata nella precedente tabella, sono consentiti solo gli interventi previsti dall'art. 2 della l.r. 21/2012.

141.1 Fattibilità geologica

1. Fattibilità geologica senza particolari limitazioni (F.G.1)

1. Per tali previsioni non sono previste particolari prescrizioni. Gli aspetti riguardanti scavi anche consistenti delle fondazioni sono affrontati nella relazione geologica e geotecnica del progetto.

2. Fattibilità geologica con normali vincoli (F.G.2)

1. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica media (G.2) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi in fase di predisposizione del progetto dell'intervento urbanistico-edilizio, al fine di non interferire negativamente con le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

2. Gli interventi di trasformazione territoriale diversi da quelli di carattere urbanistico-edilizio (ad es.: sistemazioni idraulico-agrarie e/o forestali) devono essere comunque mirati alla conservazione e alla difesa del suolo, con particolare riguardo alla protezione dall'erosione e alla corretta regimazione delle acque superficiali. A tale scopo devono essere adottate opportune tecniche di gestione delle colture e devono essere limitate le possibilità di innesco dei processi di erosione incanalata. Fermi restando i limiti e le prescrizioni di cui alle vigenti norme regolamentari regionali in materia forestale, tali interventi sono consentiti a condizione che:

a) gli scavi e/o i riporti abbiano caratteristiche tali da non alterare le condizioni di stabilità dei luoghi e delle opere o infrastrutture circostanti, sia in fase di esecuzione dei lavori che in fase di esercizio;

b) gli interventi comprendano specifici accorgimenti atti a regolare i deflussi delle acque superficiali, siano esse meteoriche o di versante, sia in fase di realizzazione che in fase di esercizio;

c) gli interventi siano correttamente inseriti nel contesto morfologico.

3. Fattibilità geologica condizionata (F.G.3):

1. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G.3) è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

a) la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, le addizioni volumetriche è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. A tali aree è attribuita nella carta di fattibilità, una **classe 3*** che prevede, al rilascio del titolo abilitativo, l'approvazione di un contestuale progetto di consolidamento e messa in sicurezza dei dissesti individuati in virtù di studi geologico-tecnici di dettaglio con indagini in situ e verifiche di stabilità.

b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;

c) in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;

d) le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dall'intervento, sono soggette al parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area;

e) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati;

f) possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo o atto abilitativo all'attività edilizia;

g) fermi restando i limiti e le prescrizioni di cui alle vigenti norme regolamentari regionali in materia forestale, gli interventi di trasformazione territoriale diversi da quelli di carattere urbanistico-edilizio (ad es.: sistemazioni idraulico-agrarie e/o forestali) devono essere volti, oltre che alla conservazione del suolo e al contenimento dei processi erosivi eventualmente attivi lungo i versanti, al miglioramento delle eventuali situazioni di degrado e/o di dissesto esistenti e al miglioramento delle condizioni di stabilità.

2. Sbancamenti e riporti possono essere consentiti (di norma per altezze e spessori inferiori a m. 2,50) in aree nelle quali, a intervento ultimato, possa essere dimostrata l'assenza di condizioni di instabilità. Anche in questo caso, tuttavia, deve essere posta particolare cura alla regimazione delle acque superficiali, siano esse meteoriche o di versante.

4. Fattibilità geologica limitata (F.G.4)

1. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata (G.4) è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;

b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;

c) in presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;

d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati;

e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo o atto abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:

- previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;
- installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno;

f) le trasformazioni morfologiche e idrauliche sono consentite solo a seguito di specifici progetti di bonifica, redatti sulla base di approfondite indagini geologiche, che dimostrino il superamento delle condizioni di pericolosità ad opera realizzata;

g) i progetti di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi sono subordinati al parere dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza previsti con il Piano di Bacino, anche rispetto alla più complessa organizzazione degli interventi di messa in sicurezza delle aree a rischio adiacenti;

h) non sono comunque consentiti i disboscamenti, gli accumuli di materiale di qualsivoglia natura, gli sbancamenti di qualsiasi entità. Sono viceversa consentite le sistemazioni a verde prive di infrastrutture e la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, a condizione che siano prioritariamente raggiunte le condizioni di stabilità.

2. Nelle aree individuate in parte a pericolosità geologica 4 è richiesta preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo, l'approvazione di un progetto di messa in sicurezza e consolidamento con relativo piano di manutenzione dell'opera dell'intera area, previo parere favorevole dall'Autorità di Bacino del fiume Arno.

141.2 Fattibilità Idraulica

1. Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni (F.I.1)

1. Per tali previsioni non sono previste particolari prescrizioni, salvo che per il mantenimento dell'efficienza del reticolo minore superficiale, ovvero per previsioni di elevata vulnerabilità o in situazioni morfologiche sfavorevoli, quali volumi interrati in aree limitrofe a zone esondabili.

2. Fattibilità idraulica con normali vincoli (F.I.2)

1. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media (I.2) per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture non vi sono condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico salvo la necessità di mettere in atto garantire i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste e/o ad individuare gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno T_r superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravamenti di pericolosità in altre aree.

2. Eventuali specifiche prescrizioni sono essere contenute nelle singole 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 1 alle NTA "Schede di Assetto" e all'Allegato 4 alle NTA "Schede fattibilità APTR".

3. Fattibilità idraulica condizionata (F.I.3):

1. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata (I.3) devono essere rispettati i seguenti criteri:

a) è consentita la realizzazione di brevi tratti di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a m. 200, assicurandone comunque la trasparenza idraulica e il non aumento del rischio nelle aree contermini;

b) relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno duecentennale ($T_r=200$) può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di auto sicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc.), nel rispetto delle seguenti condizioni:

- sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lett. l), paragrafo 3.2.2.1, del dPGR 53/R/2011;

- sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento della pericolosità in altre aree;

c) della sussistenza delle condizioni di cui alla lett. b) deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;

d) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;

e) fuori dalle aree edificate sono da consentire gli aumenti di superficie coperta (S_c) inferiori a mq 50 per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno duecentennale ($T_r=200$) conseguita tramite sistemi di auto sicurezza;

f) deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno T_r di 200 anni;

g) sono comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;

h) possono essere previsti ulteriori interventi, diversi da quelli indicati nelle precedenti lettere dalla a) alla g) per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non

aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità;

2. All'interno del perimetro dei centri abitati individuato dal Regolamento Urbanistico:

a) non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sottoservizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;

b) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a mq. 500 e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno (duecentennale $T_r=200$). Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a mq. 500 e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge;

c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizio comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a mc. 200 in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 kmq., volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a mc. 500 in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 kmq, o volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a mc. 1.000 in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 kmq.;

d) in caso di nuove previsioni che, singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno non possono essere realizzati interventi di semplice compensazione volumetrica ma sono realizzati interventi strutturali sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio. In presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali, possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo, ad esempio mediante la predisposizione di piani di protezione civile comunali;

e) per gli ampliamenti di superficie coperta (S_c) per volumi tecnici di estensione inferiore a mq. 50 per edificio non sono necessari interventi di messa in sicurezza.

3. Gli interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il P.A.I.

4. La messa in sicurezza delle opere o l'automessa in sicurezza deve essere individuata tenendo conto dei battenti idrici previsti nelle tavole dei battenti allegati al presente Regolamento Urbanistico, aggiungendo + 20 cm. di franco di sicurezza.

5. La verifica delle condizioni di messa in sicurezza o di auto messa in sicurezza nelle aree di completamento e per le quali la massima categoria di intervento è la nuova costruzione, deve essere riferita alla quota del battente idraulico riportato nella tavola di fattibilità idraulica Tav. F.bi, per un eventi esondativi con tempi di ritorno 200 anni. In relazione a ciò sono state distinte alcune porzioni di territorio con specifiche norme.

6. I progetti di messa in sicurezza idraulica non devono riferirsi a sezioni tipo e/o a battenti medi, ma la valutazione degli stessi e delle morfologie dell'area devono essere sviluppati mediante rilievi di maggior dettaglio, anche con l'ausilio dei dati LIDAR.

7. La verifica delle condizioni di messa in sicurezza o di automessa in sicurezza nelle aree di completamento e per le quali la massima categoria di intervento è la nuova costruzione, deve essere riferita alla quota del battente idraulico riportato nella tavola di fattibilità F.b1, F.b2 ed F.b3 per eventi esondativi con tempi di ritorno 200 anni.

8. In specifiche aree del territorio per i lotti individuati in **classe 3*** nella carta di fattibilità sono altresì individuate le seguenti prescrizioni.

9. UTOE 4 - Area di San Donato

In questo settore del territorio, che ricade in classe di pericolosità I3 e che è interessato da un battente variabile da 2.00 a 2.75 m, gli interventi devono essere realizzati seguendo le seguenti prescrizioni:

a) fino alla quota del battente idraulico +20 cm. di franco di sicurezza devono essere realizzati in modo da non ostacolare il normale deflusso delle acque (pilotis, ecc.)

b) gli impianti tecnologici ed altri impianti devono essere posizionati al di sopra della quota del battente idraulico +20 cm. di franco di sicurezza;

c) il piano di calpestio delle civili abitazione deve essere al di sopra della quota del battente idraulico +20 cm. di franco di sicurezza;

d) per gli edifici non residenziali, fino alla quota del battente idraulico +20 cm. di franco di sicurezza, devono essere realizzati in modo da non ostacolare il normale deflusso delle acque (pilotis, ecc.) oppure devono essere individuate le opere di compensazione e di superamento del rischio all'interno del lotto di intervento o in aree limitrofe in relazione alle dinamiche che portano all'elevata pericolosità idraulica nell'area.

L'attuazione della centralità territoriale CT1 - Polo della logistica e dell'area della trasformazione a destinazione commerciale, direzionale e servizi TIS.1 è subordinata alla sottoscrizione del Protocollo di gestione della cassa di espansione di Roffia e alla verifica da parte degli enti competenti degli effetti della cassa stessa sulla classificazione di pericolosità idraulica delle aree di intervento.

10. UTOE 1 - Area di Romaiano

In questo settore del territorio, che ricade in classe di pericolosità I3 e che è interessato da un battente variabile da 1.00 a 1.75 m, gli interventi devono essere realizzati seguendo le seguenti prescrizioni:

a) fino alla quota del battente idraulico + 20 cm di franco di sicurezza devono essere realizzati in modo da non ostacolare il normale deflusso delle acque (pilotis, ecc.);

b) gli impianti tecnologici ed altri impianti devono essere posizionati al di sopra della quota del battente idraulico + 20 cm di franco di sicurezza;

c) l'eventuale compensazione può essere realizzata in locali interrati;

d) fino alla quota del battente idraulico + 20 cm di franco di sicurezza devono essere realizzati in modo da non ostacolare il normale deflusso delle acque (pilotis, ecc.) oppure devono essere individuate le opere di compensazione e di superamento del rischio all'interno del lotto di intervento o in aree limitrofe in relazione alle dinamiche che portano all'elevata pericolosità idraulica nell'area.

11. UTOE 1 - Area di Pruneta

In questo settore del territorio, che ricade in classe di pericolosità I3 e che è interessato da un battente variabile da 1.00 a 1.75 m, gli interventi devono essere realizzati seguendo le seguenti prescrizioni:

a) l'eventuale compensazione può essere realizzata in locali interrati;

b) fino alla quota del battente idraulico + 20 cm di franco di sicurezza devono essere realizzati in modo da non ostacolare il normale deflusso delle acque (pilotis, ecc.);

c) gli impianti tecnologici ed altri impianti devono essere posizionati al di sopra della quota del battente idraulico + 20 cm. di franco di sicurezza;

d) l'eventuale compensazione può essere realizzata in locali interrati;

e) fino alla quota del battente idraulico +20 cm. di franco di sicurezza devono essere realizzati in modo da non ostacolare il normale deflusso delle acque (pilotis, ecc.) oppure devono essere individuate le opere di compensazione e di superamento del rischio all'interno del lotto di intervento o in aree limitrofe in relazione alle dinamiche che portano all'elevata pericolosità idraulica nell'area.

12. UTOE 1 - Zona di Cascina Lari

In questo settore del territorio, che ricade in classe di pericolosità I3 e che è interessato da un battente variabile da 2.00 a 3.00 m, gli interventi devono essere realizzati seguendo le seguenti prescrizioni:

a) fino alla quota del battente idraulico + 20 cm di franco di sicurezza devono essere realizzati in modo da non ostacolare il normale deflusso delle acque (pilotis, ecc.);

b) gli impianti tecnologici ed altri impianti devono essere posizionati al di sopra della quota del battente idraulico + 20 cm di franco di sicurezza;

c) fino alla quota del battente idraulico + 20 cm di franco di sicurezza devono essere realizzati in modo da non ostacolare il normale deflusso delle acque (pilotis, ecc.) oppure devono essere individuate le opere di compensazione e di superamento del rischio all'interno del lotto di intervento o in aree limitrofe in relazione alle dinamiche che portano all'elevata pericolosità idraulica nell'area.

Nelle aree ricadenti in pericolosità idraulica I4 l'attuazione è subordinata alla verifica e al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2 della l.r. 21/2012.

13. UTOE 1 - Zona di Castellonchio

In questo settore del territorio, che ricade in classe di pericolosità I3 e che è interessato da un battente variabile da 2.00 a 3.00 m, gli interventi devono essere realizzati seguendo le seguenti prescrizioni:

a) fino alla quota del battente idraulico +20 cm. di franco di sicurezza devono essere realizzati in modo da non ostacolare il normale deflusso delle acque (pilotis, ecc.) oppure devono essere individuate le opere di compensazione e di superamento del rischio all'interno del lotto di intervento o in aree limitrofe in relazione alle dinamiche che portano all'elevata pericolosità idraulica nell'area;

b) gli impianti tecnologici ed altri impianti devono essere posizionati al di sopra della quota del battente idraulico +20 cm. di franco di sicurezza;

c) fino alla quota del battente idraulico +20 cm. di franco di sicurezza devono essere realizzati in modo da non ostacolare il normale deflusso delle acque (pilotis, ecc.) oppure devono essere individuate le opere di compensazione e di superamento del rischio all'interno del lotto di intervento o in aree limitrofe in relazione alle dinamiche che portano all'elevata pericolosità idraulica nell'area;

L'attuazione della centralità territoriale CT3 – Basilea è subordinata alla sottoscrizione del Protocollo di gestione della cassa di espansione di Roffia e alla verifica da parte degli enti competenti degli effetti della cassa stessa sulla classificazione di pericolosità idraulica delle aree di intervento.

14. UTOE 1 - Zona di Casa Bonello

In questo settore del territorio, che ricade in classe di pericolosità I3 e che è interessato da un battente variabile da 2.00 a 2.75 m, gli interventi devono essere realizzati seguendo le seguenti prescrizioni:

a) gli interventi di nuova costruzione, compresi gli impianti tecnologici, devono essere previsti alla quota minima del battente idraulico atteso per Tr 200 anni aumentato di 20 cm. di franco di sicurezza, e devono essere realizzati in modo da non ostacolare il normale deflusso delle acque (pilotis, ecc.) oppure devono essere individuate le opere di compensazione e di superamento del rischio all'interno del lotto di intervento o in aree limitrofe in relazione alle dinamiche che portano all'elevata pericolosità idraulica nell'area.

L'attuazione dell'area attrezzata per manifestazioni temporanee (plateatico) è subordinata alla sottoscrizione del Protocollo di gestione della cassa di espansione di Roffia e alla verifica da parte degli enti competenti degli effetti della cassa stessa sulla classificazione di pericolosità idraulica dell'area di intervento.

15. UTOE 1 e 2 - Zona di Ponte a Egola

In questo settore del territorio, per le parti che ricadono in classe di pericolosità I3 sia con riguardo alle aree produttive che a quelle residenziali di completamento e aree per servizi di interesse comune, l'attuazione degli interventi è subordinata alla riduzione della pericolosità dell'area connessa alla realizzazione del nuovo ponte sul Torrente Egola.

4. Fattibilità idraulica limitata (F.I.4)

1. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata (I.4) sono da consentire:

a) le nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;

b) la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 m., assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;

c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;

d) relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di auto sicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lettera l), paragrafo 3.2.2.1, del dPGR 53/R/2011;

b) sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;

c) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;

d) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;

e) fuori dalle aree edificate sono da consentire gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto sicurezza;

f) deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni;

g) devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;

h) sono da consentire i parcheggi a raso, compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 30 anni, assicurando comunque che non si determini aumento della pericolosità in altre aree. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi a raso in fregio ai corsi d'acqua, per i quali è necessaria la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;

i) possono essere previsti ulteriori interventi, diversi da quelli indicati nelle lettere dalla a) alla l) di cui al presente paragrafo, per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.

2. Sugli immobili esistenti ricadenti nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata (I.4), sono consentiti:

a) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche, come definiti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio;

- b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo;
- c) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, anche in assenza di opere edilizie;
- d) gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, nei limiti consentiti dal RU;

3. Gli interventi di cui sopra sono realizzati a condizione che:

- a) sia assicurata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di riduzione della vulnerabilità;
- b) non si determini l'aumento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno. Il progettista produce l'asseverazione attestante il rispetto delle condizioni di cui sopra.

4. Gli interventi di cui al punto precedente, lett. b), c) e d) sono altresì realizzati a condizione che non determinino:

- a) creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o che comunque consenta il pernottamento;
- b) aumento della superficie coperta dell'edificio oggetto di intervento. Il progettista produce l'asseverazione attestante il rispetto delle condizioni di cui sopra.

5. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata (I.4) gli interventi comportanti rimodellazioni del terreno non costituenti attività edilizia libera ai sensi delle vigenti norme, oppure la realizzazione di recinzioni o muri di cinta, sono consentiti solo nel caso in cui non determinino aumento del livello di pericolosità in altre aree. Il progettista produce l'asseverazione attestante il rispetto delle condizioni di cui sopra.

6. Per le aree a pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti solo gli interventi indicati all'art. 2 della l.r. 21/2012.

7. In specifiche aree del territorio per i lotti individuati in classe 4* nella carta di fattibilità sono altresì individuate le seguenti prescrizioni.

7.1 Ai sensi della l.r. 41/2018 art. 11, comma 2, indipendentemente dalla magnitudo, l'intervento risulta attuabile a condizione che siano realizzate le opere di cui all'art. 8, comma 1, lettera c) come di seguito specificato.

7.2 Sopraelevazione. Dovrà essere effettuato un rilievo topografico di dettaglio per l'intero lotto d'intervento e alla luce di quanto verificato dovrà essere adottata la soluzione tecnica che garantisca la trasparenza idraulica al manufatto di progetto. Per la sopraelevazione si richiede infatti che l'intero intervento risulti trasparente idraulicamente o in alternativa che il piano di calpestio del fabbricato sia al di sopra del battente idraulico calcolato per quell'area con l'aggiunta di un franco di 20 cm e che l'eventuale volume sottratto dall'insieme dell'opera (compreso pertinenze, resede, etc.) sia gestito conseguendo almeno un livello di rischio medio R2, ovvero drenando le acque, precedentemente raccolte e trattenute fino alla conclusione dell'evento di piena, e convogliandole verso la fognatura pubblica o il reticolo idraulico esistente previa verifica della loro capacità ricettiva.

141.3 Fattibilità Sismica

1. **Fattibilità sismica senza particolari limitazioni (F.S.1):** è attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità sismica locale bassa (S.1). Per tali previsioni non sussistono condizioni di fattibilità specifiche per la fase di predisposizione dei Piani Attuativi o dei Progetti Unitari di cui all'art. 7 e seguenti, ovvero per la valida formazione dei titoli o atti abilitativi all'attività edilizia.

2. **Fattibilità sismica con normali vincoli (F.S.2):** è attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità sismica locale media (S.2). Per tali previsioni non sussistono condizioni di fattibilità specifiche per la fase di predisposizione dei Piani Attuativi o dei Progetti Unitari di cui all'art. 7 e ss., ovvero per la valida formazione dei titoli o atti abilitativi all'attività edilizia.

3. **Fattibilità sismica condizionata (F.S.3):** è attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità sismica locale elevata (S.3). Per tali previsioni, in sede di

predisposizione dei Piani Attuativi o dei Progetti Unitari di cui all'art. 7 e ss., ovvero, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti relativi ad interventi urbanistico-edilizi diretti, sono valutati gli aspetti evidenziati nello studio di microzonazione sismica (MS) di livello 1.

4. Fattibilità sismica limitata (F.S.4): è attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità sismica locale molto elevata (S.4). Per tali previsioni, nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attive, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. In tali indagini, oltre alle verifiche prescritte per i casi di fattibilità geomorfologica limitata (F.G.4), di cui al precedente paragrafo 141.1, comma 4, sono valutati gli aspetti evidenziati nello studio di microzonazione sismica (MS) di livello 1.

Per le indagini di cui trattasi - da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera ed ai meccanismi di movimento del corpo franso - è consigliato l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello bidimensionale del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo.

E' altresì opportuno che le indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche.

Art. 142

Salvaguardie di carattere idrogeologico

1. Relativamente ai condizionamenti e alle limitazioni degli interventi e delle trasformazioni previste in termini idrogeologici, sono da considerarsi in particolare quei processi che possono determinare sversamenti superficiali o sotterranei di inquinanti. In tal senso le principali fonti di inquinamento potenziale si individuano in:

a) scarichi civili per le aree ad uso residenziale;

b) uso e/o produzione di sostanze tossiche, nocive o pericolose per le aree ad uso produttivo, e subordinatamente per le aree urbane e viabilità ad elevata concentrazione;

c) uso di prodotti inquinanti nell'attività agricola e di allevamento, comprese le acque di vegetazione e di scarico dei frantoi oleari.

2. il progetto degli interventi che comportino processi potenzialmente inquinanti, devono essere supportati da una indagine idrogeologica di dettaglio ed estesa ad un intorno significativo al fine di salvaguardare la risorsa idrica.

3. In funzione del rischio accertato il progetto degli interventi previsti dovrà prevedere le opere e gli accorgimenti necessari per la tutela degli acquiferi, nonché un sistema di monitoraggio qualitativo e quantitativo della risorsa idrica per l'area ritenuta significativa in relazione ai processi di trasformazione e di uso della stessa area di intervento.

4. Per l'adeguamento o la realizzazione di impianti di smaltimento acque reflue domestiche, fermo restando l'applicazione delle normative vigenti in materia di scarichi di acque reflue, la possibilità di adottare sistemi di smaltimento mediante subirrigazione e/o fitodepurazione o metodologie equipollenti è da ritenersi sostenibile solo per utenze contenute e solo nei casi in cui l'allacciamento alla pubblica fognatura o l'adozione di impianti di depurazione risultino oltremodo onerose in termini di bilancio ambientale, economico, sociale.

5. Per la realizzazione di opere di captazione di acque superficiali o sotterranee, per qualunque tipo di uso previsto, il progetto dell'opera di captazione deve essere corredato da indagine idrogeologica mirata a valutare la compatibilità con la salvaguardia della risorsa idrica e nel rispetto delle normative vigenti in materia di risorse idriche.

Art. 143

Bonifiche siti potenzialmente inquinati

1. Gli interventi che comportino un cambio di destinazione d'uso nei siti potenzialmente inquinati, così come definiti nel REC, sono vincolati alla presentazione di uno studio, comprensivo degli accertamenti e delle indagini preliminari sul suolo e sottosuolo e nelle acque sotterranee accompagnati da un resoconto storico del sito e da una planimetria dello stesso, finalizzato alla valutazione della presenza o meno di sostanze inquinanti nei terreni e nella falda e alla loro eventuale bonifica ai sensi delle normative vigenti. Lo studio dovrà essere sottoposto al parere di idoneità dell'ARPAT.

CAPO VI

SISTEMA RADIAZIONI NON IONIZZANTI

Art. 144

Inquinamento elettromagnetico

1. Nell'ambito delle fasce di rispetto delle Linee di Alta Tensione (AT), determinate per il superamento dei livelli di esposizione pari al valore di 3mT, non sono ammesse le trasformazioni che comportano la realizzazione di nuovi insediamenti, nuovi edifici e nuovi locali destinati alla permanenza prolungata di persone maggiore di quattro ore giornaliere, ancorché derivanti da frazionamenti, cambi d'uso, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica

2. Nell'ambito di cui al precedente comma le trasformazioni di edifici esistenti che comportino la realizzazione o l'ampliamento di locali destinati alla permanenza prolungata di persone maggiore di quattro ore giornaliere, sono ammesse a condizione che non peggiorino l'esposizione attuale. A tal fine il progetto dovrà contenere una valutazione analitica dei livelli di esposizione attuale e una dimostrazione del non peggioramento delle stesse. Le modalità di misurazioni e i parametri adottati a tal fine devono essere corrispondenti a quelle adottate dall'ARPAT di Pisa o dalla stessa validate.

3. Gli impianti di trasformazione, distribuzione e trasmissione di energie ad Alta Tensione possono essere realizzati nel rispetto delle distanze di sicurezza degli insediamenti esistenti o previsti nel RU e dei massimi livelli di esposizione al campo elettromagnetico stabiliti dalle normative vigenti. Le modifiche di quelli esistenti non devono peggiorare le situazioni esistenti o in previsione nel presente RU. Nelle aree soggette a tutela di interessi storici, artistici, architettonici e archeologici e ambientali il Comune, nel rispetto delle presenti norme, può promuovere accordi o convenzioni con l'ente proprietario e/o gestore delle linee esistenti al fine di prevedere l'adozione di misure che impediscano l'eventuale danneggiamento delle aree tutelate, valutando la predisposizione dell'interramento dei cavi.

4. Gli impianti di SRB e di telefonia mobile non sono ammessi se non previsti dal Piano Annuale delle installazioni della telefonia mobile così come previsto dal REC vigente.

5. In prossimità di SRB non sono ammesse trasformazione e interventi che comportino la realizzazione di scuole, asili nido e luoghi destinati al gioco o alla permanenza di minori senza una preventiva misurazione e valutazione dei campi elettromagnetici presenti.

6. Le soluzioni progettuali che prevedano il miglioramento dei livelli di esposizione esistenti riconducendoli all'obiettivo di qualità di 0,2 mT, costituiscono elementi qualità ai fini della valutazione di cui al Capo VIII. Il REC e altri specifici regolamenti potranno integrare le presenti misure dettagliando criteri puntuali differenziati per contesti e, inoltre individuare forme incentivanti.

7. Con riferimento agli impianti fissi per la telecomunicazione (SRB e telefonia mobile), l'amministrazione comunale è tenuta, ai sensi della l.r. 49/2011:

a) all'elaborazione ed approvazione del programma comunale degli impianti sulla base:

- dei criteri di localizzazione;
 - delle aree individuate come idonee;
 - delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e di copertura del servizio Sul territorio;
 - della esigenza di minimizzazione della esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici;
- b) al rilascio, anche in assenza del programma di cui alla lettera a), del titolo abilitativo;
- c) alle azioni di risanamento;
- d) all'esercizio della funzione di vigilanza e di controllo, avvalendosi dell'ARPAT;
- e) allo svolgimento dei compiti di educazione ambientale e di informazione delle popolazioni interessate.

8. Nella definizione del programma comunale degli impianti e nel rilascio del titolo abilitativo, devono essere osservati i seguenti criteri localizzativi:

- a) gli impianti di radiodiffusione radiotelevisivi sono posti prevalentemente in zone non edificate;
- b) gli altri tipi di impianti sono posti prioritariamente su edifici o in aree di proprietà pubblica;
- c) nelle aree di interesse storico, monumentale, architettonico, paesaggistico e ambientale, così come definite dalla normativa nazionale e regionale, l'installazione degli impianti è consentita con soluzioni tecnologiche tali da mitigare l'impatto visivo;
- d) è favorito l'accorpamento degli impianti su strutture di supporto comuni o quantomeno all'interno di siti comuni, ottimizzando l'utilizzo delle aree che ospitano gli impianti stessi e definendo al contempo le necessarie misure idonee alla limitazione degli accessi;
- e) è vietata l'installazione di impianti di radiodiffusione radiotelevisivi e per telefonia mobile su ospedali, case di cura e di riposo, scuole di ogni ordine e grado, asili nido e relative pertinenze, salvo quando risulta la migliore localizzazione in termini di esposizione complessiva della popolazione alle onde elettromagnetiche tra le possibili localizzazioni alternative proposte dai gestori, debitamente motivate, necessarie ad assicurare la funzionalità del servizio.

CAPO VII

SISTEMA PAESAGGIO E QUALITÀ DEI PROGETTI

Art. 145

Qualità dei progetti

1. In conformità a quanto previsto dal Titolo II del PS (Carta Programmatica del Territorio) ed in particolar modo dal Capo II di tale Titolo (Assi strategici di Programmazione), il sistema Paesaggio e Qualità dei Progetti assume un ruolo fondamentale nella trasformazione urbanistica del territorio. Obiettivi di fondo del PS sono quelli di:

- a) preservare la diversità dei paesaggi di San Miniato e di opporsi energicamente ed attivamente alle trasformazioni che possono snaturarne forma e significati;
- b) puntare all'immagine del territorio di San Miniato come territorio di qualità, con la genesi di una nuova cultura del progetto capace di creare manufatti edilizi che interpretino le condizioni del contesto e di garantire ottime prestazioni funzionali. Ai fini della valutazione delle trasformazioni che alterano il paesaggio, e per garantire il rispetto della qualità dei progetti.

2. Il RU individua obiettivi ed indirizzi di riferimento per la qualità dei progetti differenziati rispetto a specifici contesti territoriali.

3. Obiettivi di qualità per contesti:

3.1 Si definiscono qui di seguito gli indirizzi suddivisi per i diversi contesti ed al loro interno, in ambiti territoriali, come di seguito riportato:

a) Contesti a carattere prevalentemente insediativo:

CQI. 1 - Città residenziale;

CQI. 2 - Città industriale;

CQI. 3 - Città storica;

CQI. 4 - Contesti per le trasformazioni rilevanti.

b) Contesti a carattere prevalentemente aperto:

CQA. 1 - Arno;

CQA. 2 - Piane;

CQA. 3 - Colle di San Miniato;

CQA. 4 - Egola;

CQA. 5 - Elsa;

CQA. 6 - Colline interne;

CQA. 7 - Colline occidentali.

3.2 Indirizzi per i contesti a carattere prevalentemente insediativi.

I contesti a carattere prevalentemente insediativi sono articolati in specifici ambiti territoriali. A ciascun ambito sono attribuiti specifici indirizzi mirati sia a migliorare la qualità progettuale degli interventi da realizzare, che ad orientare gli organi competenti deputati alla valutazione dei progetti, al fine di esprimere le valutazioni di qualità architettonica ed urbana.

CQI. 1 - Città residenziale

Il contesto della Città Residenziale ricalca il perimetro dell'UTOE 2, come riportata nelle tavole del RU. La città residenziale è articolata in due ambiti territoriali: CQI.1a - Città nastro della Tosco-Romagnola TR, e CQI.1b - Ponte a Egola.

CQI. 1a - Città nastro della Tosco-Romagnola TR

La "Città nastro" è un sistema insediativo prevalentemente lineare strutturato a partire dal tracciato stradale, che attualmente presenta evidenti carenze sotto l'aspetto della qualità insediativa, condizionata dalla invasività dei traffici veicolari di attraversamento urbano ma anche dalla elementarità delle morfologie esistenti e dalle tipologie del costruito.

L'obiettivo generale del RU è di riorganizzare la struttura insediativa, cogliendo l'occasione offerta dalle aree della nuova trasformazione per elevare complessivamente la qualità architettonica ed urbana dell'abitato, in particolare con la realizzazione di un sistema organico di spazi pubblici aperti lungo la Tosco-Romagnola "declassata" a strada di quartiere.

Si individuano in particolare tre temi di riferimento a cui corrispondono degli indirizzi specifici per la progettazione:

Articolazione dell'impianto insediativo.

In ogni trasformazione urbanistica ed edilizia dell'impianto insediativi, lungo la TR, dovranno essere tenuti in considerazione i seguenti indirizzi:

a) l'impianto insediativo deve essere valorizzato con la creazione di un sistema di spazi pubblici, con un'attenzione particolare alle aree adiacenti il corso Tosco Romagnolo, dove è da prevedere una sequenza di spazi aperti di lunghezza variabile ma con una profondità minima di m. 30;

b) la sezione stradale, costituita dalle corsie veicolari attuali e dai nuovi percorsi ciclo-pedonali, nonché dai marciapiedi, deve essere mantenuta tendenzialmente costante per tutto il suo sviluppo longitudinale; ove questo non risulti possibile, dovranno essere garantite soluzioni progettuali in grado di permettere un raccordo organico tra le sezioni differenti;

c) non è ammessa alcuna restrizione della sezione stradale esistente;

d) ove consentito dalla sezione stradale, i sistemi di protezione dei percorsi ciclo-pedonali della circolazione viaria devono essere realizzati attraverso la piantumazione di ecobarriere, con sistemi o filtri vegetativi che abbiano un valore percettivo, di sicurezza e di isolamento acustico;

e) la realizzazione dei percorsi ciclo-pedonali, ove possibile deve essere associata alla realizzazione in sotterraneo di un cavidotto tecnologico, sia a servizio dell'infrastruttura stessa che delle utenze locali;

f) le nuove trasformazioni edilizie debbono adottare schemi planimetrici coerenti con gli allineamenti esistenti, rispettando la distanza dal margine stradale;

g) deve essere garantito un controllo dimensionale dei nuovi insediamenti assumendo come riferimento la scala delle preesistenze edilizie;

h) gli edifici destinati a funzioni miste, da realizzare nell'ambito dei nuovi spazi pubblici, debbono garantire delle tipologie volte a privilegiare una fruibilità pedonale ai piani terra, prevedendo porticati e/o gallerie pedonali finalizzate a dare continuità con gli spazi pubblici aperti della TR;

i) sono da privilegiare tipologie e cromatismi dei manufatti edilizi e degli elementi di arredo volti a riqualificare e valorizzare le preesistenze facendo riferimento alle tipologie storicizzate;

l) nella città nastro, in particolare lungo il corso Tosco Romagnolo ed il viale G. Marconi, i platani che dovessero essere abbattuti saranno sostituiti mediante la piantumazione, nello stesso sito, con alberi di alto fusto della stessa essenza (lunghezza del tronco non inferiore a m. 3,00 misurata da terra all'inizio della chioma);

m) non è consentito l'abbattimento delle alberature e della vegetazione ripariale spontanea che contraddistinguono e definiscono tutto il reticolo idraulico. Le piante che dovessero essere abbattute saranno sostituite mediante la piantumazione, nello stesso sito, di piante della stessa essenza.

2) Tipologie e materiali degli spazi aperti di affaccio

Tutti gli interventi in spazi aperti di uso pubblico di nuova realizzazione lungo la TR, debbono rispondere a specifici caratteri progettuali quali:

a) piazze pavimentate con materiali lapidei, attrezzate con strutture leggere, removibili (tipo pensiline, edicole) ed elementi di arredo urbano;

b) aree verdi attrezzate per il gioco;

c) giardini o parchi urbani piantumati con essenze autoctone;

d) aree a parcheggio, per autovetture/motocicli, sia a quota strada, pavimentate con materiali semipermeabili, che interrate;

Tali spazi debbono essere concepiti come quinte aperte verso la TR, fruibili senza forma alcuna di ostacolo all'accessibilità pedonale ed opportunamente illuminati; devono inoltre essere protetti dal traffico motorizzato con sistemi o filtri vegetativi che abbiano il ruolo di sicurezza e di isolamento acustico;

E' consigliata la realizzazione di filari alberati con essenze autoctone, in particolare lungo il limite di proprietà tra il fronte edilizio costruito e gli spazi pubblici.

3) Sistemi di accesso

In ogni trasformazione urbanistica ed edilizia si deve rispondere alle seguenti indicazioni:

- a) evitare di sovraccaricare la TR di attraversamenti, incroci e accessi urbani privilegiando soluzioni che favoriscono l'utilizzo dei collegamenti viari retrostanti;
- b) evitare attraversamenti ed interferenze viarie che possano compromettere l'integrità dei nuclei edificati, dei beni isolati e delle percorrenze di valore storico-artistico;
- c) promuovere un'appropriata segnaletica turistico-ricreativa-pubblicitaria in coerenza con quella stradale.

CQI. 1b - Ponte a Egola

La frazione di Ponte a Egola corrisponde ad un ambito insediativo caratterizzato da un impianto urbanistico scarsamente funzionale, privo di centralità urbane ed elementi strutturanti, fortemente condizionato dalla promiscuità degli usi residenziali e industriali-artigianali anche obsoleti, che generano nell'insieme rilevanti fenomeni di degrado ambientale e di irrisolta compresenza tra le diverse attività. Per contribuire alla riqualificazione di uno spazio, con numerosi detrattori ambientali e spazi dismessi o in via di dismissione, il RU definisce una strategia di trasformazione mirata, con l'introduzione prioritaria di due nuove centralità, in relazione alla testata superiore e inferiore del corso urbano centrale, liberato del traffico di attraversamento grazie alla nuova circonvallazione meridionale;

Per il miglioramento della qualità urbana diffusa sono individuati i seguenti temi di riferimento:

1) riqualificazione degli spazi pubblici.

Tutti gli interventi su spazi pubblici o di uso pubblico, debbono rispondere a specifici caratteri progettuali quali:

- a) gli spazi aperti di uso pubblico di nuova realizzazione lungo il Nuovo Corso Urbano, debbono essere organizzati secondo una sequenza a geometria variabile, in grado di fungere da elemento connettivo tra i differenti episodi edilizi disposti lungo tale percorrenza;
- b) i nuovi rapporti formali e dimensionali delle trasformazioni edilizie, in particolare i manufatti destinati a funzioni commerciali e a terziario, non devono alterare le proporzioni spaziali e funzionali esistenti lungo l'impianto planimetrico del Nuovo Corso;
- c) la creazione della nuova "piazzetta salotto" lungo il Nuovo Corso urbano deve rispondere a specifici caratteri progettuali quali:
 - d) aree pavimentate con materiali lapidei, attrezzate con strutture leggere (tipo pensiline, edicole) ed elementi di arredo urbano;
 - e) aree verdi attrezzate per il gioco;
 - f) giardini o parchi urbani piantumati con essenze autoctone;
 - g) aree a parcheggio, per autovetture/motocicli, pavimentate con materiali semipermeabili;
 - h) edifici destinati a funzioni miste, che debbono garantire delle tipologie volte a privilegiare una fruibilità pedonale ai piani terra, prevedendo porticati e/o gallerie pedonali finalizzate a dare continuità con gli spazi aperti pubblici;
- i) gli interventi di riqualificazione del contesto urbano associato alla realizzazione della Porta Urbana "Ponte a Egola sud", devono rispondere a specifici caratteri progettuali che garantiscano una elevata qualità architettonica degli interventi, quali:
 - l) i rapporti di forma e dimensione delle nuove trasformazioni edilizie devono "emergere" dal tessuto edilizio circostante, qualificando i nuovi edifici come capisaldi di elevata qualità architettonica ed urbana;
 - m) gli spazi pubblici, pavimentati con materiali lapidei, devono fungere da elemento di connessione tra i nuovi manufatti architettonici e gli episodi edilizi esistenti, dando forma ad un contesto unitario;
 - n) gli elementi di arredo urbano devono rispondere ad un disegno unitario in grado di contribuire ad una forte caratterizzazione simbolica dell'area, con particolare attenzione anche alla progettazione illuminotecnica;

o) la presenza di opere incongrue, deve essere schermata con la realizzazione di filari alberati fitti con essenze autoctone di alto fusto;

p) la Porta urbana "Ponte a Egola sud" deve rappresentare un episodio qualificante in ambito urbano del Parco Fluviale dell'Egola; a tal fine è da prevedersi la realizzazione di una direttrice di infrastrutturazione ambientale lungo il fosso che da Cascina Ridolfi conduce fino all'alveo dell'Egola, quale elemento di interconnessione tra la città ed il fiume, complementare alla nuova strada di circonvallazione meridionale.

2. Riuso delle aree artigianali-industriali dismesse

Il riuso delle aree industriali dismesse deve essere improntato alla ricostituzione dei caratteri propri dell'urbano, al fine di elevare la qualità figurativa e funzionale di Ponte a Egola; in particolare gli interventi di trasformazione dovranno:

a) articolare i nuovi volumi edilizi in modo tale da ripristinare un equilibrato rapporto formale e dimensionale con l'edificato residenziale esistente, al fine di evitare il rapporto "fuori scala" attualmente rinvenibile;

b) perseguire il riuso funzionale degli edifici esistenti di pregio storico, garantendo il rispetto del valore architettonico e tipologico;

c) valorizzare gli elementi testimoniali presenti all'interno del lotto, assumendoli come riferimento spaziale per i nuovi interventi e/o ampliamenti;

d) localizzare in più punti le zone destinate a parcheggio al fine di evitare la concentrazione di usi su estese superfici;

e) prevedere, per le aree destinate a parcheggio, materiali drenanti ed ecocompatibili (terra battuta, acciottolato, masselli autobloccanti, ghiaietto, legno, pavimentazioni galleggianti), rivestimenti verdi;

f) realizzare impianti arborei ed arbustivi quali elementi di delimitazione degli spazi aperti all'interno del lotto edificato.

g) qualora le aree industriali-artigianali dismesse siano in relazione fisica-funzionale con il Nuovo Corso Urbano, gli interventi di trasformazione dovranno privilegiare le configurazioni spaziali in grado di rafforzare la sequenza di spazi pubblici lungo il Nuovo corso.

CQI. 2 - Città industriale

La Città Industriale è identificata dall'UTOE 1, così come riportata nelle tavole del RU il quale propone indirizzi di qualità riferiti al contesto senza operare sub-articolazioni, e specifica tre temi di riferimento per il controllo delle trasformazioni.

1) Assetto viario

Tutti gli interventi di nuova edificazione o che comunque riorganizzino gli spazi funzionali a livello urbanistico dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

a) ogni nuova area produttiva deve garantire l'interconnessione della rete viaria di penetrazione con quella delle aree ad essa adiacenti;

b) è prioritario definire all'interno dell'area spazi logistici comuni ed aree di sosta per mezzi pesanti;

c) i parcheggi debbono essere dotati di ingressi ed uscite concentrate, in modo da ridurre al minimo le interferenze con il traffico veicolare esistente;

2) Prestazioni ecologico-ambientali

Tutti gli interventi di nuova edificazione o che comunque riorganizzino gli spazi funzionali a livello urbanistico dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

a) ogni nuovo intervento a carattere produttivo deve prevedere azioni di miglioramento ambientale volte a ridurre gli impatti connessi all'area produttiva evitando rischi di inquinamento;

b) ciascuna nuova area produttiva deve garantire un efficace inserimento nel contesto ambientale paesaggistico ed insediativo esistente attraverso i seguenti indirizzi per la progettazione:

- ottimizzare l'energia solare passiva;
- realizzare spazi ricreativi fruibili ed assicurare la continuità dei "corridoi ecologici" con il territorio;
- realizzare il passaggio dei servizi tecnologici attraverso cavidotti unici;
- salvaguardare le aree naturali e la vegetazione autoctona esistenti al fine di creare barriere acustiche, migliorando il microclima e la qualità dell'aria;
- creare spazi "cuscinetto" tra l'area produttiva e le zone limitrofe;
- limitare l'impermeabilizzazione delle aree e promuovere pavimentazioni di tipo permeabile;
- adottare preferibilmente parametri costruttivi e soluzioni tecnologiche della bioclimatica e materiali ecocompatibili della bioedilizia, al fine di migliorare le caratteristiche energetiche, acustiche e di comfort interno dei fabbricati.

3. Riqualificazione ambientale-paesaggistica del corridoio infrastrutturale (GP3)

Tutti gli interventi di nuova edificazione o che comunque riorganizzino gli spazi funzionali a livello urbanistico dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

a) ampliare le aree di margine dell'infrastruttura per la mobilità (superstrada FI-PI-LI e Ferrovia), con azioni di riconfigurazione morfologica finalizzate a favorire un raccordo graduale con il terreno circostante;

b) promuovere una variabilità geometrica delle fasce di rispetto del corridoio infrastrutturale secondo una sequenza di fasce longitudinali come di seguito articolate:

c) fascia limitrofa: rinaturalizzazione attraverso la creazione di ecobarriere, sistemi di filtri vegetali che abbiano il molteplice ruolo di riferimento visivo-percettivo, di sicurezza e di isolamento acustico;

d) fascia intermedia: azioni di compensazione degli effetti provocati dalla presenza del corridoio infrastrutturale (ricostituzione di brani boscati frammentati, creazione di piccole casse di espansione alle intersezioni con i corsi d'acqua, ridisegno degli elementi di confine della maglia poderale agricola, siepi e filari arborati);

e) fascia marginale: ridisegno degli spazi di transizione tra gli spazi associati all'infrastruttura e le aree della trasformazione insediativa, come occasioni di riqualificazione dei bordi periurbani;

f) minimizzare gli effetti legati alle interferenze dei tracciati infrastrutturali con il funzionamento della rete ecologica della piana fluviale con:

g) interventi a protezione delle confluenze secondarie delle acque superficiali;

h) interventi di protezione e potenziamento delle fasce vegetazionali perialveari, favorendo la messa a dimora di impianti vegetazionali in grado di consentire il riaffermarsi della vegetazione autoctona danneggiata;

i) interventi di riduzione delle intersezioni con le direttrici di spostamento della fauna, con la creazione di nuovi varchi di attraversamento (sovrappassi/sottopassi) o l'adeguamento di varchi esistenti.

CQI. 3 - Città storica

Il RU articola il contesto della Città storica in due ambiti: CQI. 3a – Territorio di margine del centro storico; CQI. 3b – Territorio allargato.

CQI. 3a - Territorio di margine del centro storico

Per territorio di margine del centro storico si intende in particolare la fascia di transizione tra il nucleo storico consolidato ed il territorio aperto del colle di San Miniato. Ogni trasformazione dell'esistente deve assumere il contesto come valore a cui subordinare strettamente le forme fisiche e le tipologie di intervento, nel rispetto dell'integrità dell'immagine complessiva nonché degli impianti planimetrici ed altimetrici, dei caratteri costruttivi, dei sistemi di finitura e dei colori dell'insediamento esistente, privilegiando in generale rivestimenti murari in laterizio usato nella tradizione locale;

Non sono comunque ammessi interventi che inducono una alterazione del senso e dell'immagine identitaria del centro storico attraverso usi, materiali e forme dissonanti con i valori riconosciuti; Il RU propone i seguenti criteri specifici di riferimento per la trasformazione:

a) la realizzazione di nuove infrastrutture viarie deve avvenire secondo un inserimento paesaggistico appropriato che valorizzi le qualità paesaggistiche esistenti. In particolare deve tener conto delle seguenti raccomandazioni;

b) non è ammessa la realizzazione di nuovi tracciati stradali che comportino l'eliminazione o l'alterazione di manufatti di interesse storico-culturale o comunque documentario, i quali, anche se in stato di degrado, possono costituire testimonianza rilevante per il contesto;

c) qualora la nuova sede stradale debba essere necessariamente realizzata nelle immediate vicinanze di manufatti di particolare valore storico-culturale, dovrà essere posta particolare attenzione alla scelta dei materiali per la pavimentazione e per le opere accessorie, che in quel particolare contesto verranno realizzati con i materiali caratterizzanti le preesistenze;

d) evitare, ove possibile, la frammentazione della maglia poderale e la tessitura delle coltivazioni;

e) adattare le caratteristiche geometriche (allineamenti orizzontali e verticali, pendenze, raggi di curvatura) ai caratteri paesaggistici del suolo, privilegiando soluzioni che adeguano il tracciato al naturale andamento del terreno, seguendo le curve di livello ed evitando per quanto possibile la realizzazione di viadotti e rilevati;

f) la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici deve garantire le seguenti prestazioni:

- l'ubicazione da privilegiare è quella che assume le aree di sosta veicolare anche come spazi belvedere di affaccio su paesaggi di particolare interesse, valorizzando le vedute panoramiche più significative; a tal fine è consentita la realizzazione di fronti "balconati" con materiali tradizionali del luogo;

- la realizzazione di eventuali opere di sostegno (muri di contenimento in c.a., scarpate con elementi prefabbricati, ecc.), deve permetterne il rivestimento con materiali tradizionali locali;

- la pavimentazione degli spazi deve essere realizzata esclusivamente con materiali tradizionali propri del contesto storico;

- la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane deve essere realizzata attraverso un sistema di canalizzazione con materiali tradizionali (canalette, pozzetti, griglie, ecc.).

CQI. 3b - Territorio allargato

Si parla di territorio allargato in riferimento al contesto paesaggistico di appartenenza del centro storico di San Miniato, identificabile con l'omonimo colle. In questo contesto il RU non ammette interventi che modifichino in modo significativo la percezione del centro storico e dal centro storico in particolare lungo i coni di elevata percettività visiva. Vengono assunti i seguenti criteri generali di riferimento per gli interventi di trasformazione, rinviando all'apposita Scheda di Paesaggio (allegato 2) la definizione di ulteriori indirizzi e criteri normativi:

a) gli interventi consentiti in base alle normative di cui al presente RU dovranno comunque rispettare l'obiettivo di conservazione delle qualità paesaggistiche del Colle di San Miniato, e in particolare:

b) le strutture morfologiche di particolare rilevanza nella configurazione degli assetti paesistici (crinali, scarpate, dislivelli di quota, elementi minori dell'idrografia);

c) gli elementi naturalistico-ambientali significativi come alberature, corridoi verdi, boschi, zone umide;

d) le componenti proprie del paesaggio agrario come la maglia poderale segnata da elementi irrigui ed alberature, terrazzamenti, nuclei e manufatti rurali, percorsi poderali;

e) gli elementi di interesse storico-culturale come manufatti, monumenti e nuclei storici, edifici rilevanti;

f) la nuova realizzazione o la ristrutturazione di infrastrutture viarie, tecnologiche e per la produzione ed il trasporto di energia elettrica deve evitare alterazioni significative dei caratteri morfologici e percettivi del Colle di San Miniato; a tal fine si fa obbligo di predisporre idonee misure di mitigazione dell'impatto delle opere che ne riducano sensibilmente gli effetti sul paesaggio visivo;

g) ove non risulti possibile l'interramento delle infrastrutture a rete, la realizzazione delle stesse deve tener conto delle seguenti raccomandazioni, in particolare per le linee elettriche:

h) preferire il raggruppamento delle nuove condutture con le altre già esistenti (ad esempio nel caso di linee parallele, montare sugli stessi tralicci più linee elettriche);

i) nelle zone più acclive, le linee elettriche devono seguire i solchi vallivi ed evitare per quanto possibile l'attraversamento trasversale delle valli;

l) le condutture devono seguire tracciati ondulati e non eccessivamente rettilinei in modo da non creare fughe prospettiche;

m) evitare l'attraversamento dei crinali, seguendo invece le depressioni naturali del terreno preferendo le linee ai piedi dei pendii;

n) l'ubicazione dei volumi tecnici di servizio è consentita solo in quei luoghi ove non si creino situazioni di "disturbo" con gli elementi architettonici e paesistici caratterizzanti l'intorno;

o) i volumi tecnici, se ammissibili, dovranno essere preferibilmente interrati sui tre lati, realizzando fronti brevi, per diminuirne l'impatto visivo;

p) vanno evitati nuovi interventi edilizi i cui ingombri volumetrici alterino il profilo paesaggistico esistente, in particolare del centro storico di San Miniato;

q) dovranno comunque essere evitate localizzazioni di nuovi fabbricati in prossimità di aree forestali, formazioni ripariali ed altre componenti naturali significative dei fondi, o in appezzamenti isolati privi di adeguata connessione con la viabilità rurale esistente;

r) i principali elementi costitutivi del paesaggio agrario non possono essere ridotti o alterati per far spazio a nuovi insediamenti e loro pertinenze, che andranno localizzati di preferenza presso siti già insediati o in ambiti con identità paesaggistica meno rilevante, evitando di realizzare dei nuovi tracciati viari;

s) la creazione di nuovi spazi aperti deve rispettare i seguenti criteri progettuali:

- l'impianto planimetrico degli spazi aperti deve garantire l'unitarietà funzionale e formale con i manufatti edilizi di pertinenza;

- ridurre le nuove aree pavimentate alle strette esigenze funzionali progettandone il sistema di delimitazione con essenze arboree e arbustive finalizzate alla funzione del "fare ombra";

- impiegare materiali e cromatismi compatibili con il contesto rurale (terra battuta, ghiaietto, ecc.) che promuovano soluzioni ecocompatibili e favoriscano il naturale drenaggio;

- mettere a dimora barriere vegetali con essenze autoctone al fine di mimetizzare i sistemi di recinzioni (reti metalliche, muretti in c.a., ecc.);

- non sono ammessi interventi di alterazione del sistema dei corsi d'acqua minori, rappresentato dai corridoi ecologici di collegamento tra le aree collinari boscate e il fiume Arno ed Egola (rio San Bartolomeo, rio Pinocchio, rio Dogaia, rio di Bacoli, rio Riosoli, ecc.);

- la creazione di nuovi percorsi interpoderali, qualora strettamente necessari per l'accessibilità ai lotti, deve tener conto della rete della viabilità storicamente esistente con opportuni adeguamenti funzionali della stessa. Gli

accessi possono essere "sottolineati" con elementi arborei in armonia con il sistema di delimitazione dei fondi. L'utilizzo di asfalti e bitumature non è ammesso; è invece ammissibile la tecnica della ghiaia lavata e dell'"asfalto ecologico" ed altre tecniche similari, qualora in ragione delle effettive funzioni della strada interpodereale e a causa di comprovate situazioni, non sia possibile mantenere il fondo in terra battuta o ghiaia con ricarica periodica;

- vanno salvaguardati i manufatti di ingegneria idraulica (fontanili, canali, ecc.) testimonianze storiche e culturali, promuovendone il recupero della loro funzionalità;

- l'apposizione di cartellonistica turistico-informativa deve rispondere ad un progetto unitario.

CQI. 4 - Contesti per le trasformazioni rilevanti

Le modalità di realizzazione degli interventi di trasformazione rilevante sono regolate tramite apposite schede di assetto, allegate alle presenti norme (allegato 1) e di seguito elencate:

Schede di assetto per le aree a destinazione produttiva

TIP.1 - Romaiano;

Schede di assetto per le aree a prevalente destinazione residenziale

TIR.1 - Ponte a Egola Est;

TIR.2 - La Catena;

TIR.3a - San Miniato Basso ToscoRomagnola;

TIR.3b - San Miniato Basso centro;

TIR.4 - La Scala;

TIR.5 - Ponte a Elsa;

Schede di assetto per le aree a prevalente destinazione di servizio

TIS.1 - San Donato.

Schede di assetto per le aree della trasformazione strategica

LP1.A - Nuovo corso urbano;

LP1.B - Porta urbana "Ponte a Egola sud".

Schede di assetto per le aree di riqualificazione

RQ.1 La nuova facciata

RQ.2 Il nuovo centro

RQ.3 La corte

RQ.4 Oltregola

RQ.5 ex ICLA

Indirizzi per i contesti a carattere prevalentemente aperto

In zona agricola, gli indirizzi specifici per i contesti a carattere prevalentemente aperto, così come precedentemente definiti, conformemente agli obiettivi di qualità paesaggistico-territoriale assunti dal PS, sono contenuti nelle Schede di Paesaggio allegate alle presenti norme. Per ciascun contesto le schede definiscono:

a) i caratteri identificativi del paesaggio e i relativi obiettivi di qualità paesaggistica (sezione A);

b) gli indirizzi generali per la progettazione, relativamente alle trasformazioni rilevanti, quali: la realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico, dei grandi progetti e dei progetti locali definiti nel PS (sezione B);

c) i criteri per la qualità architettonica e tipologica degli interventi Sul patrimonio edilizio esistente, di nuova costruzione e relativamente alle opere pertinenti, volti a migliorare la qualità progettuale degli interventi da realizzare e la loro compatibilità rispetto ai caratteri di ruralità dei luoghi individuati (sezione C).

I contenuti delle schede di paesaggio costituiscono il riferimento essenziale per la valutazione della qualità architettonica e paesaggistica per gli interventi nel territorio rurale.

Relazione di compatibilità paesaggistica

Per tutti i progetti sottoposti all'esame della CdQ viene richiesta una relazione di compatibilità paesaggistica come condizione di completezza dell'istanza o dell'attestazione presentate.

La relazione contiene gli elementi necessari alla valutazione della qualità architettonica e alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento, con riferimento ai contenuti e alle indicazioni della scheda del contesto paesaggistico in cui l'intervento ricade e agli elaborati cartografici di PS che individuano i relativi caratteri strutturali. La relazione deve, a tal fine, documentare lo stato dei luoghi prima dell'esecuzione delle opere previste, le caratteristiche progettuali dell'intervento che ne evidenzino la qualità anche in merito al linguaggio architettonico e formale adottato e rappresentare in modo esaustivo lo stato dei luoghi dopo l'intervento.

I contenuti della relazione sono differenziati, sulla base degli effetti di trasformazione e di impatto territoriale prodotto dall'intervento, per gli interventi relativi alle aree della trasformazione intensiva e strategica nonché per la realizzazione di opere pubbliche puntuali e lineari di rilievo comunale e sovracomunale e per tutti gli altri interventi edilizi di trasformazione ordinaria.

La scheda semplificata per la valutazione della qualità dei progetti di minor impatto, compilata dal soggetto che richiede il titolo abilitativo o effettua l'attestazione, è finalizzata a semplificare la procedura di valutazione della qualità architettonica e della compatibilità paesaggistica per quegli interventi che non alterano in maniera sostanziale lo stato complessivo dei luoghi. Il soggetto che richiede il titolo abilitativo o che lo attesta, attraverso la compilazione della scheda, attesta la conformità degli interventi rispetto ai criteri definiti nelle schede dei contesti paesaggistici.

a) interventi edilizi di trasformazione ordinaria

Elaborazioni richieste:

A1) Stato attuale dei luoghi:

Individuazione del contesto paesaggistico in cui l'intervento ricade e perimetrazione dell'area di intervento 5. Descrizione, attraverso estratti cartografici e relazione scritta, dei caratteri morfologici (area di crinale, di pianura, di fondovalle) e idrografici (presenza di rii, botri, torrenti), dell'uso del suolo e vegetazione (assetto colturale tipici, boschi, filari, siepi), degli elementi del sistema insediativo (centri storici, edifici storici diffusi) e delle reti infrastrutturali (viabilità storica, centuriazioni) esistenti nell'area di intervento; indicazione di appartenenza a sistemi tipologici di caratterizzazione locale (sistema dell'architettura civile, come ville, palazzi; sistema dell'architettura rurale: poderi, nuclei rurali, fabbricati isolati, tabaccaie, mulini; sistema dell'architettura religiosa: chiese, oratori, pievi, cappelle, così come definiti e individuati nella tav. 9.2 Q.C. del P.S), appartenenza a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da percorsi panoramici, appartenenza ad ambiti a forte valenza simbolica (in rapporto visivo diretto con luoghi di identificazione collettiva, facendo riferimento anche ai luoghi sociali e simbolici così come indicati alla tav. 4 di progetto di PS).

Per la descrizione dello stato di fatto si dovrà prendere come riferimento la scheda del contesto paesaggistico in cui l'opera ricade (sezione A dell'allegato 2), approfondendo, ove necessario, gli elementi definiti nella scheda, e le tavole di Q.C. del PS 9.1 (Risorse naturali - mosaico paesistico) e 9.2 (Strutture antropiche del paesaggio); la presenza degli elementi di valore che caratterizzano il contesto paesaggistico, così come individuati nella scheda e nelle tavole, dovrà essere documentata e riportata su apposito estratto cartografico. Nella descrizione dello stato attuale dei luoghi si dovrà riconoscere ed individuare anche l'eventuale presenza di aree od elementi di degrado.

Interventi edilizi sui luoghi a statuto speciale. Interventi di nuova edificazione in cui si adotti un linguaggio architettonico che non si riferisce alla tradizione locale ma ad esperienze di architettura contemporanea, che ricadono in tutti gli ambiti del territorio aperto di cui all'art. 21 delle NTA del PS; interventi edilizi soggetti a

permesso di costruire così come definiti all'art. 134 delle l.r. 65/2014 e gli interventi edilizi sottoposti a SCIA così come definiti all'art. 135 della l.r. 65/2014 che ricadono negli ambiti del territorio aperto di cui all'art. 21 delle NTA del PS del Colle San Miniato, delle Colline interne, dell'Arno, dell'ANPIL e dell'Area contigua.

L'individuazione dell'area di intervento e la scelta della scala di rappresentazione dello stato attuale saranno effettuate in relazione alla tipologia e alla dimensione dell'opera e ai caratteri del contesto in cui essa ricade; indicativamente l'inquadramento dell'intervento sarà rappresentato in scala 1:10.000-1:5.000-1:2000; l'area di intervento sarà poi descritta e rappresentata nelle scale 1:500-1:200.

Indicazione dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento, individuando la presenza di aree vincolate ai sensi del Titolo III del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, di ANPIL o aree ad essa contigua così come perimetrate nella tav. 4 di progetto del PS, di luoghi a statuto speciale così come individuati nella tav. 4 di progetto del PS, di beni schedati o beni culturali vincolati ai sensi del titolo II del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, e gli obiettivi di qualità definiti dalla scheda di paesaggio per tale area;

La documentazione fotografica allegata al progetto dovrà riprendere l'area di intervento da percorsi panoramici e da luoghi di normale accessibilità dai quali sia possibile cogliere con completezza i caratteri strutturali del territorio descritti;

Nel caso di interventi su edifici e manufatti esistenti, oltre agli elaborati indicati nel REC, la rappresentazione dello stato di fatto dovrà documentare in maniera dettagliata, attraverso descrizione testuale, elaborati cartografici e documentazione fotografica, i materiali, i colori, le tecniche costruttive e i dettagli architettonici della preesistenza, nonché gli elementi di decoro ed arredo delle pertinenze.

A2) Elaborati di progetto:

a) inquadramento dell'intervento con individuazione dell'area di intervento e descrizione delle opere da eseguire (tipologia, destinazione, dimensionamento) in scala raffrontabile o coincidente con la cartografia descrittiva dello stato di fatto;

b) planimetria dell'area di intervento (scala 1:500 o 1:200) con l'individuazione delle opere di progetto sovrapposte allo stato di fatto (rappresentate con le coloriture convenzionali: rosso nuova costruzione, giallo demolizione) e con la rappresentazione delle soluzioni progettuali previste per le parti inedificate (con una dettagliata rappresentazione di eventuali nuovi elementi di arredo e vegetazionali);

c) sezioni e prospetti dell'area di intervento (scala 1:500 o 1:200) estese anche all'intorno con rappresentazione delle strutture edilizie esistenti, delle opere previste (edifici e sistemazioni esterne), degli assetti vegetazionali e morfologici con l'indicazione di eventuali scavi e riporti per i contesti del Colle di San Miniato e delle Colline interne e quantificazione dei relativi valori numerici;

d) rappresentazione dell'opera prevista attraverso gli elaborati indicati nel REC, ponendo particolare attenzione alla rappresentazione dei materiali, dei colori, delle tecniche costruttive, dei dettagli architettonici delle nuove costruzioni o degli ampliamenti di edifici esistenti.

A3) Elementi per la valutazione della qualità architettonica e della compatibilità paesaggistica:

a) relazione in cui si illustrino le scelte progettuali e la loro coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica e con gli indirizzi generali e i criteri per la progettazione individuati nelle sezioni B) e C dell'allegato 2) della scheda del contesto paesaggistico in cui l'ambito ricade. Il testo esplicherà inoltre le ragioni del linguaggio architettonico adottato, motivandone il riferimento alla tradizione locale ovvero alle esperienze dell'architettura contemporanea;

b) simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica (rendering) comprendente un intorno dell'area di intervento tale da poter cogliere con completezza i caratteri strutturali del paesaggio descritti nello stato di fatto, per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni rispetto al contesto paesaggistico;

c) previsione di eventuali effetti di trasformazione del paesaggio significativi ed irreversibili rispetto alle caratteristiche e agli elementi di valore descritti e individuati per lo stato attuale dei luoghi, punto A 1);

d) indicazione delle opere di mitigazione di tali effetti di trasformazione e, per gli effetti non mitigabili, delle misure di compensazione proposte;

La documentazione sopra elencata deve descrivere il rapporto istituito dall'intervento con il luogo e le scelte progettuali in relazione alle caratteristiche specifiche del contesto paesaggistico in cui ricade, evitando atteggiamenti indifferenti alle peculiarità dei valori identitari locali.

Interventi di trasformazione intensiva e strategica nonché realizzazione di opere pubbliche puntuali e lineari di rilievo comunale e sovra comunale.

Questi interventi modificano porzioni significative di territorio; pertanto gli elaborati dovranno sviluppare in maniera esauriente le analisi relative al contesto paesaggistico in cui l'opera ricade al fine di dimostrare la compatibilità delle soluzioni progettuali adottate rispetto ai caratteri identitari del contesto.

Elaborazioni richieste:

B1) Stato attuale dei luoghi:

a) individuazione dell'area di intervento (in scala 1:5.000, 1:10.000, 1:20.000 scelta in base alle dimensioni e alla tipologia dell'opera, alla sua influenza visiva, alla morfologia del contesto in cui ricade) e indicazione dei punti di maggior visibilità dell'opera, corrispondenti ai punti di ripresa delle fotografie;

b) documentazione fotografica: foto panoramiche e ravvicinate che individuino lo spazio di influenza visiva e le relazioni di intervisibilità tra l'intervento e il contesto in cui ricade; rilievo fotografico degli skyline esistenti dai punti di intervisibilità come indicati nella planimetria che mettano in evidenza la morfologia naturale dei luoghi, il margine paesaggistico urbano o naturale a cui l'intervento si aggiunge o che forma, la struttura periurbana in cui eventualmente l'opera si inserisce;

c) per gli interventi riguardanti infrastrutture lineari e a rete gli elaborati cartografici dovranno contenere il rilievo delle infrastrutture esistenti, specificandone le caratteristiche attraverso opportuna documentazione fotografica;

d) elaborati cartografici (in scala 1:5.000, 1:10.000, 1:20.000) con l'individuazione dei caratteri morfologici, idrografici, dell'uso del suolo agricolo, della vegetazione, degli elementi del sistema insediativo di matrice storica, dei tracciati storici e panoramici esistenti nell'area di intervento, di punti panoramici emergenti, di ambiti a forte valenza simbolica (in rapporto visivo diretto con luoghi di identificazione collettiva, facendo riferimento anche ai luoghi sociali e simbolici così come indicati alla tav. 4 di progetto di PS);

e) indicazione dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento, individuando la presenza di aree vincolate ai sensi del Titolo III del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, di ANPIL o dell'Area ad essa contigua così come perimetrata nelle tavole del RU, di luoghi a statuto speciale così come individuati nelle medesime tavole del RU, di beni schedati o beni culturali vincolati ai sensi del titolo II del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, e gli obiettivi di qualità definiti dalla scheda di paesaggio per tale area.

Per l'individuazione e la descrizione dei caratteri del paesaggio si dovrà prendere come riferimento la scheda del contesto paesaggistico in cui l'opera ricade (sezione A, approfondendo, ove necessario, gli elementi definiti nella scheda), le tavole di Q.C. del PS 9.1 (Risorse naturali - mosaico paesistico) e 9.2 (Strutture antropiche del paesaggio);

Gli elementi di valore che caratterizzano il contesto paesaggistico e l'area di intervento con i quali l'opera interagisce visivamente dovranno essere indicati e, se necessario, rappresentati anche a scala minore (1:2.000, 1:5.000);

Per l'individuazione di tali elementi si farà riferimento, oltre ai contenuti delle schede e delle tavole sopra indicate, a un rilievo dettagliato Sul campo che documenti la presenza di ulteriori elementi (viali alberati; siepi, filari e canali, particolari sistemazioni dei terreni quali terrazzamenti, ciglionamenti in territorio rurale).

B2) Stato di progetto ed elementi per la valutazione della qualità architettonica e della compatibilità paesaggistica:

a) rappresentazione del progetto in scala raffrontabile o coincidente con la cartografia descrittiva dello stato di fatto; in particolare si dovranno evidenziare le interazioni dell'intervento con le infrastrutture e le reti naturali e artificiali esistenti (idrografia, corridoi ecologici così come individuati nelle tavole del RU, elettrodotti, ecc.), attraverso planimetrie, skyline e sezioni ambientali;

b) simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione delle opere, a mezzo di rendering con riprese fotografiche dai punti di maggior visibilità così come individuati negli elaborati di descrizione dello stato di fatto; le simulazioni dovranno comprendere un intorno congruo dell'area di intervento, tale da poter cogliere con completezza i caratteri strutturali del paesaggio descritti nello stato di fatto, per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni rispetto al contesto paesaggistico;

c) localizzazione, ai tracciati, ai materiali, ai colori e alle tipologie) e la loro coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica e con gli indirizzi generali e i criteri per la progettazione individuati nelle sezioni B e C dell'allegato 2) della scheda del contesto paesaggistico in cui l'ambito ricade;

d) previsione degli effetti di trasformazione del paesaggio significativi ed irreversibili rispetto alle caratteristiche e agli elementi di valore descritti e individuati per lo stato attuale dei luoghi;

e) indicazione delle opere di mitigazione di tali effetti di trasformazione e, per gli effetti non mitigabili, delle misure di compensazione proposte.

C) Scheda semplificata per la valutazione della qualità dei progetti di minor impatto:

a) tipologia dell'intervento rispetto a quelle individuate all'art. 133 della l.r. 65/2014;

b) opera correlata a: edificio, area di pertinenza o intorno dell'edificio; lotto di terreno; strade, corsi d'acqua; territorio aperto; altro (specificare);

c) carattere dell'intervento: temporaneo o stagionale; permanente (indicare se fisso e removibile);

d) uso attuale del suolo (se lotto di terreno): urbano; agricolo; boscato; non coltivato; altro (specificare);

e) contesto paesaggistico in cui ricade l'intervento e tipologia dell'area in cui si interviene (centro storico, area urbana, area periurbana, territorio agricolo; insediamento sparso; insediamento agricolo; area naturale);

f) estratto cartografico con individuazione dell'area di intervento e dei punti di ripresa fotografica;

g) documentazione fotografica comprendente una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto;

h) indicazione dei livelli di tutela operanti nell'area di intervento e per l'edificio oggetto di intervento: aree vincolate ai sensi del Titolo III del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni (area di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136, 141, 157 o area tutelate per legge ai sensi dell'art. 142), ANPIL o Area ad essa contigua così come perimetrata nelle tavole del RU, beni schedati o beni culturali vincolati ai sensi del titolo II del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni;

i) estratto delle tavv. di Q.C. del PS 9.1, 9.2, 9.3 e 9.4 con l'indicazione dei caratteri strutturali del paesaggio, dell'eventuale appartenenza a sistemi tipologici di caratterizzazione locale (sistema dell'architettura civile: ville, palazzi, ecc.; sistema dell'architettura rurale: poderi, nuclei rurali, fabbricati isolati, tabaccaie, mulini; sistema dell'architettura religiosa: chiese, oratori, pievi, cappelle, ecc., così come definiti e individuati nella tav. 7.8 Q.C. del PS), del contesto paesaggistico in cui l'intervento ricade;

l) note descrittive dello stato attuale dell'area di intervento e degli elementi di valore che interessano l'area;

m) descrizione dettagliata dei materiali, colori, tecniche costruttive e dettagli architettonici dell'edificio oggetto di intervento, nonché gli elementi di decoro ed arredo delle pertinenze;

n) descrizione sintetica dell'intervento e delle caratteristiche dell'opera (dimensioni, materiali, colori, finiture, ecc.);

o) indicazione degli indirizzi generali e dei criteri per la progettazione individuati nelle sezioni B) e C) della scheda del contesto paesaggistico in cui l'intervento ricade e dimostrazione della coerenza dell'opera con tali criteri;

p) descrizione di eventuali effetti conseguenti alla realizzazione dell'intervento, in particolare rispetto agli elementi di valore individuati. (tra le possibili modificazioni dell'immobile o dell'area di intervento si indicheranno i cromatismi dell'edificio, il rapporto vuoti/pieni, la sagoma, il volume, i caratteri architettonici, la copertura, i pubblici accessi, l'impermeabilizzazione del terreno, i movimenti di terreno, la realizzazione di infrastrutture accessorie, l'aumento di superficie coperta, l'alterazione degli skyline rispetto all'edificato o al profilo dei crinali; l'alterazione percettiva dl paesaggio per intrusione o ostruzione delle visuali; interventi su elementi vegetazionali, ecc.);

q) descrizione di elementi progettuali finalizzati a ridurre o migliorare l'impatto dell'intervento rispetto agli effetti sopra descritti.

Art. 146

Disposizioni per la valutazione ed il controllo della qualità. Commissione di Qualità (CdQ)

1. La "Commissione di Qualità" (CdQ) ha il compito di controllare la qualità delle progettazioni che interessano spazi significativi ai fini dell'immagine urbana del territorio comunale, con l'obiettivo primario di valutare la coerenza delle azioni di trasformazione con gli obiettivi del PS.
2. L'esito positivo delle procedure di valutazione e controllo della qualità dei progetti di trasformazione, accertato dalla Commissione di Qualità, potrà prevedere premi di incentivazione per la qualità architettonica.
3. È un organo a carattere tecnico deputato a garantire un soddisfacente livello qualitativo per specifici progetti.
4. La Commissione garantisce il perseguimento dell'obiettivo di miglioramento della qualità architettonica e paesaggistica delle più significative trasformazioni urbane e territoriali che interessano il territorio comunale.

Art. 147

Composizione della CdQ

1. La CdQ è composta dagli stessi membri della Commissione del Paesaggio istituita ai sensi del REC oppure dal collegio di tre membri esperti come previsto dall'art. 89, comma 1, della l.r. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni e dal Dirigente del Settore Servizi Tecnici o da un suo delegato con funzioni di Presidente.
2. La CdQ può avvalersi inoltre dell'apporto di membri straordinari, in relazione alla specificità delle problematiche di ogni singolo progetto da analizzare.
3. Le riunioni della Commissione sono valide con la presenza della metà più uno dei suoi componenti; in caso di parità di voti, il voto del Presidente vale il doppio.
4. I membri esterni della CdQ che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificato motivo preventivamente comunicato al Presidente, decadono dalla carica.
5. In caso di cessazione della carica di un componente per qualunque motivo, il Sindaco, sentita la Giunta Comunale, procede sua alla sostituzione. I membri nominati in sostituzione durano in carica fino alla conclusione del mandato del Sindaco in corso.
6. Ai componenti della CdQ verrà attribuito un compenso per ogni singola seduta rapportato al gettone di presenza riconosciuto ai Consiglieri Comunali oltre al rimborso delle spese di viaggio.

Art. 148

Procedura di convocazione della CdQ

1. Le riunioni della CdQ avvengono su convocazione del Dirigente del Settore Servizi Tecnici del Comune o del suo delegato, che, in relazione al numero di progetti presentati, ne promuove le consultazioni.
2. Il Presidente può convocare, nei casi ritenuti necessari, i progettisti interessati per approfondire la analisi del progetto presentato alla CdQ.
3. Nel caso di progetti promossi dal Comune o da altre Amministrazioni Pubbliche, debbono essere convocati i rispettivi responsabili del procedimento eventualmente supportati dai progettisti.

Art. 149

Atti della CdQ e verbale di qualità

1. Ogni seduta della CdQ deve essere verbalizzata. Il parere reso dalla CdQ su ogni pratica sottoposta al suo esame con le eventuali invariante che il progetto dovrà obbligatoriamente seguire ai fini della sua approvazione, sarà comunicato, in forma scritta, al committente e al progettista incaricato e, successivamente pubblicato su sito internet del Comune.

Art. 150

Funzioni della CdQ

1. La CdQ svolge un ruolo propositivo nei confronti del Comune, in particolare per:
 - a) promuovere la qualità dei progetti urbanistici ed edilizi di trasformazione dell'esistente, anche favorendo l'applicazione di linee guida e di altre soluzioni e strumenti di indirizzo, da formulare eventualmente anche con il coinvolgimento e/o il contributo dei soggetti interessati e indicati nell'art. 15 QUA 1 delle NTA del PS;
 - b) analizzare i progetti eventualmente anche in presenza dei tecnici incaricati e della loro committenza, operando i necessari riscontri con specifici sopralluoghi congiunti e, eventualmente con il coinvolgimento dei partners di riferimento indicati nell'art. 15 QUA 1 delle NTA del PS, se ritenuti significativi ai fini della comprensione delle problematiche in discussione;
 - c) redigere, in assenza degli autori e della committenza del progetto, il "Verbale di Qualità";
 - d) stabilire, nel Verbale di Qualità, l'attribuzione degli eventuali incentivi premiali di cui al successivo capo III a seguito di accertamento dei valori qualitativi dei progetti esaminati

Art. 151

Oggetto delle valutazioni obbligatorie e vincolanti della CdQ

1. Sono oggetto di valutazione obbligatoria e vincolante da parte della CdQ, i seguenti progetti:
 - a) opere pubbliche puntuali e lineari di rilievo comunale e sovra comunale;
 - b) grandi progetti di cui all' art. 17 del PS;
 - c) progetti locali di cui all'art. 18 del PS;
 - d) interventi edilizi che ricadono nei seguenti ambiti: Colle San Miniato, Arno, Colline Occidentali;
 - e) interventi nelle Aree della trasformazione;
 - f) interventi nelle Aree della trasformazione strategica;

g) interventi edilizi nei luoghi a statuto speciale;

h) interventi di nuova edificazione con un linguaggio architettonico che non si riferisce alla tradizione locale ma alle forme dell'architettura contemporanea, che ricadono in tutti gli ambiti del territorio rurale;

i) progetti redatti attraverso concorsi di progettazione promossi dall'amministrazione comunale;

l) interventi di natura urbanistica che ricadono nei contesti del Colle di San Miniato, Colline Occidentali; il rilascio dei titoli abilitativi relativi alla realizzazione di piani attuativi già valutati positivamente in sede di CdQ non richiede il parere della stessa commissione solo nel caso in cui i progetti edilizi siano corrispondenti alle valutazioni espresse della Commissione per il paesaggio. La conformità sarà attestata dai tecnici istruttori;

m) progetti per le centralità locali definiti dall'art. 20 del PS con le modalità di cui all'art. 107 (Centralità Locali);

n) piani attuativi di iniziativa privata relativo all'intervento APTR 21 Centro congressuale alberghiero I Cappuccini;

o) gli interventi fino alla categoria del restauro e risanamento conservativo per le tabaccaie considerate luoghi a statuto speciale e rappresentate nella tavola 7.8 (QC) e 4 del PS;

p) la realizzazione di nuove piscine ricadenti negli ambiti Colle di San Miniato, Colline Occidentali, Colline Interne, Colline Occidentali e ANPIL;

q) i progetti sulle tabaccaie non inserite tra i Luoghi a Statuto Speciale, qualora gli interventi rientrino nelle categorie di intervento della sostituzione edilizia e della ristrutturazione urbanistica;

r) i progetti di nuove edificazione nelle aree limitrofe alle aree di crinale.

2. Il dirigente del settore, su proposta del responsabile del procedimento, ha la facoltà di richiedere il parere della Commissione di Qualità per tutti gli interventi che, pur non rientrando nella casistica sopra indicata, rivestono particolarità tali da rendere necessaria una specifica valutazione in materia architettonica e di inserimento paesaggistico.

Art. 152

Oggetto delle valutazioni obbligatorie della CdQ su istanza di parte ai fini dell'attribuzione degli incentivi urbanistico edilizi

1. Sono oggetto di valutazione preventiva da parte della CdQ, su istanza di parte ed esclusivamente ai fini dell'attribuzione degli incentivi urbanistico edilizi, i progetti edilizi e urbanistici che perseguono il miglioramento della qualità della progettazione locale corrispondente agli obiettivi di eccellenza fissati nella "Carta della qualità urbana" in base ai criteri che saranno definiti dal regolamento della qualità.

2. I titoli abilitativi relativi alla realizzazione di piani attuativi già valutati positivamente in sede di CdQ non necessitano il parere della stessa solo nel caso in cui i progetti siano corrispondenti alle valutazioni della Commissione in merito al piano attuativo. La conformità sarà attestata dai tecnici istruttori.

3. Nei casi previsti dal presente articolo, il proponente dovrà fare espressa richiesta al Comune di sottoporre il progetto alla CdQ.

4. Il parere positivo della Commissione è vincolante ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi, delle loro varianti e degli incentivi previsti.

CAPO VIII

INCENTIVI PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED URBANA

Art. 153

Incentivi per la qualità architettonica ed urbana

1. La premialità viene concessa a quei progetti che perseguono rilevanti benefici pubblici e qualitativi aggiuntivi rispetto a quelli da ottemperare ordinariamente secondo le specifiche del PS e del presente RU.
2. Fermi restando i criteri di compatibilità ed inserimento paesaggistico-ambientale, sono in particolare da incentivare i progetti che offrono vantaggi aggiuntivi in termini di:
 - a) maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici, miglioramento della qualità urbana, architettonica o paesistico-ambientale;
 - b) innovazione di tecnologie costruttive e di materiali dell'edilizia bio-climatica volti a promuovere la sostenibilità ambientale e il risparmio energetico per il territorio di San Miniato.
3. La premialità viene concessa con le modalità dettagliate dal regolamento con i seguenti criteri:
 - a) Incentivi di tipo urbanistico/territoriale
 - consistono nel riconoscimento di "bonus urbanistici", ossia modifiche in termini quantitativi e previsionali inerenti i parametri urbanistico-territoriali come saranno definiti da appositi regolamenti di attuazione;
 - b) Incentivi economici
 - consistono in facilitazioni economiche relative alla riduzione degli oneri di urbanizzazione, da applicarsi con le modalità delle vigenti leggi regionali di riferimento, alla riduzione di tasse e imposte comunali;
 - gli incentivi economici si applicano esclusivamente alle costruzioni di bio-case e di interventi che raggiungano un'elevata qualità ambientale ed ecoefficienza come definiti dal regolamento edilizio o da specifici regolamenti comunali.
4. L'amministrazione comunale si dovrà dotare di specifiche disposizioni regolamentari contenenti criteri di modularità nell'assegnazione degli incentivi.

TITOLO VI

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 154

Piani e programmi di settore

1. I vigenti piani di settore comunali continuano ad avere efficacia ed applicazione per le parti non in contrasto con le disposizioni del presente RU.

Art. 155

Aree non pianificate

1. Ai sensi dell'art. 105 della l.r. 65/2014, le aree non pianificate sono quelle prive di disciplina pianificatoria operativa, comprese quelle di cui all'art. 95, commi 9, 10 e 11 della suddetta l.r. 65/2014.
2. Nelle aree non pianificate di cui al comma 1, in assenza della specifica disciplina di gestione, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo senza mutamento della destinazione d'uso.
3. Sono fatte salve le norme a tutela del suolo, dell'ambiente, dell'igiene, della sicurezza, del patrimonio storico, artistico e culturale.

Art. 156

Abrogazioni

1. Dalla data di approvazione del presente RU cessano di avere efficacia le disposizioni con esso contrastanti contenuti in altri atti di governo del territorio e nel Regolamento Edilizio approvati in precedenza.

Art. 157

Deroghe

1. I poteri di deroga al RU e contestualmente, se necessario, al piano strutturale, sono esercitabili esclusivamente per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, al recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.

2. I poteri di deroga al solo RU sono esercitabili esclusivamente nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) per interventi pubblici e di interesse pubblico da realizzarsi anche a cura dei privati, purché previsti in aree già destinate a funzioni pubbliche o di interesse pubblico;

b) purché si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;

c) purché gli interventi in deroga non risultino in contrasto con il piano strutturale.

3. All'interno dei centri storici di cui all'art. 83 e delle aree di riqualificazione di cui all'art. 97, gli interventi ammessi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia relativi ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, l'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore a dieci metri purché non inferiore a quella preesistente.

4. All'interno delle aree di cui al comma 3, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi o di piani di intervento di rigenerazione urbana:

a) sono ammesse distanze inferiori tra fabbricati nel caso di cui all'art. 9, ultimo comma, del d.m. 1444/1968;

b) per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia sono consentite forme di monetizzazione e compensazione delle dotazioni di standard urbanistici eventualmente non reperibili all'interno dell'area di intervento.

5. Nei piani attuativi o nel piano di intervento di cui al comma 4, le disposizioni di cui al comma 3 sono applicabili anche nei confronti di edifici posti all'esterno del perimetro del piano attuativo o del piano di intervento, e agli interventi di ristrutturazione urbanistica.

6. La realizzazione di gruppi di edifici produttivi in deroga alle distanze di cui al d.m. 1444/1968 è ammessa se gli edifici formano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Art. 158

Salvaguardie

1. Dalla data di esecutività della delibera di adozione del RU fino alla data di esecutività della delibera di approvazione del medesimo, e comunque entro il termine massimo di tre anni, il comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire quando siano in contrasto con il PS e con il RU adottato ovvero con le misure cautelari di cui all'art. 13 della l.r. 65/2014.

2. La medesima disposizione di cui al comma 1 si applica anche nei confronti di interventi soggetti a SCIA.

3. Le domande di permesso di costruire protocollate in arrivo prima della data di adozione del presente RU e i piani attuativi adottati prima o contestualmente allo stesso, sono rispettivamente rilasciati dal competente ufficio comunale e approvati dall'organo deliberante secondo le disposizioni vigenti al momento di presentazione della domanda, fatti salvi eventuali contrasti con interessi pubblici introdotti dal piano adottato, nel qual caso si applica la procedura di cui al comma 1.

APPENDICE A

Elenco dei "Luoghi a statuto speciale"

1. I LUOGHI A STATUTO SPECIALE INDIVIDUATI DAL PS E NELLE TAVOLE DEL RU

F1 - Fiume Arno

Interventi di messa in sicurezza, riqualificazione e rinaturalizzazione ambientale, recupero dei percorsi storici, ripristino e/o realizzazione di sentieri.

S2 - Via Francigena

Interventi di recupero e ripristino del tracciato storico, riqualificazione ambientale.

Cs 3 - Piazza del Duomo e Piazza della Repubblica

Cs 4 - Piazze storiche, luoghi della collettività e dello spettacolo

Cs4.1 - P.zza XX Settembre;

Cs4.2 - P.zza Buonaparte;

Cs4.3 - P.zza S. Francesco;

Cs4.4 - P.zza G. Mazzini;

Cs4.5 - P.zza del Popolo;

Cs4.6 - P.zza Grifoni;

Cs4.7 - P.zza Castello;

Cs4.8 - P.zza di Pancole;

Cs 5 - Vicoli carbonari

Interventi di recupero e ripristino dei tracciati storici, riqualificazione ambientale.

Cs 6 - I poli del sistema espositivo integrato

Cs 6.1 - Conservatorio Santa Chiara;

Cs 6.2 - Museo Archeologico;

Cs 6.3 - Arciconfraternita delle Misericordia;

Cs 6.4 - Via Angelica;

Cs 6.5 - Museo diocesano di arte sacra;

Cs 6.6 - Oratorio del Loretino;

Cs 6.7 - Rocca Federigiana;

Cs 6.8 - Accademia degli Euteleti;

Cs 7 - I luoghi della mostra mercato del tartufo

Cs 7.1 - P.zza Dante Alighieri;

Cs 7.2 - Corso Garibaldi;

Cs 7.3 - San Martino;

2. SISTEMA DELL'ARCHITETTURA RELIGIOSA

P - Pievi

P1 - Pieve di San Giovanni (Corazzano);

P2 - Pieve di San Giovanni (Cigoli);

Ch - Chiese

Ch1 - Chiesa di San Germano (Moriolo);

Ch3 - Chiesa di San Regolo (Bucciano);

Ch14 - Chiesa di San Lorenzo;

Ch21 - Chiesa di Stibbio;

3. SISTEMA DELL'ARCHITETTURA RURALE

R - Poderi

R2 - Casa Maccarini;

R5 - Podere Virasso;

R6 - Podere Candiano;

R(17-18) - Podere Capocavallo;

R21 - Casa Mori;

R24 - Casa Dani;

R25 - Casa Bartoli;

R35 - senza toponimo, tav. 7.8 PS;

R39 - senza toponimo, tav. 7.8 PS;

R40 - Montorso;

R60 - Podere la Canonica;

R73 - Podere Fontanelle;

R(79-80) - Casa Santa Lucia;

R81 - Podere Marzana 1;

R93 - Podere La Pineta 2;

R107 - Podere del Leccio;

R158 - Gello;

R161 - Germagnana Bassa;

R162 - Germagnana Alta.

4. NUCLEI RURALI / VILLE – FATTORIE – TABACCAIE

R(47-48) - Castelveccchio;

R77 - Marzana;

R(83-84-85) - Canneto (Villa Bardi Serzelli, Podere Frantoio Nuovo);
R(96-97) - La Selva;
R(101-102) - San Quintino (Villa Roffia Trinci Cecchi);
R130 - Collebrunacchi (Villa Mannelli Gallilei);
R140 - La Casaccia (Villa Vinibelli);
R143 - Sassolo;
Crur4 - Palagio;
Crur5 - Castellonchio;
R49 - tabaccaia (senza toponimo tav.7.8 di P.S);
R91 - tabaccaia (senza toponimo tav.7.8 di P.S);
R92 - tabaccaia (senza toponimo tav.7.8 di P.S);
R119 - tabaccaia (senza toponimo tav.7.8 di P.S);
R154 - tabaccaia (senza toponimo tav.7.8 di P.S);
R155 - tabaccaia (senza toponimo tav.7.8 di P.S).

Su due edifici identificati rispettivamente nelle tav. 4 e tav. 7.8 del PS con il numero R104 ed R126 e classificati come luoghi a statuto speciale in quanto "tabaccaie" nelle tavole citate, sono stati svolti particolari approfondimenti del quadro conoscitivo nell'ambito del 1° RU in quanto nella precedente Variante al PRG per le zone agricole, gli stessi numeri identificativi erano stati attribuiti a due edifici di tipologia abitazione rurale. A fronte di tali approfondimenti, avvenuti con ricerche d'archivio e mediante sopralluoghi tecnici, è stato appurato e verificato che non si tratta di due tabaccaie ma di due edifici colonici dalla consolidata tipologia insediativa in zona agricola delle abitazioni rurali. Per altro tali due abitazioni rurali non rivestono né per consistenza storico tipologica né per valenza architettonica, il valore attribuito agli altri luoghi a statuto speciale della stessa tipologia dei poderi o delle fattorie. Pertanto il 1° RU, prendendo atto degli errori materiali avvenuti nel quadro conoscitivo del PS, li ha rettificati escludendo i beni R104 ed R126 in oggetto dai luoghi a statuto speciale in primo luogo in quanto non tabaccaie ed in secondo luogo in quanto non rispondenti alle caratteristiche che hanno le altre abitazioni rurali classificate come luoghi a statuto speciale. Con il 1° RU gli edifici R104 ed R126 sono stati pertanto eliminati dal presente elenco e, con il mantenimento dello stesso numero, sono stati inseriti nelle "Schede del patrimonio edilizio presente nel territorio rurale" di cui all'allegato 3 delle presenti NTA.

5. SISTEMA DELL'ARCHITETTURA CIVILE

V - Ville, Palazzi

V7 - Villa Brogi;
V9 - Villa La Selva o Ridolfi Buonaparte;
V10 - Villa Dani;
V11 - Villa (Canneto);
V12 - Villa Boeri;
V13 - Villa (San Quintino);
V16 - Villa di Moriolo o Carrazza;
V22 - Villa di Capocavallo;
V23 - Villa Salimbeni;

V24 - Villa Sassolo;
V25 - Villa Collebrunacchi;
V26 - Villa La Casaccia;
V27 - Villa Castelvecchio;
V28 - Villa Castellonchio;
V31 - Villa Le Caselle;
V32 - Villa medicea di Balconevisi;

6. SISTEMA DELL'ARCHITETTURA MILITARE

Cs - Castelli, rocche, torri

Cs1 - Rocca di San Miniato e torre di Federico II;
Cs2 - Castello di Montebicchieri.

7. AREE ARCHEOLOGICHE

A - Area del Parco Archeologico del Borgo di San Genesisio.

APPENDICE B
Definizioni tecniche ed urbanistiche

1. Si fa riferimento alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio, desunte dal dPGR 64/R/2013.

APPENDICE C
Elenco dei piani attuativi vigenti

N.	DENOMINAZIONE	PRATICA (anno/n.)	TIPOLOGIA PIANO	DELIBERA APPROVAZIONE (anno/numero)
38	PdR Le Piscine Lido di S.Miniato APTR 24, Calenzano	2011/006	PIANO DI RECUPERO	2013/070
39	PdL I Casotti via San Regolo, La Serra	2003/582	LOTTIZZAZIONE	2004/042
41	Edificio di culto via Tosco Romagnola Est, San Miniato Basso	2003/901	PIANO ATTUATIVO	2004/044
44	PdR Case Agnoloni	2000/971	PIANO DI RECUPERO	2004/071
46	Casa del Popolo via Maremmana, La Serra	2003/551 2011/007	PIANO ATTUATIVO	2004/081 20127069
47	PdL Via San Regolo, La Serra	2003/732	LOTTIZZAZIONE	2004/092
49	PdR Via ToscoR. Est n. 270, S.M.B.	2003/1041	PIANO DI RECUPERO	2004/094
50	PdR Edificio a Molino d'Egola	2002/861	PIANO DI RECUPERO	2004/095
52	PdR Fabbricati rurali, Palagio	2005/026	PIANO DI RECUPERO	2006/011
53	PdR Canonica SS. Michele e Stefano, S.Miniato	2004/001	PIANO DI RECUPERO	2005/077
55	PdL artigianale Pruneta, Ponte a Egola	2004/015	LOTTIZZAZIONE	2005/079
59	PdR Zona G3(b) Casa Culturale, S.M.B.	2004/008	PIANO DI RECUPERO	2006/046
63	Parco Archeologico del Borgo di San Genesio	2005/017	PIANO ATTUATIVO	2007/027
65	PdR Casa Verde Fondazione Stella Maris, San Miniato	2005/021	PIANO DI RECUPERO	2006/089
66	Peep San Miniato Basso lotto 8		PEEP	2001/020
67	Peep via Contrada Nuova, Ponte a Egola		PEEP	1999/084

72	Peep Corazzano		PEEP	2001/082
76	Project Financing San Miniato Gestioni	varie	PROJECT FINANCING	
79	PdR Fabbrica di Balconevisi via Castello 94, Balconevisi	2006/100	PIANO DI RECUPERO	2007/068
80	Nuova sede della Casa del Popolo di La Scala, La Scala	2007/004	PIANO ATTUATIVO	2008/004
81	PdR Sostituzione edilizia in via A. Moro, S.M.B.	2006/13	PIANO DI RECUPERO	2008/007
83	PdL Zona D4 via Romaiano angolo via Gramsci, Ponte a Egola	2006/03	LOTTIZZAZIONE	2008/029
84	PdR Borgo il Molino, via San Giovanni Battista, Molino d'Egola	2008/13	PIANO DI RECUPERO	2009/107
85	PdL ambito TIR. 3c, via Capitini e via del Piano, San Miniato Basso e successiva variante	2010/07 2017/10	LOTTIZZAZIONE	2012/046 2017/040
86	PdR Podere Montepetardo, via I° Maggio, Ponte a Egola	2011/03	PIANO DI RECUPERO	2012/059
87	Piano particolareggiato per il recupero della Fattoria La Favorita, via Tosco Romagnola Est e via Covina, La Scala	2011/05	PIANO DI RECUPERO	2013/055
88	PdR complesso rurale Egola Vecchia, La Serra	2013/10	PIANO DI RECUPERO	2015/057
89	PdR complesso edilizio Villa Fiore, via Don Minzoni, San Miniato	2012/29	PIANO DI RECUPERO	2016/037
90	PdL ambito TIR.3b, via Capitini, via Leopardi, via Verga, San Miniato Basso	2015/01	LOTTIZZAZIONE	BURT n. 44 del 31.10.2017

Nota generale: i riferimenti doppi nelle colonne 3 e 5 indicano gli estremi del progetto approvato e quelli della variante (in seconda riga).

APPENDICE D

Elenco delle specie vegetali utilizzabili per realizzare nuove piantumazioni

Disciplina delle opere pertinenziale, in relazione alle sistemazioni ambientali

1. Specie autoctone

1.1. Specie arboree autoctone:

1.1.1. sempreverdi:

<i>Pinus pinaster</i>	pino marittimo
<i>Quercus ilex</i>	leccio
<i>Quercus suber</i>	sughera

1.1.2. decidue:

<i>Acer campestre</i>	acero campestre
<i>Acer monspesSulanum</i>	acero minore
<i>Carpinus betulus</i>	carpino bianco
<i>Castanea sativa</i>	castagno
<i>Celtis australis</i>	bagolaro
<i>Cercis siliquastrum</i>	albero di Giuda
<i>Fraxinus ornus</i>	orniello
<i>Laburnum anagyroides</i>	maggiociondolo
<i>Ostrya carpinifolia</i>	carpino nero
<i>Populus alba</i>	pioppo bianco
<i>Populus nigra</i>	pioppo nero
<i>Populus tremula</i>	pioppo tremulo
<i>Punica granatum</i>	melograno
<i>Quercus cerris</i>	cerro
<i>Quercus petraea</i>	rovere
<i>Quercus pubescens</i>	roverella
<i>Quercus robur</i>	farnia
<i>Salix alba</i>	salice bianco
<i>Salix purpurea</i>	salice rosso
<i>Salix viminalis</i>	salice da vimini

<i>Sorbus domestica</i>	sorbo
<i>Ulmus minor</i>	olmo

1.2. Arbusti autoctoni:

1.2.1. sempreverdi:

<i>Anthyllis barba-jovis</i>	barba di giove (coste marine)
<i>Arbutus unedo</i>	Corbezzolo
<i>Cistus incanus</i>	cisto rosa
<i>Cistus monspesSulanum</i>	cisto bianco a foglia stretta, rebrottine
<i>Cistus salvifolius</i>	cisto bianco a foglia larga
<i>Cytisus scoparius</i>	ginestra dei carbonai
<i>Juniperus communis</i>	ginepro comune
<i>Laurus nobilis</i>	Alloro
<i>Lavandula stoechas</i>	lavanda selvatica (coste marine)
<i>Myrtus communis</i>	Mirto
<i>Phillyrea angustifolia</i>	fillirea, lillatro
<i>Phillyrea latifolia</i>	fillirea a foglia larga
<i>Pistacia lentiscus</i>	Lentisco
<i>Pyracantha coccinea</i>	Agazzino
<i>Quercus ilex</i>	Leccio
<i>Rhamnus alaternus</i>	Alterno
<i>Rosa sempervirens</i>	rosa di macchia
<i>Spartium junceum</i>	ginestra odorosa
<i>Viburnum tinus</i>	lentaggine, viburno, laurotino

1.2.2. decidui:

<i>Cornus mas</i>	Corniolo
<i>Cornus sanguinea</i>	Sanguinello
<i>Corylus avellana</i>	Nocciolo
<i>Crataegus monogyna</i>	Biancospino
<i>Euonymus europaeus</i>	berretta da prete, fusaggine, evonimo
<i>Paliurus spina-christi</i>	Marruca
<i>Prunus spinosa</i>	Prugnolo
<i>Punica granatum</i>	Melograno

<i>Rosa canina</i>	rosa canina
<i>Viburnum opulus</i>	pallon di maggio, palla di neve

2. Specie arboree naturalizzate (di lontanissima introduzione ed oggi facenti parte del paesaggio toscano):

2.1. sempreverdi:

<i>Cupressus sempervirens</i>	Cipresso
<i>Olea europaea</i>	Olivo
<i>Pinus halepensis</i>	pino d'Aleppo
<i>Pinus pinea</i>	pino domestico

2.2. decidue:

<i>Morus nigra</i>	gelso nero
<i>Populus nigra</i> cv. 'Italica'	pioppo cipressino

3. Specie autoctone italiane che in Toscana sono diffuse soprattutto come ornamentali

3.1. arboree:

<i>Acer platanoides</i>	acero riccio (deciduo)
<i>Acer Pseudoplatanus</i>	acero di monte (deciduo)
<i>Taxus baccata</i>	tasso (sempreverde)
<i>Tilia cordata</i>	tiglio (deciduo, ambienti asciutti)
<i>Tilia platyphyllos</i>	tiglio (deciduo, ambienti freschi)

3.2. arbustive (tutte sempreverdi):

<i>Buxus sempervirens</i>	Bosso
<i>Chamaerops humilis</i>	palma nana
<i>Ilex aquifolium</i>	agrifoglio (foglia verde, non variegata)
<i>Nerium oleander</i>	Oleandro
<i>Rosmarinus officinalis</i>	Rosmarino
<i>Salvia officinalis</i>	Salvia
<i>Teucrium fruticans</i>	camedrio, teucro

4. Specie esotiche ornamentali, aventi basso o medio impatto paesaggistico e nessuna capacità di diffusione spontanea, frequenti nei giardini toscani e da impiegarsi con moderazione e solo ed esclusivamente in giardini adiacenti ad abitazioni.

4.1. Specie arboree esotiche:

<i>Aesculus hippocastanum</i>	ippocastano (deciduo)
<i>Albizia julibrissin</i>	albizia, gaggia (deciduo)
<i>Cedrus libani</i>	cedro del libano (sempreverde)
<i>Ginkgo biloba</i>	albero dei ventagli, ginko (deciduo)
<i>Magnolia grandiflora</i>	magnolia (sempreverde)
<i>Phoenix canariensis</i>	palma delle Canarie
<i>Platanus hybrida</i>	platano (deciduo)
<i>Salix babylonica</i>	salice piangente (deciduo)
<i>Trachycarpus fortunei</i>	palma dell'Himalaya
<i>Washingtonia filifera</i>	palma Washington
<i>Washingtonia robusta</i>	palma Washington

APPENDICE E

Corrispondenza tra zone omogenee ex d.m. 1444/1968 e Ambiti disciplinati dal RU

zona A

1. Ambiti della conservazione del tessuto urbano:
 - centro storico di San Miniato
 - centri storici minori
 - luoghi a statuto speciale
 - aree archeologiche e di interesse archeologico

zona B

1. Ambiti di consolidamento del tessuto urbano
 - a destinazione residenziale
2. Ambiti di completamento del tessuto urbano:
 - a destinazione residenziale
3. Ambiti della riqualificazione del tessuto urbano

zona C

1. Ambiti della trasformazione del tessuto urbano:
 - a destinazione residenziale (TIR.1, TIR.2, TIR.3a, TIR.3b, TIR.4, TIR.5)

zona D

1. Ambiti di consolidamento del tessuto urbano
 - a destinazione commerciale-direzionale
 - a destinazione produttiva
2. Ambiti di completamento del tessuto urbano:
 - a destinazione commerciale-direzionale
 - a destinazione produttiva
3. Ambiti della trasformazione del tessuto urbano:
 - a destinazione commerciale-direzionale (TIS.1)
 - a destinazione produttiva (TIP.1, CT1, CT2, CT3)
4. Aree puntuali nel territorio rurale (APTR):
 - a destinazione prevalentemente produttiva;
5. Aree per la distribuzione di carburanti

zona E

1. Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola
2. Aree periurbane
3. Aree di salvaguardia e tutela ambientale

- aree di tutela idraulica
 - casse di espansione
4. Reti ambientali
- connessioni a dominante naturalistica
 - aree di salvaguardia e tutela ambientale
 - reti ambientali
 - ANPIL di Germagnana e Montalto
 - area contigua all'ANPIL
 - area di crinale
5. Aree di salvaguardia e tutela ambientale
- casse di espansione
 - aree di tutela idraulica

zona F

1. Ambiti della trasformazione del tessuto urbano di interesse pubblico:
 - a destinazione a servizi sportivi, ricreativi, turistico-ricettivi (CT5)
2. Attrezzature e servizi di interesse comune, esistenti:
 - viabilità carrabile, pedonale, ciclabile
 - istruzione
 - aree a verde pubblico
 - impianti sportivi pubblici e di interesse pubblico
 - impianti tecnologici
 - parcheggi pubblici
 - aree cimiteriali
3. Attrezzature e servizi di interesse comune, di progetto:
 - viabilità carrabile, pedonale, ciclabile, sistemi meccanizzati di risalita
 - istruzione
 - aree a verde pubblico
 - impianti sportivi pubblici e di interesse pubblico
 - impianti tecnologici
 - parcheggi pubblici
 - aree cimiteriali
 - area attrezzata per manifestazioni temporanee (plateatico).