

Comune di Cascina
Provincia di Pisa

**Variante di monitoraggio al
Regolamento Urbanistico
con contestuale
Variante al Piano Strutturale**

per adeguamento e ridistribuzione
dell'attuale dimensionamento di previsione

Alessio Antonelli

Sindaco

Giorgio Catelani, Silvia Innocenti
Fernando Piero Rosario Mellea
Luca Barsotti, Alessandro Ribechini
Paola Baglini

Assessori

*Gruppo di lavoro
Pianificazione del Territorio e lavori pubblici*

Elena Pugi

Responsabile del Procedimento

Chiara Papucci

Garante della Comunicazione

Sabina Testi

Progettista Coordinatore

Davide Tonelli

Progettista Coordinamento Elaborati

Enrico Bulleri

Progettista Coordinamento Norme

Cristina Donati

Maria Rosaria Ferrara

Alice Lenzi, Anna Martini

Maurizio Meini, Ilaria Novi

Rosaria Ruta, Chiara Turini

Massimiliano Vannini

Gruppo di progettazione

Olivetta Cocchiarello, Sara Fantozzi

Tiziana Ghelarducci, Florio Panaiotti

Chiara Papucci, Saverio Saviozzi

Caterina Siega

Supporto Amministrativo

Hydrogeo

Ingegneria per l'ambiente e il Territorio

Studio Geologico **Alessandro Murratzu**

Tages Soc. Coop.

aspetti idraulici

aspetti geologici

aspetti mobilità e traffico

Oggetto

Norme Tecniche di Attuazione

STATO MODIFICATO

Luglio 2025

APPROVAZIONE



Titolo I – NORME GENERALI

Capo I – Natura e contenuti della disciplina

- Art. 1 - Contenuti e finalità del Regolamento Urbanistico
- Art. 2 - Articolazione della disciplina e dimensionamento
- Art. 3 - Piani e programmi di settore
- Art. 4 - Validità del Regolamento Urbanistico
- Art. 5 - Valutazione e monitoraggio del Regolamento urbanistico

Capo II – Disposizioni per gli assetti insediativi

- Art. 6 - Attitudine alla edificabilità dei terreni
- Art. 7 - Limiti di trasformabilità degli immobili
- Art. 8 - Definizioni urbanistiche e attuazione delle previsioni
 - Art. 8.1 - Dotazione di parcheggio per la sosta stanziale
 - Art. 8.2 - Dotazione di parcheggio per la sosta di relazione
 - Art. 8.3 - Dotazione di standard pubblici
 - Art. 8.4 - Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo
 - Art. 8.5 - Distanze
 - Art. 8.6 - Distanza dai confini
 - Art. 8.7 - Distanza tra fabbricati
 - Art. 8.8 - Accessi e strade
 - Art. 8.9 - Trasformazione di locali accessori

Titolo II – ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Capo I – Modalità generali di attuazione

- Art. 9 - Modalità di attuazione delle previsioni
- Art. 10 - Piani attuativi
- Art. 10 bis - Norme particolari per i piani attuativi
- Art. 11 - Interventi attuati o in corso di attuazione
- Art. 12 - Progetti unitari convenzionati
- Art. 13 - Interventi edilizi diretti

Capo II – Modalità particolari di attuazione

- Art. 14 – Disciplina particolare dei diritti edificatori
 - Art. 14.1 - Perequazione urbanistica
 - Art. 14.2 - Compensazione urbanistica
 - Art. 14.3 - Premialità edilizie
 - Art. 14.4 - Edilizia residenziale sociale
 - Art. 14.5 - Edilizia sostenibile

Capo III - Modalità di intervento

- Art. 15 – Categorie di intervento edilizio
 - Art. 15.1 – Interventi di manutenzione
 - Art. 15.2 - Interventi di ristrutturazione edilizia
 - Art. 15.3 – Interventi di ampliamento
 - Art. 15.4 - Interventi pertinenziali
 - Art. 15.5 - Sostituzione edilizia

Titolo III – DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO

Capo I - Disposizioni per la tutela del territorio

- Art. 16 - Disciplina per la tutela delle invariante strutturali
 - Art. 16.1 - Capisaldi
 - Art. 16.2 - Centro storico di Cascina
 - Art. 16.3 - Badia di San Savino
 - Art. 16.4 - Struttura centuriata
 - Art. 16.5 - Infrastrutture storiche
 - Art. 16.6 - Tracciati viari antichi e strade poderali di bonifica
 - Art. 16.7 - Ambiti territoriali di pertinenza dei corsi d'acqua.
 - Art. 16.8 - Rete fluviale e idraulica

Art. 16.9 - La struttura poderale della pianura bonificata

Art. 16.10 - Sistema delle aree umide

Art. 17 - Disciplina per la tutela delle risorse del territorio

Art. 17.1 - Varchi

Art. 17.2 - Limite urbano e aree agricole di frangia

Art. 17.3 - Aree ed elementi di rilevanza ecologica

Art. 17.4 - Aree soggette a vincolo idropotabile

Art. 17.5 - Virgo

Art. 17.6 - Circuiti per le visite del territorio

Art. 18 - Criteri di fattibilità geologica, sismica, idraulica ed idrogeologica

Art. 18.1 - Classi di pericolosità e di fattibilità geologica e sismica

Art. 18.2 - Classi di pericolosità e di fattibilità idraulica

Art. 18.3 - Norme e salvaguardie di protezione idrogeologica

Capo II - Infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale

Art. 19 - Infrastrutture esistenti e di progetto e relative fasce di rispetto

Art. 19.1 - Viabilità

Art. 19.2 - Linea ferroviaria

Art. 19.3 - Percorsi ciclabili e pedonali

Art. 19.4 - Impianti per la distribuzione dei carburanti

Art. 19.5 - Reti e impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica

Art. 19.6 - Condotte e impianti per il trasporto di gas

Art. 19.7 - Impianti di radiocomunicazione

Art. 20 - Attrezzature e servizi di interesse generale

Art. 20.1 Aree cimiteriali e relative zone di rispetto

Art. 21 - Attrezzature pubbliche o di interesse comune

Art. 21.1 - Aree per l'istruzione

Art. 21.2 - Aree per attrezzature di interesse comune

Art. 21.3 - Verde attrezzato e per il tempo libero

Art. 21.4 - Aree per parcheggi

Art. 22 - Aree per strutture private di interesse pubblico

Capo III - Territorio rurale

Art. 23 - Tutela e valorizzazione del territorio rurale

Art. 23.1 - Edifici rurali ad uso abitativo

Art. 23.2 - Annessi agricoli

Art. 23.3 - Annessi agricoli minimi

Art. 23.4 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici

Art. 23.5 - Manufatti aziendali precari

Art. 23.6 - Serre temporanee

Art. 23.7 - Strutture per attività di fruizione del territorio rurale

Art. 23.8 - Patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale

Art. 23.9 - Aree di pertinenza edilizia nel territorio rurale

Capo IV - Assetti insediativi

Art. 24 – Aree urbane storiche

Art. 24.1 - Patrimonio edilizio esistente nelle aree urbane storiche

Art. 24.2 - Aree di pertinenza edilizia nelle aree urbane storiche

Art. 25 - Aree urbanizzate di recente formazione

Art. 25.1 - Aree residenziali di completamento – B1

Art. 25.2 - Lotti residenziali liberi – B2

Art. 26 - Aree per la trasformazione degli assetti insediativi

Art. 26.1 - Aree di nuovo impianto (TR)

Art. 26.2 - Ambiti di riqualificazione (RQ)

Art. 26.3 - Ambiti di compensazione (CM)

Art. 26.4 - Aree per interventi di rigenerazione urbana (ARU)

Art. 27 - Insediamenti produttivi

Art. 27.1 - Zone produttive esistenti

Art. 27.2 - Aree per nuovi insediamenti produttivi (PR)

Art. 28 - Insediamenti produttivi sparsi

Art. 29 - Verde privato

Art. 30 - Verde sportivo

Art. 31 - Aree agricole interne

Capo V - Attività estrattive

Art. 32 - Aree per attività estrattive

Titolo IV - DISCIPLINA PARTICOLARE DEL TERRITORIO

Capo I - Sistema territoriale della pianura storica

Art. 33 - Aree agricole della pianura storica

Art. 34 - Aree agricole di valenza ambientale

Art. 34.1 - Parco ambientale del Fiume Arno

Art. 34.2 - Parco agricolo del Fosso Vecchio

Art. 35 - Le città e i borghi di Cascina

Capo II - Sistema territoriale della pianura bonificata

Art. 36 - Aree agricole della pianura bonificata

Art. 37 - Le UTOE della pianura umida e bonificata

Titolo V - NORME AMBIENTALI E DISPOSIZIONI FINALI

Capo I - Disciplina di protezione ambientale

Art. 38 - Aree di protezione idraulica (PI)

Art. 39 - Azzonamento e tutela in materia acustica

Art. 40 - Norme ambientali

Art. 40.1 - Qualità dell'aria ed inquinamento acustico

Art. 40.2 - Risorsa idrica, acquedotto e depurazione

Art. 40.3 - Suolo e sottosuolo

Art. 40.4 - Storico paesaggistico e naturale

Art. 40.5 - Mobilità e accessibilità

Art. 40.6 - Risparmio energetico e inquinamento luminoso

Art. 40.7 - Il sistema rifiuti

Art. 40.8 - Radiazioni non ionizzanti

Art. 40.9 - Monitoraggio

Capo II - Disposizioni finali e transitorie

Art. 41 - Disposizioni finali e transitorie

Titolo I – Norme generali

Capo I – Natura e contenuti della disciplina

Art. 1 – Contenuti e finalità del Regolamento Urbanistico

1. Il regolamento urbanistico disciplina l'attività edilizia e urbanistica per l'intero territorio comunale; esso è l'atto di governo del territorio che conferisce efficacia operativa ai contenuti statutari e alle indicazioni strategiche del piano strutturale; in coerenza con gli altri strumenti della pianificazione territoriale, definisce le regole per la tutela, la valorizzazione e le trasformazioni delle risorse territoriali e ambientali perseguendo le finalità dello sviluppo sostenibile.
2. Il regolamento urbanistico è redatto secondo le disposizioni dell'art. 55 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, del DPGR 9 febbraio 2007 n. 3/R, della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e delle altre norme regionali e statali vigenti in materia di governo del territorio.
3. Il regolamento urbanistico contiene:
 - a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, che individua e definisce:
 - il perimetro aggiornato dei centri abitati, costituito dal limite urbano di cui all'art. 17.2, inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
 - la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
 - le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
 - le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard urbanistici prescritto dalla vigente normativa statale e regionale;
 - le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa;
 - la disciplina del territorio rurale;
 - la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio;
 - b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, che individua e definisce:
 - gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
 - gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
 - gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante attuativi;
 - le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;
 - le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
 - il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento;
 - la individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità;
 - la disciplina della perequazione urbanistica.
4. Il Regolamento urbanistico comprende i seguenti elaborati, meglio specificati nei provvedimenti di approvazione:
 - norme tecniche di attuazione con i seguenti allegati: all. A “Disciplina urbanistica di dettaglio”, all. ARU “Disciplina di dettaglio delle aree per interventi di rigenerazione urbana”;
 - tavole tutele ambientali scala 1:10.000;
 - tavole *dettaglio delle previsioni* scala 1:2.000;
 - tavole *quadro generale delle previsioni* scala 1:5000 con l'individuazione degli edifici extraurbani;

- programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche e allegati;
 - studio idrologico / idraulico – relazione tecnica ed elaborati grafici;
 - indagini geologiche – relazione geologica ed elaborati grafici;
 - studio sulla mobilità.
5. In caso di incongruenza fra elaborati grafici in scala diversa, prevalgono le previsioni in scala maggiore.
6. Sono consentite deroghe alle previsioni del regolamento urbanistico solo nei casi e con i limiti previsti dalla normativa regionale in materia di governo del territorio.

Art. 2 - Articolazione della disciplina e dimensionamento

1. Le finalità previste dall'art. 1 delle presenti norme e dagli articoli 1 e 2 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 sono perseguite dal regolamento urbanistico attraverso prescrizioni per la tutela e l'uso del territorio in coerenza con gli obiettivi del Piano Strutturale; tale disciplina:
- concorre a garantire la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e del paesaggio, nonché in generale del patrimonio naturale, storico e culturale, presente nel territorio comunale;
 - garantisce che gli interventi di trasformazione del territorio assicurino il rispetto dei requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità;
 - garantisce la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale, nonché la tutela delle risorse produttive dell'agricoltura.
2. Il regolamento urbanistico è articolato nei seguenti contenuti:
- le modalità di attuazione di cui al Titolo II, quali strumenti tecnico-procedurali utilizzati per la definizione della disciplina di cui ai titoli successivi;
 - la disciplina generale di cui al Titolo III, riferita a tutto il territorio comunale in base alla classificazione delle aree riferite a caratteri di omogeneità o a specifiche localizzazioni delle previsioni;
 - la disciplina particolare di cui al Titolo IV, riferita ai sistemi territoriali della pianura storica e della pianura bonificata, ulteriormente articolata in sub-sistemi ed in unità territoriali organiche elementari;
- che concorrono al conseguimento delle seguenti finalità:
- la tutela del territorio, attraverso specifiche disposizioni per la salvaguardia e la valorizzazione delle invarianti strutturali e delle altre risorse essenziali, nonché per l'integrità fisica del territorio stesso;
 - la gestione e la trasformazione degli assetti infrastrutturali e di attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale;
 - la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi ed edilizi del territorio;
 - la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale, nonché la tutela delle risorse produttive dell'agricoltura;
 - la gestione e la trasformazione di ambiti specifici all'interno dei sistemi territoriali, dei sub-sistemi e delle unità territoriali organiche elementari.
3. Rientrano nella disciplina per la trasformazione degli assetti insediativi di cui all'art. 1, comma 3, lettera b):
- a) le previsioni relative al recupero e alla riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente:
- nelle aree urbane di recente formazione, B1 residenziale di completamento di cui all'art. 25.1, limitatamente agli isolati di rinnovo urbano (IR);
 - negli ambiti di riqualificazione (RQ) di cui all'articolo 26.2;
 - negli ambiti di compensazione (CM) di cui all'articolo 26.3;
 - negli interventi la cui attuazione è subordinata alla preventiva approvazione di piano attuativo ai sensi dell'art. 10, comma 5, lettera f), a seguito dell'assegnazione dei dimensionamenti di cui al comma 6;
- b) le previsioni relative all'edificazione:
- nelle aree di nuovo impianto (TR) di cui all'art. 26.1;
 - negli ambiti di compensazione (CM) di cui all'articolo 26.3;
 - nelle aree per nuovi insediamenti produttivi D2 di cui all'art. 27.2;
 - nelle aree per parchi sportivi e ambientali disciplinate dalle schede norma di cui all'Allegato A;

- nelle aree urbane di recente formazione, B2 lotti residenziali liberi di cui all'art. 25.2, a seguito dell'assegnazione dei dimensionamenti di cui al comma 6;
- c) le previsioni relative alla realizzazione di nuove infrastrutture ed attrezzature e servizi di interesse generale:
 - nelle aree destinate a viabilità di progetto di cui all'art. 19.1;
 - nelle aree destinate a nuove attrezzature e servizi di interesse generale di cui all'art. 20, compresi gli ampliamenti degli insediamenti cimiteriali di cui all'art. 20.1;
 - nelle aree destinate a nuove attrezzature per l'istruzione di cui all'art. 21.1;
 - nelle aree destinate a nuove attrezzature di interesse comune di cui all'art. 21.1, individuate come "F" in cartografia e disciplinate da scheda norma nell'Allegato A.
- 4. I dimensionamenti delle previsioni di cui al comma 3 costituiscono il *quadro previsionale strategico quinquennale*, di cui all'Allegato C, elaborato dal comune per i cinque anni successivi all'approvazione del presente regolamento urbanistico, sono prelevati dai quantitativi del piano strutturale relativamente alle funzioni in cui lo stesso è articolato e ne rientrano a far parte in caso di perdita di efficacia per il decorso di tale termine secondo le disposizioni della legge regionale.
- 5. Per quanto riguarda le seguenti previsioni:
 - a) edificazione nelle aree urbane di recente formazione, B2 lotti residenziali liberi di cui all'art. 25.2;
 - b) interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente la cui attuazione è subordinata alla preventiva approvazione di piano attuativo ai sensi dell'art. 10, comma 5, lettera f)il quadro previsionale strategico quinquennale di cui al comma 4 contiene i dimensionamenti complessivi e indivisi delle funzioni prelevati dal piano strutturale; tali dimensionamenti sono assegnati alle singole aree, fino alla concorrenza delle quantità massime previste dal medesimo quadro e nel rispetto della disciplina per l'edificazione ed il recupero contenuta nel regolamento urbanistico, sulla base di un bando emesso dal comune con pubblico avviso.
- 6. Con il bando di cui al comma 5 il comune invita tutti i soggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione delle previsioni di cui alle lettere a), b) dello stesso comma; i dimensionamenti sono assegnati alle singole aree attraverso le procedure di variante previste dalla legge regionale; nelle relative deliberazioni il Consiglio Comunale dà atto delle valutazioni effettuate sulle proposte pervenute, che attengono, prioritariamente:
 - del rapporto di utilizzazione tra le quantità di dimensionamento di cui è prevista l'utilizzazione per le funzioni e l'estensione complessiva delle aree interessate;
 - alla qualità urbanistica ed alla fattibilità dal punto di vista tecnico ed economico degli interventi proposti;
 - alla fattibilità ambientale, geologica, sismica e idraulica degli interventi;
 - alle caratteristiche di ecosostenibilità degli interventi, valutate ai sensi dell'art. 14.5, sia attraverso il regolamento di cui al comma 3 che alla certificazione CasaClima di cui al comma 5 dello stesso articolo;
 - alla previsione di interventi di edilizia residenziale sociale ai sensi dell'art. 14.4;
 - ai tempi di realizzazione previsti;
 - ai benefici pubblici previsti nelle singole proposte;
 - agli obblighi che gli interessati si impegnano ad assumere a garanzia della corretta e della completa realizzazione degli interventi proposti.
- 7. L'attuazione delle previsioni di cui alle lettere a) e b) del comma 5:
 - è subordinata all'assegnazione dei necessari dimensionamenti attraverso la procedura di variante di cui al comma 6 e alla conseguente stipula di atto di convenzione con il comune; in assenza dell'assegnazione tali previsioni non possono essere attuate;
 - è limitata alle quantità di Superficie utile lorda dei dimensionamenti assegnati, nel rispetto delle previsioni localizzate dal regolamento urbanistico attraverso la disciplina particolare di zona di cui ai Titoli III e IV;conseguentemente per esse il termine quinquennale per la perdita di efficacia di cui all'art.4 comma 2 decorre dall'approvazione dell'assegnazione dei dimensionamenti con la procedura di cui al comma 6.
- 8. Il quadro previsionale strategico comprende, oltre a quanto previsto dal comma 4, l'eventuale dimensionamento relativo agli interventi di recupero che mutano la destinazione d'uso agricola degli annessi nelle aree a prevalente funzione agricola di cui agli articoli 33, 34 e 36; l'attuazione di tali interventi è subordinata alla stipula di una

convenzione che, oltre agli altri contenuti stabiliti dalle presenti norme e dalla legge regionale, dà atto della coerenza con il suddetto quadro, in assenza della quale il mutamento della destinazione d'uso non è ammissibile.

9. Il Regolamento edilizio e le altre disposizioni regolamentari comunali aventi attinenza con la materia urbanistico edilizia integrano le presenti norme di attuazione; in caso di discordanza prevalgono le previsioni e le disposizioni del regolamento urbanistico.

Art. 3 - Piani e programmi di settore

1. Tutti i piani e programmi di competenza comunale aventi incidenza sugli assetti insediativi, concorrono al governo del territorio ed integrano le previsioni del regolamento urbanistico; rientrano tra essi:
 - il Piano comunale di classificazione acustica;
 - il Piano urbano del traffico;
 - il Piano comunale di protezione civile;
 - il Programma comunale degli impianti di radiocomunicazione;
 - Il Piano regolatore cimiteriale;
 - il Programma comunale per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. A seguito dell'entrata in vigore del presente regolamento urbanistico, gli atti di cui al comma 1 sono approvati nel rispetto dei contenuti statutari e strategici del Piano strutturale ed in coerenza con le previsioni dello stesso regolamento urbanistico.
3. In attuazione delle vigenti norme regionali per il governo del territorio, il comune approva altresì la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, che integra le previsioni del regolamento urbanistico, specificando e articolando le norme in materia di destinazioni d'uso e utilizzazione degli immobili.

Art. 4 - Validità del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento urbanistico ha validità a tempo indeterminato salvo quanto previsto al comma seguente.
2. Le previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio individuate nell'art. 1 comma 3 lettera b) e i conseguenti vincoli preordinati all'esproprio, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi.
3. Nei casi in cui sia prevista la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui al precedente comma si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione o i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.
4. Alla scadenza tali previsioni possono essere reiterate con variante al Regolamento urbanistico purché non in contrasto con il Piano strutturale.
5. Non sono ammesse varianti esclusivamente normative di modifica di parametri urbanistici, che producano un aumento del carico urbanistico senza il relativo adeguamento degli standard urbanistici secondo gli obiettivi qualitativi del Piano strutturale.
6. Modifiche alla classificazione degli edifici sono ammesse con le procedure di variante previste dalla legge regionale, su iniziativa dell'ufficio comunale competente o sulla base di richieste dei privati proprietari che documentino in modo particolareggiato i caratteri dell'edificio, valutate, di norma, in due provvedimenti annuali del dirigente dell'ufficio tecnico; con la stessa procedura può essere rideterminata la perimetrazione del resede di pertinenza edilizia degli edifici nel territorio rurale.

Art. 5 - Valutazione e monitoraggio del Regolamento urbanistico

1. Il regolamento urbanistico attua gli obiettivi strategici di governo del territorio stabiliti nel piano strutturale.
2. Con essi si coordina il bilancio comunale prevedendo anche in relazione ai diversi obiettivi e caratteri delle varie aree in cui è articolato il territorio, un regime differenziato di tassazione comunale o forme di finanziamento degli interventi privati.

3. Il dirigente appositamente incaricato dal Sindaco cura il coordinamento interno al comune e quello con enti e aziende interessate per raggiungere gli obiettivi di governo del territorio.
4. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Regolamento urbanistico, il comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana ai sensi dell'art. 55 comma 7 della legge regionale 1/2005.

Capo II – Disposizioni per gli assetti insediativi

Art. 6 - Attitudine alla edificabilità dei terreni

1. Per la fattibilità delle opere in rapporto alle caratteristiche dei terreni, dovrà essere rispettato lo Studio geologico del territorio comunale, allegato come parte integrante e sostanziale, e quanto prescritto dalla carta della fattibilità, secondo quanto previsto dal successivo articolo 18.
2. Per gli interventi di nuova edificazione contenuti nei piani attuativi sono individuati nelle singole schede norma di riferimento dei comparti, le condizioni alla trasformazione così come previste dalla normativa regionale.
3. Laddove non espressamente indicato da specifiche prescrizioni, si rimanda al rispetto delle prescrizioni generali dettate nell'art 40.

Art. 7 - Limiti di trasformabilità degli immobili

1. La dimensione minima delle nuove unità immobiliari residenziali è di 45 metri quadrati di Superficie utile abitabile (Sua); tale limite deve essere rispettato negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia, nonché in quelli di ristrutturazione edilizia che comportano il frazionamento delle unità abitative esistenti ovvero la destinazione abitativa di immobili prima destinati ad altri usi.
2. Gli interventi riguardanti le unità abitative esistenti non possono comunque comportare la riduzione della Superficie utile abitabile al di sotto del limite di cui al comma 1; sono fatti salvi gli interventi di adeguamento igienico sanitario, le modifiche relative all'introduzione e allo spostamento di pareti divisorie, l'introduzione di scale interne, la creazione di volumi tecnici, l'apertura e la chiusura di porte e finestre compresi i relativi sguinci, le opere finalizzate al miglioramento delle caratteristiche strutturali, dei requisiti acustici e/o termici degli immobili; sono inoltre fatti salvi gli interventi riguardanti le unità abitative preesistenti alla data di approvazione delle presenti disposizioni, per i quali sono ammesse riduzioni della Superficie utile abitabile nel limite del 10% di quella legittimamente esistente a tale data.
3. Con osservanza della normativa sulle disposizioni per il gioco consapevole e per la prevenzione della ludopatia, su tutto il territorio comunale è vietata l'apertura di sale da gioco e spazi per il gioco lecito ad una distanza inferiore di 500 metri da scuole di qualunque ordine e grado, luoghi di culto, centri di aggregazione sociale, centri giovanili o altre strutture culturali, ricreative e sportive e strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o socio-assistenziale; il Comune incentiva la dismissione delle macchine ed apparecchi da gioco quali slot-machine.

Art. 8 - Definizioni urbanistiche e attuazione delle previsioni

1. I parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche di riferimento, ai fini dell'attuazione delle previsioni del presente regolamento urbanistico, sono quelli definiti dal regolamento edilizio comunale adeguato al regolamento di attuazione dell'art. 144 della legge regionale toscana 1/2005, emanato con DPGR 11 novembre 2013, n. 64/R; in assenza di tale adeguamento si applicano i parametri e le definizioni dello stesso regolamento regionale.
2. Ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali, l'Indice insediativo residenziale (I_r) è stabilito in un quantitativo di 37 metri quadrati di Superficie utile lorda (Sul), attribuito a ciascun abitante insediato o insediabile, convenzionalmente corrispondente a 110 mc/ab.
3. Non si possono utilizzare per i calcoli dei parametri urbanistici relativi alla nuova edificazione, superfici fondiari già computate per costruzioni precedenti, secondo le specifiche contenute nelle presenti norme in generale e nel comma successivo in particolare.

4. La superficie fondiaria ai fini della verifica degli indici di fabbricabilità o utilizzazione, nonché del rapporto di copertura, è costituita dalla consistenza della proprietà inserita nelle medesima zona di regolamento urbanistico, come definita al momento dell'adozione del 23 giugno 1999, senza tener conto di divisioni catastali interne; nell'applicazione degli indici si deve tener conto di tutte le consistenze immobiliari esistenti sulla superficie fondiaria, con la sola esclusione degli interventi realizzati una tantum o in deroga agli stessi indici in base alle previsioni del regolamento urbanistico, ovvero a esplicite disposizioni normative sovraordinate; gli atti privati di frazionamento e/o trasferimento della proprietà o di altri diritti reali non possono determinare modifiche delle quantità edificabili sulle superfici fondiarie, fatta eccezione per gli asservimenti di capacità edificatoria tra aree contigue omogenee.
5. Ai fini dell'attuazione delle previsioni del Regolamento urbanistico trovano inoltre applicazione le disposizioni dei successivi articoli da 8.1 a 8.9.

Art. 8.1 - Dotazione di parcheggio per la sosta stanziale

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, valutati secondo le norme del presente regolamento.
2. Ai fini dall'applicazione del presente articolo, per gli edifici con destinazione:
 - commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale;
 - agricola e funzioni connesse, con esclusione delle abitazioni rurali,limitatamente ai casi in cui l'altezza virtuale (Hvui) risulti inferiore all'altezza netta interna (Hin), è ammesso il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale con l'utilizzo del Volume virtuale dell'unità immobiliare (Vvui).
3. Sono soggetti alla disposizione di cui al primo comma gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di ampliamento per addizioni volumetriche e pertinenziali, con esclusione dei volumi tecnici e degli edifici classificati di valore architettonico, di interesse tipologico o ambientale; nel caso di ampliamento il volume da considerare è quello aggiunto.
4. Sono inoltre soggetti alla disposizione di cui al primo comma:
 - interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R6, relativi ad edifici ricadenti in zone diverse dalle aree urbane storiche di cui all'art. 24;
 - interventi di restauro e ristrutturazione edilizia comportanti mutamento della destinazione d'uso e incremento del numero della unità immobiliari contestuali, riguardanti edifici ricadenti in zone diverse dalle aree urbane storiche di cui all'art. 24;
 - interventi di restauro e ristrutturazione edilizia comportanti mutamento della destinazione d'uso finalizzato all'introduzione di attività commerciali al dettaglio e di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, relativi ad edifici ricadenti in zone diverse dalle aree urbane storiche di cui all'art. 24; sono esclusi da tale disposizione i casi per i quali è ammessa la riduzione delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione di cui all'art. 8.2 comma 6;
 - interventi di restauro e ristrutturazione edilizia comportanti la modifica di destinazione d'uso di una Superficie utile lorda (Sul) maggiore di 500 metri quadrati;
 - interventi di restauro e ristrutturazione edilizia comportanti un incremento del numero di unità immobiliari superiore a due, con riferimento a tutto il volume oggetto di intervento.
5. Gli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui ai commi 3 e 4 non sono subordinati al reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale o di posti auto; la progettazione degli stessi dovrà comunque assicurare la compatibilità delle trasformazioni con il contesto di riferimento.
6. I parcheggi per la sosta stanziale devono essere realizzati su aree private; solo per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali, previa convenzione con il comune.
7. Le aree esterne a parcheggio, localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali, nella misura minima di un albero per ogni superficie di almeno 150 metri quadrati di parcheggio per la sosta stanziale, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale; nel caso in cui sotto tali aree siano presenti

parcheggi o locali interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

Art. 8.2 - Dotazione di parcheggio per la sosta di relazione

1. Negli edifici con destinazione d'uso commerciale al dettaglio, per ciascuna tipologia di esercizi di vendita, in aggiunta agli standard previsti dall'articolo 5, punto 2, del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 ed oltre alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale di cui all'art. 8.1, è prescritto il reperimento di parcheggi per la sosta di relazione nella misura individuata dalla legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28 (Codice del commercio) e relativo regolamento di attuazione, con riferimento alla Superficie di vendita (Sv).
2. Sono soggetti alla disposizione di cui al primo comma gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e di ampliamento per addizioni volumetriche e pertinenziali; nel caso di ampliamento degli edifici esistenti la Superficie di vendita da considerare è quella aggiunta.
3. Sono inoltre soggetti alla disposizione di cui al primo comma gli interventi su edifici esistenti nel caso di nuova destinazione commerciale o comunque nel caso di incremento della superficie di vendita; in tal caso la superficie di vendita da considerare è quella aggiunta.
4. I parcheggi per la sosta di relazione devono essere realizzati su aree private e sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.
5. Le aree esterne a parcheggio, localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali, nella misura minima di un albero per ogni superficie di almeno 150 metri quadrati di parcheggio per la sosta di relazione, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale; nel caso in cui sotto tali aree siano presenti parcheggi o locali interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.
6. Limitatamente agli esercizi di vicinato, le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione possono essere ridotte fino all'annullamento in caso di oggettiva impossibilità di reperimento delle stesse, nella misura in cui le aree private con le caratteristiche di cui al comma 4 non siano nella disponibilità del soggetto attuatore dell'intervento ovvero non siano idonee, per motivi di funzionalità (mancanza di accesso adeguato, incompatibilità con gli accessi e le altre caratteristiche funzionali dell'edificio, ecc.) o per il rispetto di altre disposizioni del regolamento urbanistico o della vigente normativa (tutela dei caratteri storici, architettonici e ambientali degli edifici e delle aree, contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, sicurezza della circolazione, ecc.); tale riduzione è ammessa esclusivamente nei seguenti casi:
 - ubicazione dell'esercizio nel centro storico di Cascina, come perimetrato in cartografia ai fini del Piano particolareggiato esecutivo, in quanto zona a traffico limitato o escluso;
 - ubicazione dell'esercizio lungo la strada Tosco Romagnola, compresa la circonvallazione del centro storico di Cascina, o comunque con accesso situato a distanza non superiore di metri 50 dalla stessa strada, che risulta:
 - caratterizzata da uno sviluppo insediativo residenziale di tipo lineare che ha determinato una rilevante saturazione degli spazi vuoti, in funzione della quale è opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare;
 - dotata di un servizio rafforzato di trasporto pubblico, in funzione del quale è riconoscibile un rilevante carattere pedonale dell'utenza;

ai fini dell'applicazione del presente articolo la circonvallazione del centro storico di Cascina, assimilata alla via Tosco Romagnola, è costituita dalle seguenti strade: viale C. Comaschi, via G. Pascoli dalla via Tosco Romagnola fino all'incrocio con via della Pace, via della Pace e via Michelangelo dall'incrocio con via della Pace fino al ricongiungimento con la via Tosco Romagnola;

- ubicazione dell'esercizio lungo la strada Via della Repubblica, che presenta caratteristiche analoghe a quelle di cui al punto precedente;
- ubicazione dell'esercizio all'interno di edifici classificati di valore architettonico e di interesse tipologico o ambientale, ricadenti nelle aree urbane storiche di cui all'art. 24 o delle aree per attrezzature pubbliche o di interesse comune di cui all'art. 21, per i quali la realizzazione dei parcheggi non sia compatibile con la conservazione dei caratteri storici, culturali e architettonici tutelati ed in funzione dei quali è pertanto opportuno

evitare l'attrazione di ulteriore traffico veicolare.

7. Le disposizioni di cui al comma 6 possono essere applicate anche alle medie strutture di vendita, limitatamente agli incrementi di superficie di vendita non eccedenti 100 metri quadrati, sulla base di elementi circostanziati sui flussi di utenza e tenendo conto della situazione dei luoghi.

Art. 8.3 - Dotazione di standard pubblici

1. Il Regolamento urbanistico prevede la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, all'interno degli insediamenti esistenti, attraverso l'individuazione delle aree per attrezzature pubbliche o di interesse comune di cui all'art. 21, nonché attraverso la realizzazione di standard aggiuntivi nelle aree destinate alle trasformazioni degli assetti insediativi, finalizzata al riequilibrio dei servizi e delle dotazioni assunto come obiettivo dal Piano Strutturale.
2. Nelle aree destinate alle trasformazioni degli assetti insediativi ed edilizi, la dotazione degli standard pubblici di cui al comma 1 è verificata nell'ambito dei piani attuativi secondo le specifiche prescrizioni delle schede norma relative a ciascuna area od ambito o secondo le quantità minime di legge nei casi non individuati, comunque soggetti a piano attuativo; non è richiesta la dotazione di standard pubblici nella realizzazione di interventi con destinazione agricola, anche attraverso programma aziendale con valenza di piano attuativo.
3. Le presenti norme individuano casi in cui l'attuazione di specifici interventi, potenzialmente in grado di determinare sensibili incrementi di carico urbanistico in ragione della consistenza e della destinazione degli edifici o della zona nella quale sono inseriti, è assoggettata al reperimento di standard pubblici aggiuntivi da realizzarsi contestualmente all'intervento edilizio e da cedere al comune nei termini previsti dalla convenzione da stipularsi con il comune o da atto unilaterale d'obbligo.
4. Fatte salve diverse disposizioni delle presenti norme, gli standard pubblici aggiuntivi di cui al comma 3 sono realizzati mediante spazi pubblici destinati almeno per il 50 per cento a parcheggi e il rimanente sistemato a verde, nella quantità complessiva equivalente a quella minima riservata alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi ai sensi degli articoli 4 e 5 del decreto ministeriale 1444/1968; tali opere sono soggette alle procedure previste per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e non costituiscono variante alle previsioni del regolamento urbanistico.
5. Gli standard pubblici aggiuntivi di cui al comma 3 devono rispondere ai requisiti di funzionalità e utilità pubblica, valutati in termini di dimensioni, dislocazione e fruibilità delle aree; fatte salve diverse specifiche disposizioni delle presenti norme, nel caso di insussistenza di tali requisiti è ammessa la monetizzazione dei medesimi standard, anche solo limitatamente alla cessione delle aree ed a tal fine il comune valuta le singole richieste, anche attraverso la definizione di criteri regolamentari.

Art. 8.4 - Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo

1. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia, e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti incremento di Superficie coperta (Sc), è garantito il mantenimento di una Superficie permeabile di pertinenza (Spp) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (Sf); tale disposizione, fatto salvo quanto previsto dal comma 3, si applica anche alla realizzazione di nuovi edifici attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia R5 e R6.
2. Al fine del rispetto della disposizione di cui al comma 1, la Superficie permeabile di pertinenza è costituita dalla porzione di Superficie fondiaria non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrato, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere; in essa sono comprese le superfici di pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massicciata, sabbia o terra, a condizione che:
 - ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;
 - non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.
3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli di cui al comma 1 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea nei casi e alle condizioni previste dal DPGR 11 novembre 2013 n. 64/R.

4. Negli interventi sugli edifici esistenti, ivi compresi quelli di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia, la cui ammissibilità non è legata alla Superficie fondiaria (Sf) attraverso il rispetto del rapporto di copertura (Rc) e che non comportano incrementi della Superficie coperta (Sc), quando non sia possibile soddisfare la disposizione di cui al comma 1, è garantito un Rapporto di permeabilità (Rp) non inferiore a quello preesistente.
5. Gli interventi edilizi, anche di attività libera, non possono comportare la riduzione del Rapporto di permeabilità (Rp) verificato nei titoli abilitativi precedenti al di sotto dei minimi stabiliti dai commi precedenti; gli atti privati di frazionamento e trasferimento della proprietà o di altri diritti reali non possono determinare riduzioni dello stesso Rapporto di permeabilità;
6. Gli interventi edilizi, anche di attività edilizia libera diversi da quelli di cui ai commi 1 e 4, non riguardanti superfici fondiarie già oggetto di verifica del rapporto di permeabilità, ove non sia rispettato quello del comma 1, non possono comportare riduzioni del rapporto di permeabilità attuale, valutato senza tener conto di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.
7. I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata sono realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tale modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici

Art. 8.5 - Distanze

1. Negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, negli ampliamenti dei fabbricati esistenti, nonché negli interventi comunque modificativi della sagoma o comunque del massimo ingombro del fabbricato, devono essere rispettate le distanze minime dalle strade, dai confini e tra fabbricati, come definite dai successivi commi e dagli articoli 8.6 e 8.7.
2. Il massimo ingombro da valutare ai fini delle distanze comprende sia le parti dell'edificio che concorrono alla determinazione della sagoma, sia gli altri elementi dell'edificio fuori terra, anche se in aggetto, costituiti da:
 - balconi e scale esterne;
 - pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
 - tutti i maggiori spessori, volumi e superfici finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici non rientranti nei limiti entro i quali le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle norme statali e regionali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale.
3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia le disposizioni del comma 1 si applicano con le seguenti specificazioni:
 - negli interventi di ristrutturazione edilizia classificati fino al tipo R4 ai sensi dell'art. 15.2, anche con contestuale ampliamento, l'applicazione del comma 1 è limitata alle parti dell'edificio che eccedono la sagoma precedente o comunque il massimo ingombro del fabbricato precedente, come definito al comma 2;
 - negli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione, classificati di tipo R5 ai sensi dell'art. 15.2, possono essere mantenute le distanze preesistenti, con esclusione degli elementi dell'edificio che pur non concorrendo alla determinazione della sagoma, sono compresi nel massimo ingombro del fabbricato, come definito dal comma 2;
 - negli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, classificati di tipo R6 ai sensi dell'art. 15.2, e di sostituzione edilizia possono essere mantenute le distanze preesistenti limitatamente alle parti di edificio ricostruite che coincidono con la superficie esterna della sagoma dell'edificio precedente; le altre parti ricostruite, anche se in allineamento o in arretramento rispetto alla sagoma dell'edificio precedente, o che comunque concorrono al massimo ingombro di cui al comma 2, sono soggette al rispetto delle distanze di cui al comma 1.
4. Non rilevano ai fini del rispetto delle distanze di cui al comma 1:
 - gli interventi modificativi del profilo delle coperture, quando non comportino aumento dell'altezza dei fronti degli edifici ed a condizione che non determinino incrementi di Superficie utile lorda (Sul) o Volume (V);
 - nel caso di edifici preesistenti o in corso di costruzione alla data di entrata in vigore delle presenti disposizioni, gli

interventi che prevedono la modifica o lo spostamento di balconi e scale esterne che concorrono alla determinazione del massimo ingombro del fabbricato ai sensi del comma 2, a condizione che:

- non siano ridotte le distanze preesistenti,
- non determinino frangenti di pareti antistanti diverse rispetto a quelle precedenti;
- non comportino una maggiorazione superiore al 50% della lunghezza preesistente di tali elementi.

Art. 8.6 - Distanza dai confini

1. Per distanza dai confini si intende quella orizzontale minima tra il fabbricato ed il confine di proprietà e/o il limite di zona di cui al comma 3, misurata ortogonalmente a quest'ultimo; la distanza è riferita sia alle parti dell'edificio che concorrono alla determinazione della sagoma, sia agli altri elementi dell'edificio fuori terra che concorrono al massimo ingombro del fabbricato ai sensi dell'art. 8.5 comma 2.
2. La distanza minima dai confini, salvo quanto previsto dai commi successivi, non può essere inferiore a metri 5, ovvero, per prospetti di altezza superiore a metri 10, a quella risultante dalla seguente formula:

$$\text{distanza minima dal confine} = \text{ml } 5,00 + (\text{altezza del prospetto} - \text{ml } 10,00)$$

3. La distanza minima dai confini deve essere rispettata anche dai limiti di zona, come individuati dalla cartografia del regolamento urbanistico, delle seguenti aree, ancorché interni ai confini di proprietà:
 - viabilità e linee ferroviarie (art. 19.1 e 19.2);
 - attrezzature e servizi di interesse generale (art. 20), ivi comprese le aree cimiteriali (art. 20.1);
 - attrezzature pubbliche di interesse comune (art. 21), ivi comprese le aree per l'istruzione (art. 21.1), le aree per attrezzature di interesse comune (art. 21.2), le aree per il verde attrezzato (art. 21.3) e le aree per i parcheggi (art. 21.4);
 - aree agricole, ivi comprese quelle della pianura storica (art.33), quelle di valenza ambientale (art. 34) e quelle della pianura bonificata (art.36), nel caso in cui in corrispondenza del limite di zona sia localizzato anche il limite urbano di cui all'art. 17.2;
 - aree per la trasformazione degli assetti insediativi (art.26), ivi comprese le aree di nuovo impianto (art. 26.1) e gli ambiti di riqualificazione (art. 26.2)
 - aree per nuovi insediamenti produttivi (art. 27.2)
4. Fermo restando il rispetto delle distanze minime tra fabbricati di cui all'art. 8.7, sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle minime indicate al comma 2 nei seguenti casi:
 - a) lungo i confini stradali, come definiti dal Codice della strada, quando per una maggiore qualificazione dello spazio pubblico risulti opportuno l'allineamento agli edifici preesistenti su strade prevalentemente costruite lungo tale allineamento;
 - b) nelle sopraelevazioni di fabbricati esistenti, purché:
 - la distanza dai confini della parte aggiunta non sia inferiore rispetto alla parte preesistente, o comunque peggiorativa per i prospetti con altezza superiore a metri 10;
 - attraverso la sopraelevazione non venga resa finestrata una parete che prima non lo era;
 - c) sulla base dell'assenso concesso dei soggetti aventi titolo sul lotto confinante, attraverso atto pubblico, registrato e trascritto;
 - d) sulla base di un titolo abilitativo edilizio che preveda la titolarità anche dei soggetti aventi titolo sul lotto confinante;
 - e) sulla base di una progettazione unitaria che preveda la costruzione sul confine anche nel lotto confinante;
 - f) negli interventi che prevedono l'edificazione in aderenza ai fabbricati esistenti sul confine, limitatamente alla parte di fabbricato di nuova realizzazione totalmente contenuta nella superficie del prospetto esistente sul confine; tale disposizione si applica anche nel caso di edificazione in aderenza a fabbricati interposti tra il fabbricato di nuova realizzazione e il confine di proprietà;
 - g) in presenza di diverse previsioni planivolumetriche all'interno di piani attuativi;
 - h) negli specifici casi di deroga espressamente previsti dalle presenti norme o da disposizioni della normativa statale o regionale.

5. Nel caso dei limiti di zona di cui al comma 3, per le aree di proprietà comunale può essere consentita l'edificazione a distanze dai confini inferiori a quelle minime indicate al comma 2 previo atto di assenso dei competenti organi dell'Amministrazione comunale.

Art. 8.7 - Distanza tra fabbricati

1. Per distanza tra fabbricati si intende quella orizzontale tra i fabbricati misurata ortogonalmente a ciascuna parete; la distanza è riferita sia alle parti dell'edificio che concorrono alla determinazione della sagoma, sia agli altri elementi dell'edificio fuori terra che concorrono al massimo ingombro del fabbricato ai sensi dell'art. 8.5 comma 2.
2. La distanza minima assoluta tra fabbricati, anche nel caso di pareti che si fronteggiano solo in parte o poste a diversa altezza, non può essere inferiore a:
 - metri 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti nel caso di prospetti con altezza contenuta in 10 metri;
 - distanza pari all'altezza del prospetto più alto, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti nel caso di prospetti con altezza superiore a 10 metri
 - distanza minima stabilita da codice civile e comunque non inferiore a metri 3 tra pareti fronteggianti entrambe non finestrate.
3. Sono consentite distanze inferiori a quelle minime stabilite dal comma 2:
 - quando gli edifici non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante;
 - nel caso di pareti antistanti appartenenti allo stesso edificio situate all'interno di rientranze nel perimetro del fabbricato di profondità non superiore alla metà della loro lunghezza; non sono comunque computate ai fini delle distanze le rientranze di profondità non superiore a metri 1,5;
 - nel caso di interventi edilizi diversi da quelli di cui all'art. 8.5 comma 1, su edifici legittimi esistenti posti a distanze inferiori di quelle disposte dal presente articolo, anche se comportanti la realizzazione di ulteriori finestre, purché, queste ultime, conformi alle disposizioni del codice civile;
 - nel caso di interventi di ampliamento per addizioni igienico sanitarie in sopraelevazione di edifici classificati di valore architettonico, di interesse tipologico e ambientale nelle aree urbane storiche, eseguiti nel rispetto delle distanze intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
 - nel caso di edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi convenzionati con previsioni planivolumetriche;
 - in tutti i casi di deroga previsti dalle norme statali e regionali, ivi comprese le disposizioni in materia di efficienza energetica degli edifici.
4. Ai fini dell'applicazione del presente articolo le pareti appartenenti al perimetro del medesimo edificio sono da considerarsi autonome quando la distanza minima tra i prolungamenti delle loro direzioni sia di almeno 0,5 metri. Ai fini dell'applicazione delle distanze di cui al comma 2 è considerato parete il perimetro degli elementi dell'edificio che concorrono al massimo ingombro del fabbricato ai sensi dell'art. 8.5 comma 2.

Art. 8.8 - Accessi e strade

1. L'utilizzazione di aree private per interventi di nuova edificazione è subordinata all'esistenza di un accesso idoneo al collegamento funzionale delle stesse con la strada e con le opere di urbanizzazione comunali, rispondente alle prescrizioni del presente articolo e riconducibile ad una delle seguenti tipologie:
 - accesso costituito da porzione dell'area edificabile oggetto di intervento attestante direttamente sulla strada pubblica o di uso pubblico;
 - accesso costituito da un'area della medesima proprietà dei soggetti aventi titolo sull'area oggetto di edificazione;
 - accesso costituito da un'area di proprietà comune anche ai soggetti aventi titolo sull'area oggetto di edificazione;
 - accesso costituito da un'area gravata da servitù, a favore di quella oggetto di edificazione, idonea a garantire l'accesso e gli allacciamenti di tutte le necessarie opere di urbanizzazione primaria.
2. L'idoneità dell'area individuata come accesso ai sensi del comma 1 è subordinata alla sua trasformabilità per la realizzazione dello stesso e dei collegamenti dei servizi in base alle previsioni del presente regolamento urbanistico,

nonché al rispetto dei seguenti requisiti dimensionali:

- larghezza minima pari a metri 3,5, salvo diverse previsioni individuate in cartografia e comunque nel rispetto dei requisiti di funzionalità e sicurezza connessi con le esigenze di manovra e di scambio dei veicoli;
 - per interventi superiori a 750 metri quadrati di Superficie utile lorda (Sul) soggetti a piano attuativo, qualora l'accesso alle aree di nuova edificazione si caratterizzi come viabilità, questa dovrà comunque rispettare i requisiti richiesti per le strade pubbliche escluso le banchine ed i marciapiedi.
3. Qualora l'accesso di cui sopra sia destinato al collegamento di più unità immobiliari dovrà essere prevista una conveniente sistemazione del fondo stradale e la dotazione di sistemi di fognatura, nel rispetto delle prescrizioni eventualmente impartite dal comune.
4. Le strade da realizzare a cura di soggetti privati, destinate a diventare pubbliche o di uso pubblico dovranno essere realizzate nel rispetto e secondo le procedure previste per le opere pubbliche, sulla base di progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale e dovranno altresì rispondere ai seguenti requisiti:
- la larghezza della strada essere adeguata all'uso a cui è destinata nel rispetto delle norme del codice della strada vigente;
 - dovranno essere previsti marciapiedi laterali almeno su un lato della larghezza minima di ml.1,50, rispondenti alla vigente normativa sul superamento delle barriere architettoniche;
 - deve essere previsto idoneo sistema fognario;
 - gli innesti con la viabilità esistente dovranno essere previsti in conformità al vigente codice della strada.
5. Ai fini di cui al comma 1 non è consentita l'utilizzazione di aree con destinazione agricola secondo il presente regolamento urbanistico come accesso per gli interventi di nuova edificazione fuori dal territorio rurale; la realizzazione di accessi nelle aree con destinazione agricola finalizzati al recupero degli edifici esistenti è disciplinato dalle norme del presente regolamento riguardanti il territorio rurale.

Art. 8.9 - Trasformazione di locali accessori

1. Fermo restando che ai fini delle previsioni del presente regolamento urbanistico, i parametri urbanistici ed edilizi si applicano agli edifici esistenti in conformità al regolamento di cui all'art. 8 comma 1, in presenza di consistenze edilizie realizzate o trasformate in base a titoli abilitativi che, in conformità alle disposizioni vigenti al momento della relativa formazione, ne prevedevano l'esclusione ai fini della verifica delle quantità edificabili, si applicano le limitazioni di cui ai commi successivi.
2. I locali accessori facenti parte degli edifici esistenti e non computati nel Volume, nella Superficie utile o nella Superficie utile lorda al momento della relativa realizzazione, trasformazione o comunque nei successivi titoli abilitativi, al fine del rispetto delle quantità edificabili previste, mantengono la propria destinazione accessoria e non possono essere trasformati in Superficie utile abitabile o agibile (Sua); in caso di intervento edilizio di trasformazione dell'edificio possono essere oggetto di modifiche a condizione che venga mantenuta una Superficie non residenziale o accessoria (Snr) almeno equivalente a quella di detti locali.
3. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione edilizia di tipo R6, le consistenze edilizie di cui al comma 2 sono escluse dal computo della Superficie utile lorda e del Volume attuali ai fini della successiva ricostruzione.
4. Le disposizioni di cui ai commi 2 e 3 non si applicano nel caso in cui la consistenza dei fabbricati esistenti risulti conforme, in base ai parametri urbanistici ed edilizi determinati in conformità al regolamento di cui all'art.8 comma 1, alle previsioni del presente regolamento urbanistico; limitatamente alle aree residenziali di completamento B1 ed alle zone produttive esistenti la conformità è riferita al rispetto dei parametri di cui rispettivamente all'art. 25.1 comma 5 ed all'art. 27.1 comma 6.
5. E' altresì consentita la trasformazione dei locali accessori di cui al comma 2 in Superficie utile abitabile o agibile (Sua), nel rispetto delle vigenti norme igienico sanitarie, attraverso gli interventi di ampliamento comunque consentiti dalle disposizioni del presente regolamento urbanistico.
6. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle costruzioni con destinazione diversa da quella residenziale.

Titolo II - Attuazione del Regolamento urbanistico

Capo I – Modalità generali di attuazione

Art. 9 - Modalità di attuazione delle previsioni

1. Le previsioni del Regolamento urbanistico si attuano, nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti e sovraordinate, mediante:
 - piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata;
 - progetti unitari convenzionati;
 - interventi edilizi diretti, convenzionati e non convenzionati;
 - interventi edilizi liberi, soggetti o meno a comunicazione.
2. Hanno altresì rilevanza ai fini dell'attuazione del regolamento urbanistico il Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art. 42 della legge regionale 1/2005 e le modalità di realizzazione delle opere pubbliche di cui all'art. 7 del DPR 6 giugno 2001 n.380.
3. Il comune ha inoltre la facoltà di dare attuazione a talune previsioni del regolamento urbanistico, in conformità alle disposizioni della legge regionale 1/2005, attraverso:
 - i programmi complessi di riqualificazione insediativa quali strumenti di programmazione attuativa finalizzati al recupero e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti anche attraverso interventi di nuova edificazione;
 - i piani di intervento per la rigenerazione urbana quali strumenti per incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per promuovere ed agevolare la rigenerazione delle aree urbane degradate.

Art. 10 - Piani attuativi

1. I piani attuativi sono atti di governo del territorio di dettaglio che attuano previsioni del regolamento urbanistico; sono disciplinati da disposizioni della legge regionale e statale per quanto riguarda il contenuto, la validità e le procedure per l'approvazione.
2. I piani attuativi devono rispettare le destinazioni e gli indici edilizi ed urbanistici stabiliti dal regolamento urbanistico con le presenti norme e con le allegate schede norma, nonché le relative prescrizioni; essi devono adeguatamente motivare le scelte progettuali sotto il profilo urbanistico, infrastrutturale e viario, dei rapporti tra edilizia esistente e di progetto e con valutazioni dell'inserimento ambientale dell'intervento.
3. I piani attuativi previsti per l'attuazione delle previsioni del regolamento urbanistico, di iniziativa pubblica o privata, sono i seguenti:
 - Piani particolareggiati (PP);
 - Piani di Lottizzazione (PdL);
 - Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP);
 - Piani per gli insediamenti produttivi (PIP);
 - Piani di Recupero (PdR);
 - Programmi aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA), nei casi di cui al comma 7.
4. Ciascun piano attuativo, in rapporto agli interventi previsti, può avere i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi indicati nel comma precedente; resta salva per l'Amministrazione Comunale la facoltà di procedere ai sensi del comma 3 dell'art. 9 o secondo altre modalità previste da disposizioni legislative sovraordinate, in quanto compatibili con le previsioni del regolamento urbanistico.
5. Sono subordinati alla preventiva approvazione di piano attuativo:
 - a) l'attuazione degli interventi di nuova edificazione nelle Aree di nuovo impianto di cui all'art. 26.1;
 - b) l'attuazione degli interventi di recupero negli ambiti di riqualificazione di cui all'art. 26.2;
 - c) l'attuazione delle previsioni nelle aree per nuovi insediamenti produttivi di cui all'art. 27.2;
 - d) l'attuazione delle previsioni negli isolati di rinnovo urbano di cui all'art. 25.1 comma 7 nei casi previsti dalla relative schede norma;

- e) l'attuazione di interventi che prevedano la nuova costruzione di abitazioni rurali o di annessi agricoli di consistenza superiore a quelle stabilite dal comma 7;
 - f) l'attuazione di interventi di ristrutturazione urbanistica o di altri interventi comportanti la ricostruzione, a seguito di demolizione, di consistenze edilizie maggiori di 750 metri quadrati di Superficie utile lorda (Sul), ovvero di 1000 metri quadrati di Superficie Utile lorda (Sul) nel caso in cui sia garantita la qualità energetica degli interventi con destinazione residenziale che prevedono unità abitative progettate e realizzate nel rispetto della certificazione CasaClima e per le quali dovrà essere garantito il raggiungimento almeno della Classe A in caso di nuova edificazione e della classe R in caso di riqualificazione energetica di edifici esistenti, in conformità alle disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 7 dell'art. 14.5;
 - g) l'attuazione degli interventi di cui alla precedente lettera f) riguardanti consistenze edilizie con Superficie utile lorda (Sul) inferiore a quella in essa stabilita, allorché sussistano le seguenti condizioni:
 - interventi riferiti a zone a carattere storico ove si renda necessario una particolare attenzione a livello tipologico e formale della nuova edificazione;
 - interventi che comportano la realizzazione di un insieme sistematico di opere infrastrutturali e per l'urbanizzazione e/o a completamento degli insediamenti esistenti in funzione dell'abitato circostante;
 - h) l'attuazione delle previsioni nelle aree comunque disciplinate nell'Allegato A - *Disciplina urbanistica di dettaglio* - nei casi previsti dalla relative schede.
6. L'Amministrazione comunale ha comunque la facoltà di chiedere la presentazione di un piano attuativo anche in casi diversi da quelli individuati nel comma 5, su valutazione del dirigente dell'ufficio tecnico, per tutte quelle aree nelle quali è necessario:
- integrare o creare le opere di urbanizzazione (primaria e/o secondaria) a supporto della contemporanea edificazione e valutare gli eventuali costi per l'amministrazione comunale degli interventi;
 - procedere al riordinamento fondiario per rendere possibile una migliore edificazione o perseguire la ristrutturazione urbanistica della zona;
 - configurare un corretto assetto planivolumetrico dell'edificazione per soddisfare esigenze di ordine paesaggistico ambientale;
 - garantire l'omogeneità architettonica agli interventi.
7. Il Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui all'articolo 42 della legge regionale 3 gennaio 2005 n.1 ha valore di piano attuativo qualora preveda la realizzazione di nuove abitazioni rurali per una Superficie utile lorda (Sul) superiore a 300 metri quadrati o di nuovi annessi agricoli con Superficie utile lorda (Sul) superiore a metri quadrati 500.
8. Gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente nei casi in cui l'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva approvazione di piano attuativo ai sensi del comma 5, lettera f) rientrano nella disciplina per la trasformazione degli assetti insediativi di cui all'art. 1, comma 3, lettera b) e l'attuazione degli stessi:
- è subordinata all'assegnazione dei necessari dimensionamenti attraverso la procedura di cui all'art. 2 comma 6 e alla conseguente stipula di atto di convenzione con il comune;
 - è limitata alle quantità di Superficie utile lorda dei dimensionamenti assegnati, nel rispetto delle previsioni localizzate dal regolamento urbanistico attraverso la disciplina particolare di zona di cui ai Titoli III e IV.

Art. 10 bis - Norme particolari per i piani attuativi

1. In riferimento ai piani attuativi previsti dal presente regolamento urbanistico, ferme restando le disposizioni normative regionali e statali, devono essere rispettate le prescrizioni particolari contenute nel presente articolo:
- a) Piani particolareggiati (piani attuativi di iniziativa pubblica) - i piani particolareggiati dovranno comprendere:
- la rete viaria suddivisa in percorsi carrabili e pedonali e gli allineamenti conseguenti;
 - gli spazi di sosta e di parcheggio pubblico e privato e gli spazi per attrezzature pubbliche;
 - la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (rete fognante, idrica, telefonica, distribuzione energia elettrica e pubblica illuminazione, verde attrezzato);
 - descrizione delle modifiche qualitative e quantitative indotte sull'ambiente, in particolare relativamente a

suolo, acqua, patrimonio culturale, fattori socio-economici;

- eventuale descrizione e quantificazione delle misure previste per ridurre, compensare o eliminare gli eventuali effetti negativi sull'ambiente, durante la realizzazione o la gestione delle opere;
- l'individuazione delle aree edificabili e lo schema planivolumetrico degli edifici previsti; compreso le tipologie insediative;
- l'indicazione delle aree da vincolare o da espropriare o da acquisire comunque al patrimonio pubblico, accompagnate dal corrispondente elenco catastale e dai costi di esproprio
- la previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano con l'indicazione dei tempi e delle fasi di attuazione
- il termine di validità dello strumento urbanistico non superiori comunque a anni dieci.

b) Piani di lottizzazione (piani attuativi generalmente di iniziativa privata) – i piani di lottizzazione hanno lo scopo di precisare nel dettaglio, gli interventi per le opere di urbanizzazione e gli interventi edificatori inerenti una determinata area; il contenuto è analogo ai piani particolareggiati di cui al precedente punto a);

si aggiunge apposita convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese dei richiedenti ad avvenuta approvazione del piano che regolerà obblighi e diritti dei lottizzanti nei confronti dell'amministrazione comunale.

nella convenzione, dove territorialmente previsto, deve essere compresa la realizzazione delle alberature e dei percorsi per la formazione del Limite urbano, come definito nei successivi articoli delle presenti norme;

nella convenzione, nel rispetto delle leggi vigenti, si prevede:

- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e per le opere di urbanizzazione secondaria;
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria da cedere al comune e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- la corresponsione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita dal comune nel proprio regolamento degli oneri di urbanizzazione e costruzione;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

c) Piani di recupero - I piani attuativi che hanno i caratteri di piani di recupero disciplinano il recupero di immobili, di complessi edilizi, di isolati, le aree di degrado urbanistico, interventi di ristrutturazione urbanistica, le aree di degrado geofisico; il Piano di recupero, deve indicare:

- gli interventi ammessi sulla base della classificazione e l'assetto di massima degli edifici;
- gli eventuali edifici o spazi riservati ad opere, attrezzature o impianti di interesse pubblico;
- gli edifici, o le parti di essi, eventualmente destinati alla demolizione;
- le unità minime di intervento;
- le modalità, i tempi di attuazione, le finalità degli interventi e le convenzioni tipo;
- gli interventi alla cui attuazione siano tenuti i proprietari e quelli ai quali deve provvedere il comune;
- le modalità sostitutive da parte del Comune nel caso di inadempienza dei privati tenuti alla attuazione degli interventi.

2. Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili a presentare, entro il termine stabilito dal Comune, un progetto di lottizzazione delle aree stesse, anche per evitare la decadenza delle previsioni (vedi articolo 3; se i proprietari non aderiscono all'invito, il Sindaco può prendere l'iniziativa per la compilazione d'ufficio
3. Il piano di lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, l'accettazione e la volontà di attuarlo anche attraverso la costituzione di consorzi così come previsto dalla normativa regionale; le spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio sono a carico dei proprietari.
4. Nel caso che i proprietari non dichiarino di accettare ed attuare il piano di lottizzazione, il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree in attuazione delle disposizioni di cui al D.P.R. 327/2001 e della L.R.T. n. 30 del 18 febbraio 2005 "Disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità".
5. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4 sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il piano di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto, oppure lo presentino con prescrizioni difformi rispetto alle norme del presente regolamento.

Articolo 11- Interventi attuati o in corso di attuazione

1. Nella cartografia del regolamento urbanistico sono individuate con apposito simbolo grafico le aree interessate da interventi attuati o in corso di attuazione al momento della adozione delle presenti disposizioni, soggette a:
 - a) piano attuativo precedentemente approvato e convenzionato;
 - b) progetto unitario convenzionato precedentemente approvato e convenzionato;
 - c) intervento edilizio diretto con titolo abilitativo rilasciato o formato.
2. Gli interventi relativi a tali aree sono stati conteggiati nella fase del precedente monitoraggio e, fatto salvo quanto previsto dal comma 5, dei relativi dimensionamenti utilizzati si è tenuto conto nella ridefinizione del dimensionamento degli insediamenti contenuto nel Piano strutturale e articolato per funzioni, dal quale sono prelevati i dimensionamenti inseriti nel quadro previsionale strategico in funzione della localizzazione delle previsioni del presente Regolamento urbanistico.
3. In tali aree sono confermate le previsioni dei piani attuativi, dei progetti unitari convenzionati e dei titoli abilitativi come sopra individuati e restano vincolate ai parametri urbanistici (determinati con le modalità previste negli stessi piani attuativi), all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e a tutte le prescrizioni in essi contenute;
4. Eventuali modifiche dei piani attuativi, dei progetti unitari convenzionati e dei titoli abilitativi edilizi di cui al presente articolo sono ammesse nel rispetto delle previsioni del regolamento urbanistico, a condizione che non comportino incrementi della Superficie utile lorda (Sul) o degli altri parametri rilevanti ai fini del dimensionamento.
5. Nelle seguenti aree interessate da interventi attuati o in corso di attuazione ai sensi dell'art. 11:
 - Area nell'UTOE 19 - Badia Montione, oggetto della convenzione ai rogiti del Notaio Nicola Mancioppi di Navacchio, rep. 28841 del 01/08/2006 registrata a Pisa il 02/08/2006 al numero particolare 4408;
 - Area nell'UTOE 21 - Musigliano, oggetto di sentenza TAR Toscana n.1053/10 del 28 aprile 2010;gli interventi non sono stati conteggiati nel precedente monitoraggio in quanto aree non subordinate a piano attuativo e non soggette alla perdita di efficacia quinquennale ai sensi dell'art. 55 comma 5 della legge regionale 1/2005; i dimensionamenti di tali aree sono pertanto inseriti nel quadro previsionale strategico quinquennale di cui all'Allegato C, fanno parte delle previsioni di cui all'art. 2, comma 4, lettera a) e la disciplina per l'attuazione degli interventi è definita dalle schede B19, B21a e B21b contenute nell'Allegato A.
6. Sono altresì confermati e fatti salvi gli interventi previsti dai Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale approvati prima dell'adozione delle presenti disposizioni, per la durata del programma stesso.

Art. 12 - Progetti unitari convenzionati

1. Il regolamento urbanistico individua i casi in cui l'attuazione delle previsioni, pur non essendo soggetta alla formazione di un piano attuativo, è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto unitario convenzionato al fine di coordinare più interventi edilizi fra di loro e con la realizzazione di opere di urbanizzazione, standard e infrastrutture; in tali casi la necessità del coordinamento della progettazione è riferita sia agli aspetti morfologici e architettonici, sia a quelli tecnologici e funzionali.
2. Rientrano nelle previsioni del presente articolo i progetti unitari convenzionati nei lotti residenziali liberi di cui all'art.25.2 comma 2, gli isolati di rinnovo urbano di cui all'art. 25.1 comma 7 per i quali non è richiesto il piano attuativo, e tutti gli interventi per i quali è richiesto il progetto unitario convenzionato dalle presenti norme tecniche di attuazione e/o dalle schede norma di cui all'Allegato A - *Disciplina urbanistica di dettaglio*.
3. Il progetto unitario convenzionato deve rispettare le previsioni definite dalla disciplina di zona generale e particolare del territorio di cui ai titoli III e IV che può contenere specifiche disposizioni per le aree interessate, formulate anche attraverso schede norma allegate al regolamento urbanistico, comprese prescrizioni particolari sui diritti edificatori ai sensi del successivo articolo 14.
4. Il progetto unitario convenzionato è corredato da:
 - una relazione tecnica illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna e interna delle scelte progettuali;
 - l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, comprensivo dell'indicazione delle masse, delle

- altezze e dei prospetti delle costruzioni esistenti e di progetto;
 - l'individuazione delle superfici fondiari e l'indicazione delle quantità edificabili, degli standard da realizzare, dei caratteri architettonici e morfologici che garantiscono l'unitarietà dell'intervento;
 - la localizzazione di eventuali spazi destinati a opere od impianti di interesse pubblico;
 - il progetto esecutivo delle eventuali opere di urbanizzazione integrative correlate all'intervento;
 - ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento;
 - lo schema di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.
5. Il progetto unitario convenzionato è approvato con atto del dirigente dell'ufficio tecnico comunale, previa approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, se dovuto, da parte dell'amministrazione comunale, e acquista efficacia a seguito della sottoscrizione di un atto pubblico trascritto, di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, conforme allo schema approvato insieme al progetto unitario, finalizzato garantire il rispetto delle previsioni dello stesso progetto e a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento; nell'ambito di tale atto sono presentate le dovute garanzie fideiussorie.
6. La predisposizione di un progetto unitario convenzionato può essere richiesta dal comune, su valutazione del dirigente dell'ufficio tecnico comunale, anche nei casi diversi da quelli del comma 2, qualora si renda necessario valutare in modo articolato gli interventi in aree complesse dal punto di vista dimensionale, per motivi di inserimento ambientali o per la necessità di dotazione di servizi e opere di urbanizzazione.
7. E' fatta salva la necessità o la facoltà di sottoporre le aree e gli interventi di cui al comma 2 a piano attuativo nei casi previsti dalle presenti norme.

Art. 13 - Interventi edilizi diretti

1. Le previsioni del regolamento urbanistico non assoggettate all'approvazione di un piano attuativo o di un progetto unitario convenzionato, possono essere attuati attraverso interventi edilizi diretti, subordinati all'acquisizione dei titoli abilitativi prescritti dalle disposizioni delle leggi statali e regionali in vigore.
2. Nel caso in cui sia necessaria l'integrazione delle opere di urbanizzazione ed in tutti i casi in cui sia necessario, in base alle presenti norme, disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento, la formazione del titolo abilitativo edilizio è subordinata alla preventiva sottoscrizione di un atto pubblico trascritto, di convenzione o unilaterale d'obbligo, conforme allo schema proposto dagli interessati e approvato con atto del dirigente dell'ufficio tecnico comunale che disciplini la realizzazione delle opere e contenga le obbligazioni e le garanzie necessarie.
3. Per gli interventi edilizi comportanti l'esecuzione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico da parte di privati, la formazione del titolo abilitativo edilizio è subordinato alle seguenti procedure:
 - approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi di norma contestualmente ai fabbricati;
 - sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, o della convenzione nei casi previsti dalla legislazione vigente, in cui si obbligano, entro la data indicata dall'atto stesso all'esecuzione delle opere previste ed alla successiva cessione gratuita al comune delle opere stesse e dei terreni sui quali insistono;
 - prestazione di idonea garanzia fideiussoria.
4. Gli interventi classificati come attività edilizia libera, soggetta o meno a comunicazione, dalle vigenti disposizioni delle leggi statali e regionali, devono comunque rispettare le previsioni del regolamento urbanistico.

Capo II - Modalità particolari di attuazione

Art. 14 - Disciplina particolare dei diritti edificatori

1. Sono disciplinate nel presente articolo e nei successivi articoli da 14.1 a 14.5, particolari modalità di attuazione delle previsioni del regolamento urbanistico finalizzate all'attenuazione del carattere discriminatorio proprio della pianificazione urbanistica, nel rispetto delle disposizioni sovraordinate.

2. Tali modalità sono utilizzate nell'ambito della disciplina di zona generale e particolare del territorio di cui ai titoli III e IV, nonché nelle allegate schede normative con la finalità di una equa distribuzione dei vantaggi dei diritti edificatori, e per garantire che una parte degli stessi siano indirizzati verso finalità di interesse pubblico, sociale e di miglioramento della qualità degli insediamenti.

Art. 14.1 - Perequazione urbanistica

1. L'attuazione degli interventi nelle aree destinate a interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale è assoggettata a perequazione urbanistica nei casi e secondo le modalità individuate dalle presenti norme.
- 1 La perequazione urbanistica è finalizzata al perseguimento degli obiettivi di interesse generale definiti dagli strumenti della pianificazione territoriale e dagli atti di governo del territorio, mediante l'equa distribuzione delle facoltà edificatorie e degli oneri tra le diverse proprietà immobiliari ricomprese negli ambiti oggetto delle trasformazioni di cui al primo comma, diretta al superamento delle diversità di condizione giuridico - economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto delle previsioni della pianificazione urbanistica.
- 2 L'equa distribuzione delle facoltà edificatorie e degli oneri è effettuata in considerazione delle limitazioni all'edificabilità derivanti dagli strumenti di pianificazione territoriale e dagli atti di governo del territorio e tiene altresì conto delle condizioni fisiche del territorio nonché dei vincoli derivanti dalle disposizioni di legge vigenti.
- 3 La perequazione urbanistica si attua all'interno degli ambiti territoriali allo scopo individuati dal regolamento urbanistico, sia che si tratti di aree unitarie, sia che si tratti di aree non contigue, ma coordinate e considerate in modo solidale ai fini della funzione pubblicistica di pianificazione del territorio e di conformazione della proprietà privata.
- 4 Nei casi di cui al comma precedente, la potenzialità edificatoria è assegnata all'ambito territoriale nella sua interezza ed il piano attuativo ripartisce tra tutti i proprietari delle aree interessate le facoltà edificatorie e gli oneri correlati alla formazione delle dotazioni territoriali attraverso una ricomposizione fondiaria comprendente permuta e cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo.
- 5 La capacità edificatoria assegnata all'intero ambito territoriale è ripartita sui singoli lotti in base a fattori di equa condivisione di benefici ed oneri, costituiti dall'incidenza percentuale delle aree riferibili a ciascuna proprietà rispetto alla superficie complessiva dell'ambito, nonché delle condizioni e dei vincoli di cui al comma 3.

Articolo 14.2 - Compensazione urbanistica

- 1 Nei casi previsti dalle presenti norme, le previsioni del regolamento urbanistico si attuano mediante compensazione urbanistica, attraverso l'attribuzione di facoltà edificatorie o di aree in permuta ai proprietari di immobili sui quali, a seguito di accordo convenzionale tra il comune e l'avente titolo, sono realizzati interventi pubblici o di interesse pubblico ad iniziativa del comune.
- 2 Le facoltà edificatorie attribuite per compensazione urbanistica ai sensi del comma 1, ivi compresi i crediti edilizi, sono esercitabili solo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e sono ricomprese nell'ambito degli interventi soggetti a piano attuativo di cui all'art. 10 o a progetto unitario convenzionato di cui all'articolo 12; tali facoltà edificatorie sono inoltre soggette alla decadenza quinquennale di cui all'articolo 4, comma 2.
- 3 Le facoltà edificatorie previste dal presente articolo sono quantificate dal regolamento urbanistico ma, in quanto crediti edilizi compensativi diversi dai diritti edificatori attribuiti agli ambiti soggetti a perequazione urbanistica, sono assegnati al proprietario del fondo vincolato solo a seguito della sottoscrizione di atto di convenzione con il comune comportante la cessione del fondo stesso in fase di attuazione urbanistica, nonché dell'avvenuta esecuzione di eventuali demolizioni previste.
- 4 Al fine di mantenere l'equilibrio territoriale, i crediti compensativi possono essere utilizzati, con le modalità di cui al comma 2, solo sui fondi accipienti predeterminati dal regolamento urbanistico, costituiti da aree di proprietà comunale o di terzi già destinate all'edificazione dallo stesso regolamento.

Articolo 14.3 - Premialità edilizie

- 1 Il regolamento urbanistico, nell'ambito della potestà conformativa del territorio di cui è titolare il comune nell'esercizio della propria attività di pianificazione, individua gli ambiti territoriali in cui sono attribuiti diritti edificatori aggiuntivi rispetto a quelli previsti in via ordinaria, in funzione del raggiungimento di determinati obiettivi di rilievo pubblico.
- 2 Le premialità di cui al comma 1 sono in particolare finalizzate alla realizzazione di edilizia residenziale sociale, di rinnovo urbanistico ed edilizio, di riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, anche attraverso interventi di edilizia sostenibile.
- 3 I diritti edificatori premiali, fatto salvo quanto previsto dal comma successivo, possono essere utilizzati solo all'interno dei medesimi ambiti territoriali oggetto di attribuzione da parte del regolamento urbanistico, nei quali devono comunque essere rispettati i limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi previsti dalla vigenti disposizioni di legge.
- 4 Negli interventi di edilizia sostenibile disciplinati dal regolamento di cui all'art. 14.5 è ammesso, con le modalità previste dallo stesso regolamento, un incremento fino al 10% della Superficie utile lorda ammessa per gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione e di ristrutturazione edilizia, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi; tale incremento non è conteggiato ai fini del rispetto dei limiti di Superficie utile lorda (Sul), Volume (V) e Superficie coperta (Sc) ma deve rispettare tutte le altre previsioni del regolamento urbanistico e delle disposizioni di legge e regolamento vigenti; tali incrementi:
 - sono ammessi con le modalità e nel rispetto delle quantità ammesse dal regolamento di cui all'art. 14.5;
 - sono ammessi anche al di fuori degli ambiti territoriali individuati ai sensi del comma 1 e con intervento edilizio diretto, con esclusione degli immobili vincolati ai sensi della parte seconda e della parte terza del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali), ricadenti all'interno dei Capisaldi o comunque classificati di valore architettonico, di interesse tipologico o ambientale.
 - concorrono alle quantità edificatorie da valutare per la qualificazione degli interventi ai sensi della legge regionale e non possono conseguentemente derogare dalle categorie di intervento ammesse dalle presenti norme;
 - sono ammessi a condizione che siano reperiti gli spazi per standard pubblici ai sensi dell'art. 3 del DM 1444/68; per consistenze fino a 40 metri quadrati di Superficie utile lorda in luogo degli spazi pubblici è corrisposto al comune l'importo corrispondente alla relativa monetizzazione, per consistenze superiori la monetizzazione può essere autorizzata dal comune.
 - possono essere certificati abitabili o agibili solo se rispondenti ai requisiti di edilizia sostenibile presupposti in fase di formazione del titolo abilitativo edilizio.
- 5 Il regolamento urbanistico individua altresì ambiti territoriali in cui sono perseguite le finalità di cui al comma 2 attraverso disposizioni volte a consentire destinazioni d'uso o dotazioni di standard pubblici diversificate in funzione del conseguimento di obiettivi prestabiliti, senza attribuzione di diritti edificatori aggiuntivi rispetto a quelli previsti in via ordinaria.
- 6 Sono fatte salve altre disposizioni legislative sovraordinate in materia di premialità edilizia, comprese le eventuali norme derogatorie alle previsioni degli strumenti urbanistici.

Articolo 14.4 – Edilizia residenziale sociale

- 1 Nel regolamento urbanistico sono definiti i casi e gli ambiti territoriali in cui l'attuazione di interventi di trasformazione è subordinata alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale mediante cessione gratuita di aree, o unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata tali previsioni concorrono alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa, integrando gli standard di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.
- 2 Fatte salve diverse previsioni nella disciplina di zona generale e particolare contenute nei titoli III e IV delle presenti norme e nelle schede norma di cui all'allegato A, i seguenti interventi nelle aree di trasformazione degli assetti insediativi di cui all'articolo 26 devono prevedere la cessione gratuita di una quota non inferiore al 5% della Superficie utile lorda residenziale realizzata:

- a) interventi di nuova edificazione ad uso residenziale;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica che comporti cambio di destinazione d'uso o incrementi volumetrici, ad esclusione delle destinazioni d'uso industriali e artigianali.

Ai fini della determinazione della Superficie utile lorda realizzata non si tiene conto della maggior Superficie di cui all'art.14.5 comma 6 lettera a).

- 3 La disposizione di cui al comma 2 si applica anche agli interventi ricadenti in aree diverse da quelle di cui all'art. 26, nel caso di interventi soggetti alla preventiva approvazione di un piano attuativo o di un progetto unitario convenzionato.
- 4 Gli alloggi di edilizia residenziale sociale di cui al presente articolo sono realizzati con dimensione compresa tra un minimo di metri quadrati 45 e un massimo di metri quadrati 90 di Superficie utile abitabile (Sua) oltre alle dotazioni per la sosta stanziale, salvo diversa determinazione del comune in sede di formazione del piano attuativo o progetto unitario.
- 5 Le convenzioni per l'attuazione degli interventi urbanistici soggetti alle dotazioni di edilizia residenziale sociale ai sensi del presente articolo sono corredate da specifiche prescrizioni e da idonee forme di garanzia; a tal fine i progetti degli interventi individuano le unità immobiliari residenziali destinate alla cessione gratuita, corrispondenti alla Superficie utile lorda di cui al comma 2.
- 6 Ai fini dell'attuazione degli interventi di edilizia residenziale sociale di cui al presente articolo è ammesso, quale premialità edilizia ai sensi dell'art. 14.3, nei casi previsti e con le modalità stabilite dalla disciplina di zona generale e particolare di cui ai titoli III e IV e dalle schede norma di cui all'allegato A, un incremento della Superficie utile lorda con destinazione residenziale ammessa in via ordinaria, pari alla medesima Superficie residenziale realizzata ai sensi del presente articolo e destinata alla cessione.
- 7 La cessione delle unità immobiliari da destinare ad edilizia residenziale sociale in attuazione delle disposizioni del presente articolo, dove non diversamente disposto dalla disciplina di zona o dalle schede norma, può essere monetizzata quando la Superficie utile lorda residenziale da cedere non sia superiore a 100 metri quadrati; in tal caso non sono ammesse le premialità edilizie di cui al comma 6.
- 8 Gli eventuali interventi di nuova edificazione a destinazione turistico - ricettiva extralberghiera o grandi strutture di vendita, ricadenti nelle aree di trasformazione degli assetti insediativi di cui all'articolo 26 o comunque nel caso nel caso di interventi soggetti alla preventiva approvazione di un piano attuativo o di un progetto unitario convenzionato, comportano la corresponsione di oneri aggiuntivi di urbanizzazione per l'edilizia sociale pubblica.

Articolo 14.5 – Edilizia sostenibile

- 1 Il regolamento urbanistico contiene disposizioni volte ad incentivare la realizzazione di edifici con caratteristiche di ecosostenibilità legate alla qualità ambientale degli spazi abitativi, all'assenza di sostanze inquinanti e al contenimento dei consumi energetici dei fabbricati con la conseguente riduzione delle emissioni di gas in atmosfera.
- 2 Gli incentivi previsti sono commisurati al livello di ecoefficienza raggiunto nella progettazione e consistono in:
 - a) incentivi economici, mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, fino ad un massimo del 70 per cento.
 - b) incentivi di carattere edilizio urbanistico, mediante la previsione di un incremento fino al 10 per cento della Superficie utile lorda ammessa per gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di ampliamento, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi.
- 3. Al fine di individuare e definire uno standard di valutazione della qualità nel rispetto delle linee guida tecnico-costruttive emanate dalla Regione ai sensi dell'art. 145, comma 1, della legge regionale 1/2005, il comune approva uno specifico regolamento per l'edilizia sostenibile, nel quale è individuata la soglia minima per l'accesso agli incentivi, graduando gli stessi a seconda del livello di ecoefficienza raggiunto nella progettazione.
- 4. Il regolamento urbanistico riconosce ed incentiva altresì la qualità energetica degli edifici progettati e realizzati nel rispetto della certificazione CasaClima, subordinando l'attuazione di una parte delle capacità edificatorie previste ovvero l'attuazione di specifici interventi di trasformazione degli edifici esistenti, al raggiungimento di tale

certificazione al termine dei lavori; nel caso in cui al termine dei lavori non sia rilasciata la certificazione CasaClima, le unità abitative e le superfici realizzate attraverso tali capacità o interventi sono destinate a edilizia residenziale sociale ai sensi dell'art. 14.4, in aggiunta alle quantità ivi previste e secondo le modalità stabilite dai commi successivi.

5. Per i fini di cui al comma precedente la disciplina particolare di zona di cui ai titoli III e IV e le schede norma possono prevedere le seguenti limitazioni quando non sia garantito, attraverso la progettazione e la realizzazione degli edifici, almeno il raggiungimento della Classe A per la nuova edificazione e della classe R per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti:
 - a) una minore incidenza della destinazione residenziale sulla Superficie utile lorda (Sul) complessiva consentita nell'ambito delle aree destinate alla trasformazione degli assetti insediativi di cui all'art.26;
 - b) limitazioni alla possibilità di realizzazione di nuove unità abitative negli interventi di recupero e valorizzazione all'interno delle aree urbane storiche di cui all'art 24;
 - c) limitazioni alla possibilità di realizzazione di nuove unità abitative o limiti inferiori di Superficie utile lorda (Sul) negli interventi di ampliamento degli edifici esistenti all'interno delle aree urbane storiche di cui all'art. 24, delle aree residenziali di completamento B1 di cui all'art. 25.1 e nel territorio rurale di cui all'art. 23.8;
 - d) un limite inferiore di Superficie utile lorda (Sul) negli interventi di ricostruzione a seguito di demolizione di cui all'art. 10 comma 5 lettera f), subordinati alla preventiva approvazione di piano attuativo.
6. Nei casi di cui al comma 5, l'attuazione degli interventi per i quali deve essere garantito il raggiungimento della certificazione CasaClima è subordinata al seguente procedimento:
 - a) il progetto deve individuare le unità immobiliari residenziali riconducibili:
 - alla maggiore Superficie utile lorda (Sul) da realizzarsi rispetto all'attuazione in assenza di certificazione, nei casi di cui al comma 5, lettera a);
 - alle nuove unità abitative la cui realizzazione è subordinata alla certificazione, nei casi di cui al comma 5, lettera b);
 - alle nuove unità abitative la cui realizzazione è subordinata alla certificazione o comunque alla maggiore Superficie utile lorda (Sul) da realizzarsi rispetto all'attuazione in assenza di certificazione, nei casi di cui al comma 5, lettera c);
 - alla maggiore Superficie utile lorda (Sul) oggetto di ricostruzione rispetto alla possibilità di attuazione in assenza della preventiva approvazione di piano attuativo, nei casi di cui al comma 5, lettera -d);
 - b) la formazione del titolo abilitativo edilizio è subordinata:
 - all'attivazione della procedura presso il soggetto referente per la Regione Toscana della certificazione CasaClima ed al conseguimento della dichiarazione di edificio certificabile sulla base del progetto e del calcolo CasaClima;
 - alla sottoscrizione di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo sottoscritto da tutti i soggetti interessati, nei quali gli stessi si impegnano alla cessione gratuita delle unità abitative di cui al punto a) destinate ad alloggi di edilizia residenziale sociale ai sensi dell'art. 14.4, qualora al termine dei lavori non sia certificata la classe CasaClima richiesta in base al comma 5; nel caso specifico degli interventi di cui alle lettere b) e c) del comma 5 in luogo della cessione può essere prevista la relativa monetizzazione, attraverso la corresponsione di un importo a destinazione vincolata, commisurato al valore della maggiore Superficie utile lorda (Sul) o della unità immobiliare derivata dall'applicazione del presente articolo, secondo i criteri stabiliti dal comune;
 - c) la certificazione dell'abitabilità degli edifici è subordinata al rilascio del certificato di qualità energetica CasaClima secondo la classe richiesta in base al comma 5, ovvero alla cessione o monetizzazione delle unità abitative o delle superfici di cui al punto a) destinate ad edilizia residenziale sociale secondo i termini e le modalità fissate nella convenzione.
7. Nei casi di cui al comma precedente è riconosciuta, quale incentivo economico per il miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria per gli edifici soggetti a certificazione CasaClima, del 20% rispetto a quelli dovuti in via ordinaria, dietro presentazione di polizza fideiussoria a favore del comune da svincolarsi a seguito del rilascio della certificazione della classe richiesta o da escutersi nel caso non sia rilasciata tale certificazione al termine dei lavori.

Capo III - Modalità di intervento

Articolo 15 – Categorie di intervento edilizio

1. Gli interventi riguardanti edifici e manufatti, che attuano le previsioni del regolamento urbanistico sono riferiti alle seguenti categorie di intervento, definite dalle vigenti disposizioni delle leggi statali e regionali e dalle norme del presente Capo:
 - manutenzione, ordinaria e straordinaria, secondo le specifiche di cui all'art. 15.1;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia, secondo le specifiche di cui all'art. 15.2;
 - ampliamento, secondo le specifiche di cui all'art. 15.3;
 - sostituzione edilizia, secondo le specifiche di cui all'art. 15.5;
 - ristrutturazione urbanistica;
 - nuova edificazione;
 - demolizione.
2. Le definizioni delle categorie di intervento contenute nel presente Capo costituiscono specifiche attuative di quelle previste dall'art. 3.2 del Piano Strutturale per il raggiungimento degli obiettivi statutari e strategici dello stesso; esse costituiscono la disciplina rivolta alla tutela e alla valorizzazione del patrimonio storico, culturale, architettonico e ambientale, nonché al recupero, alla riqualificazione e alla trasformazione delle risorse territoriali in conformità a tali obiettivi.
3. La disciplina dell'attività edilizia contenuta nel presente articolo e più in generale nel regolamento urbanistico non incide sull'applicazione delle disposizioni sovraordinate vigenti, rientranti nella competenza legislativa regionale e statale, con particolare riferimento alle limitazioni da esse derivanti, all'individuazione del titolo abilitativo necessario per la realizzazione degli interventi, alla disciplina dei procedimenti e alle sanzioni; eventuali modifiche di tali disposizioni legislative inerenti le definizioni delle categorie d'intervento non incidono sulla disciplina sostanziale interna al regolamento urbanistico, salvo i casi di deroga espressa, fino al relativo ed eventuale adeguamento.

Art. 15.1 – Interventi di manutenzione

1. Gli interventi di manutenzione di edifici esistenti, per i quali la disciplina di zona prescrive il rispetto dei caratteri che qualificano il valore storico, culturale, architettonico e ambientale dell'organismo edilizio e/o del contesto in cui lo stesso è inserito, sono attuati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali che caratterizzano l'edificio oggetto di intervento e/o il contesto, edilizio o ambientale, interessato dall'intervento; il rispetto dei caratteri è proporzionato al valore degli edifici o del contesto di riferimento.
2. Per le finalità di cui al comma 1 negli interventi edilizi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, riguardanti gli edifici ubicati all'interno delle aree urbane storiche di cui all'art. 24 e delle aree agricole di cui agli articoli 33, 34 e 36 devono essere rispettate le prescrizioni riguardanti materiali e tecniche costruttive, prospetti, elementi accessori esterni e copertura, contenute nelle categorie di ristrutturazione edilizia ammesse per l'edificio interessato secondo l'art.15.2.

Art. 15.2 - Interventi di ristrutturazione edilizia

1. Nel rispetto delle disposizioni del precedente articolo 15, ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano nelle seguenti categorie:
 - R1 - Ristrutturazione edilizia senza modifiche strutturali
 - R2 - Ristrutturazione edilizia con modifiche strutturali verticali;
 - R3 - Ristrutturazione edilizia con modifiche strutturali orizzontali;
 - R4 - Ristrutturazione edilizia con trasformazione dell'edificio;
 - R5 - Ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione;
 - R6 - Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione;

di seguito definite.

R1 - Ristrutturazione edilizia senza modifiche strutturali

interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, anche con modifica della destinazione d'uso, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore storico, culturale e architettonico dell'organismo stesso, senza demolizioni totali o significative, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) **sagoma e involucro:** non sono consentite modifiche della sagoma e/o dell'involucro edilizio, fatta salva la demolizione di superfetazioni ed elementi incongrui con le caratteristiche originarie del fabbricato;
- b) **Volume:** non sono consentiti incrementi di Volume (V), fatte salve modeste quantità derivanti dalla eliminazione di elementi interni alla sagoma e incongrui con le caratteristiche originarie dell'edificio, ivi comprese le scale interne nel rispetto delle disposizioni della lettera m;
- c) **Superficie coperta:** non sono consentiti incrementi di Superficie coperta (Sc);
- d) **Superficie utile lorda:** sono consentiti incrementi di Superficie utile lorda esclusivamente per il ripristino di solai crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza, per l'eliminazione di scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo delle singole unità immobiliari, nel rispetto delle disposizioni della lettera m;
- e) **frazionamento:** la creazione di nuove unità immobiliari attraverso frazionamento di quelle esistenti è ammessa solo nel rispetto dell'impianto tipologico e delle caratteristiche architettoniche; le unità immobiliari derivate si devono inserire in porzioni dell'edificio dotate di una propria individualità architettonica e/o funzionale, senza introdurre separazioni o elementi incongrui;
- f) **destinazione d'uso:** la destinazione d'uso attuale può essere modificata solo per l'introduzione di quelle compatibili con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio;
- g) **materiali e tecniche costruttive:** è prescritto l'utilizzo dei medesimi materiali esistenti e di tecniche costruttive conformi a quelle attuali, sia nelle finiture che nelle parti strutturali, salvo il caso di ripristino delle originarie caratteristiche tipologiche formali e strutturali in presenza di alterazioni delle stesse;
- h) **prospetti:** le facciate devono essere conservate senza modifiche delle aperture esistenti, salvo il ripristino di quelle originarie se alterate o tamponate e sempre che non risultino in contrasto con le caratteristiche dell'organismo (fuori allineamento, forma o dimensioni incongrue ecc.), nonché la trasformazione di porte in finestre e viceversa al piano terra quando non incida sulla simmetria del fronte;
- i) **elementi architettonici:** devono essere conservati gli elementi architettonici, plastici e decorativi presenti quali marcapiani, cornici, modanature ecc.
- j) **distribuzione interna:** sono ammesse modifiche funzionali alla distribuzione interna dei locali attraverso l'introduzione e lo spostamento di pareti divisorie non strutturali sempre che non compromettano l'unitarietà e la percezione di elementi di valore storico, architettonico o tipologico (volte e solai di valore architettonico, decorazioni e pitture, unitarietà dei vani caratterizzanti la tipologia dell'edificio ecc.);
- k) **requisiti igienico sanitari:** devono essere rispettati i requisiti igienico sanitari minimi stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia di superficie e altezza interna dei locali e di superfici aereo-illuminanti; gli interventi che non modificano la precedente destinazione d'uso sono ammessi a condizione che non riducano i precedenti requisiti legittimamente inferiori a quelli minimi, quando l'adeguamento non sia compatibile con la tutela delle caratteristiche dell'edificio o non rientri nel progetto;
- l) **strutture verticali e orizzontali:** le strutture verticali e orizzontali devono essere conservate nella posizione e nelle dimensioni, fatti salvi i casi di ripristino delle situazioni originarie alterate, i maggiori spessori dovuti a esigenze strutturali o di isolamento termico e acustico, nonché le modifiche per l'apertura e la chiusura di porte interne;
- m) **scale:** è prescritto il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e formali delle scale esistenti, interne ed esterne, che dovranno essere conservate a meno che non si tratti di superfetazione distributiva o elemento non aderente al tipo edilizio; non possono essere alterate le caratteristiche originali nell'aspetto formale e di finitura; la eventuale sostituzione di parti deteriorate dovrà attuarsi attraverso l'uso dei materiali originari e con la stessa lavorazione, con particolare riferimento ai singoli elementi strutturali e di finitura come scalini, corrimani, balaustre, ecc.
- n) **elementi accessori esterni:** non è consentito l'inserimento di elementi accessori sulle facciate esterne, anche non rilevanti ai fini della sagoma, quali balconi, scale esterne, pensiline ed altre coperture a sbalzo, canne fumarie, tettoie e volumi tecnici in aderenza al fabbricato, oggetti ornamentali, apparecchi per il condizionamento; sulla copertura l'installazione di impianti tecnologici è consentita sulle falde non prospettanti verso la strada o gli spazi pubblici;
- o) **copertura:** devono essere conservati il profilo della copertura e le caratteristiche costruttive e dimensionali dell'aggetto di gronda, fatti salvi i casi di ripristino delle situazioni originarie alterate, con divieto di realizzazione di terrazze a tasca e di aumento dello spessore in vista del solaio di copertura; l'apertura di nuovi lucernari sulle falde di copertura è consentita soltanto al fine di consentire l'accesso per le operazioni di manutenzione;

R2 – Ristrutturazione edilizia con modifiche strutturali verticali

interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, anche con modifica della destinazione d'uso, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore storico, culturale e tipologico dell'organismo stesso, senza demolizioni totali o significative, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) **sagoma e involucro:** non sono consentite modifiche della sagoma e/o dell'involucro edilizio, fatta salva la demolizione di superfetazioni ed elementi incongrui con le caratteristiche originarie del fabbricato e la contestuale realizzazione di interventi di ampliamento consentiti dalla disciplina di zona;
- b) **Volume e Superficie coperta:** sono consentiti incrementi di Volume (V) e/o di Superficie coperta (Sc) esclusivamente nei seguenti casi:
 - per l'eliminazione di elementi interni alla sagoma e incongrui con le caratteristiche originarie dell'edificio, quali controsoffitti e spessori riportati;
 - per l'eliminazione di scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo delle singole unità immobiliari, nel rispetto delle disposizioni della lettera k;
 - per gli adeguamenti igienico sanitari di cui all'art. 15.3 comma 2 lettera a) eventualmente realizzabili nell'ambito della sagoma esistente;
 - per la contestuale realizzazione di interventi di ampliamento consentiti dalla disciplina di zona;
- c) **Superficie utile lorda:** sono consentiti incrementi di Superficie utile lorda esclusivamente nei seguenti casi:
 - per il ripristino di solai crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza;
 - per l'eliminazione di scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo delle singole unità immobiliari, nel rispetto delle disposizioni della lettera k;
 - per l'introduzione di soppalchi autoportanti, quando compatibili con le altezze dei locali, finalizzati alla creazione di superfici accessorie o spazi sottotetto non abitabili o agibili; le superfici di tali elementi non possono essere destinate ad altre utilizzazioni attraverso interventi successivi;
 - per gli adeguamenti igienico sanitari di cui all'art. 15.3 comma 2 lettera a) eventualmente realizzabili nell'ambito della sagoma esistente;
 - per la contestuale realizzazione di interventi di ampliamento consentiti dalla disciplina di zona;
- d) **frazionamento:** la creazione di nuove unità immobiliari attraverso il frazionamento di quelle esistenti è ammessa solo nel rispetto dell'impianto tipologico e delle caratteristiche architettoniche; le unità immobiliari derivate si devono inserire in porzioni dell'edificio dotate di una propria individualità architettonica e/o funzionale, senza introdurre separazioni o elementi incongrui;
- e) **materiali e tecniche costruttive:** nelle finiture è prescritto l'utilizzo di materiali e di tecniche costruttive di aspetto esteriore conforme a quelli esistenti, salvo il caso di ripristino delle originarie caratteristiche tipologiche formali e strutturali in presenza di alterazioni delle stesse; per le parti strutturali l'utilizzo dei medesimi materiali esistenti e di tecniche costruttive conformi a quelle attuali, ovvero il ripristino di materiali e tecniche originari è prescritto in presenza di elementi di particolare valore storico e architettonico;
- f) **prospetti:** la facciata sul fronte strada o in alternativa quella principale se diversa, deve essere conservata senza modifiche delle aperture ivi esistenti, salvo il ripristino di quelle originarie se alterate o tamponate e sempre che non risultino in contrasto con le caratteristiche dell'organismo (fuori allineamento, forma o dimensioni incongrue ecc.), nonché la modifica tra porte e finestre al piano terra quando non incida sulla simmetria del fronte; le modifiche delle aperture sulle altre facciate devono comunque inserirsi correttamente nelle caratteristiche tipologiche del fabbricato, per forma e dimensione, negli eventuali allineamenti e nella dislocazione; è in ogni caso prescritto il mantenimento delle aperture originarie quando connotate da elementi di particolare valore architettonico quali cornici in pietra, modanature o allineamenti geometrici; è inoltre obbligatoria la conservazione o la riproposizione con uguali caratteristiche, di eventuali sopraalci;
- g) **elementi architettonici:** devono essere conservati gli elementi architettonici, plastici e decorativi presenti quali marcapiani, cornici, modanature ecc.
- h) **distribuzione interna:** sono ammesse modifiche funzionali alla distribuzione interna dei locali attraverso l'introduzione e lo spostamento di pareti divisorie, sempre che non compromettano l'unitarietà e la percezione di elementi di valore storico, architettonico o tipologico (volte e solai di valore architettonico, decorazioni e pitture, unitarietà dei vani caratterizzanti la tipologia dell'edificio ecc.);
- i) **requisiti igienico sanitari:** devono essere rispettati i requisiti igienico sanitari minimi stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia di superficie e altezza interna dei locali e di superfici aereo-illuminanti; gli interventi che non modificano la precedente destinazione d'uso sono ammessi a condizione che non riducano i precedenti requisiti legittimamente inferiori a quelli minimi, quando l'adeguamento non sia compatibile con la tutela delle caratteristiche dell'edificio o non rientri nel progetto;
- j) **strutture orizzontali:** le strutture orizzontali devono essere conservate nella posizione e nelle dimensioni, fatti salvi i casi di ripristino delle situazioni originarie alterate, i maggiori spessori dovuti a esigenze strutturali o di isolamento termico e acustico, nonché lievi traslazioni finalizzate all'adeguamento igienico sanitario o alla riorganizzazione funzionale nell'ambito della sagoma a condizione che non si determini l'inserimento di nuovi solai o l'aumento del numero dei piani e sempre nel rispetto delle disposizioni sul Volume di cui al punto a);

- k) scale:** è prescritto il rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali delle scale esistenti, interne ed esterne; tuttavia quando tali scale risultino inadeguate dal punto di vista strutturale, per pendenza eccessiva, per dimensioni o numero insufficiente per l'uso a cui sono destinate o per le esigenze funzionali di utilizzazione dell'edificio, le stesse potranno essere ricostruite e, limitatamente a quelle interne, ne potranno essere aggiunte di nuove, anche con diversa struttura portante, ma nel rispetto delle caratteristiche formali, dei materiali tradizionali per le finiture e a condizione che tali opere non comportino alterazione tipologica della scala o dell'edificio;
- l) elementi accessori esterni:** non è consentito l'inserimento di elementi accessori sulle facciate esterne, anche non rilevanti ai fini della sagoma, quali balconi, scale esterne, pensiline ed altre coperture a sbalzo, canne fumarie, tettoie e volumi tecnici in aderenza al fabbricato, oggetti

ornamentali; sui fronti diversi da quello principale è ammessa la realizzazione di canne fumarie e l'installazione di apparecchi per la climatizzazione e di pensiline in materiale leggero facilmente smontabili a protezione degli accessi esterni, realizzate con materiali caratteristiche costruttive più aderenti possibile alla tipologia del fabbricato; sulla copertura l'installazione di impianti tecnologici è consentita sulle falde non prospettanti verso la strada o gli spazi pubblici;

- m) copertura:** devono essere conservati il profilo della copertura e le caratteristiche costruttive e dimensionali dell'aggetto di gronda, fatta salva la contestuale realizzazione di interventi di ampliamento consentiti dalla disciplina di zona, con divieto di realizzazione di terrazze a tasca e di aumento dello spessore in vista del solaio di copertura.

R3 - Ristrutturazione edilizia con modifiche strutturali orizzontali

interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, anche con modifica della destinazione d'uso, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore storico, culturale e ambientale dell'organismo stesso, senza demolizioni totali o significative, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) sagoma e involucro:** non sono consentite modifiche della sagoma, fatta salva la demolizione di superfetazioni ed elementi incongrui con le caratteristiche originarie del fabbricato e la contestuale realizzazione di interventi di ampliamento consentiti dalla disciplina di zona;
- b) Volume e Superficie coperta:** sono consentiti incrementi di Volume (V) e/o di Superficie coperta (Sc) esclusivamente nei seguenti casi:
- per l'eliminazione di elementi interni alla sagoma e incongrui con le caratteristiche originarie dell'edificio, quali controsoffitti e spessori riportati;
 - per l'eliminazione di scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo delle singole unità immobiliari, nel rispetto delle disposizioni della lettera h;
 - per gli adeguamenti igienico sanitari di cui all'art. 15.3 comma 2 lettera a) eventualmente realizzabili nell'ambito della sagoma esistente;
 - per gli incrementi previsti dalla disciplina di zona, secondo le quantità ivi disciplinate;
 - per la contestuale realizzazione di interventi di ampliamento consentiti dalla disciplina di zona;
- c) Superficie utile lorda:** sono consentiti incrementi di Superficie utile lorda esclusivamente nei seguenti casi:
- per il ripristino di solai crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza;
 - per l'eliminazione di scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo delle singole unità immobiliari, nel rispetto delle disposizioni della lettera h;
 - per l'introduzione di soppalchi autoportanti, quando compatibili con le altezze dei locali, finalizzati alla creazione di superfici accessorie o spazi sottotetto non abitabili o agibili; le superfici di tali elementi non possono essere destinate ad altre utilizzazioni attraverso interventi successivi;
- per gli incrementi previsti dalla disciplina di zona, secondo le quantità ivi disciplinate
 - per gli adeguamenti igienico sanitari di cui all'art. 15.3 comma 1 lettera a) eventualmente realizzabili nell'ambito della sagoma esistente;
 - per la contestuale realizzazione di interventi di ampliamento consentiti dalla disciplina di zona;
- d) frazionamento:** la creazione di nuove unità immobiliari attraverso il frazionamento di quelle esistenti, è ammessa salvo diverse previsioni della disciplina di zona;
- e) materiali e tecniche costruttive:** nelle finiture è prescritto l'utilizzo di materiali e di tecniche costruttive di aspetto esteriore simile a quelli esistenti, salvo il caso di ripristino delle originarie caratteristiche tipologiche formali e strutturali in presenza di alterazioni delle stesse; per le parti strutturali l'utilizzo dei medesimi materiali esistenti e di tecniche costruttive conformi a quelle attuali, ovvero il ripristino di materiali e tecniche originari è prescritto in presenza di elementi di particolare valore storico e architettonico;
- f) prospetti:** le modifiche delle aperture sulle facciate devono inserirsi correttamente nelle caratteristiche tipologiche del fabbricato, per forma e dimensione, negli eventuali allineamenti e nella dislocazione; è comunque prescritto il mantenimento delle aperture originarie quando connotate da elementi di particolare valore architettonico quali cornici in pietra, modanature o allineamenti geometrici; è inoltre obbligatoria la conservazione o la riproposizione con uguali caratteristiche, di eventuali sopraelevazioni;
- g) requisiti igienico sanitari:** devono essere rispettati i requisiti

igienico sanitari minimi stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia di superficie e altezza interna dei locali e di superfici aereo-illuminanti; gli interventi che non modificano la precedente destinazione d'uso sono ammessi a condizione che non riducano i precedenti requisiti legittimamente inferiori a quelli minimi, quando l'adeguamento non sia compatibile con la tutela delle caratteristiche dell'edificio o non rientri nel progetto;

- h) **scale:** all'interno dell'edificio è consentita l'introduzione di nuove scale e la trasformazione di quelle esistenti, salvo il caso in cui queste ultime presentino caratteri di particolare valore storico o architettonico; gli interventi di realizzazione di nuove scale esterne o di trasformazione di quelle esistenti dovranno essere attuati nel rispetto delle tradizionali caratteristiche tipologiche, formali e di finitura dell'edificio;
- i) **elementi accessori esterni:** sulle facciate esterne e sulla copertura è consentito l'inserimento di elementi accessori non rilevanti ai fini della sagoma, quali balconi, scale esterne (anche finalizzate alla creazione di nuove unità

immobiliari), pensiline ed altre coperture a sbalzo, canne fumarie, tettoie e volumi tecnici in aderenza al fabbricato (quando consentiti dalla disciplina di zona), oggetti ornamentali, impianti tecnologici e apparecchi per la climatizzazione, con l'uso di materiali e modalità costruttive più aderenti possibile alla tipologia del fabbricato; sul fronte principale tali elementi sono limitati a pensiline in materiale leggero facilmente smontabili poste a protezione delle aperture esterne, balconi e scale esterne solo se già appartenenti alla tipologia del fabbricato, canne fumarie, volumi tecnici e apparecchi per la climatizzazione, ove non sia materialmente possibile collocarli sugli altri fronti;

- j) **copertura:** devono essere conservati il profilo della copertura e le caratteristiche costruttive e dimensionali dell'oggetto di gronda, fatti salvi i casi di ripristino delle situazioni originarie alterate e la contestuale realizzazione di interventi di ampliamento consentiti dalla disciplina di zona, con divieto di realizzazione di terrazze a tasca e di aumento dello spessore in vista del solaio di copertura.

R4 - Ristrutturazione edilizia con trasformazione dell'edificio

interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, anche con modifica della destinazione d'uso, senza demolizioni totali o significative, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) **sagoma e involucro:** sono consentite modifiche della sagoma nel rispetto delle disposizioni di cui ai punti successivi, anche per la contestuale realizzazione di interventi di ampliamento consentiti dalla disciplina di zona;
- b) **Volume e Superficie coperta:** sono consentiti incrementi di Volume (V) e/o di Superficie coperta (Sc) esclusivamente nei seguenti casi:
 - per l'eliminazione di elementi interni alla sagoma e incongrui con le caratteristiche originarie dell'edificio, quali controsoffitti e spessori riportati;
 - per l'eliminazione di scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo delle singole unità immobiliari;
 - per gli adeguamenti igienico sanitari di cui all'art. 15.3 comma 2 lettera a) eventualmente realizzabili nell'ambito della sagoma esistente;
 - per gli incrementi previsti dalla disciplina di zona, secondo le quantità ivi disciplinate;
 - per la contestuale realizzazione di interventi di ampliamento consentiti dalla disciplina di zona;
- c) **Superficie utile lorda:** sono consentiti incrementi di Superficie utile lorda esclusivamente nei seguenti casi:
 - per il ripristino di solai crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza;
 - per l'eliminazione di scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo delle singole unità immobiliari;
 - per l'introduzione di soppalchi autoportanti, quando compatibili con le altezze dei locali, finalizzati alla creazione di superfici accessorie o spazi sottotetto non abitabili o agibili; le superfici di tali elementi non possono essere destinate ad altre utilizzazioni
- d) **frazionamento:** la creazione di nuove unità immobiliari attraverso il frazionamento di quelle esistenti, è ammessa salvo diverse previsioni della disciplina di zona, nonché quanto stabilito dall'art. 15.3 comma 2 lettera a) per gli ampliamenti funzionali;
- e) **prospetti:** le modifiche delle aperture sulle facciate devono preferibilmente inserirsi correttamente nelle caratteristiche tipologiche dei fabbricati per forma e dimensione, negli eventuali allineamenti e nella dislocazione;
- f) **requisiti igienico sanitari:** devono essere rispettati i requisiti igienico sanitari minimi stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia di superficie e altezza interna dei locali e di superfici aereo-illuminanti; gli interventi che non modificano la precedente destinazione d'uso sono ammessi a condizione che non riducano i precedenti requisiti legittimamente inferiori a quelli minimi, quando l'adeguamento non sia compatibile con la tutela delle caratteristiche dell'edificio o non rientri nel progetto;
- g) **elementi accessori esterni:** sulle facciate esterne e sulla copertura è consentito l'inserimento di elementi accessori non rilevanti ai fini della sagoma, quali balconi, scale esterne (anche finalizzate alla creazione di nuove unità

immobiliari), pensiline ed altre coperture a sbalzo, canne fumarie, tettoie e volumi tecnici in aderenza al fabbricato (quando consentiti dalla disciplina di zona), aggetti ornamentali, impianti tecnologici e apparecchi per la

climatizzazione; sui fronti prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico la collocazione di canne fumarie e volumi tecnici, è consentita ove non sia materialmente possibile collocarli sugli altri fronti;

gli interventi riguardanti gli edifici e gli organismi edilizi ricadenti nelle aree urbane storiche di cui all'art. 24 e nelle aree agricole di cui agli articoli 33, 34 e 36, sono realizzati nel rispetto dei caratteri che qualificano il valore storico, culturale, architettonico e ambientale dell'edificio e/o del contesto in cui sono inseriti; in tal caso devono essere rispettate, in aggiunta a quelle sopra elencate, anche le seguenti disposizioni:

- h) **materiali e tecniche costruttive:** nelle finiture è prescritto l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di aspetto esteriore adeguato a quello degli edifici che caratterizzano il valore storico, culturale e ambientale del contesto in cui è inserito l'edificio;
- i) **prospetti:** le modifiche delle aperture sulle facciate devono inserirsi correttamente nelle caratteristiche tipologiche dei fabbricati che caratterizzano il valore storico, culturale e ambientale del contesto in cui è inserito l'edificio, per forma e dimensione, negli eventuali allineamenti e nella dislocazione;
- j) **elementi accessori esterni:** l'inserimento degli elementi di cui al precedente punto g) è consentito con l'uso di materiali e modalità costruttive più aderenti possibile al

contesto storico, culturale e ambientale in cui è inserito il fabbricato; sui fronti prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico la collocazione di balconi, scale esterne e apparecchi per la climatizzazione, è consentita ove non sia materialmente possibile collocarli sugli altri fronti;

- k) **copertura:** le modifiche riguardanti il profilo della copertura e le caratteristiche costruttive e dimensionali dell'aggetto di gronda devono rispettare le caratteristiche e le modalità costruttive più aderenti possibile al contesto storico, culturale e ambientale in cui è inserito il fabbricato, privilegiando di norma soluzioni con copertura a falde inclinate, singole o a capanna, con il colmo colmo disposto perpendicolarmente al lato più corto dell'edificio;

R5- Ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione

interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, anche con modifica della destinazione d'uso, con demolizione e fedele ricostruzione, sulla medesima area di sedime e nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) **sagoma e involucro:** non sono consentite modifiche della sagoma e/o dell'involucro edilizio precedente, fatte salve quelle riconducibili alla mancata ricostruzione di superfetazioni o di parti ed elementi accessori realizzati in aderenza all'edificio esistente e non integrati con il medesimo dal punto di vista morfologico e strutturale;
- b) **Volume e Superficie coperta:** non sono consentiti incrementi di Volume (V) e/o di Superficie coperta (Sc);
- c) **Superficie utile lorda:** sono consentiti incrementi di Superficie utile lorda (Sul) solo nei casi previsti dalla disciplina di zona e secondo le quantità ivi disciplinate;
- d) **frazionamento:** la creazione di nuove unità immobiliari attraverso il frazionamento di quelle esistenti, è ammessa salvo diverse previsioni della disciplina di zona;
- e) **requisiti igienico sanitari:** devono essere rispettati i requisiti

igienico sanitari minimi stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia di superficie e altezza interna dei locali e di superfici aereo-illuminanti;

- f) **elementi accessori esterni:** sulle facciate esterne e sulla copertura è consentito l'inserimento di elementi accessori non rilevanti ai fini della sagoma, quali balconi, scale esterne (anche finalizzate all'accesso alle unità immobiliari in progetto), pensiline ed altre coperture a sbalzo, canne fumarie, tettoie e volumi tecnici in aderenza al fabbricato (quando consentiti dalle norme di zona), aggetti ornamentali, impianti tecnologici e apparecchi per la climatizzazione; sui fronti prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico la collocazione di canne fumarie e volumi tecnici, è consentita ove non sia oggettivamente possibile collocarli sugli altri fronti;

gli interventi riguardanti gli edifici e gli organismi edilizi ricadenti nelle aree urbane storiche di cui all'art. 24 e nelle aree agricole di cui agli articoli 33, 34 e 36, sono realizzati nel rispetto dei caratteri che qualificano il valore storico, culturale, architettonico e ambientale dell'edificio e/o del contesto in cui sono inseriti; in tal caso devono essere rispettate, in aggiunta a quelle sopra elencate, anche le seguenti disposizioni:

- g) **materiali e tecniche costruttive:** nelle finiture è prescritto l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di aspetto esteriore adeguato a quello degli edifici che caratterizzano il valore storico, culturale e ambientale del contesto in cui è inserito l'edificio;
- h) **prospetti:** le aperture sulle facciate devono inserirsi

correttamente nelle caratteristiche tipologiche dei fabbricati che caratterizzano il valore storico, culturale e ambientale del contesto in cui è inserito l'edificio, per forma e dimensione, negli eventuali allineamenti e nella dislocazione;

- i) **elementi accessori esterni:** l'inserimento degli elementi di

cui al precedente punto g) è consentito con l'uso di materiali e modalità costruttive più aderenti possibile al contesto storico, culturale e ambientale in cui è inserito il fabbricato; sui fronti prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico la collocazione di balconi, scale esterne e apparecchi per la climatizzazione, è consentita ove non sia

j) **copertura:** le caratteristiche costruttive e dimensionali dell'aggetto di gronda devono rispettare le caratteristiche e le modalità costruttive più aderenti possibile al contesto storico, culturale e ambientale in cui è inserito il fabbricato.

sono compresi, nel rispetto delle suddette disposizioni, gli interventi di ripristino di edifici, o di parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di fedele ricostruzione.

R6 - Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione

interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, anche con modifica della destinazione d'uso, con demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) **Volume e Superficie coperta:** non sono consentiti incrementi di Volume (V) e/o di Superficie coperta (Sc);
- b) **Superficie utile lorda:** sono consentiti incrementi di Superficie utile lorda (Sul) solo nei casi previsti dalla disciplina di zona e secondo le quantità ivi disciplinate;
- c) **frazionamento:** la creazione di nuove unità immobiliari attraverso il frazionamento di quelle esistenti, è ammessa salvo diverse previsioni della disciplina di zona;
- d) **requisiti igienico sanitari:** devono essere rispettati i requisiti igienico sanitari minimi stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia di superficie e altezza interna dei locali e di superfici aereoilluminanti;
- e) **elementi accessori esterni:** sulle facciate esterne e sulla

copertura è consentito l'inserimento di elementi accessori non rilevanti ai fini della sagoma, quali balconi, scale esterne (anche finalizzate all'accesso alle unità immobiliari in progetto), pensiline ed altre coperture a sbalzo, canne fumarie, tettoie e volumi tecnici in aderenza al fabbricato (quando consentiti dalle norme di zona), aggetti ornamentali, impianti tecnologici, apparecchi per la climatizzazione; sui fronti prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico la collocazione di balconi, scale esterne, canne fumarie volumi tecnici e apparecchi per la climatizzazione, è consentita ove non sia oggettivamente possibile collocarli sugli altri fronti;

gli interventi riguardanti gli edifici e gli organismi edilizi ricadenti nelle aree urbane storiche di cui all'art. 24 e nelle aree agricole di cui agli articoli 33, 34 e 36, sono realizzati nel rispetto dei caratteri che qualificano il valore storico, culturale, architettonico e ambientale dell'edificio e/o del contesto in cui sono inseriti; in tal caso devono essere rispettate, in aggiunta a quelle sopra elencate, anche le seguenti disposizioni:

- f) **materiali e tecniche costruttive:** nelle finiture è prescritto l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di aspetto esteriore adeguato a quello degli edifici che caratterizzano il valore storico, culturale e ambientale del contesto in cui è inserito l'edificio;
- g) **prospetti:** le aperture sulle facciate devono inserirsi correttamente nelle caratteristiche tipologiche dei fabbricati che caratterizzano il valore storico, culturale e ambientale del contesto in cui è inserito l'edificio, per forma e dimensione, negli eventuali allineamenti e nella dislocazione;
- h) **elementi accessori esterni:** l'inserimento degli elementi di cui al precedente punto e) è consentito con l'uso di materiali e modalità costruttive più aderenti possibile al

contesto storico, culturale e ambientale in cui è inserito il fabbricato; sui fronti prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico la collocazione di balconi, scale esterne e apparecchi per la climatizzazione, è consentita ove non sia materialmente possibile collocarli sugli altri fronti;

copertura: il profilo della copertura e le caratteristiche costruttive e dimensionali dell'aggetto di gronda devono rispettare le caratteristiche e le modalità costruttive più aderenti possibile al contesto storico, culturale e ambientale in cui è inserito il fabbricato, privilegiando di norma soluzioni con copertura a falde inclinate, singole o a capanna, con il colmo disposto perpendicolarmente al lato più corto dell'edificio;

sono compresi, nel rispetto delle suddette disposizioni, gli interventi di ripristino di edifici, o di parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione.

Art. 15.3 – Interventi di ampliamento

1. Gli interventi di ampliamento sono quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio attraverso addizioni comportanti incrementi di Volume (V), di Superficie coperta (Sc) o di Superficie utile lorda (Sul) all'esterno della sagoma esistente; ferme restando le limitazioni delle vigenti disposizioni regionali, ai fini dell'attuazione delle previsioni del regolamento urbanistico essi si distinguono in:

- a) **addizioni igienico sanitarie:** modifiche alla sagoma finalizzate all'adeguamento igienico sanitario degli edifici esistenti attraverso:
- il rialzamento del sottotetto nella misura strettamente necessaria all'adeguamento delle altezze interne dei locali alle destinazioni d'uso legittimamente in atto, senza che si costituiscano nuove unità immobiliari; tale rialzamento non può comunque determinare disallineamenti della linea di gronda e/o delle falde di copertura connotate da caratteri di unitarietà e di allineamento; è invece consentito il rialzamento anche quando non finalizzato all'adeguamento delle altezze dei locali interni, per l'allineamento al profilo della gronda e della copertura adiacenti, nella misura massima di 50 cm e a condizione che non si determini incremento di Superficie utile lorda (Sul);
 - la creazione dei servizi igienici in ampliamento della volumetria, qualora non risultino realizzabili nell'ambito dell'organismo edilizio esistente o delle addizioni volumetriche di cui al punto b); la dimensione massima di tale ampliamento è comunque contenuta in 7 metri quadrati di Superficie utile lorda;
- b) **addizioni volumetriche:** modifiche alla sagoma finalizzate all'ampliamento dell'edificio esistente non rientranti tra le addizioni igienico sanitarie di cui al punto a) e che non riguardino le addizioni pertinenziali di cui al punto c);
- c) **addizioni pertinenziali:** realizzazione, all'interno del resede di pertinenza, anche in aderenza all'edificio principale, di pertinenze edilizie costituite da manufatti interrati o fuori terra, destinati ad usi accessori e dotati di consistenza edilizia valutabile in termini di Superficie utile lorda (Sul), Superficie coperta (Sc) o Volume (V).
2. La disciplina di zona di cui ai Titoli III e IV stabilisce i casi in cui sono consentiti gli interventi di ampliamento previsti dal comma 1 e ne prevede le eventuali limitazioni e prescrizioni, anche attraverso la definizione delle seguenti caratteristiche:
- a) **ampliamenti funzionali:** in tal caso gli interventi di ampliamento non possono configurare un nuovo organismo edilizio e non possono pertanto determinare il contestuale cambio di destinazione d'uso e/o frazionamento delle unità immobiliari interessate dall'addizione; le unità immobiliari interessate dagli ampliamenti funzionali non possono essere frazionate e non ne può essere modificata la destinazione d'uso, se non siano passati almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione lavori di tali interventi;
- b) **ampliamenti una tantum:** in tal caso gli interventi di ampliamento sono soggetti al rispetto delle seguenti disposizioni:
- se riferiti alle unità immobiliari esistenti, sono ammessi per ciascuna unità immobiliare principale esistente alla data di adozione del regolamento urbanistico del 23 giugno 1999 e che da tale data non ne abbia già usufruito; in caso di avvenuto frazionamento l'ampliamento ammissibile resta quello riferito all'unità originaria e la sua utilizzazione è subordinata alla sottoscrizione del titolo abilitativo edilizio da parte di tutti gli aventi titolo od alla cessione del diritto attraverso atto pubblico; per unità immobiliari principali si intendono quelle funzionali alla destinazione d'uso urbanistica, quali abitazioni, negozi, esercizi di somministrazione, uffici, alberghi e pensioni, laboratori e ambulatori ecc.; l'ampliamento non può invece essere riferito a unità immobiliari costituite da volumi secondari, pertinenze e costruzioni in genere destinate ad usi accessori quali ripostigli, locali di sgombero, autorimesse, cantine, stalle e simili;
 - se riferiti alla Superficie utile lorda esistente, ai fini della determinazione dell'ampliamento ammissibile deve essere computata quella legittima esistente alla data di adozione del regolamento urbanistico del 23 giugno 1999, comprensiva anche degli accessori facenti parte dell'unità immobiliare edilizia oggetto di ampliamento, senza considerare suddivisioni solo catastali, e ricompresi nell'ambito dell'edificio oggetto di ampliamento;
 - il limite di Superficie utile lorda stabilito per l'ampliamento una tantum può essere raggiunto anche attraverso interventi successivi che nel loro complesso rispettino tale limite;
3. L'ampliamento per addizioni volumetriche e pertinenziali realizzate attraverso l'accorpamento di edifici e manufatti previamente demoliti, per i quali siano consentiti interventi di sostituzione edilizia, sono realizzati nel rispetto delle precedenti quantità di Superficie utile lorda, Superficie coperta e Volume degli edifici interessati.
4. Gli ampliamenti consentiti dalla disciplina di zona possono essere realizzati anche attraverso:
- incrementi di Superficie utile lorda, di Superficie coperta e/o di Volume all'interno della sagoma esistente nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia fino alla R4;

- Incrementi di superficie utile lorda nell'ambito della Superficie coperta e del Volume consentiti negli interventi di ristrutturazione edilizia R5 e R6.
5. Gli ampliamenti riguardanti edifici ubicati all'interno delle aree urbane storiche di cui all'art. 24 e delle aree agricole di cui agli articoli 33, 34 e 36 sono attuati nel rispetto dei caratteri che qualificano il valore storico, culturale, architettonico e/o ambientale dell'organismo edilizio e/o del contesto in cui gli stessi si inseriscono: in tal caso gli interventi di ampliamento sono attuati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali che caratterizzano l'edificio oggetto di intervento e/o il contesto di riferimento; essi pertanto:
- si devono armonizzare con la tipologia e la forma dell'edificio per rispettare i caratteri storici, tipologici e ambientali dell'organismo edilizio e/o del contesto;
 - devono svilupparsi preferibilmente nelle parti non prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico;
 - devono rispettare i caratteri architettonici e tipologici tradizionali o puntare al relativo ripristino se alterati;
 - devono rispettare, per quanto applicabili, le prescrizioni riguardanti materiali e tecniche costruttive, prospetti, elementi accessori esterni e copertura, contenute nelle categorie di ristrutturazione edilizia ammesse per l'edificio interessato secondo l'art.15.2.
6. Negli interventi di ampliamento devono essere rispettate le disposizioni degli articoli 8.1 e 8.2 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggi, dell'articolo 8.4 per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo e degli articoli 8.5, 8.6 e 8.7 per quanto riguarda le distanze.

Art. 15.4 - Interventi pertinenziali

1. Nel rispetto delle disposizioni del precedente articolo 15, ai fini dell'attuazione delle previsioni del regolamento urbanistico, gli interventi pertinenziali sono quelli rivolti a modificare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che comportano la realizzazione o la trasformazione di pertinenze edilizie nell'ambito del resede di riferimento; a tal fine:
- a) si definiscono pertinenze edilizie le opere, i manufatti e le consistenze edilizie destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento dell'edificio o dell'unità immobiliare principale, senza costituirne parte integrante e senza rappresentarne elemento indispensabile per la sua esistenza; esse in genere non sono suscettibili di utilizzo funzionale o commerciale autonomo, sono destinate ad usi accessori ed hanno la funzione di accrescere l'utilità o il pregio dell'edificio o dell'unità immobiliare principale.
 - b) si definisce resede o area di pertinenza edilizia l'area strettamente connessa con l'edificio o con l'unità immobiliare, che mantiene con questo rapporti di contiguità fisica (oppure separati da corti o passi, privati o comuni), di complementarietà funzionale e di relazione evidente negli assetti e negli arredi; essa in genere non è suscettibile di utilizzo funzionale o commerciale autonomo e condivide la destinazione d'uso dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;
- comprende le aie, i cortili, i giardini, gli spazi per la sosta veicolare e tutti gli spazi destinati a corredo e all'integrazione delle funzioni dell'edificio principale, valorizzandolo e rendendone più agevole l'uso;
- c) si definisce organismo edilizio l'insieme unitario per caratteristiche fisiche, per destinazione d'uso, per utilità, per autonomia funzionale e commerciale, costituito da:
 - l'edificio o l'unità immobiliare principale di riferimento;
 - il resede di pertinenza edilizia;
 - le pertinenze edilizie situate all'interno del resede;
 - le altre opere ed elementi soggetti a attività edilizia libera o privi di rilevanza edilizia.
2. Le pertinenze edilizie oggetto degli interventi, sono costituite da:
- manufatti interrati o fuori terra, destinati a usi accessori e dotati di consistenza edilizia valutabile in termini di Superficie utile lorda, Superficie coperta o Volume, quali autorimesse pertinenziali, cantine, magazzini, ripostigli, locali di sgombero, tettoie, volumi tecnici e volumi accessori in genere;
 - manufatti destinati a usi accessori ma privi di consistenza edilizia valutabile in termini di Superficie utile lorda, Superficie coperta o Volume, quali piscine, campi da tennis e attrezzature sportive per uso privato a servizio degli edifici residenziali o turistico ricettivi, piazzali e spazi destinati a depositi di merci o materiali a servizio di edifici artigianali o commerciali;

- opere di sistemazione esterna delle aree prive di consistenza edilizia valutabile in termini di Superficie utile lorda, Superficie coperta o Volume, quali muri di cinta e recinzioni in genere con parti in muratura o fondazioni continue, pavimentazioni e sistemazioni in genere delle aree di pertinenza non riconducibili alle fattispecie costituenti attività edilizia libera.
3. Le pertinenze edilizie costituite da manufatti fuori terra devono presentare caratteristiche tipologiche, formali, dimensionali, di dotazione di servizi e impianti, conformi alla funzione dichiarata; negli interventi di nuova realizzazione o di ricostruzione a seguito di demolizione, dovrà essere rispettata una Superficie utile lorda (Sul) complessiva delle pertinenze, escluse le autorimesse pertinenziali, non superiore a 40 metri quadrati o al 30% di quella dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento se superiore.
 4. Le piscine pertinenziali devono rispettare una superficie complessiva della vasca non superiore a mq 100 se a servizio di edifici residenziali o a mq 200 se a servizio di edifici con destinazione turistico ricettiva o di agriturismo; in ogni caso possono essere realizzate esclusivamente nel resede di pertinenza edilizia ed i locali e volumi tecnici ad esse correlate:
 - devono rispettare la dimensione massima di 3 metri quadrati di superficie lorda e di 1,80 metri di altezza massima, quando non esclusi dalla disciplina di zona;
 - sono soggetti al rispetto delle quantità edificabili di Superficie utile lorda, Volume e Superficie coperta consentite sull'area, se di dimensioni superiori;
 - devono essere interrati in tutti gli altri casi;le piscine realizzate fuori del resede di pertinenza edilizia costituiscono nuova edificazione e sono soggette alle relative limitazioni.
 5. Gli interventi pertinenziali sono soggetti al rispetto delle norme sulle dotazioni di superfici permeabili di cui all'art. 8.4.

Art. 15.5 - Sostituzione edilizia

1. Ai fini delle previsioni del regolamento urbanistico gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli che comportano la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, eseguiti anche con contestuale incremento di Superficie utile lorda, Superficie coperta e/o Volume, diversa sagoma, articolazione, collocazione e destinazione d'uso; l'incremento di Superficie utile lorda, Superficie coperta e/o Volume è consentito esclusivamente quando previsto dal regolamento urbanistico, attraverso la disciplina di zona, come possibilità di ampliamento degli edifici oggetto di demolizione ovvero come capacità edificatoria definita in funzione di indici territoriali o fondiari.
2. Fatti salvi gli incrementi di cui al comma 1, gli interventi di sostituzione edilizia sono realizzati nel rispetto delle precedenti quantità di Superficie utile lorda, Superficie coperta e Volume degli edifici interessati.
3. Fatte salve le vigenti disposizioni regionali per l'individuazione del titolo abilitativo edilizio, ai fini delle previsioni del regolamento urbanistico sono ammissibili quale sostituzione edilizia gli interventi che comportano la demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti con accorpamento di più edifici.
4. Gli interventi di sostituzione edilizia di edifici ricadenti all'interno delle aree urbane storiche di cui all'art. 24 e delle aree agricole di cui agli articoli 33, 34 e 36 sono attuati nel rispetto dei caratteri che qualificano il valore storico, culturale, architettonico e/o ambientale del contesto in cui gli stessi si inseriscono: in tal caso gli interventi di sostituzione sono attuati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali che caratterizzano il contesto in cui il nuovo edificio si inserisce; essi pertanto:
 - si devono armonizzare con la tipologia e la forma degli edifici circostanti per rispettare i caratteri storici, tipologici e ambientali del contesto in cui si inseriscono;
 - devono rispettare i caratteri architettonici e tipologici tradizionali;
 - devono rispettare, per quanto applicabili, le prescrizioni riguardanti materiali e tecniche costruttive, prospetti, elementi accessori esterni e copertura, contenute nelle categorie di ristrutturazione edilizia ammesse per l'edificio interessato secondo l'art.15.2.
5. Negli interventi di sostituzione devono essere rispettate le disposizioni degli articoli 8.1 e 8.2 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggi, dell'articolo 8.4 per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo e degli articoli 8.5, 8.6 e 8.7 per quanto riguarda le distanze.

Titolo III - Disciplina generale del territorio

Capo I - Disposizioni per la tutela del territorio

Articolo 16 - Disciplina per la tutela delle invarianti strutturali

1. Il regolamento urbanistico nel dare attuazione agli obbiettivi del piano strutturale, con particolare riferimento ai contenuti statutari, secondo le finalità dello sviluppo sostenibile individuate dalla legge regionale, sottopone a tutela le invarianti strutturali del territorio nella loro caratterizzazione fisica, economica e socio culturale, quali elementi cardine dell'identità dei luoghi costituita dall'assetto del territorio comunale nei valori spaziali, insediativi, paesaggistico-ambientali, socio-economici e storico-culturali.
2. La tutela delle invarianti di cui al comma precedente, quale criterio fondante dell'azione di governo del territorio, è perseguita attraverso la formulazione di regole per l'uso e per il mantenimento dei livelli prestazionali e di qualità; la disciplina del presente capo detta pertanto specifici criteri di utilizzo e limiti di trasformabilità delle invarianti strutturali di cui all'articolo 7.1 del piano strutturale.
3. Le disposizioni del presente capo si integrano con le altre previsioni contenute nel presente titolo e nel titolo IV, in particolare con le disposizioni per la tutela e la valorizzazione del patrimonio insediativo, territoriale e paesaggistico; in caso di contrasto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 11 per gli interventi in corso di attuazione, prevale la presente disciplina per la tutela delle invarianti (articolo 16 e seguenti), la disciplina per la tutela delle risorse del territorio (articolo 17 e seguenti) e le disposizioni per la protezione e fattibilità geologica, idrogeologica e idraulica (articolo 18 e seguenti).
4. Nessun intervento può ridurre in modo significativo e irreversibile i caratteri durevoli e i livelli prestazionali degli elementi tutelati; in caso di necessità di interventi di adeguamento funzionale per motivi di rilevante interesse pubblico, questi devono essere progettati e realizzati con modalità compatibili con la tutela delle invarianti prevista dal presente capo.

Articolo 16.1 - Capisaldi

1. Sono individuate da apposita perimetrazione in cartografia le aree nelle quali sono tutelati gli elementi generatori delle singole frazioni e le unità testimoniali, storiche e architettoniche, al fine di conseguire:
 - la valorizzazione delle identità territoriali, attraverso il mantenimento di aree di salvaguardia intorno ai complessi monumentali e religiosi, per assicurarne la conservazione della percezione visiva;
 - il mantenimento della unitarietà di fruibilità e di funzione delle ville, dei palazzi e delle relative aree di pertinenza, anche come ambiti nei quali, nel caso di destinazione pubblica, si realizzano forme di aggregazione sociale.
2. Nei Capisaldi, come sopra definiti, gli interventi ammessi sono rivolti alla conservazione e al restauro di particolari caratteri fisici, architettonici e di testimonianza storica, attraverso la tutela della consistenza materiale (anche mediante ripristino degli elementi mancanti) e la valorizzazione dei seguenti elementi, significativi della cultura architettonica delle epoche e dei contesti di riferimento:
 - le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo definite dalle caratteristiche planoaltimetriche del terreno e dalle relative opere di sistemazione (opere relative alla sistemazione del terreno, opere di contenimento, pavimentazioni, ecc.)
 - le forme storicizzate del rapporto edificio/strada, definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);
 - le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/tessuto insediativo, definite dagli allineamenti planoaltimetrici e dagli assetti morfotipologici (marcapiani, scansione delle aperture, ritmo e misura di aggetti, gronde, colmi, etc.).
3. Sono inoltre sottoposti a tutela nell'ambito dei Capisaldi, gli elementi ordinatori dello spazio pubblico in quanto componenti identitarie degli insediamenti esistenti e sede di relazioni sociali, culturali ed economiche; in tal caso devono pertanto essere conservati:

- la proprietà pubblica degli insiemi spaziali destinati a strade, piazze, percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi;
 - l'utilizzazione di tali insiemi spaziali per attività pubbliche o di interesse pubblico quali mercati, manifestazioni culturali, sociali, religiose;
 - le pavimentazioni, gli elementi di decoro e simbolici, nonché le sistemazioni in genere aventi rilevanza di memoria storica;
 - le alberature, gli allineamenti arborei e le recinzioni vegetali storicizzate.
4. Il patrimonio edilizio esistente all'interno dei capisaldi è sottoposto a tutela specifica sulla base della classificazione puntuale contenuta in cartografia e delle conseguenti categorie di intervento ammesse secondo le disposizioni della disciplina di zona contenuta nel presente titolo e nel titolo IV.
5. Per le aree di pertinenza edilizia all'interno dei capisaldi ai fini del rispetto dei rapporti di cui al comma 2:
- a) è prescritto il mantenimento degli elementi che caratterizzano il valore architettonico, storico e testimoniale dell'area, consentendone altresì la valorizzazione attraverso gli usi compatibili; essi sono:
 - le opere di sistemazione morfologica del terreno ed i suoi principali livelli;
 - le recinzioni, i cancelli, le pavimentazioni, gli arredi fissi e gli elementi isolati;
 - le sistemazioni arboree costituite da individui adulti o ad impianto preordinato;
 - i percorsi e gli accessi, ivi compresi eventuali allineamenti arborei di corredo;
 - b) non è consentita l'introduzione di elementi estranei al contesto di riferimento, quali:
 - la realizzazione di nuovi edifici o manufatti stabili, ivi compresi le pertinenze e i volumi secondari, i locali tecnici, gli annessi agricoli di qualsiasi tipo;
 - l'installazione di manufatti precari, ivi compresi quelli agricoli, le serre temporanee, gli elementi di arredo che possano compromettere la percezione visiva del complesso, quali manufatti accessori per ricovero di animali o deposito di attrezzi e simili;
 - la realizzazione di recinzioni o separazioni fisiche permanenti che alterino il rapporto tradizionale tra edificio e spazi limitrofi e l'utilizzazione del suolo a scopo di deposito;
 - la pavimentazione o comunque la trasformazione delle aree destinate a orto o giardino nell'assetto dell'area caratterizzante i rapporti di cui al comma 2;
 - c) sono ammesse le seguenti opere quando non in contrasto con il valore architettonico, storico e testimoniale dell'area ed a condizione che non riducano i livelli prestazionali della risorsa in funzione dei rapporti di cui al comma 2:
 - la realizzazione di recinzioni e pavimentazioni esterne diverse da quelle del punto b), in continuità con i caratteri, le forme e i materiali di quelle eventualmente presenti;
 - la realizzazione di cancelli, accessi, percorsi e sistemazioni a verde;
 - la realizzazione di locali tecnici interrati e modestissimi volumi tecnici fuori terra;
 - l'installazione di elementi di arredo costituiti da gazebo o pergolati in struttura leggera e completamente aperti, che non compromettano la percezione visiva del complesso;
 - la realizzazione di piscine qualora compatibili con i criteri di tutela contenuti nel presente articolo, con l'uso di materiali e cromatismi appropriati e con l'esclusione di locali tecnici fuori terra.
6. Per i manufatti non classificati all'interno dei capisaldi sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia R4 senza incremento di unità immobiliari e/o modifica della destinazione d'uso, nonché di demolizione, fatta eccezione per gli accessori degli edifici storici che non costituiscono superfetazioni o elementi incongrui, i quali possono essere oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo; gli eventuali interventi sugli edifici classificati comportanti mutamento della destinazione d'uso o aumento delle unità immobiliari devono prevedere la demolizione delle parti incongrue e delle superfetazioni, costituite anche da manufatti accessori non classificati presenti nell'area di pertinenza edilizia.
7. Fanno parte dei capisaldi e sono disciplinati dalle disposizioni particolari dei successivi articoli 16.2 e 16.3, il centro storico di Cascina e la Badia di San Savino.

Articolo 16.2- -Centro storico di Cascina

1. Il centro storico di Cascina corrisponde alla antica città murata, ambito di affermazione della identità locale e centro

del sistema territoriale di riferimento, nella quale permangono i caratteri originari dell'impianto planimetrico romano, nonché quelli tipologici e formali dell'edificato.

2. La disciplina del regolamento urbanistico ha l'obiettivo del mantenimento o della ricostituzione della morfologia insediativa e la definizione delle trasformazioni compatibili con la conservazione ed il ripristino delle qualità formali del tessuto urbano, valorizzando le potenzialità presenti con particolare riferimento al commercio qualificato, in modo da poter costituire un centro commerciale naturale.
3. Il centro storico di Cascina è perimetrato nella cartografia di regolamento urbanistico, costituisce caposaldo ai sensi dell'art. 16.1 ed è soggetto a Piano particolareggiato esecutivo che ne specifica la disciplina per il conseguimento degli obiettivi definiti dagli strumenti di pianificazione urbanistica, dalle presenti norme e dallo stesso piano particolareggiato.

Articolo 16.3 - Badia di San Savino

1. La Badia di san Savino costituisce un complesso monumentale di eccezionale valore storico-architettonico da tutelare; esso è un caposaldo ai sensi dell'art.16.1 ed è sottoposto a vincolo ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 come zona di notevole interesse pubblico con Decreto Ministeriale 16.11.1962 in quanto *costituisce un quadro naturale di particolare bellezza, nel quale la monumentale Badia si inserisce in modo da formare con il medesimo un complesso di cose immobili aventi un caratteristico aspetto di valore estetico-tradizionale, la cui nota essenziale è la spontanea concordanza e fusione fra l'espressione della natura e quella del lavoro umano.*
2. La disciplina di tutela ha l'obiettivo del mantenimento dei caratteri storici, architettonico - testimoniali della Badia e del complesso in generale, l'eliminazione degli elementi di degrado e il mantenimento delle visuali verso il complesso nel loro valore estetico.
3. Gli interventi sul patrimonio edilizio e degli spazi costitutivi il complesso della Badia dovranno rispettare la disciplina di tutela definita dal Decreto di vincolo, dal Piano paesaggistico regionale e dallo specifico Piano di Recupero vigente, comprendente gli insediamenti, le pertinenze e le aree coltivate circostanti.

Articolo 16.4 - Struttura centuriata

1. Le tracce visibili dell'organizzazione fondiaria romana, appartenente al sistema delle centuriazioni, sono riconosciute come invariante strutturale del territorio; esse sono sottoposte a tutela in quanto elementi fondativi nell'urbanizzazione, sopravvissuti alla pressione antropica della crescita urbana e delle infrastrutture che ne hanno cancellato molte delle tracce sparse nella campagna agricola.
2. La tutela delle invarianti di cui al primo comma è rivolta alla persistenza dei segni fisici e degli elementi rettilinei, quali viabilità, canali di scolo e impianti arborei, la cui continuità nelle sistemazioni al suolo deve essere conservata o recuperata nella consistenza materiale di struttura del paesaggio, di reticolo idrografico artificiale e di viabilità campestre; ai fini della conservazione:
 - a) le strade urbane ed extraurbane che ancora ricalcano, in tutto o in parte, le sedi originarie del tracciato della centuriazione romana, devono essere mantenute nei rispettivi aspetti strutturali, quali il tracciato e la giacitura;
 - b) le strade vicinali (poderali o di bonifica) disposte secondo gli assi della centuriazione devono essere mantenute nei rispettivi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura e le caratteristiche dimensionali funzionali;
 - c) i canali di scolo o di irrigazione disposti secondo gli assi della centuriazione devono essere mantenuti nei rispettivi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura e le caratteristiche dimensionali funzionali;
 - d) gli impianti arborei coerenti con il reticolo della centuriazione devono altresì essere conservati, migliorati e potenziati tramite interventi pubblici o privati nell'ambito dei programmi aziendali agricoli.
 - e) gli altri elementi riconducibili alla divisione agraria romana, quali tracciati, fosse campestri, limiti delle coltivazioni e simili devono essere conservati anche nell'esercizio delle attività agricole.
3. Il recupero della struttura centuriata può avvenire attraverso il riuso delle tracce sopravvissute o la ricostituzione di quelle scomparse, anche attraverso piantumazioni di alberi in allineamento; per le strade può prevedere la sua organizzazione funzionale con allestimento di percorsi ciclabili e pedonali in collegamento con la relativa rete.
4. Nel caso che un tratto, anche del tutto cancellato, venga compreso all'interno di aree urbane destinate all'edificazione

di completamento o di espansione, ne può essere prescritto il recupero ed in tal caso sull'asse di centuriazione deve essere disposto il verde pubblico con i relativi percorsi pedonali.

5. Per i tabernacoli siti agli incroci degli assi della centuriazione è prescritta la conservazione, mediante la manutenzione, il restauro e, ove occorra, il ripristino con la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, e la sostituzione di parti fatiscenti, in ogni caso con i medesimi materiali, lavorati secondo le tecniche tradizionali locali.

Articolo 16.5 - Infrastrutture storiche

1. Le principali direttrici Pisa- Firenze costituite dalla strada Tosco Romagnola e dalla ferrovia corrispondono alle infrastrutture storiche inserite nello Statuto dei luoghi e tutelate quali invarianti strutturali ai sensi dell'art. 7.1 del Piano Strutturale; esse individuano la direttrice sulla quale si è essenzialmente formato il sistema urbano territoriale della pianura storica.
2. La strada Tosco Romagnola ha costituito il principale asse per lo sviluppo insediativo residenziale e la sua presenza è ancora oggi di fondamentale importanza per i collegamenti; tale sviluppo ha assunto nel tempo caratteri di linearità indifferenziata, determinando la saturazione degli spazi vuoti tra le frazioni, a fronte dei quali si rende necessario salvaguardare le singole identità attraverso il mantenimento dei varchi trasversali residui, che consentono le relazioni sia fisiche che percettive tra i sistemi ambientali a nord e a sud.
3. Rientra tra gli obbiettivi del regolamento urbanistico il riordino dell'assetto della viabilità finalizzato alla riqualificazione della Tosco Romagnola come strada di quartiere opportunamente arredata ed attrezzata con percorsi per la funzione di mobilità anche pedonale e ciclabile, adeguati a renderla più fruibile, nonché come asse attrezzato di servizi e residenza; a tal fine è necessaria la riduzione del traffico veicolare che costituisce una rilevante fonte di inquinamento e che condiziona pesantemente qualsiasi ipotesi di ampliamento dei percorsi pedonali ed in generale l'accessibilità dei veicoli leggeri.
4. Le prescrizioni del regolamento urbanistico per la tutela delle invarianti di cui al presente articolo sono le seguenti:
 - per la strada Tosco Romagnola, mantenimento del ruolo di direttrice primaria di accesso all'ambito metropolitano e interna di collegamento di breve e media distanza tra i centri urbani, lungo tutto il sistema territoriale locale;
 - per la linea: Pisa-Firenze, mantenimento del ruolo di direttrice trasversale e della destinazione delle aree ferroviarie d'interesse nazionale e regionale, anche con riferimento a linee attualmente dismesse, da riservarsi, comunque ai soli interventi per la mobilità;
 - miglioramento della mobilità urbana tramite rafforzamento del trasporto pubblico con il mantenimento delle attuali stazioni ferroviarie esistenti come infrastruttura evolvibile per un sistema metropolitano di superficie per il collegamento con la stazione di Pisa e la stazione di Pontedera sulla linea Pisa - Firenze;
 - mantenimento dei varchi trasversali anche attraverso il divieto di realizzazione di ostacoli visivi e percettivi lungo la Tosco romagnola quali recinzioni in muratura, depositi di materiali e simili in corrispondenza dei varchi medesimi;
 - mantenimento delle forme storizzate del rapporto edifici/strada, definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale etc.);
 - limitazione e regolamentazione degli elementi accessori e tecnologici che condizionano la percezione dei prospetti degli edifici e delle prospettive della strada.

Art. 16.6 - Tracciati viari antichi e strade poderali di bonifica

1. I tracciati delle strade e dei percorsi di antica formazione, che hanno avuto un ruolo fondativo nei confronti dei centri abitati o delle frazioni, sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio e sono sottoposti a tutela in quanto strettamente connessi con la struttura centuriata o comunque espressione di una modalità compatibile di infrastrutturazione del territorio rispetto alla morfologia del suolo, leggibile nelle opere d'arte e nelle sistemazioni del terreno.
2. Le strade poderali di bonifica sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio, in quanto componente identificativa del paesaggio locale e trama estesa di percorribilità pubblica integrativa della viabilità principale, di

fondamentale importanza per collegare singoli edifici, borghi e centri abitati, nonché per raggiungere ambiti di paesaggio agrario storico, luoghi di visuali aperte ed ambienti di rilevanza paesaggistica ed ambientale.

3. Sono considerate parti integranti dei percorsi di cui ai commi 1 e 2 le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, i manufatti votivi presenti lungo il tracciato, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, eventuali muri di sostegno.
4. Sono assoggettati a tutela i seguenti elementi, quando abbiano rilevanza paesaggistica o di memoria storica, con la prescrizione del mantenimento, nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni:
 - i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati, fatte salve le modifiche contemplate al comma 4 dell'articolo 16, come disciplinate dai commi successivi;
 - le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
 - le opere d'arte ed i segnali toponomastici;
 - le cappelle, i tabernacoli e le croci votive presenti lungo il tracciato;
 - le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
 - la sistemazione ed i materiali del fondo stradale, con particolare riferimento alle strade bianche;
 - le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali tipiche dei luoghi.
5. Fatto salvo quanto previsto dai commi 6 e 7, i tracciati viari fondativi e le strade poderali devono conservare le originarie caratteristiche di tracciato, di giacitura e di sezione, evitando l'introduzione di componenti incongrue ed estranee quali marciapiedi, cordonati, zanelle, slarghi, parcheggi e simili; eventuali tratti degradati fondativi devono essere assoggettati ad azioni di ripristino.
6. Per esigenze di rilevante interesse pubblico o di sicurezza della circolazione può essere previsto l'adeguamento delle caratteristiche dimensionali delle strade, con modalità compatibili con la tutela delle invarianti; in caso di strade con flusso veicolare contenuto, eventuali inadeguatezze della sezione possono essere compensate attraverso la realizzazione di piazzole di scambio.
7. In caso di comprovate necessità, lo spostamento del tracciato di tratti di strade vicinali è consentito nel caso in cui gli stessi costituiscano interruzione dello spazio definito tra due o più edifici della stessa proprietà, ove i raggi di curvatura costituiscano pericolo alla circolazione veicolare, ovvero il tracciato sia stato modificato successivamente all'impianto del nuovo catasto; in ogni caso le eventuali variazioni di tracciato non devono comunque apportare fratture nelle strutture consolidate del paesaggio agrario e devono aderire alle geometrie fondiari esistenti secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici che costituiscono la tessitura territoriale storicizzata, privilegiando la riproposizione degli stessi caratteri tipologici e costruttivi del tratto principale.
8. I progetti relativi ad interventi di modifica di tratti stradali appartenenti a tracciati viari fondativi sono corredati da specifica documentazione di dettaglio sullo stato di fatto del tracciato (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti, ecc.) al fine ad evidenziare la coerenza della modifica proposta con il contesto di riferimento.

Art. 16.7 - Ambiti territoriali di pertinenza dei corsi d'acqua.

1. Le aree individuate al comma 3, comprendenti e circostanti i principali corsi d'acqua sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio, in quanto risorsa di valore strategico sotto il profilo ambientale, biotico, idrologico e paesaggistico; esse corrispondono alle zone di tutela dei caratteri ambientali e paesaggistici dei corsi d'acqua comprese nelle aree di paesaggio fluvio lacuale previste dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa.
2. Tali ambiti si configurano come fasce di consistenza variabile connotate dagli assetti geomorfologici propri delle aree ripariali nonché dalle caratteristiche vegetazionali e paesaggistiche connesse con la prossimità di un corso d'acqua; coincidono inoltre con le aree a maggiore vulnerabilità idrogeologica e interessanti per la ricarica delle falde idriche.
3. Gli ambiti territoriali di pertinenza dei corsi d'acqua tutelati dal presente articolo corrispondono agli alvei, alle golene, agli argini e alle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m.10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali ai fini del corretto assetto idraulico, individuati come segue:
 - Fiume Arno;
 - Fosso Vecchio, fatti salvi i tratti stralciati in cartografia;

- Fossa Chiara;
- Emissario di Bientina;
- Fosso della Solaiola;
- Fossa Nuova;
- Canale Scolmatore dell'Arno;
- Fosso Zannone;

tali corsi d'acqua sono soggetti, per quanto applicabili, anche alle disposizioni di cui ai commi 5, 6, 7, 8, 9 e 10 del successivo articolo 16.8.

4. La disciplina di tutela è finalizzata alla salvaguardia dell'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei contesti territoriali interessati; in conformità con le specifiche disposizioni dettate dagli enti competenti, sono soggetti a tutela nella loro consistenza geomorfologica, chimica, floristica e faunistica, nonché ad azioni di valorizzazione culturale, paesaggistica e ambientale in quanto segmenti dell'infrastrutturazione ecologica del territorio, i seguenti elementi:
 - la qualità fisico-chimica delle acque, in particolare dove esistano condizioni ittogeniche favorevoli e/o specie o varietà ittiche autoctone, allo scopo di salvaguardarne la presenza e l'incremento naturale;
 - le sistemazioni planaltimetriche del terreno, fatti salvi gli interventi di compensazione o regimazione idraulica;
 - le formazioni arboree di ripa e di golena, quando non in contrasto con le disposizioni in materia di prevenzione e contenimento del rischio idraulico;
 - le superfici libere golenali;
 - la continuità ambientale longitudinale necessaria agli spostamenti della fauna.
5. Gli ambiti del presente articolo comprendono la struttura del fiume Arno individuata nello Statuto dei luoghi del Piano strutturale con il sistema di difesa e le aree golenali; le anse e le golene potranno assolvere, nel rispetto della loro principale vocazione agricola, ad un ruolo di fruizione paesaggistica attraverso l'utilizzo ed il recupero di vecchi tracciati poderali, l'allestimento di punti di sosta e di osservazione, ed il corretto uso anche nel rispetto delle attività esistenti; la disciplina del presente articolo garantisce la funzione di corridoio ecologico delle aree contigue al fiume Arno per le finalità previste dal Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Pisa.
6. Ferme restando le limitazioni derivanti dall'applicazione dell'art. 18, sono compatibili con la tutela dei caratteri ambientali e paesaggistici delle aree individuate al comma 3, le previsioni del regolamento urbanistico che consentono la realizzazione di:
 - strade, impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni;
 - impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia;
 - percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
 - parchi con attrezzature amovibili o precarie, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli;
 - sistemazioni a verde, anche alberato, destinabili ad attività di tempo libero;
 - corridoi ecologici.
7. All'interno degli ambiti territoriali di pertinenza dei corsi d'acqua è vietata:
 - ogni nuova costruzione o manufatto stabile di qualsiasi tipo, ivi compresi gli annessi agricoli stabili e le serre fisse;
 - l'installazione dei manufatti precari e delle serre temporanee, anche per un periodo non superiore a due anni;
 - l'esecuzione di scavi, di rinterri, e di opere di modellazione del suolo in genere, anche connessi all'attività agricola, che modifichino le sezioni trasversali dell'ambito, con la sola eccezione degli interventi di compensazione o di regimazione idraulica;
 - l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito.
8. Fatte salve le limitazioni derivanti dalle disposizioni regionali e dal Piano di Bacino del fiume Arno, nonché dalle regole di protezione e fattibilità dell'art. 18, nelle zone di tutela dei caratteri ambientali e paesaggistici di corsi d'acqua individuate al comma 3 sono consentiti i seguenti interventi, se ammessi dalla disciplina di zona di cui al presente Titolo ed al Titolo IV:
 - a) la realizzazione di interventi previsti da determinazioni pianificatorie sovracomunali;

- b) le trasformazioni dei manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria;
 - c) qualsiasi altra trasformazione dei manufatti edilizi esistenti che sia ammissibile in base al presente regolamento urbanistico;
 - d) le opere pubbliche, di interesse pubblico o generale compatibili con la tutela ambientale e paesaggistica, anche in riferimento a quanto previsto dal comma 6;
 - e) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a quattro metri;
 - f) la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di manutenzione e di esercizio delle predette opere;
 - g) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, nonché le attività di manutenzione e d'esercizio delle predette opere.
9. Le opere di cui alle lettere a), f) e g), nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera e), del comma precedente, non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei contesti territoriali interessati; le strade poderali e interpoderali, non devono essere asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti, né costituire ostacolo al deflusso delle acque.
10. Tutte le trasformazioni di cui al comma 8 devono in ogni caso assicurare la massima conservazione delle esistenti orditure dei campi e dei segni significativi dell'evoluzione idrica del territorio, nonché la manutenzione della rete scolante principale.
11. Nelle zone di tutela dei caratteri ambientali e paesaggistici di corsi d'acqua e bacini, salvo che nelle aree suscettibili di essere investite da correnti veloci in caso di esondazione, è favorita la piantumazione con essenze arboree, ai fini di realizzare un assetto vegetazionale stabile del quale siano sottolineate le caratteristiche legate al rapporto con l'acqua, programmando ambiti soggetti a tagli alternativi, e ambiti con essenze più pregiate da mantenere permanentemente in sito, anche quali corridoi ecologici.
12. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, negli ambiti di cui al presente articolo gli interventi di trasformazione dei fabbricati e delle aree di pertinenza edilizia che risultassero ammissibili secondo la disciplina di zona contenuta nel presente Titolo e nel Titolo IV, sono comunque soggetti alle limitazioni previste dalle vigenti disposizioni sovraordinate, statali, regionali e dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua.
13. Al fine di tutelare la fauna ittica e i sistemi biologici dei corpi idrici, nella realizzazione di qualsiasi opera e nella manutenzione della vegetazione ripariale dovranno essere adottate precauzioni finalizzate a non compromettere le funzioni biologiche dell'ecosistema e a garantire la conservazione delle specie tutelate; pertanto gli interventi di taglio della vegetazione ripariale dovranno salvaguardare la riproduzione della fauna ittica e ripariale e le essenze di pregio vegetazionali; i criteri di rispetto della vegetazione ai fini della tutela ambientale sono subordinati alle esigenze di sicurezza idraulica, ovvero di riduzione del rischio di allagamenti o ristagni.
14. Le aree tutelate dal presente articolo rientrano tra quelle di rilevanza ecologica ai sensi dell'art. 17.3, in particolare quali aree fasce ripariali ed aree di pertinenza dei corsi d'acqua.

Articolo 16.8 - Rete fluviale e idraulica

1. Con riferimento alle invarianti strutturali di cui all'art. 7.1 ed allo statuto dei luoghi di cui all'art. 8 del Piano strutturale, sono soggette a particolare disciplina di salvaguardia le opere facenti parte del sistema della rete fluviale, con le relative opere di difesa ed il sistema idraulico storico, compreso quello di bonifica, con le relative arginature e manufatti idraulici; tenendo conto anche delle disposizioni del precedente articolo 16.4, sono soggetti alle presenti disposizioni la rete delle acque pubbliche e dei canali di bonifica appositamente individuati in cartografia.
2. I canali artificiali principali presenti all'interno dei confini comunali hanno un percorso orientato da nord-est verso

verso sud-ovest, quelli secondari che collegano in modo più o meno diretto i primi, hanno un andamento nord-sud; tale sistema determina un'area nell'estremo lembo sud-occidentale caratterizzata dalla forte concentrazione di canali e fosse di bonifica le quali, in situazioni critiche, possono fuoriuscire dai loro alvei ed allagare zone limitrofe.

3. La rete dei canali di bonifica è il frutto di intensa attività antropica che ha modificato la natura dei luoghi e ha determinato la fisionomia del territorio comunale dove la campagna ha preso il posto delle preesistenti paludi; essi rappresentano un patrimonio di grande interesse storico-culturale da salvaguardare; la parte meridionale e prettamente agricola ha una lievissima pendenza verso il litorale nella cui direzione scolano le acque della pianura che confluiscono attraverso una fitta trama nel corso d'acqua della Fossa Chiara che scorre parallela al canale emissario; il sistema dei canali è presente, in minor misura, anche nella parte settentrionale del territorio comunale dove spesso coincide con il tracciato della centuriazione romana.
4. Le finalità delle salvaguardie sono legate al ruolo di testimonianza storica e di caratterizzazione ambientale del sistema e delle relative opere di difesa, nella differenziazione della struttura agraria tra quella intensiva della pianura storica e quella estensiva della pianura bonificata, nonché al ruolo di funzionalità idraulica, quale presidio per l'integrità e la sicurezza del territorio.
5. Il sistema idraulico superficiale come sopra individuato, con le relative arginature ed opere di difesa, è pertanto tutelato con prescrizione di mantenimento e salvaguardia e, salvo autorizzazione dell'autorità idraulica competente, è fatto divieto di:
 - deviare o coprire i corsi d'acqua;
 - interrompere o impedire il deflusso delle acque superficiali e impermeabilizzare le sponde;
 - manomettere o modificare gli alvei ed i relativi argini, fatti salvi gli interventi di regimazione idraulica;tale sistema è inoltre soggetto, per quanto non già previsto dal precedente art. 16.4, alle vigenti disposizioni regionali in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua.
6. Nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua soggetti alla tutela del presente articolo, non sono consentite nuove edificazioni, la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche, l'installazione di manufatti aziendali precari o serre temporanee, anche per un periodo non superiore a due anni.
7. L'attraversamento dei corsi d'acqua con tratti di viabilità e infrastrutture di trasporto è consentito per i tratti minimi indispensabili e solo a seguito di adeguati studi idraulici e morfologici per la determinazione delle sezioni idrauliche adeguate a far defluire la portata di massima piena; il sistema di attraversamenti costituito da ponticelli a schiena d'asino in muratura di mattoni; tali opere sono oggetto di tutela e devono essere recuperate e conservate, così come gli eventuali elementi vegetali presenti quali alberature segnaletiche o filari, che li accompagnano; le nuove opere devono essere realizzate con materiali e forme che ne consentano l'integrazione nel rispetto dei valori ambientali.
8. Sono consentite limitate modifiche del reticolo idraulico per comprovate esigenze tecnico-funzionali quali la realizzazione di opere pubbliche, la modifica degli assetti colturali, il miglioramento degli accessi e simili; in tali casi devono essere previste opere equivalenti per il mantenimento delle condizioni di efficienza idraulica attraverso studi estesi ad un congruo intorno territoriale;
9. Gli ambiti di protezione idraulica definiti dalle vigenti disposizioni regionali possono essere utilizzati per la ricostituzione delle fasce di vegetazione ripariale, per usi agricoli non pregiudizievoli della regimazione idraulica, per le sistemazioni a verde e a carattere ricreativo; per essi si applicano inoltre le disposizioni dell'art. 16.7 comma 13.
10. Nel rispetto delle disposizioni del presente articolo sono ammessi e favoriti interventi di valorizzazione del sistema fluviale ed idraulico attraverso iniziative tese alla fruizione sotto il profilo della ricreazione e del tempo libero realizzando percorsi ciclabili e pedonali alberati.
11. Gli elementi del microreticolo campestre sono esclusi dalle presenti disposizioni, e per essi spettano ai proprietari o agli altri soggetti aventi titolo la cura e l'onere di manutenzione funzionale e di miglioramento del deflusso.
12. Le aree tutelate dal presente articolo rientrano tra quelle di rilevanza ecologica ai sensi dell'art. 17.3, in particolare quali aree di pertinenza dei corsi d'acqua e dei bacini, corpi idrici naturali ed artificiali.

Articolo 16.9 - La struttura poderale della pianura bonificata

1. La struttura poderale della pianura bonificata, nei caratteri definiti dalle coltivazioni estensive, dal sistema di appoderamento derivante dalle bonifiche, dalle viabilità poderali con le alberature e i filari che ne delimitano la trama, dalle case coloniche sparse, oltre che dai canali di bonifica di cui all'art. 16.8, costituisce un assetto tipico del territorio tutelato quale invariante strutturale; rientrano nella disciplina del presente articolo le norme di salvaguardia delle invarianti di cui all'art. 7.2 del Piano strutturale, riferite anche alle antiche case coloniche e ai poderi.
2. Le aree interessate dalla tutela del presente articolo corrispondono a quelle agricole della pianura bonificata di cui all'articolo 36, con l'esclusione di quelle afferenti al sistema delle aree umide, per le quali trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 16.10.
3. La disciplina di salvaguardia ha l'obiettivo del mantenimento e del ripristino delle sistemazioni agrarie, delle infrastrutture poderali e degli elementi edilizi tipici dell'architettura rurale, che svolgono una funzione di presidio ambientale e paesaggistico; ha altresì l'obiettivo del mantenimento della caratterizzazione economico agraria del territorio, della connotazione delle risorse agro-ambientali e la crescita equilibrata della correlata offerta turistica, del mantenimento ed accrescimento della biodiversità e della valorizzazione delle risorse culturali, ambientali e faunistiche.
4. Per le aree agricole della pianura bonificata, soggette alla salvaguardia definita dal presente articolo è prescritto:
 - il mantenimento della trama fondiaria della bonifica, caratterizzata dal reticolo infrastrutturale idraulico e viario e dai manufatti idraulici, anche in conformità alle disposizioni dell'articolo 16.8;
 - la conservazione degli elementi vegetazionali del paesaggio storico, come le alberature e i filari lungo le strade poderali e le sistemazioni idrauliche, le alberature di antico impianto e le siepi;
 - la conservazione delle sistemazioni idraulico agrarie, quali ciglionamenti, muretti a secco, muri di contenimento in pietra lungo le strade, anche mediante il ripristino delle parti crollate; in caso di crolli totali e dove altre opere risultino più efficaci sotto il profilo della difesa del suolo e della regimazione delle acque, potranno essere adottate tecniche costruttive diverse, purché paesaggisticamente compatibili;
 - il recupero degli insediamenti esistenti, costituiti per lo più da nuclei sparsi, attraverso le trasformazioni urbanistico - edilizie compatibili con la conservazione delle tipologie edilizie correlate con il sistema agricolo e determinate dai tipi di attività storicamente presenti; tali trasformazioni sono state definite attraverso la classificazione degli edifici esistenti in conformità ai criteri del quadro conoscitivo del Piano strutturale ed in base alle caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche ed ambientali, tenendo altresì conto degli eventuali stati di alterazione.
5. Il comune può promuovere presso i soggetti competenti interventi coordinati finalizzati a migliorare le condizioni di naturalità delle aree interessate dalla struttura di cui al presente articolo mediante la messa a dimora di siepi e macchie di campo, nonché a migliorare le condizioni di fruibilità ciclo-turistica delle strade poderali, anche mediante la piantumazione di siepi e filari di alberi.
6. Le aree tutelate dal presente articolo rientrano tra quelle di rilevanza ecologica ai sensi dell'art. 17.3, in particolare quali aree ad agricoltura estensiva.

Articolo 16.10 - Sistema delle aree umide

1. Le zone umide formate nell'estremo lembo sud-occidentale del territorio comunale dalla confluenza dei canali di bonifica in stretto contatto con le aree del Parco di San Rossore ed il sistema degli specchi d'acqua (detti laghetti o chiari) che si concentrano per lo più tra la Fossa Chiara e lo Scolmatore, costituiscono una risorsa ambientale con forti connotati di valore naturalistico e ambientale, tutelata quale invariante strutturale; rientrano nella disciplina del presente articolo le norme di salvaguardia delle invarianti di cui all'art. 7.2 del Piano strutturale, riferite alla zona umida a sud e il contatto con il parco di San Rossore e agli specchi d'acqua.
2. Trattasi di una zona pressoché disabitata e nel suo insieme non favorevole per insediamenti di tipo urbano o industriale a causa della forte concentrazione di canali e fosse di bonifica le quali, in situazioni critiche, possono fuoriuscire dai loro alvei ed allagare le zone limitrofe; tali caratteristiche determinano un habitat favorevole alla vita ed alla permanenza di colonie animali e vegetali proprie delle zone cosiddette umide.

3. Le aree appartenenti al sistema delle aree umide comprendono le zone umide e gli specchi d'acqua con i relativi resede di pertinenza e sono individuate in cartografia attraverso apposita campitura; esse fanno parte delle aree agricole del sistema territoriale di riferimento e sono soggette alla relativa disciplina di zona, oltre che alle disposizioni del presente articolo che in caso di discordanza prevalgono.
4. La disciplina di salvaguardia è finalizzata:
 - alla conservazione e al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri, attraverso il mantenimento e la ricostituzione delle componenti legate al suolo, alle acque, alla flora, alla fauna;
 - al mantenimento e alla reintroduzione di attività agricole compatibili;
 - alla fruizione collettiva per attività di studio, d'osservazione, escursionistiche e ricreative;
 - alla valorizzazione degli aspetti rilevati, alla loro conservazione e anche alla rimozione delle cause degradanti.
5. Per le aree agricole soggette alla salvaguardia definita dal presente articolo valgono le seguenti disposizioni:
 - gli interventi e le attività ammissibili devono favorire il ripristino degli assetti naturali preesistenti e il riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela naturalistico - ambientale o di tutela dell'integrità fisica del territorio o di attenuazione dell'intensità di sfruttamento culturale dei suoli;
 - l'esercizio dell'ordinaria utilizzazione del suolo a scopo culturale è consentita in forme non intensive ed orientate al recupero e alla riproposizione delle regole conformative tradizionali quali la piantumazione con elementi vegetali autoctoni o tradizionali, il passaggio a tecniche colturali di tipo biologico con la progressiva diminuzione e il tendenziale annullamento dell'utilizzo di fertilizzanti, antiparassitari e simili, l'utilizzo di concimi di origine prevalentemente vegetale e le successioni colturali;
 - le trasformazioni dei manufatti esistenti, ove gli stessi non debbano essere demoliti a scopi ripristinatori essendo privi di interesse storico, devono rispettare le categorie consentite in base alla classificazione degli stessi;
 - l'asporto e il riporto di materiali, i movimenti di terra sono ammessi solo se strettamente finalizzati a interventi di ripristino ambientale o miglioramento idraulico;
 - al di fuori delle aree per infrastrutture esistenti, delle aree interessate dai progetti unitari di cui al comma successivo e dei resede di pertinenza edilizia individuati in cartografia, non sono consentiti interventi di trasformazione del suolo agricolo e non è ammessa la realizzazione di nuove abitazioni rurali e di manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici, l'installazione di manufatti aziendali precari e di serre temporanee per un periodo superiore a due anni; è in ogni caso vietato l'uso di asfalto, di altri conglomerati e l'impermeabilizzazione del suolo.
6. Attraverso progetto unitario convenzionato è consentita la realizzazione di infrastrutture per le attività di fruizione collettiva delle componenti naturali compatibili con le finalità di cui al comma 3, quali percorsi e spazi di sosta; per gli specchi d'acqua è ammessa la realizzazione delle strutture per attività di fruizione del territorio rurale di cui all'art. 23.7.
7. Le aree tutelate dal presente articolo rientrano tra quelle di rilevanza ecologica ai sensi dell'art. 17.3, in particolare quali aree umide.

Art. 17 - Disciplina per la tutela delle risorse del territorio

1. Il regolamento urbanistico sottopone a disposizioni di tutela le risorse territoriali e ambientali che pur non essendo definite quali invarianti strutturali dal Piano strutturale, necessitano di una specifica disciplina affinché le attività relative all'uso del territorio non ne determinino una riduzione significativa e irreversibile in riferimento agli equilibri degli ecosistemi di cui sono componenti.
2. La disciplina definita dai successivi articoli contiene limitazioni alla trasformabilità delle aree e degli elementi, regole per l'uso sostenibile delle risorse nel rispetto dei principi di invarianza contenuti nel Piano strutturale e negli altri strumenti di pianificazione, nonché da prescrizioni per consentirne la valorizzazione attraverso gli interventi compatibili con la conservazione e dei relativi livelli di prestazione.

Art. 17.1 - Varchi

1. Le aree agricole inedificate tra i nuclei abitati, che attraversano trasversalmente il sistema insediativo storico

consentendo relazioni anche visive tra le aree di valenza ambientale del fiume Arno e quelle agricole del parco del fosso Vecchio, costituiscono un elemento centrale dello Statuto dei luoghi da tutelare dal punto di vista sia ambientale che paesaggistico.

2. La disciplina dei varchi di cui al comma precedente è finalizzata alla salvaguardia dell'identità dei nuclei insediativi nella loro antica forma di aggregazione, mantenendo la separazione tra di essi, nonché delle aperture visive verso i monti, le arginature del fiume e le emergenze monumentali, permettendo all'ambiente naturale di attraversare il territorio urbanizzato.
3. Tali aree sono sottoposte pertanto alla massima tutela ed in esse, fatta eccezione per i resedi di pertinenza edilizia individuati in cartografia, devono essere rispettate le seguenti disposizioni:
 - non è consentita l'installazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici, di manufatti aziendali precari, anche per un periodo non superiore a due anni; le serre temporanee sono ammesse esclusivamente per la coltivazione attraverso l'allevamento in piena terra, per un periodo non superiore a due anni;
 - sono vietati i manufatti e le trasformazioni che possono costituire ostacolo per la percezione visiva del territorio quali le recinzioni in muratura lungo le strade, i percorsi ciclabili e le aree di uso pubblico in genere;
 - non sono consentite le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali all'aperto, anche se non accompagnata da trasformazione del suolo;
 - non sono ammessi interventi comportanti l'impermeabilizzazione del suolo;
 - devono di norma essere conservate e restaurate le strutture arboree esistenti;
 - non è consentito lo svolgimento di attività agricole vivaistiche con sistemi di coltivazione caratterizzate in modo significativo da allevamento in contenitore;
 - devono essere conservati i caratteri di ruralità delle aree;
4. Con intervento di iniziativa pubblica o con intervento di iniziativa privata convenzionato è ammessa la realizzazione di percorsi e strutture, con esclusione di nuovi edifici, per la promozione e la fruizione, anche ciclopeditone, delle risorse naturali, per l'attivazione di circuiti d'acqua per finalità ecologiche, naturalistiche, scientifiche, sportive e ricreative.

Art. 17.2 - Limite urbano e aree agricole di frangia

1. La definizione di un segno territoriale di confine tra le forme insediate e l'ambiente rurale, nonché la riqualificazione delle aree agricole adiacenti ai territori urbanizzati costituiscono obiettivo primario del Piano strutturale e corrispondono alle necessità di salvaguardare l'identità urbana e di tutelare dell'ambiente complessivo del territorio comunale.
2. Il limite urbano individua il perimetro del territorio urbanizzato e costituisce un confine tra la parte urbanizzata ed edificata in continuità e le altre parti del territorio; la relativa realizzazione è finalizzata al riequilibrio e alla riorganizzazione dei centri abitati in quanto restituisce identità all'assetto urbano, circoscrive l'ambito destinato alla gestione e all'espansione degli insediamenti.
3. Le aree agricole di frangia sono quelle ad economia debole, contigue agli aggregati urbani e caratterizzate da situazioni di abbandono o comunque suscettibili di indurre fenomeni di degrado ambientale; la relativa disciplina è finalizzata al recupero dei margini degli insediamenti e del rapporto, anche visivo, con gli elementi del paesaggio rurale circostante.
4. Il limite urbano è individuato nella cartografie e coincide di norma con il limite delle UTOE; le aree agricole di frangia corrispondono a quelle collocate in contiguità al predetto limite delle UTOE, per una fascia della profondità di 50 metri.
5. Il limite urbano è costituito da una fascia verde di un'ampiezza variabile da 5 a 20 metri e può essere realizzato con un insieme di tracciati e di percorsi sottolineati con filari alberati o da altre sistemazioni naturali, in modo comunque da evidenziare i confini delle aree urbane; la realizzazione può essere di iniziativa pubblica, anche in attuazione della legge 113/92 (una pianta per ogni nato), o di iniziativa privata quando collegata all'attuazione delle aree di nuovo impianto ed in questo caso la realizzazione di percorsi e alberature rappresentano interventi prioritari di cui tenere conto anche nelle convenzioni che ne possono disciplinare l'uso pubblico; in tal caso il limite urbano è realizzato

all'interno dell'area oggetto di trasformazione e nella disponibilità dei soggetti attuatori.

6. Nelle aree agricole di frangia sono limitate ed inibite le trasformazioni e le utilizzazioni improprie suscettibili di indurre fenomeni di degrado ambientale; in tale ambito, pur non essendo necessariamente escluse trasformazioni fisiche e funzionali, oltre alla realizzazione del limite urbano possono trovare collocazione:
 - l'esercizio dell'agricoltura professionale o amatoriale, escludendo la realizzazione di edifici che non si configurino esclusivamente come annessi rustici;
 - la realizzazione e l'attivazione di orti urbani, che possono essere oggetto di un progetto unitario per la realizzazione delle sistemazioni e delle strutture di supporto necessarie, comunque conformi alle disposizioni delle presenti norme; in tal caso il comune può inoltre riservare, attraverso la sottoscrizione di una convenzione, la gestione a categorie di cittadini predeterminate;
 - la realizzazione di spazi destinati a verde, anche attrezzato se di iniziativa pubblica o con interventi convenzionati;
 - la realizzazione di spazi forestati con boschi d'alto fusto, d'iniziativa sia pubblica che privata, in ogni caso suscettibili di fruizione collettiva.
7. All'interno del limite urbano possono trovare collocazione le previsioni di aree di nuovo impianto a seguito della perdita di efficacia di quelle per le quali è mancata l'attuazione ai sensi dell'art. 4 comma 2 e che non vengono riconfermate.

Art. 17.3 - Aree ed elementi di rilevanza ecologica

1. Gli ambiti territoriali di pertinenza dei corsi d'acqua di cui all'art. 16.7, ivi comprese le fasce ripariali, i corpi idrici appartenenti alla rete fluviale e idraulica di cui all'art. 16.8, le zone di rispetto venatorio e le zone di ripopolamento e cattura, le aree ad agricoltura estensiva corrispondenti alle aree agricole di cui all'art. 16.9, le zone umide e gli specchi d'acqua di cui all'art. 16.10, il verde urbano, costituiscono il sistema delle aree e degli elementi di rilevanza ecologica.
2. In conformità con gli obiettivi generali della normativa di settore, volta ad aumentare e qualificare le aree naturali ed il tasso di biodiversità, il regolamento urbanistico, attraverso il riconoscimento del sistema di cui al comma 1, persegue le seguenti finalità:
 - riconoscere come beni di rilevante interesse pubblico gli habitat naturali e seminaturali, la flora, la fauna e le forme naturali del territorio;
 - garantire il mantenimento di uno stato di conservazione soddisfacente di tutti i tipi di habitat nella loro area di ripartizione naturale ed all'occorrenza il loro ripristino;
 - disciplinare con opportune misure di tutela e di valorizzazione le aree caratterizzate da biotopi ed endemismi.
 - promuovere la corretta gestione e fruizione del patrimonio naturale;
 - favorire la realizzazione di interventi integrati di sistema, a matrice ambientale per la conservazione della natura e lo sviluppo delle attività agricole - forestali compatibili.
3. Nelle aree costituenti il sistema di cui al comma 1 devono essere di norma conservati viali alberati, formazioni lineari ed areali di siepi arbustive e arboree di larghezza inferiore a metri 20 e lunghezza superiore a metri 50, alberi isolati di rilevanza paesaggistica, verde urbano, chiari, stagni, cave esaurite ed allagate ecc., che costituiscono habitat fondamentali per la conservazione, la propagazione e l'accrescimento della biodiversità delle varie specie faunistiche.
4. Nuove formazioni di siepi o di filari arboreo/arbustivi sono sempre ammesse, salvo che nelle aree suscettibili di essere investite da correnti veloci in caso di esondazione, purché siano utilizzate specie tipiche della Toscana, scelte in relazione alle caratteristiche stazionali.
5. I programmi aziendali, gli interventi edilizi infrastrutturali, urbanistici, edilizi e comunque tutti quelli di rilevanza ambientale dovranno favorire:
 - la costituzione di formazioni arbustive/boschive lineari o areali nelle aree agricole, anche residuali, in particolare nella pianura bonificata, a margine del reticolo idraulico della bonifica e lungo le infrastrutture viarie, attorno alle infrastrutture di servizio tecnologico puntuali (discariche, inceneritori, depuratori, ecc.) e alle aree produttive.
 - il consolidamento e/o la ricostituzione della vegetazione naturale, l'arricchimento della biodiversità, della flora e della fauna, la valorizzazione e la fruizione degli ambiti di paesaggio fluvio lacuale, potenziando i segmenti naturali e seminaturali presenti, in particolare le arbustie e/o alberate presenti, la vegetazione spontanea lungo

il sistema dei canali e attorno ai corpi idrici;

6. In relazione alla realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità, lineari o puntuali, i soggetti competenti dovranno prevedere fin dalla fase del progetto preliminare tutti gli interventi di ingegneria naturalistica, lungo i bordi stradali e i corpi idrici interessati, necessari per mitigare gli impatti negativi sulla flora e sulla fauna, ripristinando i collegamenti ecologici e territoriali mediante la ricostruzione della vegetazione e la realizzazione di sottopassi a invito per la fauna minore

Art. 17.4 - Aree soggette a vincolo idropotabile

1. I punti di captazione o derivazione delle acque che alimentano gli acquedotti pubblici, individuati in cartografia, sono tutelati, in conformità alle vigenti disposizioni di legge, al fine di mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque destinate al consumo umano, attraverso le seguenti aree di salvaguardia:
 - zone di tutela assoluta: corrispondono alle aree immediatamente circostanti il punto di captazione o derivazione ed aventi un'estensione di dieci metri di raggio rispetto al punto stesso;
 - zone di rispetto: includono le zone di tutela assoluta e, salvo diversa individuazione da parte della Regione, corrispondono alle aree aventi una estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o derivazione;
 - zone di protezione: sono individuate da disposizioni regionali per assicurare la protezione del patrimonio idrico che disciplinano altresì le attività ricadenti al loro interno; includono le aree di ricarica della falda, eventuali emergenze naturali ed artificiali della falda e le zone di riserva;
2. Le zone di tutela assoluta devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio; a tale scopo devono essere adeguatamente recintate, provviste di canalizzazioni per le acque meteoriche, protette da esondazioni di corpi idrici limitrofi.
3. Le zone di rispetto sono sottoposte a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata; all'interno di esse sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
 - a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di un apposito piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
 - e) aree cimiteriali;
 - f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - g) apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di ~~h~~ quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali- ~~h~~ quantitative della risorsa idrica;
 - h) gestione di rifiuti;
 - i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - k) pozzi perdenti;
 - l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg/ha di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.
4. In tutto il territorio comunale la realizzazione e l'adeguamento degli scarichi domestici, nonché lo spandimento dei reflui zootecnici e vegetali, sono consentiti solo se compatibili con le caratteristiche litologiche e morfologiche del suolo e di vulnerabilità della falda idrica.
5. I progetti edilizi, i Programmi aziendali e i Piani Attuativi evidenziano i casi in cui gli interventi previsti ricadono nelle aree di salvaguardia delle sorgenti e dei pozzi ad uso acquedottistico; evidenziano altresì la coerenza degli interventi con le limitazioni previste all'interno di tali aree.

Art. 17.5 - Virgo

1. L'antenna interferometrica *VIRGO* è un'opera costruita per la rilevazione delle onde gravitazionali e rappresenta un potente mezzo d'indagine astronomica; si tratta di un'importante progetto scientifico di interesse internazionale che è stato oggetto di un protocollo di intesa tra Comune di Cascina, Provincia di Pisa e Regione Toscana.
2. L'area per la ricerca è costituita da un rilevatore ottico consistente in due tubi orizzontali disposti perpendicolarmente l'uno dall'altro, in adiacenza al quale sono previsti edifici per le strumentazioni di misurazione, per gli impianti tecnologici e per laboratori di ricerca; è realizzata in località Santo Stefano a Macerata, in un'area che presenta idonee caratteristiche per la conformazione plano-altimetrica, per la sua distanza dalle grandi infrastrutture viarie, da fonti di rumore e vibrazioni, da linee elettriche e per la sua accessibilità.
3. Con protocollo di intesa del 23/09/1994 tra il comune di Cascina e IFNN teso ad assicurare il miglior inserimento possibile della struttura nell'ambiente, sono state apportate consistenti modifiche al progetto originario; tali aggiustamenti sono stati effettuati in modo da non pregiudicare le attività sociali, relazionali ed economiche della popolazione insediata nell'area oggetto di intervento.
4. Il progetto dell'antenna interferometrica ha posto le premesse per l'avvio di un più ampio disegno di polo scientifico anche a livello comunale e si inquadra in un'ottica anche locale di realizzare un sistema integrato di strutture didattiche, scientifiche, di alta tecnologia e sperimentazione.
5. In relazione alle attività presenti e da sviluppare nell'area di ricerca, sono vietate l'insediamento, la realizzazione, il funzionamento, la trasformazione e l'effettuazione di attività, impianti ed attrezzature che possano modificare i valori di campo sismico, acustico ed elettromagnetico attualmente rilevati, attorno ai laboratori, superando i valori massimi ammissibili come definiti nel Doc. P7 (*Limiti di compatibilità con il funzionamento dell'antenna interferometrica Virgo - L'inquinamento dell'ambiente da vibrazioni, rumore acustico e campi elettromagnetici*) e successive elaborazioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa, in relazione alle diverse tipologie di sorgenti, (continue, impulsive, periodiche), al fine di tutelare l'area da possibili interferenze.

Art. 17.6 - Circuiti per le visite del territorio

1. Gli elementi fondamentali di riferimento strutturale e paesaggistico costituiti da canali e viabilità di carattere storico e dagli assi appartenenti alla struttura centuriata, rappresentano gli assi di recupero territoriale e sono funzionali anche alla formazione di circuiti pedonali, ciclabili e carrabili per lo svago e le visite del territorio.
2. I circuiti e le relative attrezzature annesse sono realizzati con un piano attuativo unitario di iniziativa pubblica o privata, ovvero con iniziative singole coordinate dall'amministrazione comunale; tali circuiti:
 - dovranno essere realizzati attraverso il recupero dei vecchi tracciati e potranno prevedere la realizzazione di nuovi percorsi e viabilità solo se espressamente indicata in cartografia o funzionale al completamento del circuito pedonale, ciclabile, equestre;
 - potranno essere progettati per i vari modi di locomozione, con piazzole o aree attrezzate (centro biciclette, centro ippico con stalla, recinto, maneggio, centro ristoro, foresteria) da recuperare nell'ambito dell'edilizia e dei complessi rurali esistenti nel territorio interessati dai circuiti stessi;
 - potranno prevedere nuovi manufatti, ove si rendessero necessari, con dimensioni massime di mq 30 per un piano fuori terra, copertura con materiale tradizionale, struttura prevalentemente lignea, delimitazioni con siepi e alberature di specie tipiche;
 - garantiscono anche l'integrazione dei due sistemi territoriali e quindi dei diversi subsistemi presenti nel comune.
3. All'interno del piano suddetto si potranno individuare ambiti di valorizzazione nei quali sono ammessi progetti e interventi organici convenzionati con il comune e attuati da soggetti pubblici o privati che riuniscano insieme interventi di tipo oneroso e redditizio, tali da garantire:
 - la manutenzione, la tutela e la conservazione dell'ambiente naturale, nonché la relativa fruizione pubblica;
 - la manutenzione e il recupero degli antichi percorsi in modo da contribuire alla formazione dei circuiti e consentire l'uso pubblico regolamentato;
 - il restauro di cascinali storici e di edifici di pregio architettonico e storico, riservandoli anche a funzioni pubbliche e di visita;

- la ristrutturazione di edifici sparsi con eventuale ampliamento se ammesso dalle categorie di intervento previste dalla disciplina di zona, privilegiando l'ambito dei resedi individuati e secondo criteri tipologici sia per disposizione planimetrica, che per caratteristiche costruttive, per la formazione di attrezzature di uso pubblico e strutture ricettive, di riferimento per l'intero territorio comunale; l'ampliamento e la nuova edificazione esclude la residenza e sarà specificato, in relazione agli obiettivi, all'interno del piano, approvato dal Consiglio comunale
- gli interventi per la depurazione delle acque, fosse biologiche, e quant'altro assicuri un corretto inserimento ambientale e di conseguenza precisare l'accessibilità e il numero degli utenti ammissibile.
- la realizzazione di opere di sistemazione ambientale e paesaggistica negli interventi per attività ricettive e di ristoro, per attrezzature sportive e di svago, quali, ad esempio concessione di uso pubblico di aree naturali o attrezzate, attuazione di ripristini ambientali e rinaturalizzazioni, interventi di depurazione delle acque, ripristino di percorsi pedonali, restauro di edifici e quant'altro possa contribuire all'assetto naturale e a "parco" del territorio.

Art. 18 – Criteri di fattibilità geologica, sismica, idraulica ed idrogeologica

1. Per determinare le condizioni di compatibilità geologica degli interventi edilizi, urbanistici e/o di trasformazione, la fattibilità di un intervento viene definita combinando la tipologia dell'intervento previsto con la classe di pericolosità (geologica, sismica e idraulica) dell'area interessata. Si definiscono in tal modo quattro classi di fattibilità (ai sensi del DPGR 25/10/2011 n. 53/R):
 - **fattibilità senza particolari limitazioni (F1):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non vengono indicate prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
 - **fattibilità con normali vincoli (F2):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali vengono indicate la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
 - **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, vengono indicate la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
 - **fattibilità limitata (F4):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che sono stati individuati e definiti, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.
2. Nella presente "Variante di monitoraggio al Regolamento Urbanistico con contestuale Variante al Piano Strutturale per adeguamento e ridistribuzione dell'attuale dimensionamento di previsione" le classi di fattibilità risultano attribuite / attribuibili mediante:
 - **formulazione di specifica scheda di fattibilità** (vedi schede nel capitolo precedente) sul lotto oggetto di proposta progettuale pianificatoria con ubicazione definita. In tal caso ogni previsione risulta contrassegnata da un identificativo (es. CM 9.1), riportato nella scheda di fattibilità e contestualmente nella relativa tavola di fattibilità. Per ciascuna previsione, sulla relativa tavola di fattibilità e contestualmente sulla relativa scheda di fattibilità, risulteranno indicate le attribuzioni delle categorie di fattibilità semplicemente indicate con il simbolo "FG..n, FI..n, FS..n" (Fattibilità geologica, fattibilità idraulica e fattibilità sismica rispettivamente) e le relative prescrizioni, ai sensi del DPGR 25/10/2011 n. 53/R, per la mitigazione dei relativi rischi.
 - **forma di abaco (vedi sotto).** Per tutti gli interventi non inseriti nell'elenco delle schede di fattibilità (vedi capitolo precedente) e non esattamente ubicate geograficamente non sono state compilate specifiche schede. Per tali previsioni vengono forniti semplici abachi riassuntivi tramite cui si ricava la classe di fattibilità geologica, sismica e idraulica degli interventi in funzione del grado di pericolosità geologica, sismica e idraulica dell'area di interesse. Gli abachi di fattibilità prevedono una doppia classificazione basata sulla tipologia di intervento e sulle relative classi di fattibilità geologica, sismica ed idraulica. Una volta individuata la tipologia di intervento in progetto (non facente parte di specifiche schede di fattibilità) e la sua ubicazione geografica, si ricavano le relative pericolosità (geologica, sismica e idraulica) consultando le tavole di riferimento (Carta della pericolosità geologica, carta della pericolosità sismica e carta della pericolosità idraulica – Il territorio comunale di Cascina è suddiviso in quattro

quadranti, NO, NE, SO e SE, per quanto riguarda la pericolosità geologica e idraulica e in due quadranti, E ed O per quanto riguarda la pericolosità sismica). Sulla base della tipologia di intervento in progetto e sulla base delle pericolosità (geologica, sismica e idraulica) relativa all'areale di interesse si consultano gli abachi e si stabiliscono le relative classi di fattibilità (geologica, sismica e idraulica) per l'intervento in progetto. Una volta stabilite le classi di fattibilità, si consulta la relazione geologica redatta a supporto del presente Strumento Urbanistico ai sensi del DPGR 25/10/2011 n. 53/R e si ricavano le prescrizioni (geologiche, sismiche e idrauliche) da seguire al fine di realizzare l'intervento ai sensi della normativa vigente (le prescrizioni presenti nella relazione geologica sono estratte direttamente dal DPGR 25/10/2011 n. 53/R.)

Art. 18.1 - Classi di pericolosità e di fattibilità geologica e sismica

1. Per la definizione delle classi di pericolosità geologica del territorio comunale di Cascina, oltre alla sintesi degli elaborati di base, è stato tenuto in debita considerazione quanto stabilito dal DPGR 53/R/2011; sono stati inoltre consultati gli elaborati del P.A.I. (Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Arno - D.P.C.M. 6 maggio 2005) relativi alla pericolosità da fenomeni geomorfologici di versante, riscontrando l'assenza di tali perimetrazioni, in relazione alla natura esclusivamente pianeggiante del territorio comunale.
2. Per la definizione delle classi di pericolosità geologica, definite sulla base dei criteri del paragrafo 2.1 C.1 dell'Allegato A al Regolamento di Attuazione n. 53/R, si rimanda alla relazione geologica allegata al RU e contestuale Variante al Piano Strutturale.
3. Nel rispetto del punto 3 dell'Allegato A del DPGR 53/R/2011 - Direttive per la formazione del Regolamento Urbanistico e relative varianti - alle previsioni del presente Regolamento Urbanistico è stata assegnata la classe di fattibilità geologica e definite le condizioni di fattibilità specifiche, riportate nell'elaborato *Schede di fattibilità dei singoli interventi*.
4. Per tutti gli altri interventi la classe di fattibilità geologica è individuata attraverso la matrice di fattibilità riportata in allegato alla Relazione Geologica.
5. Per le condizioni di fattibilità si dovranno comunque sempre rispettare per intero le direttive del punto 3.2.1 dell'Allegato A del DPGR 53/R/2011.
6. E' comunque compito dei professionisti incaricati verificare la fattibilità dei singoli interventi in funzione della classe di pericolosità geologica, considerando tutti i parametri necessari ad una corretta valutazione anche alla luce delle possibili evoluzioni dei processi geomorfologici.

Abaco per l'assegnazione della fattibilità geologica per gli interventi ricadenti nel territorio aperto e per gli interventi non normati da schede

		Pericolosità Geologica (G)			
		1	2	3	4
A	Interventi su edifici e manufatti esistenti				
1	Demolizione senza ricostruzione	I	I	I	I
2	Manutenzione ordinaria e straordinaria	I	I	I	I
3	Restauro e risanamento conservativo	I	I	I	I
4	Ristrutturazione edilizia senza modifiche strutturali - R1 (art. 15.2):				
	senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	I	II	II	III
	con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	I	II	II	III

Comune di Cascina - Regolamento Urbanistico

5	Ristrutturazione edilizia con modifiche strutturali verticali - R2 (art. 15.2):				
	senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	I	II	II	III
	con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	I	II	II	III
6	Ristrutturazione edilizia con modifiche strutturali orizzontali - R3 (art. 15.2):				
	senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	I	II	II	III
	con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	I	II	II	III
7	Ristrutturazione edilizia con trasformazione dell'edificio - R4 (art. 15.2):				
	senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	I	II	II	III
	con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	I	II	II	III
8	Ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione - R5 (art. 15.2):				
	senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
	con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
9	Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione - R6 (art. 15.2):				
	senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
	con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
10	Ampliamento per addizioni igienico sanitarie (art. 15.3):				
	senza incremento di Superficie coperta	I	II	II	III
	con incremento di Superficie coperta	I	II	II	III
11	Ampliamento per addizioni volumetriche (art. 15.3) fino a 40 metri quadrati di Superficie utile lorda:				
	senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	II	IV
	con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	II	IV
	senza incremento di Superficie coperta	II	II	II	IV
	con incremento di Superficie coperta	II	II	II	IV
12	Ampliamento per addizioni volumetriche (art. 15.3) oltre 40 metri quadrati di Superficie utile lorda:				
	senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
	con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV

Comune di Cascina - Regolamento Urbanistico

	• senza incremento di Superficie coperta	II	II	III	IV
	• con incremento di Superficie coperta	II	II	III	IV
13	Ampliamento per addizioni pertinenziali (art. 15.3) fino a 40 metri quadrati di Superficie utile lorda	II	II	II	IV
14	Ampliamento per addizioni pertinenziali (art. 15.3) oltre 40 metri quadrati di Superficie utile lorda	II	II	III	IV
15	Sostituzione edilizia (art. 15.5) senza contestuale ampliamento:				
	• senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
	• con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
	• senza incremento di Superficie coperta	II	II	III	IV
	• con incremento di Superficie coperta	II	II	III	IV
16	Sostituzione edilizia (art. 15.5) con contestuale ampliamento fino a 40 metri quadrati di Superficie utile lorda:				
	• senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
	• con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
	• senza incremento di Superficie coperta	II	II	III	IV
	• con incremento di Superficie coperta	II	II	III	IV
17	Sostituzione edilizia (art. 15.5) con contestuale ampliamento oltre 40 metri quadrati di Superficie utile lorda:				
	• senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
	• con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
	• senza incremento di Superficie coperta	II	II	III	IV
	• con incremento di Superficie coperta	II	II	III	IV
18	Ristrutturazione urbanistica comportante la realizzazione di nuovi edifici con Superficie utile lorda fino a 40 metri quadrati:				
	• destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
	• non destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
19	Ristrutturazione urbanistica comportante la realizzazione di nuovi edifici con Superficie utile lorda oltre 40 metri quadrati:				
	• destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
	• non destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
B	Realizzazione e installazione di nuovi edifici o manufatti				
20	Nuova edificazione per la realizzazione di edifici con Superficie utile lorda fino a 40 metri quadrati:				

Comune di Cascina - Regolamento Urbanistico

	• destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	II	IV
	• non destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	II	IV
21	Nuova edificazione per realizzazione di edifici con Superficie utile lorda oltre 40 metri quadrati:				
	• destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
	• non destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
22	Nuova edificazione per realizzazione di edifici rurali ad uso abitativo (art. 23.1)	II	II	III	IV
23	Nuova edificazione per realizzazione di annessi agricoli (art. 23.2)	II	II	III	IV
24	Nuova edificazione per realizzazione di annessi agricoli minimi (art. 23.3)	I	II	II	IV
25	Installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, con Superficie utile lorda fino a 40 metri quadrati:				
	• destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	II	IV
	• non destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	II	IV
26	Installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, con Superficie utile lorda oltre 40 metri quadrati:				
	• destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
	• non destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
27	Realizzazione di depositi di merci o di materiali, cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato	II	II	III	IV
28	Realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato	II	II	III	IV
29	Installazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici (art. 23.4)	I	II	II	III
30	Installazione di manufatti aziendali precari (art. 23.5)	I	II	II	III
31	Installazione di serre temporanee (art. 23.6)	I	II	II	III
32	Realizzazione di strutture per attività di fruizione del territorio rurale (art. 23.7)	I	II	II	III
C	Realizzazione di infrastrutture e attrezzature pubbliche				
33	Viabilità (art. 19.1), riferita a strade e piazze pubbliche o di uso pubblico:				
	• ampliamento della sede delle viabilità esistenti	II	II	III	IV
	• realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso, di servizio o per il miglioramento dell'attuale viabilità di accesso a zone destinate all'edificazione	II	II	III	IV
	• realizzazione di nuove viabilità diverse da quelle dei punti precedenti	II	II	III	IV
34	Percorsi ciclabili e pedonali (art. 19.3)	II	II	III	IV
35	Impianti per la distribuzione carburanti (art. 19.4)	II	II	III	IV
36	Reti e infrastrutture tecnologiche:				
	• reti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica (art. 19.5)	II	II	II	III
	• condotte per il trasporto del gas (art. 19.6)	II	II	II	III
	• reti per l'adduzione e lo smaltimento della risorsa idrica	II	II	II	III

	• reti canalizzate per le telecomunicazioni;	II	II	II	III
	• impianti e piccoli edifici connessi con le reti dei punti precedenti, quali cabine elettriche, impianti di riduzione della pressione e simili	II	II	II	III
	• impianti di radiocomunicazione (art. 19.7)	II	II	II	III
	• attrezzature per la raccolta rifiuti	II	II	II	III
37	Attrezzature e servizi di interesse generale (art. 20):				
	• impianti di depurazione e smaltimento reflui	II	II	II	III
	• pozzi costituenti punti di captazione dell'acquedotto	I	I	I	I
	• centrali per la produzione, la trasformazione e la distribuzione dell'energia elettrica	II	II	III	IV
	• cimiteri e relativi servizi e attrezzature (art.20.1)	II	II	III	IV
38	Verde attrezzato e per il tempo libero (art. 21.3):				
	• parchi e giardini pubblici, con l'installazione di panchine, fontane, giochi e simili, con l'esclusione delle costruzioni accessorie di servizio, per le quali è fatto riferimento ai precedenti punti della lettera B	I	I	I	I
	• attrezzature sportive di quartiere, con l'esclusione delle costruzioni accessorie di servizio, per le quali è fatto riferimento ai precedenti punti della lettera B	I	II	II	III
39	Aree per parcheggi (art. 21.4), con l'esclusione delle costruzioni accessorie di servizio, per le quali è fatto riferimento ai precedenti punti della lettera B:				
	• a raso	I	II	III	IV
	• con sbancamenti fino a 2,5 metri	II	II	III	IV
	• con sbancamenti superiori a 2,5 metri o in sotterraneo	II	II	III	IV
D	Interventi di sistemazione esterna				
40	Realizzazione di giardini e orti privati	I	I	I	I
41	Interventi pertinenziali (art. 15.4) non comportanti la realizzazione di nuovi edifici:				
	• piscine pertinenziali	II	II	III	IV
	• campi da tennis e attrezzature sportive per uso privato a servizio degli edifici	II	II	III	IV
	• piazzali e spazi destinati a deposito di merci o materiali a servizio di edifici artigianali o commerciali;	II	II	III	IV
	• muri di cinta e recinzioni in muratura, elementi prefabbricati, cemento armato, ringhiera metallica e simili	II	II	III	IV
42	Interventi di sistemazione delle aree esterne, anche di attività edilizia libera:				
	• rampe	II	II	III	IV
	• strade private di accesso e vialetti di servizio	II	II	III	IV
	• condutture e allacciamenti di reti e servizi, con relative opere connesse quali contatori, pozzetti di ispezione, vasche di decantazione e depurazione e similari	I	I	I	I
	• installazioni impiantistiche di modeste dimensioni e piccoli volumi tecnici	II	II	II	III
	• pavimentazioni e sistemazioni a terra, anche per aree di sosta private	I	I	I	I
	• giardini e orti privati	I	I	I	I

	fontane e vasche di raccolta delle acque, ornamentali e per fini irrigui	I	I	I	I
	installazione di elementi di arredo di giardini e spazi pertinenziali, quali pergolati, gazebo, barbecue, piccoli manufatti accessori in materiali leggeri, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo	I	I	I	I
	recinzioni in pali e rete con cordolo di basamento	I	I	I	I
	recinzioni in pali e rete a maglia sciolta, senza fondazione continua, recinti per bestiame e staccionate	I	I	I	I
43	Installazione di cartelli ed altri elementi segnaletici e pubblicitari	I	I	I	I
44	Occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali che non comportino la trasformazione permanente del suolo stesso	I	I	I	I
E	Interventi di trasformazione del suolo				
45	Opere di reinterro e scavo comportanti trasformazione di assetti del territorio con modifiche al profilo morfologico:				
	connesse con la realizzazione degli interventi edilizi e delle infrastrutture	II	II	III	IV
	connesse alla conduzione dei fondi agricoli	I	I	I	I
	diverse da quelle dei punti precedenti e che non riguardino cave e torbiere	II	II	III	IV
46	Realizzazione di attraversamenti dei corsi d'acqua per la realizzazione di accessi alle proprietà laterali	II	II	III	IV
47	Opere di tombamento di corsi d'acqua diversi dalla realizzazione degli accessi di cui al punto precedente	II	II	III	IV
- gli interventi sugli edifici esistenti sono riferiti sia agli edifici privati che alle attrezzature di interesse generale, pubbliche o di interesse comune, quali attrezzature per l'istruzione secondaria, per asili e scuole materne, scuole dell'obbligo, attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e simili; - gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili. (*) sono da escludersi dalla classificazione di fattibilità dell'abaco tutti gli interventi sul terreno non apportanti modifiche morfologiche comprensive anche di allacciamento e tutti gli interventi con volumetria inferiore a 3 m³. Per tutti i suddetti interventi è valida la classe di fattibilità II					

- L'individuazione delle differenti situazioni di **pericolosità sismica locale**, definite sulla base dei criteri del paragrafo 2.1 C.5 dell'Allegato A al Regolamento di attuazione emanato con DPGR 53/R/2011, è stata eseguita sulla base dei risultati dello studio di MS di livello 1, allegato al Regolamento urbanistico, realizzato per i centri urbani maggiormente significativi, definiti in accordo con il Comune di Cascina.
- Per le condizioni di fattibilità sismica sono individuati, sulla base delle informazioni ricavate dalla classificazione della pericolosità sismica locale e in funzione delle destinazioni d'uso delle previsioni urbanistiche, le condizioni di attuazione delle opere anche attraverso una programmazione delle indagini da eseguire in fase di predisposizione dello strumento urbanistico o dei progetti edilizi.
- Nella tabella di seguito riportata si riassumono le prescrizioni di fattibilità in relazione alla classe di pericolosità sismica individuata:

Classe di pericolosità sismica

Prescrizioni di fattibilità

Pericolosità sismica elevata (S3)	Indagini geognostiche e geotecniche
in presenza di terreni di fondazione particolarmente	(da attuare in sede di predisposizione dei piani attuativi o dei progetti edilizi)

scadenti

Pericolosità sismica media (S2)

Non vi sono prescrizioni specifiche per la fase attuativa o per la formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia salvo le prescrizioni delle schede del R.U.

10. Le indagini geognostiche, geotecniche ed eventualmente le indagini geofisiche dovranno essere realizzate con l'utilizzo di metodologie di indagine adeguate, in ottemperanza a quanto prescritto dalla normativa vigente. Nel caso in cui l'intervento sia di lieve entità, così come previsto dalla normativa vigente, le indagini geofisiche finalizzate alla caratterizzazione del sottosuolo potranno essere omesse.
11. Si specifica che, limitatamente alle aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità connessi a problematiche geomorfologiche, si rimanda a quanto previsto dalle condizioni di fattibilità geologica e si sottolinea che le valutazioni relative alla stabilità dei terreni devono necessariamente prendere in considerazione gli aspetti dinamici relativi alla definizione dell'azione sismica.

Abaco per l'assegnazione della fattibilità sismica per gli interventi ricadenti nel territorio aperto e per gli interventi non normati da schede

		Pericolosità sismica (S)			
		1	2	3	4
A	Interventi su edifici e manufatti esistenti				
1	Demolizione senza ricostruzione	I	I	I	I
2	Manutenzione ordinaria e straordinaria	I	I	I	I
3	Restauro e risanamento conservativo	I	I	I	I
4	Ristrutturazione edilizia senza modifiche strutturali - R1 (art. 15.2):				
	• senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	I	II	II	III
	• con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	I	II	II	III
5	Ristrutturazione edilizia con modifiche strutturali verticali - R2 (art. 15.2):				
	• senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	I	II	II	III
	• con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	I	II	II	III
6	Ristrutturazione edilizia con modifiche strutturali orizzontali - R3 (art. 15.2):				
	• senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	I	II	II	III
	• con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	I	II	II	III
7	Ristrutturazione edilizia con trasformazione dell'edificio - R4 (art. 15.2):				
	• senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	I	II	II	III
	• con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la	I	II	II	III

Comune di Cascina - Regolamento Urbanistico

	costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone				
8	Ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione - R5 (art. 15.2):				
	senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
	con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
9	Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione - R6 (art. 15.2):				
	senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
	con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
10	Ampliamento per addizioni igienico sanitarie (art. 15.3):				
	senza incremento di Superficie coperta	I	II	II	III
	con incremento di Superficie coperta	I	II	II	III
11	Ampliamento per addizioni volumetriche (art. 15.3) fino a 40 metri quadrati di Superficie utile lorda:				
	senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	II	IV
	con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	II	IV
	senza incremento di Superficie coperta	II	II	II	IV
	con incremento di Superficie coperta	II	II	II	IV
12	Ampliamento per addizioni volumetriche (art. 15.3) oltre 40 metri quadrati di Superficie utile lorda:				
	senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
	con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
	senza incremento di Superficie coperta	II	II	III	IV
	con incremento di Superficie coperta	II	II	III	IV
13	Ampliamento per addizioni pertinenziali (art. 15.3) fino a 40 metri quadrati di Superficie utile lorda	II	II	II	IV
14	Ampliamento per addizioni pertinenziali (art. 15.3) oltre 40 metri quadrati di Superficie utile lorda	II	II	II	IV
15	Sostituzione edilizia (art. 15.5) senza contestuale ampliamento:				
	senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
	con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
	senza incremento di Superficie coperta	II	II	III	IV
	con incremento di Superficie coperta	II	II	III	IV
16	Sostituzione edilizia (art. 15.5) con contestuale ampliamento fino a 40 metri quadrati di				

Comune di Cascina - Regolamento Urbanistico

	Superficie utile lorda:				
	senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
	con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
	senza incremento di Superficie coperta	II	II	III	IV
	con incremento di Superficie coperta	II	II	III	IV
17	Sostituzione edilizia (art. 15.5) con contestuale ampliamento oltre 40 metri quadrati di Superficie utile lorda:				
	senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
	con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
	senza incremento di Superficie coperta	II	II	III	IV
	con incremento di Superficie coperta	II	II	III	IV
18	Ristrutturazione urbanistica comportante la realizzazione di nuovi edifici con Superficie utile lorda fino a 40 metri quadrati:				
	destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	II	IV
	non destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	II	IV
19	Ristrutturazione urbanistica comportante la realizzazione di nuovi edifici con Superficie utile lorda oltre 40 metri quadrati:				
	destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
	non destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
B	Realizzazione e installazione di nuovi edifici o manufatti				
20	Nuova edificazione per la realizzazione di edifici con Superficie utile lorda fino a 40 metri quadrati:				
	destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	II	IV
	non destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	II	IV
21	Nuova edificazione per realizzazione di edifici con Superficie utile lorda oltre 40 metri quadrati:				
	destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
	non destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
22	Nuova edificazione per realizzazione di edifici rurali ad uso abitativo (art. 23.1)	II	II	III	IV
23	Nuova edificazione per realizzazione di annessi agricoli (art. 23.2)	II	II	III	IV
24	Nuova edificazione per realizzazione di annessi agricoli minimi (art. 23.3)	I	II	II	IV
25	Installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, con Superficie utile lorda fino a 40 metri quadrati:				
	destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	II	IV
	non destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	II	IV

Comune di Cascina - Regolamento Urbanistico

26	Installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, con Superficie utile lorda oltre 40 metri quadrati:				
	• destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
	• non destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV
27	Realizzazione di depositi di merci o di materiali, cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato	II	II	III	IV
28	Realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato	II	II	III	IV
29	Installazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici (art. 23.4)	I	II	II	III
30	Installazione di manufatti aziendali precari (art. 23.5)	I	II	II	III
31	Installazione di serre temporanee (art. 23.6)	I	II	II	III
32	Realizzazione di strutture per attività di fruizione del territorio rurale (art. 23.7)	I	II	II	III
C	Realizzazione di infrastrutture e attrezzature pubbliche				
33	Viabilità (art. 19.1), riferita a strade e piazze pubbliche o di uso pubblico:				
	• ampliamento della sede delle viabilità esistenti	II	II	III	IV
	• realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso, di servizio o per il miglioramento dell'attuale viabilità di accesso a zone destinate all'edificazione	II	II	III	IV
	• realizzazione di nuove viabilità diverse da quelle dei punti precedenti	II	II	III	IV
34	Percorsi ciclabili e pedonali (art. 19.3)	II	II	III	IV
35	Impianti per la distribuzione carburanti (art. 19.4)	II	II	III	IV
36	Reti e infrastrutture tecnologiche:				
	• reti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica (art. 19.5)	II	II	II	III
	• condotte per il trasporto del gas (art. 19.6)	II	II	II	III
	• reti per l'adduzione e lo smaltimento della risorsa idrica	II	II	II	III
	• reti canalizzate per le telecomunicazioni;	II	II	II	III
	• impianti e piccoli edifici connessi con le reti dei punti precedenti, quali cabine elettriche, impianti di riduzione della pressione e simili	II	II	II	III
	• impianti di radiocomunicazione (art. 19.7)	II	II	II	III
	• attrezzature per la raccolta rifiuti	II	II	II	III
37	Attrezzature e servizi di interesse generale (art. 20):				
	• impianti di depurazione e smaltimento reflui	I	II	II	III
	• pozzi costituenti punti di captazione dell'acquedotto	I	I	I	I
	• centrali per la produzione, la trasformazione e la distribuzione dell'energia elettrica	II	II	III	IV
	• cimiteri e relativi servizi e attrezzature (art.20.1)	II	II	III	IV
38	Verde attrezzato e per il tempo libero (art. 21.3):				
	• parchi e giardini pubblici, con l'installazione di panchine, fontane, giochi e simili, con l'esclusione delle costruzioni accessorie di servizio, per le quali è fatto riferimento ai	I	I	I	I

	precedenti punti della lettera B				
	• attrezzature sportive di quartiere, con l'esclusione delle costruzioni accessorie di servizio, per le quali è fatto riferimento ai precedenti punti della lettera B	I	II	II	III
39	Aree per parcheggi (art. 21.4), con l'esclusione delle costruzioni accessorie di servizio, per le quali è fatto riferimento ai precedenti punti della lettera B:				
	• a raso	I	II	III	IV
	• con sbancamenti fino a 2,5 metri	II	II	III	IV
	• con sbancamenti superiori a 2,5 metri o in sotterraneo	II	II	III	IV
D	Interventi di sistemazione esterna				
40	Realizzazione di giardini e orti privati	I	I	I	I
41	Interventi pertinenziali (art. 15.4) non comportanti la realizzazione di nuovi edifici:				
	• piscine pertinenziali	II	II	III	IV
	• campi da tennis e attrezzature sportive per uso privato a servizio degli edifici	II	II	III	IV
	• piazzali e spazi destinati a deposito di merci o materiali a servizio di edifici artigianali o commerciali;	II	II	III	IV
	• muri di cinta e recinzioni in muratura, elementi prefabbricati, cemento armato, ringhiera metallica e simili	II	II	III	IV
42	Interventi di sistemazione delle aree esterne, anche di attività edilizia libera:				
	• rampe	II	II	III	IV
	• strade private di accesso e vialetti di servizio	II	II	III	IV
	• condutture e allacciamenti di reti e servizi, con relative opere connesse quali contatori, pozzetti di ispezione, vasche di decantazione e depurazione e similari	I	I	I	I
	• installazioni impiantistiche di modeste dimensioni e piccoli volumi tecnici	II	II	II	III
	• pavimentazioni e sistemazioni a terra, anche per aree di sosta private	I	I	I	I
	• giardini e orti privati	I	I	I	I
	• fontane e vasche di raccolta delle acque, ornamentali e per fini irrigui	I	I	I	I
	• installazione di elementi di arredo di giardini e spazi pertinenziali, quali pergolati, gazebo, barbecue, piccoli manufatti accessori in materiali leggeri, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo	I	I	I	I
	• recinzioni in pali e rete con cordolo di basamento	I	I	I	I
	• recinzioni in pali e rete a maglia sciolta, senza fondazione continua, recinti per bestiame e staccionate	I	I	I	I
43	Installazione di cartelli ed altri elementi segnaletici e pubblicitari	I	I	I	I
44	Occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali che non comportino la trasformazione permanente del suolo stesso	I	I	I	I
E	Interventi di trasformazione del suolo				
45	Opere di reinterro e scavo comportanti trasformazione di assetti del territorio con modifiche al profilo morfologico:				

	• connesse con la realizzazione degli interventi edilizi e delle infrastrutture	II	II	III	IV
	• connesse alla conduzione dei fondi agricoli	I	I	I	I
	• diverse da quelle dei punti precedenti e che non riguardino cave e torbiere	II	II	III	IV
46	Realizzazione di attraversamenti dei corsi d'acqua per la realizzazione di accessi alle proprietà laterali	II	II	III	IV
47	Opere di tombamento di corsi d'acqua diversi dalla realizzazione degli accessi di cui al punto precedente	II	II	III	IV
• gli interventi sugli edifici esistenti sono riferiti sia agli edifici privati che alle attrezzature di interesse generale, pubbliche o di interesse comune, quali attrezzature per l'istruzione secondaria, per asili e scuole materne, scuole dell'obbligo, attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e simili; • gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili					

Art. 18.2 - Classi di pericolosità e di fattibilità idraulica

1. Le indagini idrauliche di supporto al presente Regolamento urbanistico sono redatte ai sensi del Regolamento di attuazione emanato con DPGR 25 ottobre 2011, n. 53/R.

2. Le classi di pericolosità idraulica, cui fa riferimento il presente Regolamento urbanistico, sono quelle individuate al paragrafo 2.1 C.2 dell'Allegato A al DPGR 53/R/2011:

- **Pericolosità idraulica bassa (I.1):** aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
 - non vi sono notizie storiche di inondazioni;
 - sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

- **Pericolosità idraulica media (I.2):** aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $200 < TR < 500$ anni.

Fuori dalle 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 le aree di fondovalle per le quali ricorrano le seguenti condizioni:

- non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.
- **Pericolosità idraulica elevata (I.3):** aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $30 < TR < 200$ anni.

Fuori dalle 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 elevata le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- vi sono notizie storiche di inondazioni;
- sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.
- **Pericolosità idraulica molto elevata (I.4):** aree interessate da allagamenti per eventi con $Tr < 30$ anni.

Fuori dalle 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 molto elevata le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:

- vi sono notizie storiche di inondazioni;
- sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota

posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

3. In assenza di aree collinari o montane, è inoltre definita nel presente Regolamento un'ulteriore classe di pericolosità:
 - **Pericolosità idraulica media (I.2*)**: aree interessate da allagamenti per eventi con TR > 500 anni.
4. Per la definizione delle classi di pericolosità idraulica del territorio comunale di Cascina, sono state recepite anche le *perimetrazioni delle aree con pericolosità idraulica a livello di dettaglio* individuate nel P.A.I. (Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Arno - DPCM 6 maggio 2005 - articoli 6, 7 e 8).
5. Tenendo in considerazione quanto sopra, nel rispetto del punto 3 dell'Allegato A del DPGR 53/R/2011 - Direttive per la formazione del Regolamento Urbanistico e relative varianti - alle aree di trasformazione o comunque alle nuove previsioni di piano (opere pubbliche e interventi privati nel tessuto insediativo definiti arealmente) è stata assegnata la classe di fattibilità e definite le condizioni di fattibilità specifiche, riportate nelle specifiche schede. Per valutazioni specifiche si rimanda alle Carte della Fattibilità sopra citate ed alla relazione geologica con allegate le schede di fattibilità.
6. Per tutti gli altri interventi, la classe di fattibilità idraulica è individuata attraverso l'abaco di fattibilità riportato di seguito.
7. Per le condizioni di fattibilità si dovranno comunque sempre rispettare per intero le direttive del punto 3.2.2 dell'Allegato A del DPGR 53/R/2011.
8. **Fattibilità idraulica collegata alla legge regionale 21/2012**: ai sensi della legge regionale 21 maggio 2012, n. 21 nelle aree a pericolosità molto elevata (I.4 o P.I.4) sono consentiti unicamente gli interventi di cui all'articolo 2 commi 1-9 della stessa legge regionale.
9. **Problematiche inerenti al drenaggio urbano e casse di espansione**: Le opere di urbanizzazione degli interventi ricadenti in classe di pericolosità idraulica I.2 e I.2* delle Tavole 7A, 7B, 7C e 7D dovranno comunque essere progettate garantendo l'invarianza idraulica, ovvero prevedendo l'invaso dei volumi derivanti dalla nuova rete fognaria all'interno del comparto stesso ed evitando lo scarico delle acque nel reticolo minore (come indicato nelle singole schede). Nelle aree soggette a ristagno e con difficoltà di drenaggio di cui alle tavole 9A, 9B, 9C e 9D, per i nuovi interventi si dovrà prevedere uno studio di dettaglio che valuti l'entità del ristagno e indichi adeguate soluzioni progettuali finalizzate al non aumento del rischio delle aree adiacenti, tenendo conto anche dei rapporti piano altimetrici dei luoghi, qualora non vi siano prescrizioni maggiormente cautelative dettate da classi di pericolosità I.4 e I.3, e dovrà essere garantita l'invarianza idraulica, ovvero prevedendo l'invaso dei volumi derivanti dalla rete fognaria all'interno dell'area stessa. In tavola 9A, 9B, 9C e 9D sono inoltre riportate le previsioni di aree destinate a Cassa di espansione derivanti dal Piano Stralcio Rischio Idraulico. Per tali aree vale quanto disposto dalla Norma 2 e 3 del Piano stesso.

Abaco per l'assegnazione della fattibilità idraulica per gli interventi ricadenti nel territorio aperto e per gli interventi non normati da schede

		Pericolosità idraulica (I)			
		1	2	3	4
A	Interventi su edifici e manufatti esistenti				
1	Demolizione senza ricostruzione	I	I	I	I (**)
2	Manutenzione ordinaria e straordinaria	I	I	I	I (**)
3	Restauro e risanamento conservativo	I	I	I	I (**)
4	Ristrutturazione edilizia senza modifiche strutturali - R1 (art. 15.2):				
	• senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	I	II	II	II (**)
	• con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la	I	II	III	IV (**)

Comune di Cascina - Regolamento Urbanistico

	costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone				
5	Ristrutturazione edilizia con modifiche strutturali verticali - R2 (art. 15.2):				
	• senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	I	II	II	II (**)
	• con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	I	II	III	IV * (**)
6	Ristrutturazione edilizia con modifiche strutturali orizzontali - R3 (art. 15.2):				
	• senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	I	II	II	II (**)
	• con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	I	II	III	IV * (**)
7	Ristrutturazione edilizia con trasformazione dell'edificio - R4 (art. 15.2):				
	• senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	I	II	III	IV * (**)
	• con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	I	II	III	IV * (**)
8	Ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione - R5 (art. 15.2):				
	• senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV * (**)
	• con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV * (**)
9	Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione - R6 (art. 15.2):				
	• senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV * (**)
	• con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV * (**)
10	Ampliamento per addizioni igienico sanitarie (art. 15.3):				
	• senza incremento di Superficie coperta	I	II	II	II (**)
	• con incremento di Superficie coperta	II	II	III	IV * (**)
11	Ampliamento per addizioni volumetriche (art. 15.3) fino a 40 metri quadrati di Superficie utile lorda:				
	• senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV * (**)
	• con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV * (**)
	• senza incremento di Superficie coperta	I	II	II	IV* (**)
	• con incremento di Superficie coperta	II	II	III	IV * (**)
12	Ampliamento per addizioni volumetriche (art. 15.3) oltre 40 metri quadrati di Superficie utile lorda:				
	• senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV * (**)
	• con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la	II	II	III	IV * (**)

Comune di Cascina - Regolamento Urbanistico

	costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone				
	• senza incremento di Superficie coperta	I	II	II	IV * (**)
	• con incremento di Superficie coperta	II	II	III	IV * (**)
13	Ampliamento per addizioni pertinenziali (art. 15.3) fino a 40 metri quadrati di Superficie utile lorda	II	II	III	IV * (**)
14	Ampliamento per addizioni pertinenziali (art. 15.3) oltre 40 metri quadrati di Superficie utile lorda	II	II	III	IV * (**)
15	Sostituzione edilizia (art. 15.5) senza contestuale ampliamento:				
	• senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV * (**)
	• con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV * (**)
	• senza incremento di Superficie coperta	II	II	III	IV * (**)
	• con incremento di Superficie coperta	II	II	III	IV * (**)
16	Sostituzione edilizia (art. 15.5) con contestuale ampliamento fino a 40 metri quadrati di Superficie utile lorda:				
	• senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV * (**)
	• con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV * (**)
	• senza incremento di Superficie coperta	II	II	III	IV * (**)
	• con incremento di Superficie coperta	II	II	III	IV * (**)
17	Sostituzione edilizia (art. 15.5) con contestuale ampliamento oltre 40 metri quadrati di Superficie utile lorda:				
	• senza mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV * (**)
	• con mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento comportanti la costituzione di unità immobiliari destinate alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV * (**)
	• senza incremento di Superficie coperta	II	II	III	IV * (**)
	• con incremento di Superficie coperta	II	II	III	IV * (**)
18	Ristrutturazione urbanistica comportante la realizzazione di nuovi edifici con Superficie utile lorda fino a 40 metri quadrati:				
	• destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV * (**)
	• non destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV * (**)
19	Ristrutturazione urbanistica comportante la realizzazione di nuovi edifici con Superficie utile lorda oltre 40 metri quadrati:				
	• destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV * (**)
	• non destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV * (**)
B	Realizzazione e installazione di nuovi edifici o manufatti				
20	Nuova edificazione per la realizzazione di edifici con Superficie utile lorda fino a 40 metri				

Comune di Cascina - Regolamento Urbanistico

	quadri:				
	• destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV * (**)
	• non destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV * (**)
21	Nuova edificazione per realizzazione di edifici con Superficie utile lorda oltre 40 metri quadrati:				
	• destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV * (**)
	• non destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV * (**)
22	Nuova edificazione per realizzazione di edifici rurali ad uso abitativo (art. 23.1)	II	II	III	IV * (**)
23	Nuova edificazione per realizzazione di annessi agricoli (art. 23.2)	II	II	III	IV * (**)
24	Nuova edificazione per realizzazione di annessi agricoli minimi (art. 23.3)	II	II	III	IV * (**)
25	Installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, con Superficie utile lorda fino a 40 metri quadrati:				
	• destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV * (**)
	• non destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV * (**)
26	Installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, con Superficie utile lorda oltre 40 metri quadrati:				
	• destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV * (**)
	• non destinati alla permanenza continuativa di persone	II	II	III	IV * (**)
27	Realizzazione di depositi di merci o di materiali, cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato	II	II	III	IV * (**)
28	Realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato	II	II	III	IV * (**)
29	Installazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici (art. 23.4)	II	II	III	IV * (**)
30	Installazione di manufatti aziendali precari (art. 23.5)	II	II	III	IV * (**)
31	Installazione di serre temporanee (art. 23.6)	I	II	II	III (**)
32	Realizzazione di strutture per attività di fruizione del territorio rurale (art. 23.7)	II	II	III	IV * (**)
C	Realizzazione di infrastrutture e attrezzature pubbliche				
33	Viabilità (art. 19.1), riferita a strade e piazze pubbliche o di uso pubblico:				
	• ampliamento della sede delle viabilità esistenti	II	II	III	IV * (**)
	• realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso, di servizio o per il miglioramento dell'attuale viabilità di accesso a zone destinate all'edificazione	II	II	III	IV * (**)
	• realizzazione di nuove viabilità diverse da quelle dei punti precedenti	II	II	III	IV * (**)
34	Percorsi ciclabili e pedonali (art. 19.3)	II	II	III	III (**)
35	Impianti per la distribuzione carburanti (art. 19.4)	II	II	III	IV * (**)
36	Reti e infrastrutture tecnologiche:				
	• reti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica (art. 19.5)	II	II	II	II (**)
	• condotte per il trasporto del gas (art. 19.6)	II	II	II	II (**)

Comune di Cascina - Regolamento Urbanistico

	• reti per l'adduzione e lo smaltimento della risorsa idrica	II	II	II	II (**)
	• reti canalizzate per le telecomunicazioni;	II	II	II	II (**)
	• impianti e piccoli edifici connessi con le reti dei punti precedenti, quali cabine elettriche, impianti di riduzione della pressione e simili	II	II	II	III (**)
	• impianti di radiocomunicazione (art. 19.7)	II	II	II	III (**)
	• attrezzature per la raccolta rifiuti	II	II	III	IV * (**)
37	Attrezzature e servizi di interesse generale (art. 20):				
	• impianti di depurazione e smaltimento reflui	I	II	II	III (**)
	• pozzi costituenti punti di captazione dell'acquedotto	I	I	I	I
	• centrali per la produzione, la trasformazione e la distribuzione dell'energia elettrica	II	II	III	IV * (**)
	• cimiteri e relativi servizi e attrezzature (art.20.1)	II	II	III	IV * (**)
38	Verde attrezzato e per il tempo libero (art. 21.3):				
	• parchi e giardini pubblici, con l'installazione di panchine, fontane, giochi e simili, con l'esclusione delle costruzioni accessorie di servizio, per le quali è fatto riferimento ai precedenti punti della lettera B	I	I	I	I (**)
	• attrezzature sportive di quartiere, con l'esclusione delle costruzioni accessorie di servizio, per le quali è fatto riferimento ai precedenti punti della lettera B	II	II	III	IV * (**)
39	Aree per parcheggi (art. 21.4), con l'esclusione delle costruzioni accessorie di servizio, per le quali è fatto riferimento ai precedenti punti della lettera B:				
	• a raso	I	II	II	II (**)
	• con sbancamenti fino a 2,5 metri	II	II	III	IV * (**)
	• con sbancamenti superiori a 2,5 metri o in sotterraneo	II	II	III	IV * (**)
D	Interventi di sistemazione esterna				
40	Realizzazione di giardini e orti privati	I	I	I	I (**)
41	Interventi pertinenziali (art. 15.4) non comportanti la realizzazione di nuovi edifici:				
	• piscine pertinenziali	II	II	III	IV * (**)
	• campi da tennis e attrezzature sportive per uso privato a servizio degli edifici	II	II	III	IV * (**)
	• piazzali e spazi destinati a deposito di merci o materiali a servizio di edifici artigianali o commerciali;	II	II	III	IV * (**)
	• muri di cinta e recinzioni in muratura, elementi prefabbricati, cemento armato, ringhiera metallica e simili	II	II	III	III (**)
42	Interventi di sistemazione delle aree esterne, anche di attività edilizia libera:				
	• rampe	II	II	III	IV * (**)
	• strade private di accesso e vialetti di servizio	II	II	III	IV * (**)
	• condutture e allacciamenti di reti e servizi, con relative opere connesse quali contatori, pozzetti di ispezione, vasche di decantazione e depurazione e similari	I	I	I	I (**)
	• installazioni impiantistiche di modeste dimensioni e piccoli volumi tecnici	II	II	III	IV * (**)
	• pavimentazioni e sistemazioni a terra, anche per aree di sosta private	I	I	I	I (**)

	• giardini e orti privati	I	I	I	I (**)
	• fontane e vasche di raccolta delle acque, ornamentali e per fini irrigui	I	I	I	I (**)
	• installazione di elementi di arredo di giardini e spazi pertinenziali, quali pergolati, gazebo, barbecue, piccoli manufatti accessori in materiali leggeri, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo	I	I	I	I (**)
	• recinzioni in pali e rete con cordolo di basamento	I	I	I	I (**)
	• recinzioni in pali e rete a maglia sciolta, senza fondazione continua, recinti per bestiame e staccionate	I	I	I	I (**)
43	Installazione di cartelli ed altri elementi segnaletici e pubblicitari	I	I	I	I (**)
44	Occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali che non comportino la trasformazione permanente del suolo stesso	I	I	I	I (**)
E	Interventi di trasformazione del suolo				
45	Opere di reinterro e scavo comportanti trasformazione di assetti del territorio con modifiche al profilo morfologico:				
	• connesse con la realizzazione degli interventi edilizi e delle infrastrutture	II	II	III	IV * (**)
	• connesse alla conduzione dei fondi agricoli	I	I	I	I (**)
	• diverse da quelle dei punti precedenti e che non riguardino cave e torbiere	II	II	III	IV * (**)
46	Realizzazione di attraversamenti dei corsi d'acqua per la realizzazione di accessi alle proprietà laterali	II	II	III	IV * (**)
47	Opere di tombamento di corsi d'acqua diversi dalla realizzazione degli accessi di cui al punto precedente	II	II	III	IV * (**)
• gli interventi sugli edifici esistenti sono riferiti sia agli edifici privati che alle attrezzature di interesse generale, pubbliche o di interesse comune, quali attrezzature per l'istruzione secondaria, per asili e scuole materne, scuole dell'obbligo, attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e simili; • gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili					
* Sono fattibili gli interventi per i quali esistono già a supporto del R.U. e del P.S. studi idrologico-idraulici di dettaglio approvati dall'autorità competente, che individuano anche le limitazioni della fattibilità. In caso contrario gli interventi in classe 4 di fattibilità devono essere considerati non fattibili. (**) da verificare la conformità dell'intervento rispetto agli articoli 1 e 2 della L.R. 21 del 21/05/2012 ed eventuali s.m.i.					

Art. 18.3- Norme e salvaguardie di protezione idrogeologica

1. Oltre a quanto indicato in ogni singola scheda di fattibilità, sono indicate le seguenti misure di protezione e salvaguardia di carattere generale.

a) **Misure di protezione per le aree a vulnerabilità della falda elevata e media**

- nelle zone di alta vulnerabilità, ogni intervento impattante la matrice interessata (acquifero vulnerabile) deve contenere studi idrogeologici di dettaglio finalizzati alla tutela della risorsa idrica ed alla definizione del grado di fattibilità progettuale.
- nelle zone di media vulnerabilità in relazione a tipologie di intervento e destinazione d'uso particolari, quali strutture per liquidi inquinanti, infrastrutture nodali, viarie di importanza regionale, fognarie, condotte, discariche e cave, la realizzazione degli interventi è subordinata all'effettuazione di studi idrogeologici di dettaglio finalizzati alla tutela della risorsa idrica ed alla definizione del grado di fattibilità progettuale, nonché alla necessaria definizione delle misure di mitigazione.

- ove non altrimenti disposto, nelle aree ad alta o media vulnerabilità valgono le Norme di cui all'art. 20.2.3 del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa.
 - per ciascun progetto dovrà comunque essere applicata la seguente prescrizione di carattere generale: *in fase di cantiere tutte le operazioni dovranno essere accompagnate da misure di prevenzione nei confronti di inquinanti accidentali sul suolo e in scavi aperti.*
- b) **Aree di protezione dei pozzi per uso potabile:** Zona di rispetto e Zona di Tutela assoluta delle acque sotterranee destinate al consumo umano (art. 94 D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.):
- per l'estensione areale delle aree vincolate in prossimità di pozzi destinati al consumo umano e le relative limitazioni d'uso del territorio valgono i disposti del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;
 - nella zona di tutela assoluta attorno a sorgenti, pozzi e punti presa, di raggio non inferiore a ml 10.00, sono ammesse esclusivamente opere di presa e strutture di servizio; tale area deve essere recintata, provvista di canalizzazione per le acque meteoriche, protetta da esondazioni di corpi idrici limitrofi;
 - nella zona di rispetto (raggio di 200 ml intorno all'opera di presa) sono vietati gli interventi, le opere, le destinazioni d'uso e le attività di cui al punto 4 dell'art. 95 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.; nelle suddette zone di rispetto è comunque vietata la trivellazione di pozzi con la sola esclusione di quelli da adibirsi ad uso pubblico per reperimento di risorse idriche ad uso potabile.

Capo II - Infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale

Art. 19 - Infrastrutture esistenti e di progetto e relative fasce di rispetto.

1. La disciplina del presente articolo riguarda le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico o generale, esistenti o da realizzare, comprese le relative aree di pertinenza, gli spazi accessori e le fasce di rispetto; essa concorre alla tutela e alla valorizzazione del patrimonio insediativo attraverso la definizione di azioni coerenti e coordinate finalizzate all'incremento dei livelli di qualità urbana e ambientale, nonché alla prevenzione dei fenomeni di degrado.
2. Gli interventi per la realizzazione di nuove infrastrutture e per la trasformazione di quelle esistenti, nonché quelli da realizzarsi nelle relative aree di pertinenza e fasce di rispetto, devono perseguire il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali e sono soggetti alle disposizioni degli articoli successivi, secondo la seguente articolazione:
 - a) infrastrutture per la mobilità, viarie e di trasporto:
 - viabilità (articolo 19.1);
 - linee ferroviarie (articolo 19.2);
 - percorsi ciclabili e pedonali (articolo 19.3);
 - impianti per la distribuzione dei carburanti (articolo 19.4);
 - b) reti e infrastrutture tecnologiche:
 - reti e impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica (articolo 19.5);
 - condotte e impianti per il trasporto di gas (articolo 19.6);
 - impianti di radiocomunicazione (articolo 19.7).
3. La disciplina delle infrastrutture di cui al punto a) del comma 2 persegue la finalità della mobilità sostenibile, intesa come le modalità di spostamento (e in generale un sistema di mobilità urbana) in grado di diminuire gli impatti ambientali sociali ed economici generati dai veicoli privati come l'inquinamento atmosferico e le emissioni di gas serra, l'inquinamento acustico, la congestione stradale, l'incidentalità, il degrado delle aree urbane causato dallo spazio occupato dagli autoveicoli, il consumo di territorio causato dalla realizzazione delle strade e infrastrutture.
4. Nell'ambito delle infrastrutture di cui al punto a) del comma 2, sono comprese le opere dirette all'eliminazione delle barriere architettoniche e urbanistiche in conformità alla normativa vigente in materia ed al Piano comunale per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
5. Nuovi impegni di suolo a fini infrastrutturali sono consentiti solo qualora non sussistano alternative di riutilizzazione o riorganizzazione delle infrastrutture esistenti.
6. Gli interventi di realizzazione, integrazione, modificazione e manutenzione di infrastrutture pubbliche o di interesse

pubblico o generale sono riservati al Comune o agli Enti istituzionalmente competenti; è tuttavia consentita la realizzazione da parte di soggetti privati, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, previo assenso del Comune e stipula di una convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.

7. Nelle more della realizzazione delle previsioni del regolamento urbanistico, gli aventi titolo sulle aree destinate a infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico o generale, non già assoggettate a uso pubblico, possono disporre delle stesse per uso privato nel rispetto delle previsioni relative:
 - alle aree agricole del sistema territoriale di riferimento di cui agli articoli 33 e 36, se ricadenti nel territorio rurale;
 - al verde privato di cui all'art. 29, se ricadenti all'interno delle aree urbane o comunque destinate agli insediamenti, esistenti o di progetto.

Art. 19.1 - Viabilità

1. La disciplina del presente articolo riguarda le aree per strade e piazze pubbliche, di uso pubblico o a destinazione pubblica; sono comprese le sedi stradali esistenti, le sedi stradali di progetto (nuovi tracciati e adeguamenti di quelli esistenti), gli spazi accessori (esistenti e di progetto) alle sedi stradali e le fasce di rispetto.
2. In coerenza con gli obiettivi del Piano strutturale, le previsioni riguardanti la viabilità hanno come finalità:
 - la riduzione dell'inquinamento atmosferico e più in generale la mobilità sostenibile di cui all'art. 19 comma 3;
 - il riordino dell'attuale assetto della viabilità attraverso gli interventi di completamento della viabilità primaria;
 - il declassamento della Tosco Romagnola a strada di interesse locale e sua riqualificazione ad asse attrezzato di servizi e residenza;
 - la funzione di mobilità anche pedonale e ciclabile della rete viaria;
 - completamento del sistema di attraversamento della ferrovia ai fini della saldatura del tessuto edilizio e infrastrutturale a nord e a sud di questa;
 - creazione di collegamenti trasversali a nord e a sud del sistema longitudinale del trasporto pubblico per completare la rete del servizio nel territorio comunale.
3. L'indicazione grafica delle viabilità in progetto ha valore indicativo; esse saranno precisate nell'ambito dei Piani di settore (Piano del traffico e dei parcheggi), dei Piani Particolareggiati, della progettazione esecutiva dell'opera.
4. Nelle aree destinate a viabilità è ammessa la realizzazione delle carreggiate viarie, di parcheggi pubblici a bordo strada e di canalizzazioni ed infrastrutture tecnologiche.
5. Sulle aree destinate a viabilità possono essere realizzati anche i percorsi ciclabili e pedonali di cui al successivo articolo 19.3 e tutti i servizi connessi con il trasporto pubblico ed il superamento delle barriere architettoniche; è altresì consentita, se non in contrasto con le disposizioni del Codice della strada e della normativa sul superamento delle barriere architettoniche, la realizzazione di chioschi in materiali leggeri per la vendita di giornali, fiori e generi di ristoro, nonché di strutture in materiali leggeri a carattere stagionale afferenti a esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, previo atto di assenso del Comune e sottoscrizione di convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, che preveda le caratteristiche e la durata dell'installazione, nonché le eventuali garanzie per il ripristino dell'area al termine della stessa.
6. L'attuazione degli interventi nelle aree destinate a viabilità è riservata all'amministrazione comunale e agli Enti istituzionalmente competenti; è tuttavia consentita l'esecuzione di opere viarie e dei relativi sottoservizi, da parte di soggetti privati nel rispetto delle disposizioni per l'esecuzione di opere di urbanizzazione contenute nelle presenti norme; nelle more della realizzazione delle previsioni del regolamento urbanistico, gli aventi titolo sulle aree destinate a viabilità non già assoggettate a uso pubblico, possono disporre delle stesse per uso privato nel rispetto delle previsioni di cui all'art. 19 comma 7.
7. La realizzazione degli interventi riguardanti la viabilità e delle opere di cui ai commi 4 e 5 deve essere improntata al criterio della riduzione dell'inquinamento acustico, nel rispetto delle indicazioni del Piano comunale di classificazione acustica e della normativa vigente in materia di impatto acustico.
8. Le fasce di rispetto stradale, previste e determinate nella larghezza dal Codice della strada, costituiscono le porzioni di territorio suscettibili di utilizzo per l'adeguamento dei tracciati infrastrutturali e/o per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti generati dalle infrastrutture sull'ambiente e sul paesaggio.

9. Nelle fasce di rispetto stradale non sono consentite nuove costruzioni, né ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali; sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia ammessi dal presente regolamento urbanistico, con esclusione di quelli rientranti nelle categorie R5 e R6, con esclusione comunque degli ampliamenti in contrasto con le disposizioni del Codice della strada.
10. Nelle fasce di rispetto stradale, fatti salvi i nulla osta prescritti dalle vigenti disposizioni di legge, sono consentite le pratiche agricole, le sistemazioni a verde, le viabilità di servizio e di accesso alle proprietà private, la realizzazione di impianti di distribuzione di carburanti, marciapiedi, percorsi pedonali, percorsi ciclabili, parcheggi, impianti tecnologici e simili; la realizzazione di muri di cinta o di altre recinzioni, così come la messa a dimora di alberi o siepi, è subordinata al rispetto delle disposizioni del Codice della strada.

Art. 19.2 - Linee ferroviarie

1. Il Regolamento urbanistico recepisce, attraverso l'individuazione in cartografia, le aree ferroviarie, comprese quelle destinate alle attrezzature e agli impianti di servizio, esistenti e di progetto; esse sono destinate al servizio pubblico per il trasporto di persone e di cose esercitate dall'azienda competente per le attività di gestione e manutenzione della rete ferroviaria.
2. Le aree ferroviarie hanno la finalità dell'esercizio ferroviario e del miglioramento della mobilità urbana tramite rafforzamento del trasporto pubblico, con il mantenimento delle attuali stazioni ferroviarie esistenti come infrastruttura evolvibile per un sistema metropolitano di superficie per il collegamento con la stazione di Pisa e la stazione di Pontedera sulla linea Pisa - Firenze.
3. Nelle aree ferroviarie sono consentiti gli interventi di trasformazione o ampliamento delle attrezzature, degli impianti e dei servizi esistenti funzionali alle esigenze di gestione e manutenzione della competente azienda, fermo restando il rispetto degli adempimenti relativi a procedimenti di valutazione degli effetti ambientali, delle vigenti norme in materia igienico sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica e di compatibilità e sicurezza ambientale.
4. E' collegato alla linea ferroviaria e alle aree ad essa connesse, il sistema degli attraversamenti e dei sottopassi ferroviari in fase di completamento per una migliore fruibilità ambientale; in tale contesto sono ammessi gli interventi con i progetti di opere pubbliche approvate dal comune secondo le procedure di legge e secondo gli accordi e i pareri dell'azienda esercente ai sensi del comma 6.
5. Nella fascia di rispetto della linea ferroviaria, prevista dall'art. 49 del DPR 753 del 11 luglio 1980, non è consentita la realizzazione di costruzioni che pregiudichino la sicurezza e la regolarità dell'esercizio delle ferrovie; a tal fine lungo i tracciati delle linee ferroviarie:
 - è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, salvo deroghe autorizzate dall'Ente competente alla tutela del vincolo ai sensi dell'art. 60 del DPR 753/1980;
 - devono essere rispettate le distanze e le disposizioni del DPR 753/80 nell'erigere muri di cinta, steccati o recinzioni, nel crescere piante o siepi, nel piantare alberi, nell'effettuare escavazioni o canali, nel destinare a bosco i terreni e nell'effettuare depositi di materiali.
6. La realizzazione di strade, canali, condutture o di qualunque altra opera di pubblica utilità che debba attraversare impianti ferroviari deve ottenere la preventiva autorizzazione dell'azienda esercente e rispettare le condizioni che la stessa riterrà necessarie per garantire la sicurezza delle opere e degli impianti e la regolarità dell'esercizio ferroviario.

Art. 19.3 - Percorsi ciclabili e pedonali

1. Sono individuati in cartografia percorsi ciclo pedonali per il pubblico passaggio, con le seguenti finalità:
 - realizzazione di una rete ciclo-turistica comunale di itinerari guidati alla funzione di conoscenza delle emergenze storico ambientali;
 - riqualificazione urbana mediante la realizzazione di tratti  ciclabili in luogo delle attuali sedi viarie;
 - funzione di mobilità alternativa urbana ed extra-urbana e funzione ricreativa collegata con il sistema di percorsi ciclo turistici della pianura pisana.

2. La rete ciclabile dovrà essere realizzata in sede protetta lungo la viabilità di scorrimento, mentre per quanto riguarda le strade di quartiere e locali i contenuti volumi di traffico possono permettere l'uso promiscuo delle sedi stradali; per incentivare l'uso della bicicletta, sono individuati degli itinerari ciclo-turistici che possono oltremodo contribuire ad una valorizzazione del territorio nei suoi aspetti paesaggistici, attraverso la rete extra urbana ciclabile privilegiando l'uso di strade poderali, percorsi arginali, sentieri, strade forestali e strade vicinali, integrata con quella urbana di collegamento tra aree residenziali, servizi, aree produttive, parcheggi scambiatori, centri urbani.
3. Qualora i percorsi esistenti non godano il diritto d'uso pubblico il Comune potrà istituire una servitù in accordo con i proprietari mediante apposita convenzione. Per i nuovi percorsi le caratteristiche e la segnaletica saranno stabilite con progetti esecutivi, ma la sezione sarà almeno di m 2,50, con previsione di alberature e sistemazioni a verde di arredo anche in relazione con l'attuazione dei limiti urbani.
4. L'indicazione grafica dei percorsi in progetto ha valore indicativo; essi saranno precisati nell'ambito dei Piani di settore dei Piani Particolareggiati, della progettazione esecutiva dell'opera.

Art. 19.4- Impianti per la distribuzione dei carburanti.

1. Ai fini delle previsioni del regolamento urbanistico, in materia di distribuzione carburanti, per impianto si intende quello stradale costituito dal complesso commerciale unitario, costituito da uno o più apparecchi di erogazione automatica di carburante per autotrazione nonché dai servizi e dalle attività economiche accessorie integrative.
2. La disciplina del presente articolo è finalizzata all'installazione e all'esercizio degli impianti di distribuzione carburanti quali attività liberamente esercitate ai sensi delle vigenti disposizioni statali e regionali in materia di razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti, nel rispetto delle esigenze urbanistico - territoriali e paesaggistico - ambientali definite in funzione degli obiettivi statuti e strategici del Piano strutturale.
3. La realizzazione di impianti di distribuzione carburanti non è soggetta a restrizioni e vincoli con finalità commerciali – quali distanze minime tra impianti, limitazioni alla possibilità di offerta di servizi integrativi o contingentamenti numerici – ed è consentita in tutto il territorio comunale ad esclusione delle aree urbane storiche di cui all'art. 24, nel rispetto dei criteri, dei requisiti e delle caratteristiche delle aree di cui al comma 4 e nel rispetto delle norme e dei parametri urbanistici di cui ai commi 5 e 6.
4. Con riferimento alla compatibilità sotto il profilo urbanistico, paesaggistico - ambientale e viabilistico, sono individuati i seguenti criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati impianti di distribuzione carburanti:
 - conformità alle prescrizioni del Codice della strada, D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e idoneità delle condizioni di accessibilità veicolare;
 - compatibilità con le misure di salvaguardia previste dal Piano di bacino del fiume Arno, relative sia allo stralcio rischio idraulico che a quello assetto idrogeologico;
 - assenza di situazioni di *incompatibilità assoluta o relativa* ai sensi delle vigenti norme di settore;
 - compatibilità con il Piano comunale di classificazione acustica; la realizzazione di impianti di distribuzione carburanti è comunque da ritenersi incompatibile con le classi 1 e 2;
 - conservazione delle opere facenti parte del sistema della rete fluviale, con le relative opere di difesa e del sistema idraulico storico, con le relative arginature e manufatti idraulici; devono pertanto essere rispettate le norme di cui all'art. 16.8;
 - compatibilità con la disciplina per la tutela invariante strutturali di cui all'art. 16; in conseguenza di tale requisito:
 - la realizzazione degli impianti è comunque incompatibile con le finalità e con le prescrizioni di salvaguardia, e pertanto non è ammessa nell'ambito dei capisaldi di cui all'art. 16.1, del centro storico di Cascina di cui all'art. 16.2, della Badia di san Savino di cui all'art. 16.3, negli ambiti territoriali di pertinenza dei corsi d'acqua di cui all'art. 16.7 e nelle zone umide di cui all'art. 16.10;
 - la realizzazione degli impianti deve rispettare le prescrizioni per la salvaguardia e la conservazione della struttura centuriata di cui all'art. 16.4, dei tracciati viari antichi e delle strade poderali di bonifica di cui all'art. 16.6, della rete fluviale e idraulica di cui all'art. 16.8, e della struttura poderale della pianura bonificata di cui

all'art. 16.9;

- compatibilità con le finalità di salvaguardia ambientale dei varchi di cui all'art. 17.1 e delle aree di paesaggio fluvio lacuale individuate dagli ambiti territoriali di pertinenza dei corsi d'acqua di cui all'art. 16.7; in conseguenza di tale criterio la realizzazione degli impianti di distribuzione carburanti non è compatibile con le aree ricadenti nella disciplina dei medesimi articoli;
 - rispetto delle alberature in filare situate lungo le strade, delle quali non è consentito l'abbattimento;
 - rispetto delle aree soggette a vincolo idropotabile di cui all'art. 17.4, con riferimento sia alle zone di tutela assoluta, sia alle zone di rispetto, che sono da considerarsi non idonee alla realizzazione degli impianti.
5. Negli interventi per la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti, nonché negli ampliamenti degli impianti esistenti, è prescritto il rispetto dei seguenti parametri urbanistici e caratteristiche, da calcolarsi con riferimento alla superficie territoriale (St) dell'impianto:
- Indice di Utilizzazione territoriale (Ut): 0,15 mq/mq riferito sia agli edifici che alle pensiline;
 - Rapporto di copertura (Rc): 15% riferito sia agli edifici che alle pensiline;
 - Altezza massima (Hmax): ml 4,00 con esclusione delle pensiline per le quali è consentita Hmax di ml 7,00;
 - realizzazione di una fascia perimetrale della profondità di almeno 3 metri lungo i lati non adiacenti alla strada, sistemata a verde e piantumata con alberi di alto fusto nella misura di una pianta ogni 80 mq di superficie territoriale; se l'area oggetto di intervento è situata lungo una strada caratterizzata da alberature in filare dovranno essere utilizzate piante della medesima essenza del filare;
 - realizzazione di una recinzione a verde di altezza non inferiore metri 2 lungo i confini della fascia di cui al punto precedente, finalizzata alla formazione di una barriera contro i rumori e l'inquinamento atmosferico, nonché al migliore inserimento ambientale dell'opera;
 - realizzazione di una aiuola spartitraffico lungo il confine stradale, della profondità minima di ml 1,50;
 - rispetto delle disposizioni degli articoli 8.1 e 8.2 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggi, dell'articolo 8.4 per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo e degli articoli 8.5, 8.6 e 8.7 per quanto riguarda le distanze, riferite sia ai fabbricati che alle pensiline, con esclusione del confine stradale;
 - negli impianti con superficie territoriale (St) superiore a 2000 mq, realizzazione delle seguenti dotazioni, aggiuntive di quelle minime prescritte dalla normativa regionale di settore:
 - area di sosta riservata a parcheggio per autovetture ed autocaravan, con superficie minima al netto degli spazi di manovra pari al 10% della superficie territoriale (St) dell'impianto, munita di apposita segnaletica;
 - una colonna attrezzata per autocaravan con allacciamento di energia elettrica, da collocarsi nell'area di sosta di cui sopra;
 - un impianto igienico-sanitario, debitamente distanziato dall'area di sosta, costituito da un pozzetto autopulente carrabile per carichi di prima categoria, destinato ad accogliere le acque di scarico degli autoveicoli dotati di serbatoi interni di raccolta, nel rispetto delle normative vigenti in materia igienico-sanitaria;
 - un servizio igienico a disposizione degli autocaravan in sosta; in mancanza di tale dotazione deve essere consentito agli interessati l'accesso, anche negli orari di chiusura, ai servizi igienici dell'impianto.
6. Gli interventi relativi ad impianti esistenti possono essere realizzati nel rispetto dei parametri urbanistici esistenti relativi all'indice di utilizzazione fondiaria e rapporto di copertura qualora legittimamente superiori a quelli consentiti dal comma precedente; nello stesso modo possono essere derogate le profondità delle fasce perimetrali a verde e la realizzazione delle dotazioni aggiuntive per gli impianti con superficie superiore a 2000 mq, purché non peggiorative della situazione preesistente.
7. Negli impianti di distribuzione dei carburanti sono consentite attività di commercio al dettaglio con superficie di vendita (Sv) non superiore a quella degli esercizi di vicinato, nonché attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, con superficie di somministrazione (Ss) non superiore a mq 250; negli impianti situati lungo le strade comunali e provinciali la superficie di vendita (Sv) e di somministrazione (Ss) delle attività medesime non può superare complessivamente 300 mq per impianto.
8. In aggiunta alle attività di cui sopra gli impianti di distribuzione dei carburanti possono offrire servizi integrativi all'automobile e all'automobilista, quali officina meccanica, elettrauto, gommista, lavaggio, servizi di lubrificazione,

ecc.; sono fatte salve diverse disposizioni di norme statali e/o regionali.

9. I progetti di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti, nonché i progetti di ampliamento di impianti esistenti, da realizzarsi in aree con significativa presenza di tessuti residenziali, prevedono soluzioni idonee a garantire un'adeguata mitigazione degli effetti ambientali; al riguardo l'ufficio comunale competente in materia può dettare specifiche prescrizioni.
10. I progetti relativi agli impianti di distribuzione dei carburanti, ivi compresi quelli relativi ad interventi di ristrutturazione e/o ampliamento di impianti esistenti, sono corredati da una apposita relazione geologica che analizza gli aspetti della pericolosità idraulica e sismica relativa all'area d'intervento e ad un suo intorno significativo; al fine di determinare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche medie degli acquiferi sotterranei (vulnerabilità e potenzialità) e con le norme di salvaguardia degli eventuali punti di captazione ad uso acquedottistico presenti nelle vicinanze, la relazione specifica altresì le condizioni di pericolosità idrogeologica del sito.
11. Nelle parti degli impianti di distribuzione dei carburanti ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui agli articoli 16, 17 e 18 del D.Lgs. 285/92, salvo diversa determinazione delle autorità competenti, è consentita la realizzazione di:
 - corsie di accesso e di uscita;
 - piazzali di sosta per autoveicoli;
 - messa a dimora di siepi e recinzioni nel rispetto del medesimo Codice della strada;
 - pompe erogatrici, serbatoi, colonnine per aria ed acqua;
 - pensiline;
 - canalizzazioni varie;
 - chioschi prefabbricati ad un solo piano;
 - sistemi di autolavaggio, esclusa tipologia a tunnel;
 - sono escluse le costruzioni realizzate in muratura o comunque con caratteristiche costruttive a carattere permanente.
12. Per tutti gli immobili ed impianti facenti parte degli impianti di distribuzione carburanti non è ammessa la modifica della destinazione d'uso ed in caso di dismissione dell'impianto stesso, l'area dovrà essere ripristinata; a tal fine il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di nuovi impianti o per la trasformazione di quelli esistenti con opere eccedenti la categoria della manutenzione straordinaria sono subordinati alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto contenente l'impegno a non modificare la destinazione d'uso e l'impegno alle opere di ripristino e bonifica dell'area in caso di dismissione.
13. Le aree interessate dagli impianti di distribuzione carburanti esistenti sono individuate in cartografia attraverso specifica campitura all'interno delle UTOE, ovvero attraverso la classificazione dell'Allegato B corrispondente all'individuazione numerica in cartografia; tali aree, in caso di dismissione dell'impianto e a seguito delle opere di bonifica e ripristino, sono soggette alla disciplina del verde privato di cui all'art. 29 se interne alle UTOE e delle aree agricole di riferimento di cui agli articoli 33, 34 e 36 se ricadenti nel territorio rurale.
14. Per quanto non specificamente stabilito dal presente articolo si fa diretto riferimento alle vigenti disposizioni statali e regionali in materia; è comunque fatto salvo il rispetto:
 - delle prescrizioni Codice della Strada, anche per quanto riguarda i vincoli di inedificabilità a protezione del tracciato stradale;
 - delle specifiche prescrizioni degli Enti preposti, per quanto riguarda strade e fasce di rispetto di competenza;
 - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
 - delle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti norme, con particolare riferimento alla tutela delle risorse idriche dall'inquinamento.

Art. 19.5 - Reti e impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica

1. Il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica avvengono tramite conduttori in cui fluisce corrente elettrica alternata alla frequenza di 50 Hz e dai quali si genera un campo elettromagnetico; tali conduttori, con i relativi

sostegni, isolatori ed ogni altro accessorio, comprese le cabine elettriche e le stazioni primarie, costituiscono gli elettrodotti che, nel caso di linee ad alta tensione sono individuati in cartografia, con riferimento sia a quelli esistenti sul territorio comunale, sia ai nuovi tracciati definiti a seguito di specifici accordi con gli Enti gestori.

2. La disciplina del regolamento urbanistico persegue, in conformità alle norme statali e regionali vigenti in materia, il fine della protezione della popolazione dall'esposizione ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete generati da linee e cabine elettriche; a tal fine il DPCM 8 luglio 2003 fissa, in conformità alla Legge 36/2001:
 - i limiti di esposizione del campo elettrico(5 kV/m) e del campo magnetico(100 μ T) come valori efficaci, per la protezione da possibili effetti a breve termine;
 - il valore di attenzione(10 μ T) e l'obiettivo di qualità(3 μ T) del campo magnetico da intendersi come mediana nelle 24 ore in normali condizioni di esercizio, per la protezione da possibili effetti a lungo termine connessi all'esposizione nelle aree di gioco per l'infanzia, in ambienti abitativi, in ambienti scolastici e nei luoghi adibiti a permanenza non inferiore a 4 ore giornaliere (luoghi tutelati).
3. Il valore di attenzione si riferisce ai luoghi tutelati esistenti nei pressi di elettrodotti esistenti; l'obiettivo di qualità si riferisce, invece, alla progettazione di nuovi elettrodotti in prossimità di luoghi tutelati esistenti o alla progettazione di nuovi luoghi tutelati nei pressi di elettrodotti esistenti; il Decreto 29 maggio 2008 approva la metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti, all'interno delle quali il valore di induzione magnetica può essere maggiore o uguale all'obiettivo di qualità, che devono essere rispettate in caso di:
 - realizzazione di nuovi elettrodotti (inclusi potenziamenti) in prossimità di luoghi tutelati;
 - progettazione di nuovi luoghi tutelati in prossimità di elettrodotti esistenti.
4. La metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti prevede una procedura semplificata di valutazione con l'introduzione della Distanza di prima approssimazione (Dpa), nel rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 μ T del campo magnetico; a tal fine per le linee elettriche con tracciato rettilineo e indisturbato di proprietà TERNA Spa presenti sul territorio comunale, le distanze di prima approssimazione (Dpa), calcolate ai sensi dell'art. 5.1.3 del Decreto 29 maggio 2008, sono riportate nella tabella seguente:

Tensione nominale	Denominazione	n.	Tipo palificazione ST / DT	Dpa Sx m	Dpa Dx m
380	La Spezia - Acciaiole	314	ST	66	66
380	Marginone - Acciaiole	326	DT	84	84
	Marginone - Acciaiole	327			
220	Marginone - Livorno Marzocco	286	ST	27	27
132	Lucca - Ronco der. Pisa Porta a Lucca	515	ST	22	22
132	Livorno Marzocco- Visignano	524	ST	22	22
132	Lucca - Ronco der. Pisa Porta a Lucca	515	DT	31	31
	Livorno Marzocco- Visignano	524			
132	Guasticce - Cascina	527	ST	28	28
132	Cascina - Pontedera	592	ST	28	28

5. Qualora per la definizione di strumenti attuativi o di interventi urbanistico edilizi sia necessario stabilire le fasce di rispetto in prossimità di impianti o linee elettriche di proprietà diversa da TERNA Spa e nel caso dei casi complessi contemplati dall'art. 5.1.4 del Decreto 29 maggio 2008 (angoli maggiori di 5°, derivazioni, parallelismi e incroci di elettrodotti), le Aree di prima approssimazione (Apa) e le fasce di rispetto sono definite a fronte di richieste puntuali che il comune provvede a trasmettere all'Ente proprietario dell'elettrodotto.
6. All'interno delle fasce di rispetto, ai fini di prevenzione dall'inquinamento elettromagnetico, non sono consentiti interventi comportanti la realizzazione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti, ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore; è altresì vietato il cambio di destinazione d'uso quando introduca le medesime destinazioni o comunque forme di utilizzazione

comportanti una permanenza non inferiore a quattro ore.

7. Nel rispetto dei commi precedenti e fatte salve le valutazioni ambientali previste dalla normativa statale e regionale, la realizzazione di nuovi elettrodotti e la modifica sostanziale di quelli esistenti sono soggette alle seguenti disposizioni:
 - per le linee e le cabine elettriche ad alta tensione, sono consentite solo se previste in cartografia, sulla base di metodologie e prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale a livello comunale e provinciale anche attraverso l'individuazione di corridoi infrastrutturali finalizzati allo sviluppo e risanamento del sistema di trasporto energetico;
 - per le linee a media e bassa tensione, sono consentite in tutti gli ambiti territoriali comunali purché vengano adottate soluzioni progettuali e scelta di componenti tecnologiche atte a determinare il minore impatto ambientale, quali condutture interrate quando possibile.
8. Le cabine elettriche non possono essere realizzate all'interno o in aderenza degli edifici destinati anche agli usi di cui al comma 6 e, fatto salvo il rispetto dei commi precedenti e delle altre norme vigenti in materia di distanza tra le costruzioni, devono distare da questi almeno tre metri.
9. Nel caso di elettrodotti di competenza del gestore della rete ferroviaria gli interventi edilizi devono inoltre rispettare la fascia di servitù stabilita nell'atto costitutivo dell'elettrodotto stesso e le vigenti norme sovraordinate afferenti a tale tipologia di elettrodotti.
10. In caso di dismissione di elettrodotti ad alta, media o bassa tensione, è prescritta la rimozione completa di tutte le componenti e il ripristino dello stato dei luoghi.

Art. 19.6 - Condotte e impianti per il trasporto di gas

1. Sul territorio comunale sono posate alcune condotte trasportanti gas naturale di prima specie, il cui tracciato segnalato con apposita cartellonistica sul terreno è di massima individuato in cartografia; i fondi privati interessati sono a tal fine gravati da servitù di metanodotto allo scopo costituita.
2. La costruzione e l'esercizio dei metanodotti è disciplinata dalle norme di sicurezza di cui al Decreto del Ministero dello sviluppo economico 17 aprile 2008 e successive modificazioni; sia in tale decreto che negli atti di servitù, sono stabilite tra l'altro le fasce di rispetto che variano in relazione ad ogni singola condotta, nonché le norme e le condizioni che regolano la coesistenza dei metanodotti con i nuclei abitati, i fabbricati isolati, i luoghi di concentrazione di persone, le fognature, le canalizzazioni e altre infrastrutture.
3. Negli interventi edilizi pertanto, deve essere garantito il rispetto delle distanze minime di sicurezza previste dalla normativa di settore, nonché le limitazioni conseguenti alla costituzione delle servitù di metanodotto.

Art. 19.7 - Impianti di radiocomunicazione

1. La ricezione e la trasmissione dei segnali per i telefoni cellulari e per la diffusione delle trasmissioni radiofoniche e televisive, avvengono attraverso impianti dai quali si genera un campo elettromagnetico; il Regolamento urbanistico disciplina pertanto gli impianti di ritrasmissione radio-TV, gli impianti per la telefonia cellulare (Stazioni Radio Base) e i ponti radio al fine di assicurarne la conformità alle disposizioni della normativa statale e regionale e la compatibilità con i valori storico, architettonici, ambientali e paesaggistici presenti nel territorio comunale.
2. Fatto salvo quanto specificamente stabilito dalle vigenti norme statali e regionali, la realizzazione sul territorio comunale di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione è consentita se prevista dallo specifico strumento di settore denominato Programma comunale degli impianti di radiocomunicazione, con le modalità e le condizioni ivi previste; nel caso di impianti di telefonia mobile il programma dovrà garantire un corretto funzionamento del servizio compatibilmente con un ordinato assetto urbanistico, con la tutela del paesaggio e con la minimizzazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici.
3. Il Programma comunale degli impianti di radiocomunicazione di cui al comma 2 definisce la localizzazione delle strutture per l'installazione degli impianti nel rispetto dei criteri definiti dalla L.R. del 6 ottobre 2011 n.49.
4. Gli interventi comportanti la realizzazione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti, anche mediante il recupero a fini abitativi dei sottotetti, in aree la cui distanza dagli impianti di radiocomunicazione esistenti sia inferiore

od uguale a 50 metri, dovranno essere sottoposti a valutazione preliminare, al fine di verificare che non si generi una intersezione tra i nuovi manufatti ed il cono di emissione dell'impianto, inteso come spazio in cui l'attenuazione di antenna nelle due direzioni orizzontale e verticale sia inferiore a tre decibel.

5. A tale fine il richiedente dovrà presentare adeguata documentazione, comprendente un elaborato grafico plano-altimetrico dello stato di progetto, in scala 1:1000 o di maggior dettaglio se necessario, che il comune valuterà con l'eventuale ausilio tecnico dell'ARPAT.
6. Le Stazioni Radio Base e le antenne sono sottoposte a controlli periodici dei livelli di campo magnetico in prossimità di tali impianti.

Art. 20 - Attrezzature e servizi di interesse generale

1. Sono comprese le parti di territorio destinate ad attrezzature, impianti e servizi di interesse generale, anche sovracomunale per rilevanza o bacino di utenza; rientrano tra esse:
 - le attrezzature scolastiche destinate all'istruzione secondaria;
 - gli impianti di depurazione e smaltimento;
 - i pozzi costituenti punti di captazione dell'acquedotto;
 - le centrali per la produzione, la trasformazione e la distribuzione dell'energia elettrica;
 - le aree cimiteriali;
 - i centri di raccolta rifiuti;
 - le strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca.
2. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento delle attrezzature, degli impianti e dei servizi di cui al presente articolo è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori; gli interventi devono comunque perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto delle vigenti norme in materia igienico sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche.
3. Fatte salve diverse modalità previste per la realizzazione di opere pubbliche, gli interventi di nuova edificazione, di addizione volumetrica, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, nonché quelli comportanti rilevanti potenziamenti impiantistici, all'interno delle aree di cui al presente articolo sono subordinati all'approvazione di un progetto unitario da parte del consiglio comunale e, dove il soggetto attuatore non sia un Ente pubblico, alla sottoscrizione di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo in conformità allo schema approvato insieme al progetto, in cui siano stabilite le modalità di gestione ed il mantenimento delle destinazioni d'uso delle strutture realizzate.
4. Nel caso di aree "F" destinate a nuove attrezzature e individuate con apposito perimetro in cartografia, è prescritto il rispetto della disciplina per l'attuazione degli interventi contenuta nelle schede norma di cui all'Allegato A, denominato *disciplina urbanistica di dettaglio*.
5. Le eventuali zone di rispetto delle attrezzature, degli impianti e dei servizi di cui al presente articolo sono disciplinate dalle vigenti disposizioni delle leggi statali e regionali e sono soggette alle relative prescrizioni e limitazioni, come eventualmente specificate ed integrate dalle presenti norme.
6. Per gli impianti di depurazione esistenti individuati dal R.U. è prescritta una fascia di rispetto della larghezza costante di metri 100 a partire dal limite dell'area occupata dall'impianto assoggettata a vincolo di inedificabilità.
7. Nelle more della realizzazione delle previsioni del regolamento urbanistico, gli aventi titolo sulle aree per attrezzature e servizi di interesse generale non già assoggettate a uso pubblico, possono disporre delle stesse per uso privato nel rispetto delle previsioni relative:
 - alle aree agricole del sistema territoriale di riferimento di cui agli articoli 33 e 36, se ricadenti nel territorio rurale;
 - al verde privato di cui all'art. 29, se ricadenti all'interno delle aree urbane o comunque destinate agli insediamenti, esistenti o di progetto.
8. Nel caso di aree con attrezzature scolastiche destinate all'istruzione secondaria si applicano le disposizioni di cui all'art.

21.1 comma 4.

9. Per le strutture o gli impianti sportivi ricadenti nelle aree per attrezzature e servizi di interesse generale sono applicabili le disposizioni di cui all'art. 21.3 nel caso in cui dette strutture svolgono la funzione di servizio di quartiere.

Art. 20.1 Aree cimiteriali e relative zone di rispetto

1. Le aree cimiteriali comprendono gli insediamenti cimiteriali esistenti e le porzioni di terreno destinate a futuri ampliamenti; al loro interno sono consentiti esclusivamente interventi di adeguamento o di ampliamento degli insediamenti cimiteriali.
2. Le zone di rispetto cimiteriale, individuate in cartografia, sono determinate e regolate dalle vigenti disposizioni di legge ed in particolare dall'art. 338 del Testo unico delle leggi sanitarie approvato con RD 27 luglio 1934 n. 1265, che prevede inoltre i casi in cui è ammessa la relativa riduzione, nonché la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore, disciplinandone le modalità.
3. All'interno della zona di rispetto cimiteriale, fatte salve le disposizioni richiamate al comma 2, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici, ma sono ammesse le seguenti trasformazioni, previo parere della azienda sanitaria locale se dovuto:
 - la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle infrastrutture di cui all'art. 19 comma 2, con esclusione degli impianti di distribuzione dei carburanti;
 - la realizzazione di parcheggi pubblici e aree per verde attrezzato;
 - l'installazione di manufatti precari per attività di commercio su aree pubbliche.
4. Per gli edifici esistenti all'interno della zona di rispetto sono consentiti, se conformi alle previsioni del regolamento urbanistico, interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R4 e ampliamenti funzionali nel limite del 10 per cento del volume esistente; nei resede di pertinenza edilizia sono ammesse le sistemazioni esterne e la realizzazione di pertinenze prive di consistenza edilizia valutabile in termini di Superficie utile lorda, Superficie coperta e/o Volume, funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso.

Art. 21 - Attrezzature pubbliche o di interesse comune

1. Sono comprese le aree destinate agli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi corrispondenti agli standard di cui all'art. 3 del DM 2 aprile 1968, n. 1444 che rappresentano le dotazioni minime previste dalle vigenti norme in materia di governo del territorio; si articolano nelle aree per l'istruzione di cui all'art. 21.1, le aree per attrezzature di interesse comune di cui all'art. 21.2, il verde attrezzato e per il tempo libero di cui all'art. 21.3, le aree per parcheggi di cui all'art. 21.4.
2. In tali aree insistono o possono essere realizzate attrezzature e spazi pubblici, nonché attrezzature e servizi di interesse comune, volte a soddisfare le esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative, formative e sanitarie dei cittadini, a promuovere le relazioni sociali ed economiche, nonché a ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività.
3. Nelle more della realizzazione delle previsioni del regolamento urbanistico, gli aventi titolo sulle aree per attrezzature pubbliche o di interesse comune non già assoggettate a uso pubblico, possono disporre delle stesse per uso privato nel rispetto delle previsioni:
 - relative alle aree agricole del sistema territoriale di riferimento di cui agli articoli 33 e 36, se ricadenti nel territorio rurale;
 - relative al verde privato di cui all'art. 29, se ricadenti all'interno delle aree urbane o comunque destinate agli insediamenti, esistenti o di progetto.
4. Nelle aree per la trasformazione degli assetti insediativi di cui all'art. 26, nelle aree per nuovi insediamenti produttivi D2 di cui all'art. 27.2 e negli isolati di rinnovo urbano di cui all'art. 25.1, la dotazione di standard, nella quantità stabilita dalle schede normative o comunque in conformità alle disposizioni delle presenti norme, è garantita all'interno dei comparti edificatori; negli altri casi soggetti a piano attuativo, all'interno dell'ambito di intervento è garantita la dotazione minima di standard prevista dal DM 2 aprile 1968, n. 1444 ed in tal caso sono realizzate prioritariamente le aree per parcheggio e verde attrezzato e per il tempo libero.

Art.21.1 - Aree per l'istruzione

1. Sono comprese le aree destinate agli asili nido, alle scuole materne e alle scuole dell'obbligo, corrispondenti a quelle di cui all'art.3 lettera a) del DM 2 aprile 1968, n. 1444.
2. Tali aree sono sottoposte ad esproprio se non di proprietà pubblica e su di esse gli interventi sono riservati al comune, ovvero all'Ente proprietario o altro soggetto istituzionalmente riconosciuto avente titolo, se diverso dal comune; ferme restando le limitazioni poste a tutela degli eventuali edifici di valore architettonico, di interesse tipologico o ambientale, per i quali valgono i medesimi criteri di classificazione di cui all'art. 24 con la conseguente attribuzione delle categorie d'intervento, nelle aree per l'istruzione sono consentiti:
 - interventi edilizi riferiti a tutte le categorie di cui all'art. 15, per la manutenzione e la trasformazione degli edifici esistenti, comprensivo del risanamento acustico, nonché per l'ampliamento dei medesimi e la nuova edificazione, nella misura necessaria a garantire il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali e la rispondenza alle esigenze di pubblica utilità degli edifici, degli impianti e dei servizi
 - installazioni di manufatti e insediamento di attività private coerenti con la tipologia di area per standard, che ne migliorino i livelli prestazionali, non alterino il dimensionamento e non pregiudichino la fruizione pubblica delle attrezzature di uso pubblico o di interesse comune; nel caso di proprietà del comune l'installazione e l'esercizio dell'attività è subordinato a specifico provvedimento di autorizzazione ed alla stipula di apposita convenzione.
3. Nel caso di aree "Sp" destinate a nuove attrezzature e individuate con apposito perimetro in cartografia, è prescritto il rispetto della disciplina per l'attuazione degli interventi contenuta nelle schede norma di cui all'Allegato A, denominato *disciplina urbanistica di dettaglio*.
4. In caso di dismissione dei fabbricati esistenti nelle aree di cui al presente articolo dalla funzione di cui al comma 1, riconosciuta dal comune, con intervento convenzionato possono essere consentiti:
 - a) nel caso di aree in cui siano presenti edifici classificati di valore architettonico, interesse tipologico o ambientale, gli interventi di cui agli articoli 24.1 e 24.2 rispettivamente per gli edifici e le aree di pertinenza edilizia, nel rispetto delle destinazioni di cui all'art.24;
 - b) nel caso di aree diverse da quelle di cui al punto a), gli interventi di cui agli articoli 25.1 e 25 rispettivamente per gli edifici e le aree di pertinenza edilizia, nel rispetto delle destinazioni di cui al medesimo art.25;ai fini dell'applicazione del presente comma, le aree si considerano unitariamente come individuate in cartografia.
5. Per le strutture o gli impianti sportivi ricadenti nelle aree per istruzione sono applicabili le disposizioni di cui all'art. 21.3 nel caso in cui dette strutture svolgono la funzione di servizio di quartiere.

Art. 21.2 - Aree per attrezzature di interesse comune

1. Sono comprese le aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre, corrispondenti a quelle di cui all'art.3 lettera b) del DM 2 aprile 1968, n. 1444, comprese residenze per studenti universitari.
2. In tali aree è vietata qualsiasi costruzione con destinazione diversa; sono invece ammesse strutture complementari alle attività svolte destinate al tempo libero, allo svago, allo sport, alle attività culturali; fatto salvo quanto previsto dal comma 4, gli interventi ammessi sono i seguenti:
 - a) interventi di nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri riferiti all'intera area individuata in cartografia:
 - Rapporto di copertura (Rc): 40%
 - Altezza massima (Hmax): ml 9,50;
 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,85 mq/mq
 - b) per gli eventuali edifici di valore architettonico, di interesse tipologico o ambientale, interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia secondo i criteri di classificazione di cui all'art. 24.1 e la conseguente attribuzione delle categorie d'intervento, con le medesime prescrizioni contenute in tale articolo.
 - c) per gli altri edifici, interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo R4, R5 e R6, ampliamenti per addizioni igienico sanitarie, volumetriche e pertinenziali, sostituzione edilizia, addizioni volumetriche, demolizione e ristrutturazione urbanistica; tali interventi sono consentiti nel rispetto di un aumento della Superficie utile lorda, una tantum, del 40%, di quella esistente al momento dell'adozione del regolamento urbanistico.

3. Gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia si attuano con progetto unitario esteso a tutta l'area individuata dal regolamento urbanistico.
4. Nel caso di aree "F" destinate a nuove attrezzature e individuate con apposito perimetro in cartografia, è prescritto il rispetto della disciplina per l'attuazione degli interventi contenuta nelle schede norma di cui all'Allegato A, denominato *disciplina urbanistica di dettaglio*.
5. Nelle aree per attrezzature di interesse comune l'attuazione degli interventi è riservata in via primaria al comune, che può attivare i procedimenti espropriativi di legge al fine di realizzare le previsioni del regolamento urbanistico su dette aree; è tuttavia ammessa l'attuazione anche da parte dei proprietari e soggetti privati aventi titolo per la realizzazione di opere a condizione che:
 - gli interventi riguardino la realizzazione delle opere e delle attrezzature di uso pubblico o di interesse comune previste dal regolamento urbanistico o strutture private conformi o comunque coerenti con la destinazione a standard dell'area, che non alterino il dimensionamento, che ne migliorino i livelli prestazionali e che non pregiudichino la piena fruizione pubblica delle opere e delle attrezzature di uso pubblico o di interesse comune da realizzarsi nella medesima;
 - sia preventivamente stipulata una convenzione con il comune o sia sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo conforme allo schema previamente approvato dal comune, che stabilisca le modalità della gestione con il mantenimento dell'uso e dell'interesse pubblico.
6. Negli interventi devono essere rispettate le disposizioni degli articoli 8.1 e 8.2 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggi, dell'articolo 8.4 per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo e degli articoli 8.5, 8.6 e 8.7 per quanto riguarda le distanze.

Art. 21.3 -Verde attrezzato e per il tempo libero e verde sportivo pubblico

1. Sono comprese le aree per spazi pubblici attrezzati a verde e per il gioco e il tempo libero, nonché per attività sportive o per il verde di corredo a carattere comunale, corrispondenti a quelle di cui all'art. 3 lettera c) del DM 2 aprile 1968, n. 1444. Tali aree sono individuate con apposito perimetro in cartografia ed identificate come segue:
 - verde attrezzato e per il tempo libero con specifica campitura e senza alcuna sigla;
 - verde sportivo pubblico con specifica campitura e con le seguenti sigle: VSe per il verde sportivo pubblico esistente, VSp per il verde sportivo pubblico di progetto; si precisa che le aree VSp e VSe, nel caso in cui non siano già di proprietà pubblica, sono sottoposte a vincolo a fini espropriativi.
2. In tali aree sono consentiti i seguenti interventi in relazione alle caratteristiche del verde:
 - a) Verde attrezzato e per il tempo libero:
 - infrastrutture per le attività sportive e legate al tempo libero;
 - allestimenti fissi e per spettacoli all'aperto, ovvero predisposizioni per l'allestimento di spettacoli temporanei all'aperto;
 - infrastrutture per l'intrattenimento ed il gioco;
 - attrezzature per gli animali domestici, compresi spazi per sgambatoi recintati, dotati di panchine e bacheche informative;
 - la realizzazione di parchi e giardini pubblici con l'installazione di panchine, fontane, recinzioni e la costruzione di chioschi e servizi igienici, secondo progetti unitari di sistemazione riguardanti l'intero complesso;
 - b) Verde sportivo pubblico:
 - l'adeguamento, il miglioramento e, dove necessario, il completamento delle aree a verde pubblico esistente (VSe) al fine di garantire e potenziare lo svolgimento delle attività sportive mediante la realizzazione di impianti e servizi nonché di attrezzature connesse come spazi per uffici e servizi alla persona, per depositi, spazi di ristoro e per la vita associata e per la somministrazione di alimenti e bevande commisurate alle dimensioni delle aree e alle attività svolte;
 - la realizzazione di nuove attrezzature sportive di quartiere nelle aree a verde sportivo pubblico di progetto (VSp) mediante organici progetti d'insieme, approvati dalla Giunta Comunale, i quali dovranno prevedere le aree di parcheggio, le aree di gioco vere e proprie e le costruzioni supporto come tribune, spogliatoi, servizi igienici, spazi

di sosta e di ristoro. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici e di compatibilità con il contesto insediativo.

3. Nelle aree per attrezzature destinate a verde attrezzato e per il tempo libero ed a verde sportivo pubblico, l'attuazione degli interventi è riservata in via primaria al comune, che può attivare i procedimenti espropriativi di legge al fine di realizzare le previsioni del regolamento urbanistico su dette aree; è tuttavia ammessa l'attuazione anche da parte dei proprietari e di soggetti privati aventi titolo per la realizzazione di opere a condizione che:
 - gli interventi riguardino la realizzazione delle opere e delle attrezzature di uso pubblico o di interesse comune previste dal regolamento urbanistico o strutture private conformi o comunque coerenti con la destinazione a standard dell'area, che non alterino il dimensionamento, che ne migliorino i livelli prestazionali e che non pregiudichino la piena fruizione pubblica delle opere e delle attrezzature di uso pubblico o di interesse comune da realizzarsi nella medesima;
 - sia preventivamente stipulata una convenzione con il comune o sia sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo conforme allo schema previamente approvato dal comune, che stabilisca le modalità della gestione con il mantenimento dell'uso e dell'interesse pubblico.
4. Oltre alle procedure di cui sopra sono consentite altre modalità di attuazione, a partire dalle molteplici procedure di partenariato pubblico-privato fino all'affidamento a soggetti sociali o a strutture di gestione appositamente costituite per la realizzazione degli interventi in tali aree.
5. Nei nuovi interventi devono essere rispettate le disposizioni degli articoli 8.1 e 8.2 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggi, dell'articolo 8.4 per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo e degli articoli 8.5, 8.6 e 8.7 per quanto riguarda le distanze.

Art. 21.4 - Aree per parcheggi

1. Sono comprese le aree per parcheggi corrispondenti a quelle di cui all'art. 3 lettera d) del DM 2 aprile 1968, n. 1444; i parcheggi individuati in cartografia all'interno di perimetrazioni di aree soggette a piano attuativo o a progetto unitario convenzionato hanno un valore indicativo e, ferme restando la quantità in termini di superficie, i medesimi piani e progetti unitari dovranno precisarne la forma e la collocazione all'interno del perimetro.
2. In tali aree sono consentiti gli interventi di sistemazione a terra delle aree funzionali all'utilizzo delle stesse per la sosta dei veicoli con l'utilizzo di pavimentazioni autobloccanti prefabbricate, green parking drenante, asfalto, massetti in calcestruzzo e tutte le modalità costruttive ritenute idonee alla destinazione dal comune nell'ambito della procedura di approvazione del progetto dell'opera; gli stalli destinati alla sosta sono di norma individuati a terra e sono riservati specifici spazi alla sosta di motoveicoli e di biciclette, dotati di apposita rastrelliera in quest'ultimo caso.
3. Nelle aree destinate a parcheggio è inoltre consentita la realizzazione di aiuole, delle dotazioni tecnologiche e dei sottoservizi necessari per la funzionalità dell'area compresi modesti volumi tecnici, di chioschi in materiali leggeri per le attività di gestione del parcheggio; devono comunque essere garantiti:
 - il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo nel rispetto del rapporto di permeabilità previsto dall'art. 8.4;
 - nei parcheggi di superficie (Sap) superiori a 600 metri quadrati dovranno essere previste sistemazioni a verde con alberature per una densità arborea (Da) equivalente ad almeno un albero di alto fusto ogni 100 mq di superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap);
 - il rispetto della normativa sul superamento delle barriere architettoniche; in particolare devono essere previsti posti auto di larghezza non inferiore a 3,40 metri, nella misura minima di uno ogni trenta o frazione di trenta, riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili, nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari in materia.
4. Nelle aree per attrezzature destinate a parcheggi, l'attuazione degli interventi è riservata in via primaria al comune, che può attivare i procedimenti espropriativi di legge al fine di realizzare le previsioni del regolamento urbanistico su dette aree; è tuttavia ammessa l'attuazione anche da parte dei proprietari e di soggetti privati aventi titolo per la realizzazione di opere a condizione che:
 - gli interventi riguardino la realizzazione delle opere e delle attrezzature di uso pubblico o di interesse comune

previste dal regolamento urbanistico o strutture private conformi o comunque coerenti con la destinazione a standard dell'area, che non alterino il dimensionamento, che ne migliorino i livelli prestazionali e che non pregiudichino la piena fruizione pubblica delle opere e delle attrezzature di uso pubblico o di interesse comune da realizzarsi nella medesima;

- sia preventivamente stipulata una convenzione con il comune o sia sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo conforme allo schema previamente approvato dal comune, che stabilisca le modalità della gestione con il mantenimento dell'uso e dell'interesse pubblico.
5. La realizzazione di accessi alle proprietà private, anche ai fini di cui all'art. 8.8 comma 1, attraverso le aree per parcheggi di cui al presente articolo, è consentita se compatibile con la funzionalità e con la sistemazione dei parcheggi medesimi, su esclusiva valutazione del comune nell'ambito del procedimento di approvazione del progetto dell'opera o della sua eventuale modifica; in ogni caso i suddetti accessi possono essere consentiti esclusivamente attraverso i parcheggi realizzati o dei quali è prevista la contemporanea realizzazione con intervento convenzionato.

Articolo 22 - Aree per strutture private di interesse pubblico

1. Sono comprese le aree destinate a strutture adibite, o da adibirsi, ad utilizzazioni di interesse pubblico o collettivo con funzioni di carattere sociale, culturale e/o ricreazionale; tali aree e/o strutture appartengono a soggetti privati, singoli o associati, ovvero a Enti comunque diversi dall'amministrazione comunale e non vengono considerati ai fini del calcolo degli standard urbanistici di cui all'art. 21.
2. Nelle aree di cui al presente articolo sono ammesse esclusivamente attività di interesse pubblico o collettivo, quali:
 - circoli ricreativi;
 - circoli, istituzioni e/o attrezzature culturali o formative;
 - centri sociali;
 - strutture per il culto e/o per servizi religiosi, centri parrocchiali;
 - attrezzature sanitarie;
 - sedi di associazioni onlus;
 - attrezzature sportive di interesse collettivo;
 - residenze speciali attrezzate e/o strutture di assistenza per anziani, disabili o indigenti;
 - attrezzature per l'infanzia quali asili nido, ludoteca, etc..
3. Le aree e le strutture possono essere gestite esclusivamente da Enti, associazioni e/o soggetti privati in possesso dei requisiti di legge per l'esercizio delle singole attività di uso pubblico o collettivo come sopra specificate; non è ammesso l'utilizzo o la destinazione delle aree e delle strutture di cui al presente articolo per fini o attività diverse da quelle di interesse pubblico o collettivo, fatta eccezione per le eventuali attività complementari di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico affidate a soggetti terzi, a condizione che le stesse non determinino la creazione di unità immobiliari autonome.
4. Nel rispetto dei commi 2 e 3, nelle aree per strutture private di interesse pubblico sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) interventi di nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri riferiti all'intera area individuata in cartografia:
 - Rapporto di copertura (Rc): 40%
 - Altezza massima (Hmax): ml 9,50;
 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,85 mq/mq
 - b) per gli eventuali edifici di valore architettonico, di interesse tipologico o ambientale, interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia secondo i criteri di classificazione di cui all'art. 24 e la conseguente attribuzione delle categorie d'intervento, con le medesime prescrizioni contenute in tale articolo.
 - c) per gli altri edifici, interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo R4, R5 e R6, ampliamenti per addizioni igienico sanitarie, volumetriche e pertinenziali, sostituzione edilizia, demolizione e ristrutturazione urbanistica; tali interventi sono consentiti nel rispetto di un aumento della Superficie utile lorda, una tantum, del 40%, di quella esistente al momento dell'adozione del regolamento urbanistico.
5. Gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia si attuano con progetto

unitario esteso a tutta l'area individuata dal regolamento urbanistico.

6. Nelle aree per attrezzature di interesse comune l'attuazione degli interventi è consentita a soggetti proprietari privati, singoli o associati, ovvero a Enti comunque diversi dall'amministrazione comunale, aventi titolo per la realizzazione di opere a condizione che:
 - gli interventi riguardino la realizzazione delle opere e delle attrezzature di interesse pubblico o collettivo previste dal regolamento urbanistico;
 - sia preventivamente stipulata una convenzione con il comune o sia sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo conforme allo schema previamente approvato dal comune, che stabilisca le modalità della gestione con il mantenimento dell'uso e dell'interesse pubblico o collettivo.
7. Negli interventi devono essere rispettate le disposizioni degli articoli 8.1 e 8.2 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggi, dell'articolo 8.4 per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo e degli articoli 8.5, 8.6 e 8.7 per quanto riguarda le distanze.

Capo III - Territorio rurale

Art. 23 - Tutela e valorizzazione del territorio rurale

1. Il territorio rurale è costituito dalla porzione di territorio comunale esterno al perimetro del territorio urbanizzato individuato dal limite urbano; nell'ambito del territorio rurale il regolamento urbanistico disciplina le zone con prevalente funzione agricola, costituenti ambito di applicazione della normativa regionale per la tutela e la valorizzazione del territorio rurale.
2. Sono comprese nell'ambito del territorio rurale, ma escluse dalle zone con prevalente funzione agricola, le seguenti aree o infrastrutture, individuate in cartografia con apposita perimetrazione, ovvero attraverso la classificazione dell'Allegato B corrispondente all'individuazione numerica in cartografia, suddivisa tra i sistemi della pianura storica e della pianura bonificata:
 - aree per infrastrutture, per la mobilità, viarie e di trasporto, reti e infrastrutture tecnologiche (art. 19), compresi gli impianti per la distribuzione carburanti (art. 19.4);
 - aree per attrezzature e servizi di interesse generale (art. 20), comprese le aree cimiteriali (art. 20.1);
 - aree per attrezzature pubbliche o di interesse comune (art. 21);
 - insediamenti produttivi sparsi (art. 28);
 - aree attrezzate per la popolazione nomade (art. 36 comma 17) ;
 - aree di protezione idraulica (art. 38).
3. La disciplina del territorio rurale è altresì articolata tra le aree agricole della pianura storica di cui all'art. 33, le aree agricole di valenza ambientale di cui all'art. 34 e le aree agricole della pianura bonificata di cui all'art. 36; le disposizioni del presente articolo e dei successivi articoli da 23.1 a 23.9 costituiscono disciplina generale e definiscono le modalità e le tipologie di intervento attraverso le quali si attuano le previsioni della disciplina particolare di zona, contenuta nel titolo IV.
4. Le previsioni del regolamento urbanistico, in coerenza con gli obiettivi del piano strutturale ed in conformità alle disposizioni della legge regionale, sono finalizzate alla tutela e alla valorizzazione del paesaggio rurale e delle risorse produttive dell'agricoltura; in particolare la presente disciplina promuove la valorizzazione dell'economia rurale attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale svolto dall'attività agricola anche integrata con le altre funzioni e settori produttivi compatibili con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio, ivi comprese le attività industriali agroalimentari, di fruizione del territorio rurale per il tempo libero, la produzione per autoconsumo e la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone, nonché attraverso il sostegno delle famiglie residenti in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente, anche adeguando i servizi e le infrastrutture nelle aree marginali.
5. La disciplina particolare di cui agli articoli 33, 34 e 36 contiene specifiche disposizioni per la tutela delle risorse paesaggistiche e ambientali che caratterizzano i diversi ambiti e per la realizzazione o l'installazione dei seguenti interventi o opere:

- la realizzazione di edifici rurali ad uso abitativo di cui all'art. 23.1;
 - la realizzazione di annessi agricoli di cui all'art. 23.2;
 - la realizzazione di annessi agricoli minimi di cui all'art. 23.3
 - l'installazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'art. 23.4;
 - l'installazione di manufatti aziendali precari di cui all'art. 23.5
 - l'installazione di serre temporanee di cui all'articolo 23.6;
 - la realizzazione di strutture per attività di fruizione del territorio rurale di cui all'art. 23.7;
6. La realizzazione di nuovi edifici rurali nelle zone a prevalente funzione agricola è subordinata all'impossibilità di provvedere alle necessità del fondo e all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle connesse, attraverso il recupero degli edifici esistenti.
7. Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente e nelle relative pertinenze sono definiti dagli articoli 23.8 e 23.9; è sempre prescritto l'utilizzo di materiali e caratteri costruttivi adeguati ai valori ambientali e paesaggistici del contesto rurale.
8. Le disposizioni contenute nel Capo I del presente titolo, relative alla tutela delle invarianti strutturali e dell'integrità del territorio, nonché delle risorse del territorio, trovano applicazione nell'ambito del territorio rurale e in caso di contrasto prevalgono sulla presente disciplina generale e su quella particolare di cui al capo IV.
9. Nelle aree interne al limite urbano individuate in cartografia come aree agricole interne, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art.31.
10. Gli interventi agronomici, ambientali ed edilizi sono individuati dall'imprenditore agricolo attraverso il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, di seguito denominato programma aziendale, che rappresenta lo strumento per la definizione degli obiettivi economici e strutturali dell'azienda in conformità alla strumentazione urbanistica e alle disposizioni regolamentari comunali; il programma aziendale:
- contiene i dati e le informazioni previsti dalle vigenti disposizioni regionali;
 - contiene in ogni caso la definizione delle opere di sistemazione ambientale previste nelle aree comprese nel programma aziendale che, nel rispetto delle presenti norme:
 - devono garantire il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea e arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti;
 - devono garantire il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali e di qualità, nonché il rispetto delle regole per l'uso, delle invarianti strutturali eventualmente presenti, in conformità alla disciplina di cui all'art.16;
 - prevede il mantenimento delle colture tradizionali e di particolare valore ambientale presenti nei fondi agricoli, con gli elementi naturalistici ad esse collegati;
 - prevede interventi specifici di riduzione ed abbattimento dell'inquinamento idrico per i vari insediamenti edilizi esistenti e/o previsti per l'attività agricola, nonché pratiche di difesa del suolo atte a contenere i fenomeni di dissesto e garantire una efficiente regimazione idraulica;
 - è garantito, nella sua realizzazione, da apposita convenzione o da atto unilaterale d'obbligo che, oltre ai quanto previsto dalla normativa regionale, prevede la realizzazione delle opere di sistemazione ambientale contenute nel programma;
 - ha valore di piano attuativo nei casi di cui all'art. 10 comma 7, nonché negli altri casi previsti dalle disposizioni legislative regionali.
11. La previsione di nuove costruzioni nel programma aziendale tiene conto dell'obbligo di procedere prioritariamente al recupero e alla riqualificazione architettonico - funzionale dei fabbricati esistenti, anche attraverso ampliamento e sostituzione edilizia nel rispetto della disciplina del presente regolamento urbanistico; la normativa regionale stabilisce quali interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di programma aziendale.
12. Ai fini delle previsioni del regolamento urbanistico si definiscono *aree di pertinenza agricola* degli edifici le aree individuate nella convenzione o nell'atto d'obbligo unilaterale per gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali ai sensi della vigente legislazione regionale; i progetti edilizi relativi a tali

interventi definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia delle suddette pertinenze, che dovranno essere individuate in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi d'acqua, viabilità minore, siepi, aree boscate, etc.).

13. Gli interventi di sistemazione ambientale correlati al mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici ricadenti nel territorio rurale devono garantire, nelle aree di pertinenza agricola con dimensioni non inferiori a un ettaro, un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse paesaggistiche ed ambientali esistenti; tali interventi prevedono:
 - il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea e arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti;
 - il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali e di qualità, nonché il rispetto delle regole per l'uso, delle invarianti strutturali eventualmente presenti, in conformità alla disciplina di cui all'art.16.
14. Gli interventi di sistemazione ambientale, previo assenso da parte del comune, potranno essere realizzati anche in aree di proprietà pubblica motivatamente individuate e comprendono le opere relative a:
 - manutenzione, restauro, ripristino della rete drenante naturale;
 - manutenzione, restauro, ripristino, realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie e idraulico-forestali ;
 - manutenzione, restauro, ripristino della viabilità storica minore, comunale o vicinale, comprese le fossette laterali e l'eventuale vegetazione di corredo;
 - manutenzione e/o restauro dei manufatti di rilevanza storico-culturale o testimoniale (tabernacoli, edicole, croci votive, ecc.; muri di confine stradale; ecc.);
 - integrazione della rete di connessione ecologica (vegetazione ripariale lungo i corsi d'acqua; fasce di vegetazione lineare, arborea e/o arbustiva, a separazione di aree agricole di pari qualità colturale e/o in continuità con fasce di vegetazione lineare esistenti al di fuori dei confini di proprietà e/o con boschi o macchie di bosco; ecc.);
 - conversione di boschi cedui in boschi di alto fusto.
15. Gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali devono garantire le opere di sistemazione ambientale di cui ai commi 13 e 14 anche nel caso di aree di pertinenza agricola con dimensioni inferiori a un ettaro; in tal caso, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 comma 8, non è dovuta la sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale e non è ammesso lo scomputo degli oneri previsti dalla legislazione regionale.
16. Le sistemazioni idraulico agrarie costituiscono le modalità di sistemazione dei terreni atte a prevenire i danni causati da fenomeni di ristagno o di erosione da precipitazioni e nel loro assetto tradizionale costituiscono componenti qualificate del paesaggio storico rurale, nonché modalità storicizzate di gestione delle risorse territoriali; esse devono essere conservate e, in presenza di degrado, dovranno essere restaurate, ferma restando la possibilità di effettuare modifiche puntuali, atte a migliorare e razionalizzare gli accessi e le coltivazioni dei fondi.

Art. 23.1 - Edifici rurali ad uso abitativo

1. La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle connesse, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - sia espressamente ammessa dalla disciplina particolare del Titolo IV;
 - sia dimostrata la necessità per le esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo professionale, per quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola, attraverso la preventiva approvazione del programma aziendale da parte del comune;
 - sia assunto l'impegno dell'imprenditore agricolo professionale a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto stabilito dalle previsioni attuative delle disposizioni legislative regionali;
 - non sia possibile soddisfare le necessità dell'imprenditore agricolo attraverso il recupero degli edifici esistenti a fini abitativi; tale impossibilità dovrà essere dimostrata esclusivamente in funzione delle esigenze della conduzione dell'azienda agricola;

- non siano presenti altri edifici rurali ad uso abitativo nell'azienda.
2. I nuovi edifici rurali ad uso abitativo dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a) il posizionamento dell'edificio dovrà essere rivolto, compatibilmente con la configurazione e l'assetto del fondo rustico interessato, ad un corretto inserimento nel territorio rurale sia dal punto di vista paesaggistico ed ambientale che da quello funzionale e della sicurezza, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:
 - collocazione in prossimità di strade o viabilità, vicinali o poderali, esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati e la frammentazione delle aree di pertinenza agricola;
 - rispetto di eventuali risorse paesaggistiche e ambientali quali formazioni arboree, alberature segnaletiche, canali di bonifica, corsi d'acqua e rete scolante principale, particolari sistemazioni agrarie, muretti, ciglionamenti, strade poderali e viabilità rurale esistente;
 - costituzione di unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente, riprendendo le caratteristiche degli edifici storico-testimoniali rurali più prossimi all'area oggetto di intervento, sia nell'impianto planimetrico che nell'orientamento rispetto alla disposizione delle risorse paesaggistiche di cui sopra;
 - rispetto delle funzionalità idrogeologiche del terreno, evitando trasformazioni morfologiche e significative modifiche della quota del piano di campagna dell'area oggetto di intervento;
 - b) la forma dell'edificio dovrà essere compatta, con impianto planimetrico di norma rettangolare, secondo rapporti geometrici consolidati, con prevalenza delle pareti piane sulle aperture e con eventuali portici o loggiati compresi all'interno delle pareti perimetrali dell'edificio;
 - c) le caratteristiche tipologiche e l'utilizzo dei materiali dovranno rispettare le tradizioni architettoniche degli edifici rurali di valore storico-testimoniale più prossimi all'area oggetto di intervento, riprendendone gli elementi tipologici, formali e strutturali, con particolare riferimento al profilo della copertura, al tipo e alla dimensione dell'aggetto di gronda, alle caratteristiche geometriche delle aperture e degli infissi, alla presenza di scale o di altri elementi accessori esterni, al tipo di finitura esterna e relativa tinteggiatura, al tipo di manto di copertura;
 - d) la dimensione massima ammissibile di ciascuna unità abitativa è fissata in 120 metri quadrati di Superficie utile abitabile (Sua); la dimensione minima, oltre a quanto previsto dall'art.7, è determinata dal rispetto dei requisiti igienico sanitari e dalle dimensioni minime dei locali fissate dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari; non sono in ogni caso ammessi alloggi monostanza;
 - e) l'altezza massima dell'edificio (Hmax) è stabilita in 6,5 metri, fatto salvo l'eventuale rialzamento per necessità di sicurezza idraulica;

Art. 23.2 - Annessi agricoli

1. La costruzione di nuovi annessi agricoli è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle connesse, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - sia espressamente ammessa dalla disciplina particolare del Titolo IV;
 - sia dimostrata la necessità per le esigenze della conduzione dell'azienda agricola, attraverso la preventiva approvazione del programma aziendale da parte del comune;
 - sia assunto l'impegno dell'imprenditore agricolo professionale a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto stabilito dalle previsioni attuative delle disposizioni legislative regionali;
 - non sia possibile soddisfare le necessità della conduzione del fondo attraverso il recupero degli edifici esistenti;
2. I nuovi annessi agricoli dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) il posizionamento dell'edificio dovrà essere rivolto, compatibilmente con la configurazione e l'assetto del fondo rustico interessato, ad un corretto inserimento nel territorio rurale sia dal punto di vista paesaggistico ed ambientale che da quello funzionale e della sicurezza, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:
 - collocazione in prossimità di strade o viabilità, vicinali o poderali, esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati e la frammentazione delle aree di pertinenza agricola;
 - rispetto di eventuali risorse paesaggistiche e ambientali quali formazioni arboree, alberature segnaletiche, canali di bonifica, corsi d'acqua e rete scolante principale, particolari sistemazioni agrarie, muretti, ciglionamenti, strade poderali e viabilità rurale esistente;

- costituzione di unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con gli edifici rurali preesistenti e di eventuale nuova edificazione per uso abitativo, riprendendo le caratteristiche di quelli maggiormente significativi dal punto di vista storico-testimoniale, sia nell'impianto planimetrico che nell'orientamento rispetto alla disposizione delle risorse paesaggistiche di cui sopra;
 - rispetto delle funzionalità idrogeologiche del terreno, evitando significative modifiche della quota del piano di campagna dell'area oggetto di intervento;
- b) la forma dell'edificio dovrà essere compatta, con impianto planimetrico di norma rettangolare, secondo rapporti geometrici consolidati;
- c) le caratteristiche tipologiche e l'utilizzo dei materiali dovranno rispettare le tradizioni architettoniche degli edifici rurali ed i caratteri del paesaggio locale, riprendendo per quanto possibile le prescrizioni per le costruzioni ad uso abitativo riferite al profilo della copertura, al tipo e alla dimensione dell'aggetto di gronda, alle caratteristiche geometriche delle aperture e degli infissi, alla presenza di elementi accessori esterni, al tipo di finitura esterna e relativa tinteggiatura, al tipo di manto di copertura;
- d) l'altezza massima (Hmax) è stabilita in 3 metri; sono consentite altezze maggiori comunque non superiori a 6 metri lineari qualora motivate tecnicamente in relazione a esigenze particolari nel programma aziendale, ovvero per necessità di sicurezza idraulica;
3. Gli annessi agricoli di cui al presente articolo sono destinati esclusivamente ad usi agricolo - produttivi o di supporto alle attività aziendali e non è in alcun modo consentita la loro destinazione o utilizzazione per fini abitativi, ancorché a carattere temporaneo o saltuario.

Art. 23.3 - Annessi agricoli minimi

1. La costruzione di nuovi annessi agricoli minimi, strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale, in termini di superfici minime fondiari o di capacità produttive aziendali, è consentita all'imprenditore agricolo in possesso dei requisiti e per l'esercizio delle attività individuate dalla legge regionale 1/2005 e dai relativi regolamenti di attuazione, nel rispetto delle seguenti condizioni:
- sia espressamente ammessa dalla disciplina particolare del Titolo IV;
 - sia dimostrato che la costruzione degli annessi è commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda, attraverso la presentazione di apposita documentazione tecnico-agronomica con i contenuti essenziali del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale in ordine all'individuazione dell'azienda, le finalità dell'intervento, la descrizione della situazione attuale e di quella a regime una volta realizzato l'intervento, gli effetti prodotti sulle risorse ambientali, l'indicazione di massima dei tempi di realizzazione dell'intervento;
 - non sia possibile soddisfare le necessità della conduzione del fondo attraverso il recupero degli edifici esistenti;
2. I nuovi annessi agricoli minimi ad uso abitativo dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a) la costruzione degli annessi agricoli minimi è consentita esclusivamente nelle aree di pertinenza edilizia degli edifici come individuata nella cartografia di regolamento urbanistico; il posizionamento dell'edificio dovrà garantire un corretto inserimento nell'area senza alterazione della struttura morfologica dei terreni;
- b) la forma dell'edificio dovrà essere compatta, con impianto planimetrico di norma rettangolare, secondo rapporti geometrici consolidati;
- c) le caratteristiche tipologiche e l'utilizzo dei materiali dovranno rispettare le tradizioni architettoniche degli edifici rurali ed i caratteri del paesaggio locale, riprendendo per quanto possibile le prescrizioni per le costruzioni ad uso abitativo riferite al profilo della copertura, al tipo e alla dimensione dell'aggetto di gronda, alle caratteristiche geometriche delle aperture e degli infissi, alla presenza di elementi accessori esterni, al tipo di finitura esterna e relativa tinteggiatura, al tipo di manto di copertura;
- d) la dimensione massima ammissibile degli annessi agricoli minimi è fissata in 30 metri quadrati di Superficie utile lorda (Sul) per azienda agricola e comunque per ciascuna area di pertinenza edilizia di edificio;
- e) l'altezza massima (Hmax) è stabilita in 3 metri lineari, fatto salvo l'eventuale rialzamento per necessità di sicurezza idraulica;

3. Gli annessi agricoli di cui al presente articolo sono destinati esclusivamente ad usi agricolo - produttivi o di supporto alle attività aziendali, compreso il ricovero degli animali, e non è in alcun modo consentita la loro destinazione o utilizzazione per fini abitativi, ancorché a carattere temporaneo o saltuario.

Art. 23.4- Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici

1. La costruzione di nuovi annessi per attività amatoriali è consentita, a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli per le necessità legate all'esercizio dell'agricoltura amatoriale o alle piccole produzioni agricole, nonché per il ricovero di animali domestici, nei casi previsti dalla disciplina particolare del Titolo IV; tali manufatti non devono comportare alcuna modificazione sostanziale della morfologia dei luoghi e sono ammessi nel rispetto delle vigenti disposizioni regionali e delle seguenti prescrizioni:
 - siano realizzati in legno o con altri materiali leggeri, con copertura a falda inclinata;
 - siano semplicemente ancorati al suolo senza opere di fondazione, salvo opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica dello stato dei luoghi;
 - non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
 - siano utilizzati esclusivamente per il rimessaggio di prodotti, attrezzi o macchinari agricoli, per il ricovero degli animali.
2. L'installazione dei manufatti di cui al comma 1 è consentita ai privati cittadini e agli altri soggetti che svolgono attività agricole a livello amatoriale o per autoconsumo, che comunque non rivestono la qualifica di imprenditore agricolo professionale; le caratteristiche dimensionali massime sono stabilite in metri quadrati 20 di Superficie utile lorda (Sul), in metri 3,00 per l'Altezza massima (Hmax) e sono soggetti al rispetto delle distanze prescritte dagli articoli 8.5 8.6 e 8.7.
3. E' ammessa la realizzazione di un manufatto per ciascun soggetto abilitato ai sensi del comma precedente, avente la disponibilità di una Superficie agraria utilizzabile (Sau) superiore a metri quadrati 2.000.
4. La formazione del titolo abilitativo per la costruzione dei manufatti agricoli per attività amatoriali è disciplinata dalle vigenti disposizioni regionali ed è subordinata alla produzione, da parte dell'avente titolo, di un impegno alla rimozione degli stessi al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento della proprietà del fondo, anche parziale quando si determini una Superficie agraria utilizzabile inferiore a quella minima, nonché nel caso in cui lo richieda il comune.
5. Gli annessi agricoli di cui al presente articolo sono destinati esclusivamente ad usi agricolo - produttivi, ovvero al ricovero degli animali, e non è in alcun modo consentita la loro destinazione o utilizzazione per fini abitativi, ancorché a carattere temporaneo o saltuario.

Art. 23.5 - Manufatti aziendali precari

1. L'installazione di manufatti temporanei per lo svolgimento dell'attività agricola realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie, è consentita solo alle aziende agricole previa comunicazione al comune; l'installazione di tali manufatti per un periodo non superiore a due anni, nel rispetto delle disposizioni regionali, è sempre ammessa fatte salve eventuali limitazioni nelle disposizioni per la tutela del territorio di cui al Capo I del presente Titolo e nella disciplina particolare del Titolo IV, finalizzate ad assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico o ambientale; l'installazione per un periodo superiore è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - l'installazione non sia esclusa dalla disciplina particolare del Titolo IV;
 - siano ancorati a terra senza alcuna modificazione morfologica sostanziale dello stato dei luoghi;
 - siano realizzati in legno o con altri materiali leggeri, con copertura a falda inclinata;
 - la Superficie utile lorda (Sul) non sia superiore a 30 metri quadrati;
 - l'altezza massima (Hmax) non sia superiore a metri 3, salvo diverse disposizioni regionali;
 - le distanze minime da confini e fabbricati non siano inferiori a quelle stabilite in via ordinaria per i nuovi edifici dall'art.8.5, 8.6 e 8.7, salvo diverse disposizioni regionali;
 - non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;

- siano utilizzati esclusivamente per il rimessaggio di prodotti, attrezzi o macchinari agricoli, per il ricovero di animali.
2. E' ammessa l'installazione di un manufatto per un periodo superiore a due anni, con le caratteristiche ed alle condizioni di cui al primo comma, ogni 4000 metri quadrati di Superficie agraria utilizzabile (Sau) o frazione; tali manufatti non possono essere inseriti nel computo dei beni aziendali.
 3. Le modalità di presentazione ed i contenuti della comunicazione di cui al primo comma sono disciplinate dalle vigenti disposizioni regionali ed è subordinata alla produzione, da parte dell'avente titolo, di un impegno alla rimozione degli stessi al termine del periodo di utilizzazione fissato o in caso di trasferimento della proprietà del fondo, anche parziale quando si determini una Superficie agraria utilizzabile inferiore a quella minima, nonché nel caso in cui lo richieda il comune
 4. Gli annessi agricoli di cui al presente articolo sono destinati esclusivamente ad usi agricolo-produttivi o di supporto alle attività aziendali e non è in alcun modo consentita la loro destinazione o utilizzazione per fini abitativi, ancorché a carattere temporaneo o saltuario.

Art 23.6 - Serre temporanee

1. La serre sono ambienti appositamente costruiti per coltivare fiori e piante con le stesse caratteristiche del loro habitat naturale; tali manufatti sono costituiti da componenti in tutto o in parte trasparenti, atte a consentire il passaggio della luce ed a garantire una protezione, anche parziale, delle colture rispetto agli agenti atmosferici e all'ambiente esterno.
2. L'installazione di serre temporanee per lo svolgimento dell'attività agricola realizzate con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorate a terra senza opere murarie, è consentita solo alle aziende agricole previa comunicazione al comune; l'installazione di tali serre per un periodo non superiore a due anni, nel rispetto delle disposizioni regionali, è sempre ammessa fatte salve eventuali limitazioni nelle disposizioni per la tutela del territorio di cui al Capo I del presente Titolo e nella disciplina particolare del Titolo IV, finalizzate ad assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico o ambientale; l'installazione per un periodo superiore è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - l'installazione non sia esclusa dalla disciplina particolare del Titolo IV;
 - siano ancorate a terra senza alcuna modificazione morfologica sostanziale dello stato dei luoghi;
 - siano realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce;
 - la Superficie utile lorda (Sul) non sia superiore al 10% della Superficie agraria utilizzabile (Sau);
 - l'altezza massima non sia superiore a quella stabilita dalle vigenti disposizioni regionali o, in difetto di queste, a 4 metri in gronda e 7 metri al culmine;
 - le distanze minime da confini e fabbricati non siano inferiori a quelle stabilite dalle vigenti disposizioni regionali o, in difetto di queste, a quelle stabilite in via ordinaria per i nuovi edifici dall'art. 8.5, 8.6 e 8.7;
 - siano utilizzate esclusivamente per le finalità di cui al comma 1.
3. Le modalità di presentazione ed i contenuti della comunicazione di cui al comma 2 sono disciplinate dalle vigenti disposizioni regionali.
4. Salvo diverse disposizioni regionali, all'installazione di serre con caratteristiche diverse da quelle indicate dal comma 2 si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli di cui all'art. 23.1.

Art. 23.7 - Strutture per attività di fruizione del territorio rurale

1. Nei casi espressamente previsti dalla disciplina particolare del territorio rurale contenuta nel Titolo IV, è consentita la realizzazione di costruzioni in legno in prossimità di specchi d'acqua, finalizzata alla promozione dell'economia rurale attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale svolto dall'attività agricola anche attraverso l'integrazione con le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero compatibili con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse.
2. Tali manufatti sono utilizzabili esclusivamente come strutture di servizio ad attività ricreative legate alla fruizione degli specchi d'acqua nel territorio rurale; la loro realizzazione è soggetta ad intervento diretto, pubblico o privato

convenzionato ai sensi dell'art. 13 che individua la collocazione delle singole strutture e definisce la sistemazione delle aree interessate secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale ed il contesto paesaggistico.

3. Le strutture possono svilupparsi nell'area circostante gli specchi d'acqua individuata nella cartografia del regolamento urbanistico, per una Superficie coperta (Sc) complessiva non superiore a 300 mq, per un piano fuori terra e un'altezza massima (Hmax) di metri 4,20.
4. La sistemazione complessiva può prevedere la realizzazione di sentieri, di aree per il soggiorno all'aperto e per il tempo libero, nonché di spazi per la sosta veicolare su fondo bianco, evitando comunque una rigida strutturazione delle sistemazioni e una eccessiva concentrazione degli stalli.
5. La convenzione, contenente idonee garanzie sulle modalità di gestione di ciascuna struttura, prevede inoltre la rimozione della struttura medesima e l'esecuzione di operazioni di recupero ambientale in caso di cessazione dell'attività; la relativa sottoscrizione è in ogni caso condizione preliminare per la formazione del titolo abilitativo edilizio.

Art. 23.8 - Patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale

1. La disciplina del regolamento urbanistico ha tra gli obiettivi la conservazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale attraverso interventi compatibili con la qualità architettoniche, la valenza storico-testimoniale e le caratteristiche morfo-tipologiche degli edifici e comunque con l'ambiente di riferimento.
2. Per il conseguimento delle finalità di cui al primo comma gli edifici esistenti sono classificati sulla base del quadro conoscitivo ed in funzione delle caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche ed ambientali, tenendo altresì conto degli eventuali stati di alterazione, attraverso l'allegato B alle presenti norme e la corrispondente individuazione numerica in cartografia, suddivisa tra i sistemi della pianura storica e della pianura bonificata.
3. Fatte salve le limitazioni previste dalle disposizioni legislative e regolamentari regionali riguardanti il territorio rurale, e ferma restando la necessità della preventiva approvazione del programma aziendale nei casi individuati dalle medesime disposizioni, gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, collegati alla classificazione degli immobili sono di seguito definiti:

a) **Edifici di valore architettonico:** ville ed emergenze storiche e architettoniche, edifici tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali, edifici elencati fra le invariati dal Piano strutturale o altri assimilati ai precedenti; con riferimento alle categorie di intervento di cui all'art.15, su tali edifici sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione, ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo R1, limitatamente ai casi specificamente individuati nella classificazione;

nel rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni:

- eliminazione delle superfetazioni incongrue;
- conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, muri di recinzione, edicole, pozzi, lapidi, pavimentazioni pregevoli degli spazi scoperti;
- conservazione degli orti e dei giardini esistenti;
- le destinazioni d'uso ammesse sono quella residenziale, le attività ricettive extralberghiere e le attività terziarie se adattabili senza forzature nel sistema distributivo e tipologico; ai piani terra sono ammesse attività commerciali e artigianali di servizio compatibili con l'impianto tipologico nel rispetto della disciplina di zona;

b) **Edifici di interesse tipologico:** case padronali e coloniche, nate per la residenza della famiglia contadina direttamente sul fondo e per lo svolgimento delle funzioni agricole, di interesse storico del tipo pisano di pianura, anche con più abitazioni allineate con aia comune, talvolta con scala esterna, oppure annessi rustici o strutture specializzate per la produzione agricola; con riferimento alle categorie di intervento di cui all'art.15, su tali edifici sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione, ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia di tipo R2;
- ampliamento per addizioni igienico sanitarie;

nel rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni:

- conservazione di eventuali elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole, pozzi, lapidi, pavimentazioni pregevoli degli spazi scoperti;
- conservazione degli spazi aperti sistemati a corte, orto o giardino;
- non è consentito l'accorpamento di volumi secondari e pertinenze; eventuali edifici e manufatti non classificati esistenti in aderenza possono essere ricostruiti nella stessa posizione, in conformità alle previsioni del presente articolo, senza accorpamento di ulteriori volumi.

c) **Edifici di interesse ambientale:** edifici di vecchio impianto, che presentano contenute alterazioni negli aspetti decorativi e formali e nei caratteri distributivi, ovvero di più recente edificazione rispetto a quelli di interesse tipologico, che completano il contesto storico-ambientale; con riferimento alle categorie di intervento di cui all'art.15, su tali edifici sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione, ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo R3;
- ampliamento per addizioni igienico sanitarie;
- ampliamento una tantum di ciascuna abitazione esistente ai sensi dell'art. 15.3, per addizioni volumetriche e pertinenziali, nel limite di 20 metri quadrati di Superficie utile Lorda (Sul);

nel rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni:

- l'accorpamento di volumi secondari e pertinenze è consentito solo se computato nell'ampliamento una tantum; eventuali edifici e manufatti non classificati esistenti in aderenza possono essere ricostruiti nella stessa posizione, in conformità alle previsioni del presente articolo, senza accorpamento di ulteriori volumi;
- le addizioni volumetriche, nel caso in cui avvengano con sopraelevazione della linea di gronda, devono rispettare il limite delle altezze adiacenti;
- nelle addizioni volumetriche la modifica della sagoma consentita, con conseguente aumento di Superficie coperta e/o di Volume, è quella strettamente connessa all'incremento di Superficie utile lorda (Sul), nonché alla relativa armonizzazione con i caratteri tradizionali dell'edificio;
- gli interventi di ampliamento una tantum sono ammissibili solo quale ampliamento funzionale ai sensi dell'art. 15.3 comma 2 lettera a), fatta eccezione esclusivamente per la realizzazione di una nuova unità abitativa attraverso il contestuale frazionamento di quella oggetto di ampliamento nell'ambito di addizioni volumetriche per le quali sia garantita la qualità energetica attraverso la progettazione e la realizzazione della nuova unità nel rispetto della certificazione CasaClima, con il raggiungimento almeno della Classe A per la nuova edificazione e della classe R per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti, in conformità alle disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 7 dell'art. 14.5;
- l'ampliamento una tantum per addizioni pertinenziali è ammesso esclusivamente in aderenza all'edificio principale;
- nel caso di ampliamento una tantum non funzionale il divieto di frazionamento e di modifica della destinazione d'uso di cui all'art. 15.3 comma 2 lettera a) è riferito alle unità abitative interessate dall'ampliamento;

d) **Edifici recenti:** edifici con varia destinazione, di recente edificazione ovvero di impianto storico ma profondamente alterati rispetto al carattere originario e pertanto privi di qualsiasi valore storico-testimoniale; con riferimento alle categorie di intervento di cui all'art.15, su tali edifici sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione, ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo R4, R5 e R6
- ampliamento per addizioni igienico sanitarie;
- ampliamento una tantum di ciascuna unità abitativa esistente ai sensi dell'art. 15.3, per addizioni volumetriche e pertinenziali, nel limite del 30% della Superficie utile lorda (Sul) esistente e fino ad un

massimo di 40 metri quadrati; l'ampliamento è comunque consentito nel limite di 40 metri quadrati di Superficie utile lorda (Sul) nel caso di addizioni volumetriche per le quali sia garantita la qualità energetica attraverso la progettazione e la realizzazione dell'unità abitativa interessata nel rispetto della certificazione CasaClima, con il raggiungimento almeno della Classe A per la nuova edificazione e della classe R per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti, in conformità alle disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 7 dell'art. 14.5;

- ampliamento per addizioni volumetriche e pertinenziali realizzate attraverso l'accorpamento di edifici e manufatti previamente demoliti, per i quali siano consentiti interventi di sostituzione edilizia;
- sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, anche con contestuale incremento di Superficie utile lorda (Sul), Superficie coperta (Sc) e/o Volume (V), nei limiti previsti dal presente comma come possibilità di ampliamento, anche una tantum, degli edifici oggetto di demolizione;
- demolizione;

nel rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni:

- negli interventi di ampliamento per addizioni volumetriche e pertinenziali, di ristrutturazione edilizia R6, di sostituzione edilizia e nella ristrutturazione urbanistica, l'altezza degli ampliamenti e degli edifici ricostruiti deve rispettare quella preesistente ovvero, in alternativa, quella massima di metri 6,50;
- gli interventi di ampliamento una tantum sono ammissibili solo quale ampliamento funzionale ai sensi dell'art. 15.3 comma 2 lettera a), fatta eccezione esclusivamente per la realizzazione di una nuova unità abitativa attraverso il contestuale frazionamento di quella oggetto di ampliamento nell'ambito di addizioni volumetriche per le quali sia garantita la qualità energetica attraverso la progettazione e la realizzazione della nuova unità nel rispetto della certificazione CasaClima, con il raggiungimento almeno della Classe A per la nuova edificazione e della classe R per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti, in conformità alle disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 7 dell'art. 14.5;
- nel caso di ampliamento una tantum non funzionale il divieto di frazionamento e di modifica della destinazione d'uso di cui all'art. 15.3 comma 2 lettera a) è riferito alle unità abitative interessate dall'ampliamento;

e) **Annessi agricoli ed edifici specialistici:** edifici necessari alla produzione e all'esercizio di attività agricole di più recente edificazione e privi di valore storico-testimoniale, eventualmente già trasformati e/o adibiti ad usi diversi da quelli agricoli; con riferimento alle categorie di intervento di cui all'art.15, su tali edifici sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione, ordinaria e straordinaria,;
- ristrutturazione edilizia di tipo R4, R5 e R6
- ampliamento funzionale per addizioni volumetriche e pertinenziali, una tantum, nel limite del 10% della Superficie utile lorda (Sul) esistente e fino ad un massimo di 100 metri quadrati, limitatamente agli annessi agricoli aziendali esistenti ai sensi dell'art. 15.3;
- sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, anche con contestuale incremento di Superficie utile lorda (Sul), Superficie coperta (Sc) e/o Volume (V), nei limiti previsti dal presente comma come possibilità di ampliamento, anche una tantum, degli edifici oggetto di demolizione;
- demolizione;

nel rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni:

- negli interventi di ampliamento per addizioni volumetriche e pertinenziali, di ristrutturazione edilizia R6, di sostituzione edilizia e nella ristrutturazione urbanistica, l'altezza degli ampliamenti e degli edifici ricostruiti deve rispettare quella preesistente o, in alternativa, quella massima di metri 3,5;
- non è ammessa la modifica della destinazione d'uso con l'introduzione di quella residenziale o di quella turistico - ricettiva;

f) **Edifici non classificati:** manufatti di varia natura e destinazione, spesso accessori o pertinenze di edifici classificati, storici o recenti anche con caratteristiche di precarietà o in contrasto con il contesto ambientale in cui sono inseriti, tali da presentare un insieme di valore e di degrado; sono tutti gli edifici e manufatti diversi da quelli classificati ai sensi delle precedenti lettere a), b), c) d) ed e);

con riferimento alle categorie di intervento di cui all'art.15, su tali edifici sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione, ordinaria e straordinaria;;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo R4, R5 e R6
- ampliamento per addizioni igienico sanitarie;
- sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica;
- demolizione;

nel rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni:

- non è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative; gli interventi di accorpamento alle unità abitative esistenti, determinanti incremento della Superficie utile lorda di queste, se compatibili con le categorie d'intervento stabilite per gli edifici interessati, sono consentiti come addizioni funzionali secondo le disposizioni dell'art. 15.3 comma 2, lettera a);
 - negli interventi di ristrutturazione edilizia R6 e nella ristrutturazione urbanistica, è consentito superare l'altezza massima dell'edificio esistente oggetto di intervento solo nel rispetto di quella di metri 3,50;
 - negli edifici non classificati all'interno delle aree perimetrate come Capisaldi ai sensi del precedente art. 16.1 le categorie d'intervento ammesse sono limitate a quelle del comma 6 dello stesso articolo.
4. Tutti gli interventi di cui al comma 3 sono ammessi esclusivamente all'interno delle aree di pertinenza edilizia individuate in cartografia; per i manufatti non classificati e non ricadenti nelle aree di pertinenza edilizia sono ammessi gli interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia R4 senza mutamento della destinazione d'uso.
5. Tutti gli interventi edilizi riguardanti gli edifici e gli organismi edilizi nel territorio rurale sono realizzati nel rispetto dei caratteri che qualificano il valore storico, culturale, architettonico e ambientale dell'edificio e/o del contesto in cui ricadono, secondo le disposizioni degli articoli 15.1, 15.2, 15.3 e 15.5.
6. Il presente articolo definisce le trasformazioni edilizie compatibili con la conservazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente; ai fini dell'ammissibilità degli interventi in funzione della finalità agricola degli stessi, della eventuale necessità di programma aziendale, restano salve le disposizioni e le limitazioni della legge regionale.

Art. 23.9 - Aree di pertinenza edilizia nel territorio rurale

1. Sono aree ad uso privato ricadenti nel territorio rurale, strettamente connesse gli edifici ivi esistenti e caratterizzate da un rapporto di contiguità fisica e di complementarietà funzionale con gli stessi, secondo la definizione di cui al precedente articolo 15.4 comma 2 lettera b); le aree o resede di pertinenza edilizia sono individuate con apposito perimetro nella cartografia del regolamento urbanistico e possono essere oggetto di rideterminazione con le procedure di cui al precedente articolo 4, comma 6 quando non corrispondano allo stato di fatto legittimo dei luoghi.
2. La disciplina delle aree di pertinenza edilizia nel territorio rurale è finalizzata a consentire gli usi e le trasformazioni complementari delle attività insediate compatibili con le caratteristiche funzionali e ambientali delle aree, nonché al riequilibrio ambientale degli assetti territoriali ed alla coerenza morfologica degli spazi non edificati nell'ambito del territorio rurale.
3. In tali aree, fatto salvo quanto previsto dal comma 4 e nel rispetto della disciplina di tutela del territorio e di quella particolare di cui al titolo IV, nonché delle disposizioni della legge regionale, sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) interventi edilizi riguardanti i fabbricati esistenti, compresi i volumi secondari e le pertinenze, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 23.8, nonché gli eventuali ampliamenti e le ricostruzioni ammissibili;
 - b) la realizzazione dei nuovi edifici rurali a uso abitativo, degli annessi agricoli e degli annessi agricoli minimi alle condizioni stabilite dagli articoli 23.1, 23.2 e 23.3;
 - c) la realizzazione di locali tecnici interrati e di modestissimi volumi tecnici fuori terra, in ogni caso con altezza interna inferiore a metri 2,40;
 - d) sistemazioni a verde, aia, giardino, orto e forme di utilizzazione connesse con le attività ricreative all'aperto;
 - e) la realizzazione di pertinenze, legate alla presenza di un edificio principale di riferimento, prive di consistenza edilizia valutabile in termini di Superficie coperta, Superficie utile lorda o Volume, consistenti in:
 - rampe, strade di accesso con fondo permeabile, vialetti di servizio all'abitazione, impianti tecnologici interrati

e condutture per allacciamenti di reti e servizi con relative opere connesse quali contatori, pozzetti di ispezione, vasche di decantazione e depurazione e similari;

- spazi di sosta per parcheggi pertinenziali a raso senza impermeabilizzazione del suolo;
- pavimentazioni e sistemazioni a terra con utilizzo di materiali e tecniche costruttive che consentano l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche e con l'esclusione di asfalto e gettate cementizie, fatte salve le necessità legate alla conduzione delle aziende agricole;
- fontane e vasche di raccolta delle acque, ornamentali e per fini irrigui;
- maneggi e piscine legate da rapporto pertinenziale all'edificio principale posto sulle aree contigue, con l'esclusione di altre attrezzature sportive private;
- recinzioni in muratura intonacata, muratura tradizionale a faccia vista, ringhiera metallica, rete a maglia sciolta o fissa, anche composte tra loro, nel rispetto dell'altezza massima di metri 2 misurata dal marciapiede esterno o dal piano stradale se sprovvisto di marciapiede o comunque dalla quota del piano di campagna per le recinzioni non prospettanti sulla strada; per le recinzioni in pali e rete sono inoltre ammessi cordoli di basamento fuori terra di altezza massima di 15 centimetri;

possono eccedere l'altezza di cui sopra i cancelli con i relativi pilastri di sostegno; sono consentite recinzioni di tipologia diversa e con altezze maggiori al fine di conseguire soluzioni di continuità per il completamento di recinzioni esistenti;

f) la realizzazione di opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia, quali:

- l'installazione di elementi di arredo o di delimitazione di giardini e spazi pertinenziali, legati a un edificio principale di riferimento;
- le installazioni temporanee o stagionali;
- le installazioni impiantistiche di modeste dimensioni;
- gli elementi segnaletici e pubblicitari;

g) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali all'aperto, senza trasformazione permanente del suolo stesso e senza commercializzazione in sito.

4. La realizzazione degli interventi nelle aree di pertinenza edilizia deve salvaguardare le caratteristiche di ruralità e gli aspetti architettonici, tipologici e ambientali del complesso edilizio, anche attraverso il mantenimento degli elementi e delle opere che, ancorché non classificati, presentano caratteri tipologici e formali che contribuiscono a qualificare il valore storico testimoniale riconosciuto all'edificio principale, quali manufatti accessori, elementi isolati, sistemazioni esterne, alberature; sono pertanto tutelati e devono essere mantenuti e recuperati con le medesime prescrizioni delle categorie di intervento ammesse per l'edificio principale:

- gli elementi isolati quali pozzi, fontane, tabernacoli e simili di valore storico-documentale;
- le aie e le corti esterne pavimentate o sistemate con i materiali originari o comunque secondo una organizzazione spaziale complessiva e un rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi; in tali casi non sono ammesse suddivisioni con recinzioni stabili e le eventuali delimitazioni esterne possono essere realizzate con fioriere, staccionate, siepi, pali e rete a maglia sciolta senza fondazione continua;
- le sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali, i filari di alberi e arbusti, gli alberi di confine o di arredo e di segnalazione, di rilevanza paesaggistica, storica e testimoniale.

5. Negli interventi nelle aree di pertinenza edilizia devono essere rispettate le disposizioni degli articoli 8.1 e 8.2 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggi, dell'articolo 8.4 per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo e degli articoli 8.5, 8.6 e 8.7 per quanto riguarda le distanze.

6. Gli interventi edilizi comportanti il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici ricadenti nel territorio rurale, in conformità alle disposizioni della legge regionale, devono garantire nelle aree di pertinenza edilizia un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse paesaggistiche e ambientali presenti; tali aspetti devono essere individuati esplicitamente nelle richieste atte ad ottenere idoneo titolo abilitativo con appositi elaborati di inquadramento territoriale degli interventi, documentando altresì eventuali discordanze tra lo stato di fatto delle aree di pertinenza edilizia e la perimetrazione delle stesse nella cartografia di regolamento urbanistico.

7. I progetti che in conformità alle disposizioni del regolamento urbanistico prevedono la realizzazione di nuovi edifici rurali a uso abitativo o nuovi annessi agricoli, nonché nuove infrastrutture ivi compresi gli impianti di distribuzione

carburanti, contengono l'individuazione della relativa area di pertinenza edilizia e delle sistemazioni su di essa previste, al fine del suo recepimento in cartografia; i manufatti agricoli per attività amatoriali, i manufatti aziendali precari e le serre temporanee non hanno area di pertinenza edilizia e per la relativa utilizzazione sono consentite unicamente le opere previste dalla disciplina particolare delle aree agricole contenuta nel Titolo IV.

Capo IV - Assetti insediativi

Articolo 24 – Aree urbane storiche

1. Sono le parti di territorio interessate dagli insediamenti esistenti che conservano, anche solo in parte, la qualità architettoniche, la valenza storico-testimoniale e le caratteristiche morfo-tipologiche del tessuto edificato originario, legate ai caratteri dell'organizzazione territoriale e dell'impianto fondiario, nonché alle caratteristiche tipologiche e formali sia degli edifici che degli spazi scoperti; corrispondono alle zone territoriali omogenee A ai fini dell'applicazione del DM 2 aprile 1968, n.1444.
2. La disciplina delle aree urbane storiche, nel rispetto degli obiettivi e delle prescrizioni del Piano strutturale ed in conformità con le disposizioni della legge regionale, è finalizzata:
 - alla tutela e alla valorizzazione delle qualità architettoniche, dei valori storico-testimoniali e delle caratteristiche morfo-tipologiche dell'edificato, attraverso la conservazione e il recupero della morfologia insediativa e la definizione delle trasformazioni degli edifici e degli spazi scoperti compatibili con le dette qualità, valori e caratteristiche;
 - alla salvaguardia dell'identità dei luoghi e delle aggregazioni storiche, sociali ed economiche presenti nel territorio;
 - al rafforzamento della residenza stabile e al mantenimento o ripristino di utilizzazioni per funzioni connesse a quella abitativa in termini di efficiente equilibrio con la destinazione abitativa stessa;
 - a consentire la fruizione pubblica quale testimonianza significativa dei valori storici, culturali e ambientali ed elemento qualificante dello spazio pubblico.
3. Salvo diverse previsioni della disciplina delle invarianti strutturali e limitazioni dei piani attuativi, nelle aree urbane storiche sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenza;
 - commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato;
 - esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico;
 - attività turistico ricettive;
 - attività direzionali e terziarie;
 - attività sociali e assistenziali, ambulatori;
 - attività ricreative, religiose e culturali;
 - attività artigianali di servizio alla residenza e che non comportino inconvenienti con questa.
4. Le insegne e le vetrine degli esercizi commerciali e degli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande devono contribuire alla valorizzazione del contesto urbano di riferimento attraverso il ricorso a soluzioni equilibrate ed armoniche per dimensioni, materiali, colorazioni e tecniche di illuminazione.
5. Le aree urbane storiche sono soggette alle disposizioni per la tutela del territorio di cui al Capo I del presente Titolo che, in caso di discordanza, prevalgono sulle disposizioni del presente articolo e degli articoli 24.1 e 24.2.
6. Il centro di Cascina è soggetto alla specifica disciplina contenuta nel piano particolareggiato esecutivo che costituisce parte integrante del presente Regolamento urbanistico.

Art. 24.1 - Patrimonio edilizio esistente nelle aree urbane storiche

1. Per il conseguimento delle finalità di cui all'art. 24 gli edifici esistenti sono classificati sulla scorta del quadro conoscitivo ed in base alle caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche ed ambientali, tenendo altresì conto degli eventuali stati di alterazione, attraverso l'individuazione in cartografia; la disciplina delle trasformazioni ammissibili, collegate alla classificazione del patrimonio edilizio storico, è di seguito definita:

- a) **Edifici di valore architettonico:** emergenze storiche e architettoniche, edifici tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali, edifici elencati fra le invariati dal Piano strutturale o altri assimilati ai precedenti; sono contraddistinti in cartografia con la lettera "R" o con il numero "1"; con riferimento alle categorie di intervento di cui all'art.15, su tali edifici sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione, ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo R1, limitatamente agli edifici contraddistinti con il numero "1";

nel rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni:

- eliminazione delle superfetazioni incongrue;
- conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, muri di recinzione, edicole, pozzi, lapidi, pavimentazioni pregevoli degli spazi scoperti;
- conservazione degli orti e dei giardini esistenti;
- le destinazioni d'uso ammesse sono quella residenziale, le attività ricettive extralberghiere e le attività terziarie se adattabili senza forzature nel sistema distributivo e tipologico; ai piani terra sono ammesse altre attività compatibili con l'impianto tipologico nel rispetto del comma 4 dell'art. 24;

- b) **Edifici di interesse tipologico:** case padronali e signorili, edifici di vecchio impianto ad abitazioni allineate, che rappresentano una testimonianza del tessuto edilizio originario e della struttura a corte dell'edificato; sono contraddistinti in cartografia con il numero "2"; con riferimento alle categorie di intervento di cui all'art.15, su tali edifici sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione, ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo R2;
- ampliamento per addizioni igienico sanitarie;

nel rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni:

- conservazione di eventuali elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole, pozzi, lapidi, pavimentazioni pregevoli degli spazi scoperti;
- conservazione degli spazi aperti sistemati a corte, orto o giardino;
- non è consentito l'accorpamento di volumi secondari e pertinenze; eventuali edifici e manufatti non classificati esistenti in aderenza possono essere ricostruiti nella stessa posizione, in conformità alle previsioni del presente articolo, senza accorpamento di ulteriori volumi.

- c) **Edifici di interesse ambientale:** edifici di impianto storico, alterati rispetto al carattere originario, o di più recente edificazione che completano il contesto storico-ambientale; sono contraddistinti in cartografia con il numero "3"; con riferimento alle categorie di intervento di cui all'art.15, su tali edifici sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione, ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo R3;
- ampliamento per addizioni igienico sanitarie;
- ampliamento una tantum di ciascuna abitazione esistente ai sensi dell'art. 15.3, per addizioni volumetriche e pertinenziali, nel limite di 20 metri quadrati di Superficie utile Lorda (Sul);

nel rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni:

- la facciata degli edifici segnalata in cartografia con apposito simbolo, deve essere conservata: in tal caso valgono le prescrizioni della ristrutturazione R2 riferite alla facciata principale;
- l'accorpamento di volumi secondari e pertinenze è consentito solo se computato nell'ampliamento una tantum; eventuali edifici e manufatti non classificati esistenti in aderenza possono essere ricostruiti nella stessa posizione, in conformità alle previsioni del presente articolo, senza accorpamento di ulteriori volumi, fatta eccezione per il medesimo ampliamento;
- le addizioni volumetriche, nel caso in cui avvengano con sopraelevazione della linea di gronda, devono rispettare il limite delle altezze adiacenti;
- nelle addizioni volumetriche la modifica della sagoma consentita, con conseguente aumento di Superficie

coperta e/o di Volume, è quella strettamente connessa all'incremento di Superficie utile lorda (Sul), nonché alla relativa armonizzazione con i caratteri tradizionali dell'edificio;

- gli interventi di ampliamento una tantum devono rispettare le caratteristiche di ampliamento funzionale ai sensi dell'art. 15.3 comma 2 lettera a), fatta eccezione esclusivamente per la realizzazione di una nuova unità abitativa attraverso il contestuale frazionamento di quella oggetto di ampliamento nell'ambito di addizioni volumetriche per le quali sia garantita la qualità energetica attraverso la progettazione e la realizzazione della nuova unità nel rispetto della certificazione CasaClima, con il raggiungimento almeno della Classe A per la nuova edificazione e della classe R per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti, in conformità alle disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 7 dell'art. 14.5;
- l'ampliamento una tantum per addizioni pertinenziali è ammesso esclusivamente in aderenza all'edificio principale;
- nel caso di ampliamento una tantum non funzionale il divieto di frazionamento e di modifica della destinazione d'uso di cui all'art. 15.3 comma 2 lettera a) è riferito alle unità abitative interessate dall'ampliamento;

d) **Edifici degradati o in contrasto:** edifici con varia destinazione, spesso non più utilizzati, di recente edificazione ovvero, se di antico impianto, in condizioni di degrado tali da configurare comunque una situazione di contrasto con i caratteri tutelati del tessuto edificato storico; sono contraddistinti in cartografia con la sigla "Ru"; con riferimento alle categorie di intervento di cui all'art.15, su tali edifici sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione, ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo R4, R5 e R6
- ampliamento per addizioni igienico sanitarie;
- ampliamento una tantum di ciascuna unità abitativa esistente ai sensi dell'art. 15.3, per addizioni volumetriche e pertinenziali, nel limite di 20 metri quadrati di Superficie utile lorda (Sul); l'ampliamento è consentito nel limite di 40 metri quadrati di Superficie utile lorda (Sul) nel caso di addizioni volumetriche per le quali sia garantita la qualità energetica attraverso la progettazione e la realizzazione dell'unità abitativa interessata nel rispetto della certificazione CasaClima, con il raggiungimento almeno della Classe A per la nuova edificazione e della classe R per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti, in conformità alle disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 7 dell'art. 14.5;
- ampliamento per addizioni volumetriche e pertinenziali realizzate attraverso l'accorpamento di edifici e manufatti previamente demoliti, per i quali siano consentiti interventi di sostituzione edilizia;
- sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, anche con contestuale incremento di Superficie utile lorda (Sul), Superficie coperta (Sc) e/o Volume (V), nei limiti previsti dal presente comma come possibilità di ampliamento, ivi compreso quello una tantum, degli edifici oggetto di demolizione;
- demolizione

nel rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni:

- negli interventi di ampliamento per addizioni volumetriche e pertinenziali, di ristrutturazione edilizia R6, di sostituzione edilizia e nella ristrutturazione urbanistica, l'altezza degli ampliamenti e degli edifici ricostruiti deve rispettare quella prevalente dei circostanti edifici di valore architettonico e di interesse tipologico o ambientale;
- nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia R6, sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica, comportanti mutamento di destinazione d'uso in residenziale e/o commerciale è necessario garantire la dotazione degli standard pubblici di cui all'art.8.3, eventualmente monetizzabili nei casi previsti dallo stesso articolo;
- gli interventi di ampliamento una tantum sono ammissibili solo quale ampliamento funzionale ai sensi dell'art. 15.3 comma 2 lettera a), fatta eccezione esclusivamente per la realizzazione di una nuova unità abitativa attraverso il contestuale frazionamento di quella oggetto di ampliamento nell'ambito di addizioni volumetriche per le quali sia garantita la qualità energetica attraverso la progettazione e la realizzazione della nuova unità nel rispetto della certificazione CasaClima, con il raggiungimento almeno della Classe A per la nuova edificazione e della classe R per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti, in conformità alle

disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 7 dell'art. 14.5;

- nel caso di ampliamento una tantum non funzionale il divieto di frazionamento e di modifica della destinazione d'uso di cui all'art. 15.3 comma 2 lettera a) è riferito alle unità abitative interessate dall'ampliamento;

e) **Edifici non classificati**: manufatti di varia natura e destinazione, spesso accessori o pertinenze di edifici classificati, storici o recenti anche con caratteristiche di precarietà o in contrasto con il contesto storico e ambientale in cui sono inseriti; sono tutti gli edifici e manufatti diversi da quelli classificati ai sensi delle precedenti lettere a), b), c) e d); con riferimento alle categorie di intervento di cui all'art.15, su tali edifici sono consentiti, nel rispetto delle limitazioni e prescrizioni di cui al presente articolo, i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione, ordinaria e straordinaria,;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo R4, R5 e R6
- ampliamento per addizioni igienico sanitarie;
- ampliamento per addizioni volumetriche e pertinenziali realizzate attraverso l'accorpamento di edifici e manufatti previamente demoliti, per i quali siano consentiti interventi di sostituzione edilizia;
- sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica;
- demolizione;

nel rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni:

- fatti salvi gli interventi subordinati alla preventiva approvazione di piano attuativo ai sensi dell'art. 10 e gli interventi di recupero e valorizzazione di cui al comma 2, non è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative; gli interventi di accorpamento alle unità abitative esistenti, determinanti incremento della Superficie utile lorda di queste, se compatibili con le categorie d'intervento stabilite per gli edifici interessati, sono consentiti come addizioni funzionali secondo le disposizioni dell'art. 15.3 comma 2, lettera a);
- negli interventi di ristrutturazione edilizia R6, sostituzione edilizia e nella ristrutturazione urbanistica, è consentito superare l'altezza massima dell'edificio esistente oggetto di intervento solo nel rispetto di quella prevalente dei circostanti edifici di valore architettonico e di interesse tipologico o ambientale diminuita di un piano, corrispondente convenzionalmente a 2 metri;
- negli edifici non classificati all'interno delle aree perimetrate come Capisaldi ai sensi del precedente art. 16.1 le categorie d'intervento ammesse sono limitate a quanto previsto dal comma 6 dello stesso articolo;
- nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia R6, sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica, comportanti mutamento di destinazione d'uso in residenziale e/o commerciale è necessario garantire la dotazione degli standard pubblici di cui all'art.8.3, eventualmente monetizzabili nei casi previsti dallo stesso articolo.

2. Attraverso interventi edilizi diretti convenzionati sono consentiti **interventi di recupero e valorizzazione** di antiche corti comuni o di aree nelle quali le divisioni e le trasformazioni succedutesi nel tempo hanno prodotto un insieme di edifici storici, recenti, produttivi dismessi e non, manufatti precari, divisioni interne tali da presentare insieme elementi di valore e degrado; tali interventi dovranno riguardare aree con caratteristiche di unitarietà morfologica e funzionale, e consistenze edilizie non inferiori a 500 metri quadrati di Superficie utile lorda, delle quali almeno la metà costituite da edifici classificati di valore architettonico, di interesse tipologico o ambientale.

3. Nell'ambito degli interventi di recupero e valorizzazione di cui al comma 2 gli interventi ammessi per gli edifici principali sono quelli dedotti dalle lettere a), b), c) e d) del comma 1 e collegate alla classificazione individuata in cartografia, mentre per edifici non classificati gli interventi ammessi dalla lettera e) del comma 1 potranno prevedere la realizzazione di nuove unità abitative; i progetti degli interventi, attraverso una precisa analisi del patrimonio edilizio e degli elementi di degrado, dovranno prevedere, con riferimento a tutti gli immobili interessati:

- il restauro e il ripristino di condizioni storicamente documentate riferite all'intera area interessata mediante demolizioni e ricostruzioni secondo il metodo del ripristino tipologico;
- la demolizione delle superfetazioni;
- il rispetto delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale di cui all'art. 8.1 per tutti gli immobili interessati dall'intervento di recupero e valorizzazione ;

- il rispetto delle dotazioni degli standard pubblici di cui all'art. 8.3, eventualmente monetizzabili nei casi previsti dallo stesso articolo, riferiti agli edifici o porzioni di essi oggetto di mutamento di destinazione d'uso in residenziale e/o commerciale;
 - il rispetto delle disposizioni sul contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo di cui all'art. 8.4, riferito a tutta l'area interessata dal progetto, con sistemazioni a verde e piantumazione delle aree scoperte con l'utilizzo di essenze autoctone;
 - la cura e il riordino degli spazi aperti e di uso pubblico, ripristinando le aie comuni dove possibile e integrandole con il circuito dei percorsi pedonali e ciclabili e con il verde di connettività urbana;
 - la qualità energetica degli interventi comportanti la realizzazione di nuove unità abitative nell'ambito di edifici non classificati, che dovranno essere progettate e realizzate nel rispetto della certificazione CasaClima e per le quali dovrà essere garantito il raggiungimento almeno della Classe A per la nuova edificazione e della classe R per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti, in conformità alle disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 7 dell'art. 14.5.
4. Tutti gli interventi edilizi riguardanti gli edifici e gli organismi edilizi nelle aree urbane storiche sono realizzati nel rispetto dei caratteri che qualificano il valore storico, culturale, architettonico e ambientale dell'edificio e/o del contesto in cui ricadono, secondo le disposizioni degli articoli 15.1, 15.2, 15.3 e 15.5.
5. Per gli edifici e i manufatti nei quali alla data di adozione del presente regolamento urbanistico risultino legittimamente insediate attività incompatibili secondo il comma 4 dell'art. 24 e fino al relativo adeguamento della destinazione, gli interventi di cui al comma 1 sono limitati alla manutenzione, ordinaria e straordinaria, e alla categoria di ristrutturazione edilizia consentita, con esclusione di quelle R5 e R6, nel rispetto delle relative prescrizioni, a condizione che l'intervento non determini incremento del numero delle unità immobiliari o di Superficie utile lorda.

Art. 24.2 - Aree di pertinenza edilizia nelle aree urbane storiche

1. Nelle aree di pertinenza degli edifici e dei complessi edilizi ricadenti nelle aree urbane storiche sono salvaguardate la morfologia insediativa e la conservazione delle qualità formali del tessuto urbano, riferite alle unità di spazio scoperto; in tali aree sono consentiti gli usi e le trasformazioni complementari delle attività insediate compatibili con le caratteristiche funzionali e storiche delle aree.
2. Fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 3 e fermo restando l'utilizzo di materiali, tecniche costruttive e caratteri morfologici che garantiscano un corretto inserimento nel contesto storicizzato di riferimento, nelle aree di pertinenza edilizia nelle aree urbane storiche sono consentiti:
 - a) interventi edilizi riguardanti i fabbricati esistenti, compresi i volumi secondari e le pertinenze, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 24.1, compresi gli eventuali ampliamenti e le ricostruzioni ammissibili;
 - b) la realizzazione di locali tecnici interrati e modestissimi volumi tecnici fuori terra, in ogni caso con altezza interna inferiore a metri 2,40;
 - c) sistemazioni a verde, aia, giardino, orto e forme di utilizzazione connesse con le attività ricreative all'aperto;
 - d) la realizzazione di pertinenze, legate alla presenza di un edificio principale di riferimento, prive di consistenza edilizia valutabile in termini di Superficie coperta, Superficie utile lorda o Volume, consistenti in:
 - rampe, strade di accesso con fondo permeabile, vialetti di servizio all'abitazione, impianti tecnologici interrati e condutture per allacciamenti di reti e servizi con relative opere connesse quali contatori, pozzetti di ispezione, vasche di decantazione e depurazione e similari;
 - pavimentazioni e sistemazioni a terra con l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive adeguati al contesto storico e con l'esclusione di asfalto e gettate cementizie;
 - fontane e vasche di raccolta delle acque, ornamentali e per fini irrigui;
 - piscine legate da rapporto pertinenziale all'edificio principale posto sulle aree contigue, con l'esclusione di altre attrezzature sportive private;
 - recinzioni in muratura intonacata, muratura tradizionale a faccia vista, ringhiera metallica, rete a maglia sciolta o fissa, anche composte tra loro, nel rispetto dell'altezza massima di metri 2 misurata dal marciapiede esterno o dal piano stradale se sprovvisto di marciapiede o comunque dalla quota del piano di campagna per le recinzioni non prospettanti sulla strada; per le recinzioni in pali e rete sono inoltre ammessi cordoli di

basamento fuori terra di altezza massima di 15 centimetri;

possono eccedere l'altezza di cui sopra i cancelli con i relativi pilastri di sostegno; sono consentite recinzioni di tipologia diversa e con altezze maggiori al fine di conseguire soluzioni di continuità per il completamento di recinzioni esistenti;

e) la realizzazione di opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia, quali:

- l'installazione di elementi di arredo o di delimitazione di giardini e spazi pertinenziali, legati a un edificio principale di riferimento;
- le installazioni temporanee o stagionali;
- le installazioni impiantistiche di modeste dimensioni;
- gli elementi segnaletici e pubblicitari;

3. La realizzazione degli interventi nelle aree di pertinenza edilizia deve salvaguardare gli aspetti architettonici, tipologici e ambientali del complesso edilizio, anche attraverso il mantenimento degli elementi e delle opere che, ancorché non classificati, presentano caratteri tipologici e formali che contribuiscono a qualificare il valore storico testimoniale riconosciuto all'edificio principale, quali manufatti accessori, elementi isolati, sistemazioni esterne, alberature; sono pertanto tutelati e devono essere mantenuti e recuperati con le medesime prescrizioni delle categorie di intervento ammesse per l'edificio principale:

- gli elementi isolati quali pozzi, fontane, tabernacoli e simili di valore storico-documentale;
- le aie e le corti esterne pavimentate o sistemate con i materiali originari o comunque secondo una organizzazione spaziale complessiva e un rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi; in tali casi non sono ammesse suddivisioni con recinzioni stabili e le eventuali delimitazioni esterne possono essere realizzate con fioriere, staccionate, siepi, pali e rete a maglia sciolta senza fondazione continua;
- gli alberi di confine o di arredo e di segnalazione, di rilevanza paesaggistica, storica e testimoniale.

4. Negli interventi nelle aree di pertinenza edilizia devono essere rispettate le disposizioni degli articoli 8.1 e 8.2 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggi, dell'articolo 8.4 per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo e degli articoli 8.5, 8.6 e 8.7 per quanto riguarda le distanze.

Art. 25 - Aree urbanizzate di recente formazione

1. Sono le parti di territorio facenti parte degli insediamenti esistenti, costituite da un tessuto urbanistico edilizio consolidato di recente formazione, con destinazione prevalentemente residenziale, ma nella quale sono compresi anche edifici con destinazione produttiva e di servizio; comprendono aree totalmente o parzialmente edificate diverse da quelle urbane storiche, nonché lotti liberi.
2. Corrispondono alle zone territoriali omogenee B ai fini dell'applicazione del DM 2 aprile 1968, n.1444 Si dividono in aree residenziali di completamento B1 e lotti residenziali liberi B2;
3. Le aree urbanizzate di recente formazione costituiscono le aree che si sono sviluppate attorno agli antichi nuclei storici a partire dal dopoguerra fino all'attuazione del Piano regolatore del 1973 e formano il tessuto di completamento, con parti più o meno sature, all'interno del perimetro dei centri abitati.
4. La disciplina delle aree urbanizzate di recente formazione, nel rispetto degli obiettivi e delle prescrizioni del piano strutturale ed in conformità con le disposizioni della legge regionale, è finalizzata:
 - alla utilizzazione del patrimonio edilizio esistente per soddisfare le esigenze di carattere abitativo nel rispetto degli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
 - ad evitare nuovi impegni di suolo a fini insediativi consentendo il completamento delle parti di territorio parzialmente edificato e con presenza di opere di urbanizzazione, nel rispetto dei parametri medi del tessuto consolidato;
 - al miglioramento della qualità generale della vita nell'ambito urbano e dei servizi esistenti, anche attraverso la realizzazione di nuovi standard ed il superamento delle riconosciute condizioni di degrado;
 - alla trasformazione del patrimonio edilizio esistente e degli assetti urbanistici finalizzata alla riqualificazione degli insediamenti esistenti e alla prevenzione di fenomeni di degrado, attraverso il rispetto dei requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità;
5. Salvo diverse previsioni della disciplina delle invarianti strutturali e limitazioni dei piani attuativi, nelle aree urbanizzate

di recente formazione sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato e alle medie strutture di vendita;
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico;
- attività ricettive extralberghiere;
- attività direzionali e terziarie;
- attività sociali e assistenziali, ambulatori;
- attività ricreative, religiose e culturali;
- attività artigianali di servizio alla residenza e che non comportino inconvenienti con questa.;

6. Le aree urbanizzate di recente formazione sono soggette alle disposizioni per la tutela del territorio di cui al Capo I del presente Titolo che, in caso di discordanza, prevalgono sulla disciplina del presente articolo e degli articoli 25.1 e 25.2.
7. Nel caso di nuova edificazione il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria, oppure alla disponibilità dei richiedenti al completamento delle stesse. Il Comune può individuare ambiti dove intervenire con un preventivo intervento convenzionato per il necessario completamento di infrastrutture e standard.
8. Per gli edifici e i manufatti nei quali alla data di adozione del presente regolamento urbanistico risultino legittimamente insediate attività incompatibili secondo il comma 5 e fino al relativo adeguamento della destinazione, gli interventi di cui al comma 1 sono limitati alla manutenzione, ordinaria e straordinaria, e alla ristrutturazione edilizia R4 nel rispetto delle relative prescrizioni, a condizione che l'intervento non determini incremento del numero delle unità immobiliari o di Superficie utile lorda .
9. Nelle aree di pertinenza degli edifici e dei complessi edilizi ricadenti nelle aree urbanizzate di recente formazione sono consentiti:
 - a) interventi di nuova edificazione, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 25.2;
 - b) interventi edilizi riguardanti i fabbricati esistenti, compresi i volumi secondari e le pertinenze, nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi articoli 25.1 e 25.2, compresi gli eventuali ampliamenti e le ricostruzioni ammissibili;
 - c) la realizzazione di locali tecnici interrati e volumi tecnici fuori terra, in ogni caso con altezza interna inferiore a metri 2,40;
 - d) sistemazioni a verde, aia, giardino, orto e forme di utilizzazione connesse con le attività ricreative all'aperto;
 - e) la realizzazione di pertinenze, legate alla presenza di un edificio principale di riferimento, prive di consistenza edilizia valutabile in termini di Superficie coperta, Superficie utile lorda o Volume, consistenti in:
 - rampe, strade di accesso con fondo permeabile, vialetti di servizio all'abitazione, impianti tecnologici interrati e condutture per allacciamenti di reti e servizi con relative opere connesse quali contatori, pozzetti di ispezione, vasche di decantazione e depurazione e similari;
 - pavimentazioni e sistemazioni a terra;
 - fontane e vasche di raccolta delle acque, ornamentali e per fini irrigui;
 - piscine ed altre attrezzature sportive private, legate da rapporto pertinenziale all'edificio principale posto sulle aree contigue;
 - recinzioni in muratura, intonacata e non, elementi prefabbricati, cemento armato, ringhiera metallica, rete a maglia sciolta o fissa, anche composte tra loro, nel rispetto dell'altezza massima di metri 2 misurata dal marciapiede esterno o dal piano stradale se sprovvisto di marciapiede o comunque dalla quota del piano di campagna per le recinzioni non prospettanti sulla strada; possono eccedere l'altezza di cui sopra i cancelli con i relativi pilastri di sostegno;
 - f) la realizzazione di opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia, quali:
 - l'installazione di elementi di arredo o di delimitazione di giardini e spazi pertinenziali, legati a un edificio principale di riferimento;
 - le installazioni temporanee o stagionali;
 - le installazioni impiantistiche di modeste dimensioni;
 - gli elementi segnaletici e pubblicitari;
10. Gli interventi nelle aree urbanizzate di recente formazione devono rispettare le disposizioni degli articoli 8.1 e 8.2 per

quanto riguarda le dotazioni di parcheggi, dell'articolo 8.4 per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo e degli articoli 8.5, 8.6 e 8.7 per quanto riguarda le distanze.

Art. 25.1 - Aree residenziali di completamento - B1

1. Con riferimento alle categorie di intervento di cui all'art.15, sugli edifici e organismi edilizi nelle aree residenziali di completamento sono consentiti, nel rispetto delle limitazioni e prescrizioni di cui al presente articolo, i seguenti interventi edilizi:
 - manutenzione, ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia di tipo R4, R5 e R6
 - ampliamento per addizioni igienico sanitarie;
 - ampliamento una tantum di ciascuna unità immobiliare principale esistente ai sensi dell'art. 15.3, per addizioni volumetriche e pertinenziali, nel limite del 30% della Superficie utile lorda (Sul) esistente e fino ad un massimo di 40 metri quadrati; l'ampliamento è comunque consentito nel limite di 40 metri quadrati di Superficie utile lorda (Sul) nel caso di addizioni volumetriche per le quali sia garantita la qualità energetica attraverso la progettazione e la realizzazione dell'unità abitativa interessata nel rispetto della certificazione CasaClima, con il raggiungimento almeno della Classe A per la nuova edificazione e della classe R per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti, in conformità alle disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 7 dell'art. 14.5;
 - ampliamento per addizioni volumetriche e pertinenziali realizzate attraverso l'accorpamento di edifici e manufatti previamente demoliti, per i quali siano consentiti interventi di sostituzione edilizia;
 - ampliamento per addizioni volumetriche e pertinenziali realizzate senza incremento di Superficie utile lorda (Sul) e nel rispetto dei parametri di cui al comma 5;
 - sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, anche con contestuale incremento di Superficie utile lorda (Sul), Superficie coperta (Sc) e/o Volume (V), nei limiti previsti dal presente comma come possibilità di ampliamento, ivi compreso quello una tantum, degli edifici oggetto di demolizione;
 - demolizione;
2. Gli interventi di ampliamento una tantum per addizioni volumetriche di cui al comma 1 sono ammissibili solo quale ampliamento funzionale ai sensi dell'art. 15.3 comma 2 lettera a), fatta eccezione esclusivamente per quelli riferiti a ciascuna abitazione esistente ai sensi dell'art. 15.3 che possono comportare la realizzazione di una nuova unità abitativa attraverso il contestuale frazionamento di quella oggetto di ampliamento, a condizione che sia garantita la qualità energetica attraverso la progettazione e la realizzazione della nuova unità nel rispetto della certificazione CasaClima, con il raggiungimento almeno della Classe A per la nuova edificazione e della classe R per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti, in conformità alle disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 7 dell'art. 14.5; nel caso di ampliamento una tantum non funzionale il divieto di frazionamento e di modifica della destinazione d'uso di cui all'art. 15.3 comma 2 lettera a) è riferito alle unità abitative interessate dall'ampliamento;
3. Gli interventi di ampliamento una tantum per addizioni pertinenziali di cui al comma 1 sono ammissibili solo quale ampliamento funzionale ai sensi dell'art. 15.3 comma 2 lettera a), fatta eccezione esclusivamente per quelli riferiti a ciascuna abitazione esistente ai sensi dell'art. 15.3 che possono comportare la realizzazione di una nuova unità abitativa attraverso interventi di sostituzione edilizia di manufatti accessori e pertinenziali presenti sul resede di pertinenza, a condizione che sia garantita la qualità energetica attraverso la progettazione e la realizzazione della nuova unità abitativa attraverso la sostituzione edilizia nel rispetto della certificazione CasaClima, con il raggiungimento almeno della Classe A per la nuova edificazione, in conformità alle disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 7 dell'art. 14.5; nell'ambito di tali interventi di sostituzione è ammesso il contestuale incremento di Superficie utile lorda (Sul), Superficie coperta (Sc) e/o Volume (V), nei limiti previsti dal comma 1 come possibilità di ampliamento una tantum dell'edificio principale; nel caso di ampliamento una tantum non funzionale il divieto di frazionamento e di modifica della destinazione d'uso di cui all'art. 15.3 comma 2 lettera a) è riferito alle unità abitative realizzate attraverso la sostituzione edilizia.
4. Negli interventi di ampliamento per addizioni volumetriche e pertinenziali, di ristrutturazione edilizia R6, di sostituzione edilizia e nella ristrutturazione urbanistica, l'altezza degli ampliamenti e degli edifici ricostruiti deve

rispettare quella massima di 8,5 metri; altezze maggiori sono consentite attraverso previsioni planivolumetriche contenute nei piani attuativi e per i casi di cui al comma 1, limitatamente alle sopraelevazioni di edifici ad uno o due piani fuori terra e comunque nel limite dell'altezza pari a quella esistente incrementata di 3 metri;

5. Fatto salvo l'ampliamento una tantum di cui al comma 1, negli interventi di ampliamento attraverso l'accorpamento di edifici previamente demoliti, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, ferma restando la Superficie utile lorda (Sul) esistente, sono consentiti incrementi di Superficie coperta (Sc) e/o Volume (V) nel rispetto dei seguenti parametri, riferiti alla superficie fondiaria di cui all'art. 8:
 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If): 1,2 mc/mq;
 - Rapporto di copertura (Rc): 30%;
 - Altezza massima (Hmax): ml 8,50.
6. Per gli **edifici produttivi** inseriti nel tessuto edificato, individuati in cartografia con apposita campitura, il limite degli ampliamenti una tantum di cui al comma 1, è stabilito nel 20% della Superficie utile lorda (Sul) esistente, nel rispetto di un Rapporto di copertura del 50% della superficie fondiaria di cui all'art. 8, fermo restando il massimo di 40 metri quadrati per ciascuna unità immobiliare principale esistente; per tali edifici gli interventi di ristrutturazione edilizia R6, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica possono prevedere il cambio di destinazione in residenziale o commerciale/residenziale in un rapporto reciproco che non potrà superare il 50% della Superficie utile lorda (Sul).
7. Per gli **isolati di rinnovo urbano (IR)**, individuati in cartografia con apposito perimetro con l'obiettivo del rinnovo del tessuto edilizio, devono essere rispettate le seguenti disposizioni:
 - all'interno delle perimetrazioni l'attuazione degli interventi di ristrutturazione R4 con modifica della destinazione d'uso, di ristrutturazione edilizia R5 e R6, di ampliamento, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica è subordinata alla formazione di un progetto unitario convenzionato o di un piano di recupero nel rispetto delle prescrizioni indicate nelle schede norma (IRn-n) e schede guida (IRg-n) di riferimento, contenenti i parametri planivolumetrici e la dotazione di standard e spazi pubblici da cedere al Comune;
 - in assenza del progetto unitario convenzionato o del piano di recupero di cui al punto precedente, sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, di restauro e di ristrutturazione edilizia R4 senza cambio d'uso;
 - negli interventi di ristrutturazione edilizia R4, R5 e R6, di ampliamento, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica di edifici con destinazione commerciale o artigianale - industriale, i progetti devono rispettare integralmente le condizioni alla trasformazione previste nelle schede norma e nelle schede guida.
8. Negli interventi che prevedono la modifica della destinazione d'uso degli edifici o di porzioni di essi, da industriale e artigianale a residenziale e/o commerciale devono essere reperite le dotazioni di parcheggio, anche interrate, per la sosta stanziale di cui all'art. 8.1, per la sosta di relazione di cui all'art. 8.2 e quelle di standard pubblici previste dall'art. 8.3 o dalle schede norma degli isolati di rinnovo urbano se più restrittive, in funzione degli abitanti insediabili, da cedere al Comune per parcheggi, verde ed eventuali attrezzature pubbliche o da monetizzare previa autorizzazione del comune.

Art. 25.2 – Lotti residenziali liberi - B2.

1. Le aree individuate quali lotti residenziali liberi all'interno delle aree urbanizzate di recente formazione, rientrano nella disciplina per la trasformazione degli assetti insediativi secondo le previsioni di cui all'art. 2, comma 3, lettera b) e l'attuazione delle previsioni edificatorie del presente articolo:
 - è subordinata all'assegnazione dei necessari dimensionamenti attraverso la procedura di cui all'art. 2 comma 6 e alla conseguente stipula di atto di convenzione con il comune;
 - è limitata alle quantità di Superficie utile lorda dei dimensionamenti assegnati, nel rispetto delle previsioni del presente articolo.
2. In assenza dell'assegnazione dei necessari dimensionamenti le previsioni edificatorie nelle aree di cui al presente articolo non possono essere attuate ed in tal caso per esse trova applicazione la disciplina del verde privato di cui all'art. 29.
3. Nel rispetto di quanto previsto dal comma 1, con riferimento alle categorie di intervento di cui all'art.15, nelle aree

individuare quali lotti residenziali liberi sono consentiti interventi edilizi di nuova edificazione con i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,5 mq/mq
 - Rapporto di copertura (Rc): 30%
 - Altezza massima (Hmax): ml 8,50
 - Lotto minimo di intervento: mq 500
4. Il Regolamento urbanistico individua, attraverso apposita perimetrazione in cartografia, ambiti di intervento all'interno dei quali l'attuazione delle previsioni nelle aree di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto unitario convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 12 che preveda la contemporanea realizzazione e la cessione al comune delle opere di urbanizzazione e/o delle attrezzature pubbliche o di interesse comune ricomprese nel medesimo perimetro; in tali ambiti è altresì consentita l'attuazione delle previsioni attraverso la formazione di un piano attuativo riferito all'intera area perimetrata, per il quale può conseguentemente essere proposta l'attuazione degli interventi attraverso la costituzione di un consorzio nel rispetto delle disposizioni e secondo le procedure della legge regionale.
5. All'interno degli ambiti di cui al comma 3 è consentita la rilocalizzazione delle superfici fondiarie e delle aree destinate ad opere di urbanizzazione ed alle attrezzature pubbliche o di interesse comune, nel rispetto delle superfici originarie e senza incremento delle quantità edificabili; è altresì consentita l'attuazione per sub comparti funzionali da attuarsi tramite stipula di convenzioni separate previa presentazione di un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari delle aree ricadenti nella perimetrazione.
6. Nel caso di aree con interventi attuati o in corso di attuazione soggette alla disciplina di cui all'art. 11, con riferimento alle categorie di intervento di cui all'art.15, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo R5, R7 e R9, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione, nel rispetto delle limitazioni e prescrizioni contenute nel predetto articolo 11 ed in ogni caso senza incremento di Superficie utile lorda (Sul).

Art. 26 - Aree per la trasformazione degli assetti insediativi

1. Sono le parti del territorio destinate alla trasformazione degli assetti insediativi attraverso l'aggiunta di nuovo tessuto urbanistico edilizio e la riqualificazione di quello esistente; si dividono in aree di nuovo impianto e ambiti di riqualificazione ed ai fini dell'applicazione del DM 2 aprile 1968, n.1444 corrispondono alle zone territoriali omogenee C.
2. La disciplina delle aree per la trasformazione degli assetti insediativi, nel rispetto degli obiettivi e delle prescrizioni del piano strutturale ed in conformità con le disposizioni della legge regionale, è finalizzata:
- al soddisfacimento delle esigenze abitative, comprese quelle di carattere sociale, e funzionali nel rispetto degli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
 - al riequilibrio dei servizi e delle dotazioni di standard del complesso insediativo, nonché a garantire una migliore e maggiore dotazione di servizi di interesse comune o collettivo;
 - alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali, nonché alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale;
 - a valorizzare il patrimonio insediativo e ambientale attraverso i processi di sviluppo sostenibile posti alla base delle strategie di governo del territorio.
3. Salvo diverse previsioni dei piani attuativi, nelle aree di nuovo impianto sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- residenza;
 - commercio al dettaglio, limitatamente a esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
 - esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico;
 - attività ricettive extralberghiere;
 - attività direzionali e terziarie;
 - attività sociali e assistenziali, ambulatori;
 - attività ricreative, religiose e culturali;
 - attività artigianali di servizio alla residenza e che non comportino inconvenienti questa;

4. Le aree per la trasformazione degli assetti insediativi sono soggette alle disposizioni per la tutela del territorio di cui al Capo I del presente Titolo che, in caso di discordanza prevalgono sulle disposizioni del presente articolo e degli articoli 26.1 e 26.2.
5. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono reperite le aree per le opere di urbanizzazione e la dotazione di standard pubblici di cui all'art. 8.3, secondo le previsioni delle schede norma nel rispetto degli obiettivi di riequilibrio contenuti nel piano strutturale.
6. Fatte salve diverse previsioni dei piani attuativi, nelle aree di pertinenza degli edifici e dei complessi edilizi ricadenti nelle aree per la trasformazione degli assetti insediativi, sono consentiti:
 - a) interventi di nuova edificazione, nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi articoli 26.1 e 26.2;
 - b) interventi edilizi riguardanti i fabbricati esistenti, compresi i volumi secondari e le pertinenze, nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi articoli 26.1 e 26.2, compresi gli eventuali ampliamenti e le ricostruzioni ammissibili;
 - c) la realizzazione di locali tecnici interrati e volumi tecnici fuori terra, in ogni caso con altezza interna inferiore a metri 2,40;
 - d) sistemazioni a verde, aia, giardino, orto e forme di utilizzazione connesse con le attività ricreative all'aperto;
 - e) la realizzazione di pertinenze, legate alla presenza di un edificio principale di riferimento, prive di consistenza edilizia valutabile in termini di Superficie coperta, Superficie utile lorda o Volume, consistenti in:
 - rampe, strade di accesso con fondo permeabile, vialetti di servizio all'abitazione, impianti tecnologici interrati e condutture per allacciamenti di reti e servizi con relative opere connesse quali contatori, pozzetti di ispezione, vasche di decantazione e depurazione e similari;
 - pavimentazioni e sistemazioni a terra;
 - fontane e vasche di raccolta delle acque, ornamentali e per fini irrigui;
 - piscine ed altre attrezzature sportive private, legate da rapporto pertinenziale all'edificio principale posto sulle aree contigue;
 - recinzioni in muratura, intonacata e non, elementi prefabbricati, cemento armato, ringhiera metallica, rete a maglia sciolta o fissa, anche composte tra loro, nel rispetto dell'altezza massima di metri 2 misurata dal marciapiede esterno o dal piano stradale se sprovvisto di marciapiede o comunque dalla quota del piano di campagna per le recinzioni non prospettanti sulla strada; possono eccedere l'altezza di cui sopra i cancelli con i relativi pilastri di sostegno;
 - f) la realizzazione di opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia, quali:
 - l'installazione di elementi di arredo o di delimitazione di giardini e spazi pertinenziali, legati a un edificio principale di riferimento;
 - le installazioni temporanee o stagionali;
 - le installazioni impiantistiche di modeste dimensioni;
 - gli elementi segnaletici e pubblicitari;
7. Gli interventi nelle aree per la trasformazione degli assetti insediativi devono rispettare le disposizioni degli articoli 8.1 e 8.2 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggi, dell'articolo 8.4 per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo e degli articoli 8.5, 8.6 e 8.7 per quanto riguarda le distanze.

Art. 26.1 - Aree di nuovo impianto (TR)

1. Sono le aree di trasformazione destinate all'ampliamento degli insediamenti esistenti attraverso la nuova edificazione; comprendono superfici fondiari, attrezzature e spazi pubblici, verde, parcheggi, strade, in modo da costituire parti organiche di città.
2. Le aree di nuovo impianto sono individuate dal Regolamento urbanistico attraverso apposita perimetrazione in cartografia; al loro interno gli interventi devono rispettare la disciplina particolare specificata nel titolo IV e/o nell'Allegato A denominato *Disciplina urbanistica di dettaglio*, articolata per UTOE attraverso schede norma contenenti previsioni per ciascuna area, riferite a:
 - obiettivi dell'intervento;
 - modalità di attuazione;
 - categorie d'intervento;

- destinazioni d'uso;
 - dotazioni minime di spazi pubblici e standard urbanistici;
 - parametri urbanistici ammessi per l'edificazione;
 - disciplina particolare dei diritti edificatori;
 - prescrizioni particolari;
 - fattibilità geologica, sismica, idraulica.
3. Fatto salvo quanto previsto dal comma 4, l'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, esteso a tutta la perimetrazione individuata in cartografia.
 4. Le schede norma di cui al comma 2 possono prevedere casi in cui l'attuazione degli interventi nelle aree perimetrate in cartografia è ammessa attraverso la formazione di più piani attuativi determinando altresì la superficie territoriale minima da rispettare; in tali casi deve essere preventivamente approvato dal consiglio comunale uno schema generale unitario che garantisca l'organicità degli interventi e l'equilibrio tra gli spazi privati e la dotazione di attrezzature e spazi pubblici richiesti, presentato dagli aventi titolo rappresentanti la maggioranza prevista per la costituzione di un consorzio dalla legge regionale, riferita all'intera area perimetrata.
 5. Le aree soggette alla formazione di un piano attuativo unitario secondo le disposizioni dei commi 3 e 4, costituiscono comparti edificatori ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e per essi può essere proposta l'attuazione degli interventi attraverso la costituzione di un consorzio nel rispetto delle disposizioni e secondo le procedure della legge regionale; il piano, convenzionato unitariamente, può prevedere l'attuazione per subcomparti garantendo la realizzazione degli spazi pubblici e della viabilità in misura proporzionale.
 6. Le schede norma di cui al comma 2 contengono prescrizioni per la dotazione minima di Superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap), anche riferite agli specifici standard che la compongono, quali verde e parcheggi pubblici, oltre agli spazi pubblici destinati alle sedi viarie; in tali casi la Superficie fondiaria è determinata dalla differenza tra la Superficie territoriale (St) e quella per attrezzature e spazi pubblici (Sap) determinata in funzione del soddisfacimento delle dotazioni richieste.
 7. La realizzazione di attrezzature di interesse comune ai sensi dell'art. 21.2 e di strutture private di interesse pubblico ai sensi dell'art. 22, convenzionate nei modi previsti dalle presenti norme, può determinare la riduzione delle dotazioni di attrezzature e spazi pubblici prescritte ai sensi del precedente comma 6, nella quantità corrispondente alla Superficie fondiaria necessaria per la realizzazione della Superficie utile lorda di tali attrezzature e strutture, secondo l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) dell'area, ferme restando le quantità minime inderogabili ai sensi del DM 2 aprile 1968, n. 1444.
 8. Salvo diverse previsioni delle schede norma, nelle aree di nuovo impianto devono essere reperite le dotazioni di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 14.4 comma 2, per le quali attraverso le medesime schede possono essere riconosciute premialità edilizie ai sensi dell'art. 14.3; nell'ambito dei piani attuativi il comune può altresì individuare le aree da destinare a edilizia residenziale di tipo economico e popolare, convenzionata o agevolata, secondo la L. 167/1962 e L. 865/1971 e successive modifiche e integrazioni; tali aree potranno essere ricomprese all'interno di perimetrazione di programmi costruttivi complessi secondo le specifiche disposizioni legislative in materia.

Art. 26.2 – Ambiti di riqualificazione (RQ)

1. Sono le aree di trasformazione destinate all'ampliamento degli insediamenti esistenti attraverso la sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un'insieme sistematico di interventi edilizi; comprendono superfici fondiarie, attrezzature e spazi pubblici, verde, parcheggi, strade, in modo da costituire parti organiche di città.
2. Gli ambiti di riqualificazione sono individuati dal Regolamento urbanistico attraverso apposita perimetrazione in cartografia; al loro interno gli interventi devono rispettare la disciplina particolare specificata nel titolo IV e/o nell'Allegato B A denominato *disciplina urbanistica di dettaglio*, articolata per UTOE attraverso schede norma contenenti previsioni per ciascuna area, riferite a:
 - obiettivi dell'intervento;
 - modalità di attuazione;

- categorie d'intervento;
 - destinazioni d'uso;
 - dotazioni minime di spazi pubblici e standard urbanistici;
 - parametri urbanistici ammessi per l'edificazione;
 - disciplina particolare dei diritti edificatori;
 - prescrizioni particolari;
 - fattibilità geologica, sismica, idraulica.
3. Fatto salvo quanto previsto dal comma 4, l'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, esteso a tutta la perimetrazione individuata in cartografia.
 4. La disciplina particolare e le schede di cui al comma 2 possono prevedere casi in cui l'attuazione degli interventi nelle aree perimetrate in cartografia è ammessa attraverso la formazione di più piani attuativi determinando altresì la superficie territoriale minima da rispettare; in tali casi deve essere preventivamente approvato dal consiglio comunale uno schema generale unitario che garantisca l'organicità degli interventi e l'equilibrio tra gli spazi privati e la dotazione di attrezzature e spazi pubblici richiesti, presentato dagli aventi titolo rappresentanti la maggioranza prevista per la costituzione di un consorzio dalla legge regionale, riferita all'intera area perimetrata.
 5. Le aree soggette alla formazione di un piano attuativo unitario secondo le disposizioni dei commi 3 e 4, costituiscono comparti edificatori ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e per essi può essere proposta l'attuazione degli interventi attraverso la costituzione di un consorzio nel rispetto delle disposizioni e secondo le procedure della legge regionale; il piano, convenzionato unitariamente, può prevedere l'attuazione per subcomparti garantendo la realizzazione degli spazi pubblici e della viabilità in misura proporzionale.
 6. Le schede norma di cui al comma 2 contengono prescrizioni per la dotazione minima di Superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap), anche riferite agli specifici standard che la compongono, quali verde e parcheggi pubblici, oltre agli spazi pubblici destinati alle sedi viarie; in tali casi la Superficie fondiaria è determinata dalla differenza tra la Superficie territoriale (St) e quella per attrezzature e spazi pubblici (Sap) determinata in funzione del soddisfacimento delle dotazioni richieste.
 7. La realizzazione di attrezzature di interesse comune ai sensi dell'art. 21.2 e di strutture private di interesse pubblico ai sensi dell'art. 22, convenzionate nei modi previsti dalle presenti norme, può determinare la riduzione delle dotazioni di attrezzature e spazi pubblici prescritte ai sensi del precedente comma 6, nella quantità corrispondente alla Superficie fondiaria necessaria per la realizzazione della Superficie utile lorda di tali attrezzature e strutture, secondo l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) dell'area, ferme restando le quantità minime inderogabili ai sensi del DM 2 aprile 1968, n. 1444.
 8. Salvo diverse previsioni nella disciplina particolare e nelle schede, negli ambiti di riqualificazione devono essere reperite le dotazioni di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 14.4 comma 2, per le quali attraverso le medesime schede possono essere riconosciute premialità edilizie ai sensi dell'art. 14.3; nell'ambito dei piani attuativi il comune può altresì individuare le aree da destinare a edilizia residenziale di tipo economico e popolare, convenzionata o agevolata, secondo la L. 167/1962 e L. 865/1971 e successive modifiche e integrazioni; tali aree potranno essere ricomprese all'interno di perimetrazione di programmi costruttivi complessi secondo le specifiche disposizioni legislative in materia.
 9. In assenza del prescritto piano attuativo, sugli edifici e organismi edilizi nelle aree di cui al presente articolo, con riferimento alle categorie di intervento di cui all'art.15, dove non diversamente disposto dall'allegato A, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo R4 senza aumento del numero delle unità immobiliari e con esclusione del mutamento di destinazione d'uso.

Art. 26.3 – Ambiti di compensazione (CM)

1. Sono le aree di trasformazione interessate dalla compensazione urbanistica di cui all'art.14.2, destinate all'ampliamento degli insediamenti esistenti attraverso la nuova edificazione, ovvero attraverso la sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un'insieme sistematico di interventi edilizi; comprendono superfici fondiarie, attrezzature e spazi pubblici, verde, parcheggi, strade, in modo da costituire parti

organiche di città.

2. Gli ambiti di compensazione sono individuati dal Regolamento urbanistico attraverso apposita perimetrazione in cartografia; al loro interno gli interventi devono rispettare la disciplina particolare specificata nel titolo IV e nell'Allegato A denominato *disciplina urbanistica di dettaglio*, articolata per UTOE attraverso schede norma contenenti previsioni per ciascuna area, riferite a:
 - obbiettivi dell'intervento;
 - modalità di attuazione;
 - categorie d'intervento;
 - destinazioni d'uso;
 - dotazioni minime di spazi pubblici e standard urbanistici;
 - parametri urbanistici ammessi per l'edificazione;
 - disciplina particolare dei diritti edificatori;
 - prescrizioni particolari;
 - fattibilità geologica, sismica, idraulica.
3. Fatto salvo quanto previsto dal comma 4, l'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, esteso a tutta la perimetrazione individuata in cartografia.
4. La disciplina particolare e le schede di cui al comma 2 possono prevedere casi in cui l'attuazione degli interventi nelle aree perimetrate in cartografia è ammessa attraverso la formazione di più piani attuativi determinando altresì la superficie territoriale minima da rispettare; in tali casi deve essere preventivamente approvato dal consiglio comunale uno schema generale unitario che garantisca l'organicità degli interventi e l'equilibrio tra gli spazi privati e la dotazione di attrezzature e spazi pubblici richiesti, presentato dagli aventi titolo rappresentanti la maggioranza prevista per la costituzione di un consorzio dalla legge regionale, riferita all'intera area perimetrata.
5. Le aree soggette alla formazione di un piano attuativo unitario secondo le disposizioni dei commi 3 e 4, costituiscono comparti edificatori ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e per essi può essere proposta l'attuazione degli interventi attraverso la costituzione di un consorzio nel rispetto delle disposizioni e secondo le procedure della legge regionale; il piano, convenzionato unitariamente, può prevedere l'attuazione per subcomparti garantendo la realizzazione degli spazi pubblici e della viabilità in misura proporzionale.
6. Le schede norma di cui al comma 2 contengono prescrizioni per la dotazione minima di Superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap), anche riferite agli specifici standard che la compongono, quali verde e parcheggi pubblici, oltre agli spazi pubblici destinati alle sedi viarie; in tali casi la Superficie fondiaria è determinata dalla differenza tra la Superficie territoriale (St) e quella per attrezzature e spazi pubblici (Sap) determinata in funzione del soddisfacimento delle dotazioni richieste.
7. La realizzazione di attrezzature di interesse comune ai sensi dell'art. 21.2 e di strutture private di interesse pubblico ai sensi dell'art. 22, convenzionate nei modi previsti dalle presenti norme, può determinare la riduzione delle dotazioni di attrezzature e spazi pubblici prescritte ai sensi del precedente comma 6, nella quantità corrispondente alla Superficie fondiaria necessaria per la realizzazione della Superficie utile lorda di tali attrezzature e strutture, secondo l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) dell'area, ferme restando le quantità minime inderogabili ai sensi del DM 2 aprile 1968, n. 1444.
8. Salvo diverse previsioni nella disciplina particolare e nelle schede, negli ambiti di compensazione devono essere reperite le dotazioni di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 14.4 comma 2, per le quali attraverso le medesime schede possono essere riconosciute premialità edilizie ai sensi dell'art. 14.3; nell'ambito dei piani attuativi il comune può altresì individuare le aree da destinare a edilizia residenziale di tipo economico e popolare, convenzionata o agevolata, secondo la L. 167/1962 e L. 865/1971 e successive modifiche e integrazioni; tali aree potranno essere ricomprese all'interno di perimetrazione di programmi costruttivi complessi secondo le specifiche disposizioni legislative in materia.
9. In assenza del prescritto piano attuativo, sugli edifici e organismi edilizi nelle aree di cui al presente articolo, con riferimento alle categorie di intervento di cui all'art.15, dove non diversamente disposto dall'allegato A, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo R4 senza

aumento del numero delle unità immobiliari e con esclusione del mutamento di destinazione d'uso.

Art. 26.4 – Aree per interventi di rigenerazione urbana (ARU)

1. Sono le aree edificate o facenti parte di ambiti prevalentemente edificati sulle quali si applicano le disposizioni e le procedure degli articoli 125 e 126 della LR 65/2014, relative agli interventi di rigenerazione urbana. Tali aree sono individuate con l'atto di ricognizione previsto dal comma 2 del citato art. 125 della LR 65/2014, che ha dato origine ad apposita variante semplificata al presente Regolamento Urbanistico. Tale atto non esaurisce l'individuazione delle aree suscettibili di interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana: a tale fattispecie di interventi sono riconducibili gli stessi Ambiti di riqualificazione RQ previsti dal presente Piano al precedente art. 26.2 anche se non seguono le procedure e le disposizioni dei citati artt. 125 e 126 della LR 65/2014. Si fa poi presente che l'Amministrazione Comunale può sempre predisporre, anche su proposta di soggetti privati, ulteriori atti di ricognizione ai sensi dell'art.125 della LR 65/2014 per l'individuazione e la disciplina di aree per interventi di rigenerazione urbana ai sensi delle presenti norme.
2. Le Aree per interventi di rigenerazione urbana sono numerate e individuate con appositi perimetro, campitura e sigla alfanumerica (ARU.n) nelle tavole del Regolamento Urbanistico e sono descritte e disciplinate nelle schede norma dell'Allegato ARU delle presenti NTA. Nell'introduzione di detto allegato sono illustrati i criteri di redazione delle schede che contengono: una descrizione dell'area e delle sue caratteristiche; gli obiettivi di riqualificazione e rigenerazione urbana da perseguire; il dimensionamento di massima e le destinazioni d'uso ammesse; gli elementi vincolanti per la progettazione ed attuazione dell'intervento, le opere pubbliche che l'Amministrazione Comunale intende realizzare e le modalità di attuazione dell'intervento, inclusa l'indicazione sugli interventi ammissibili nella fase transitoria.
3. La disciplina degli ambiti di rigenerazione urbana dovrà in ogni caso rispettare le seguenti condizioni generali:
 - gli incrementi di SE ed eventuali ulteriori premialità da collegare agli interventi non potranno superare il 35% della SE esistente o in alternativa la densità massima esistente nelle aree contigue; quest'ultimo riferimento è da applicarsi di norma alle aree solo parzialmente edificate ed alle aree dove preesistevano immobili ed attività oggi scomparsi;
 - destinazioni d'uso diverse da quelle previste dalla disciplina di zona sono ammesse solo previa variante al Regolamento Urbanistico;
 - gli interventi devono prevedere un significativo incremento, quantitativo e qualitativo, degli spazi e delle attrezzature pubblici o di interesse pubblico. La realizzazione di attrezzature di interesse comune ai sensi dell'art. 21.2 e di strutture private di interesse pubblico ai sensi dell'art. 22, convenzionate nei modi previsti dalle presenti norme, può determinare la riduzione delle dotazioni di attrezzature e spazi pubblici prescritte ai sensi delle presenti NTA, nella quantità corrispondente alla Superficie fondiaria necessaria per la realizzazione della Superficie utile lorda di tali attrezzature e strutture, secondo l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) dell'area, ferme restando le quantità minime ai sensi del DM 2 aprile 1968, n. 1444. Nei casi di ARU che hanno elevate densità edilizie e limitate estensioni di superficie territoriale che non consentono oggettivamente di prevedere standard urbanistici corrispondenti alle quantità minime del DM 2 aprile 1968 n. 1444, è consentito non rispettare le suddette quantità minime nel caso sussistano tutte le seguenti condizioni:
 - che tale possibilità sia esplicitamente ammessa nella scheda norma dell'ARU interessata;
 - che nel caso di interventi, anche parziali, di demolizione e ricostruzione la SE ricostruita risulti inferiore a quella demolita;
 - che l'intervento porti in ogni caso ad un incremento quantitativo e ad un miglioramento qualitativo degli spazi e dei servizi pubblici esistenti.
 - agli interventi devono essere associati organici progetti di riordino delle aree pertinenziali e di riqualificazione dei margini urbani.

4. Fatte salvo diverse disposizioni delle schede norma di cui all'Allegato ARU delle NTA, l'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana segue la procedure indicate all'art. 126 della LR 65/2014. Nel caso di interventi di particolare complessità e/o localizzati su aree di notevole estensione e/o caratterizzati da un frazionamento delle proprietà, è consentito articolare l'attuazione degli interventi edificatori secondo unità minime di intervento (UMI), avendo comunque cura di assicurare la progettazione unitaria degli interventi e l'attuazione complessiva delle opere di urbanizzazione. La suddivisione delle ARU in Unità minime di intervento deve essere indicata nel piano di intervento e disciplinata in modo dettagliato in convenzione. In sede di piano di intervento dovrà essere garantito il rispetto degli obiettivi di riqualificazione di cui al comma 4 dell'art. 125 della LR 65/2014, con particolare riguardo a:
- "lett e) efficientamento energetico degli edifici e l'uso integrato di fonti rinnovabili": è obbligatorio utilizzare fonti rinnovabili per almeno il 60% degli edifici privati e il 65% degli edifici pubblici (D.Lgs. 199/2021);
 - "lett f) il miglioramento della sostenibilità ambientale e della biodiversità": tutte le aree non edificate dovranno essere concepite come un sistema a rete e ove esistente nelle vicinanze è fatto obbligo di instaurare connessioni con la rete ecologica esistente e con quelle di progetto, traguardando agli obiettivi da sviluppare con il POC;
 - "lett h) la riqualificazione delle connessioni con gli spazi e servizi pubblici": è necessario che siano individuati nodi di servizi e ove esistenti valorizzare le connessioni con le fermate dei mezzi di trasporto pubblico collettivo.
5. Nelle ARU si perseguono i principi della perequazione urbanistica attraverso l'equa distribuzione delle facoltà edificatorie e degli oneri tra le diverse proprietà immobiliari ricomprese nel perimetro dell'area assoggettata ad intervento di rigenerazione urbana. A tal fine le facoltà edificatorie e gli oneri sono ripartiti percentualmente tra le diverse proprietà immobiliari secondo i seguenti criteri:
- quanto al 35% in proporzione alla superficie del terreno di proprietà rispetto alla superficie territoriale dell'ARU;
 - quanto al 65% in proporzione alla rendita catastale dei beni di proprietà rispetto al totale delle rendite di tutti i beni compresi nel perimetro dell'ARU;
 - ove alcune aree siano interessate da vincoli sovraordinati al Piano Operativo che ne dispongano l'inedificabilità (incluse le condizioni di pericolosità idraulica molto elevata), la superficie dei terreni interessati da tali vincoli, ai fini della determinazione della percentuale di cui alla lettera a) si computa al 50% di quella reale;
 - le rendite degli edifici esistenti sono computate ai fini delle determinazione della percentuale di cui alla lettera b) solo quando l'intervento ne preveda la demolizione o la cessione al Comune; in caso di demolizione o cessione parziale la loro rendita si computa in misura proporzionale alla SE della porzione di edificio da demolire o cedere in rapporto alla SE complessiva dell'edificio cui si riferisce la rendita catastale.
- È facoltà degli interessati aventi titolo accordarsi su quote percentuali diverse da quelle derivate dall'applicazione dei criteri perequativi di cui sopra. In ogni altro caso il Comune procede in conformità ai criteri perequativi di cui al presente articolo.
6. Nelle ARU, salvo diverso accordo tra i proprietari o gli aventi titolo, sono ripartiti nella misura determinata come indicato al comma 5:
- i quantitativi di SE relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
 - gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che la scheda norma prescrive come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione;
 - 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;
 - gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale pubblica o di edilizia sociale;
 - gli eventuali ulteriori benefici pubblici che le NTA e/o la scheda norma prescrivono come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ARU.

7. Nelle ARU con SE massima residenziale maggiore di 2.500 mq è prescritta la destinazione di edilizia sociale ai sensi dell'art. 63 della LR 65/2014, che costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al DM 1444/68, da assicurare mediante cessione gratuita di aree, unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo le modalità di cui alle lettere a), b) e c) del comma 3 del citato art. 63 della LR 65/2014.
La realizzazione e cessione di unità immobiliari all'AC, è esente dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione e dal pagamento del costo di costruzione.
8. Nelle ARU per le quali, nella specifica scheda norma, è prescritta la destinazione di edilizia sociale, nel caso in cui tali aree siano soggette al carico di altri oneri e di opere di interesse pubblico (sistemazioni stradali, standard urbanistici ed interventi simili) è data facoltà, ai sensi del comma 3 dell'art 63 LRT 65/2014, in alternativa alla realizzazione e cessione di alloggi sociali di:
 - cedere una equivalente SE di edifici residenziali esistenti nello stesso comune;
 - corrispondere oneri aggiuntivi di urbanizzazione a destinazione vincolata di pari valore rispetto al costo di realizzazione dell'immobile in cessione calcolato sulla base del prezzario regionale, in conformità al comma 4 dell'art.63 della LRT 65/2004.

Art. 27 – Insediamenti produttivi

1. Sono le parti di territorio destinate agli insediamenti produttivi e comprendono sia aree facenti parte degli insediamenti esistenti che aree destinate alla creazione di nuovo tessuto urbanistico - edilizio con tale destinazione; si dividono in zone produttive esistenti e aree per nuovi insediamenti produttivi PR e ai fini dell'applicazione del DM 2 aprile 1968, n.1444 corrispondono alle zone territoriali omogenee D.
2. Salvo diverse previsioni dei piani attuativi, nelle aree per gli insediamenti produttivi sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - attività industriali e artigianali, con i relativi uffici e servizi;
 - laboratori e attività di ricerca, con i relativi uffici e servizi;
 - commercio all'ingrosso e depositi;
 - commercio al dettaglio, limitatamente a esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
 - esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e simili;
 - attività turistico ricettive;
 - attività direzionali e terziarie, con i relativi servizi;;
 - attività sociali e assistenziali, ambulatori;
 - attività ricreative;
3. Negli edifici esistenti ed in quelli di nuova costruzione, con destinazione artigianale o commerciale, è ammessa la realizzazione di una abitazione di servizio per la custodia o la vigilanza dell'azienda, con Superficie utile lorda non superiore a mq 120 e comunque nel rispetto di 1/5 di quella dell'unità immobiliare in cui è insediata l'attività; tale abitazione deve essere realizzata nell'ambito delle potenzialità edificatorie consentite e non costituisce unità immobiliare autonoma.
4. Per gli edifici e i manufatti nei quali alla data di adozione del presente regolamento urbanistico risultino legittimamente insediate attività incompatibili secondo i commi 2 e 5 e fino al relativo adeguamento della destinazione, gli interventi di cui agli articoli 27.1 e 27.2 sono limitati alla manutenzione, ordinaria e straordinaria, e alla ristrutturazione edilizia R4, a condizione che l'intervento non determini incremento del numero delle unità immobiliari o di Superficie utile lorda.
5. Nelle aree per insediamenti produttivi devono inoltre essere rispettate le seguenti disposizioni particolari:
 - è ammesso l'insediamento di attività insalubri di 1° e 2° classe (articolo 216 RD 1265/1934, DM 23.12.1976, DM 29.3.1977 e DM 5.9.1994) solo previa adozione di misure preventive finalizzate al rispetto delle normative

vigenti per la prevenzione dell'inquinamento idrico, atmosferico, del suolo ed acustico, a tutela della salute pubblica;

- le industrie insalubri di 1° classe I devono essere ubicate a debita distanza dai centri abitati, prevedendo le misure necessarie per renderle compatibili con le esigenze di protezione dall'inquinamento e con la tutela della salute pubblica;
 - l'insediamento di attività per il recupero e il riciclaggio delle materie prime e seconde è consentito esclusivamente nella zona produttiva appositamente individuata dall'UTOE 40;
 - non sono comunque ammesse le attività di smaltimento rifiuti in mancanza di un'espressa e specifica individuazione di zona da parte della Provincia, ovvero di espressa e specifica individuazione di zona contenuta nella cartografia di Regolamento Urbanistico a seguito di apposita variante, se del caso anche a seguito del procedimento di cui agli articoli 23 e seguenti della Legge 22/1998 ed al DPR 447/1998;
 - non sono ammesse nuove aziende a rischio di incidente rilevante, per quelle esistenti deve essere rispettata la normativa in materia (D.Lgs. 334/1999), con particolare riferimento agli obiettivi regionali di contesto:
 - ridurre il grado di rischio di accadimento di incidente rilevante;
 - incremento del controllo della gestione del rischio e promozione dei piani di emergenza esterni.
6. Gli insediamenti produttivi sono soggetti alle disposizioni per la tutela del territorio di cui al Capo I del presente Titolo, che in caso di discordanza prevalgono sulle disposizioni del presente articolo e degli articoli 27.1 e 27.2.
7. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono reperite le aree per le opere di urbanizzazione e la dotazione di standard pubblici di cui all'art. 8.3, secondo le previsioni delle schede norma nel rispetto degli obbiettivi di riequilibrio contenuti nel piano strutturale.
8. Fatte salve diverse previsioni dei piani attuativi, nelle aree di pertinenza degli edifici e dei complessi edilizi ricadenti nelle aree per insediamenti produttivi, sono consentiti:
- a) interventi di nuova edificazione, nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi articoli 27.1 e 27.2;
 - b) interventi edilizi riguardanti i fabbricati esistenti, compresi i volumi secondari e le pertinenze, nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi articoli 27.1 e 27.2, compresi gli eventuali ampliamenti e le ricostruzioni ammissibili;
 - c) la realizzazione di locali tecnici interrati e volumi tecnici fuori terra, in ogni caso con altezza interna inferiore a metri 2,40;
 - d) sistemazioni a verde, piazzale, giardino e forme di utilizzazione connesse con le attività ricreative all'aperto;
 - e) la realizzazione di pertinenze, legate alla presenza di un edificio principale di riferimento, prive di consistenza edilizia valutabile in termini di Superficie coperta, Superficie utile lorda o Volume, consistenti in:
 - rampe, strade di accesso con fondo permeabile, vialetti di servizio ai fabbricati, impianti tecnologici interrati e condutture per allacciamenti di reti e servizi con relative opere connesse quali contatori, pozzetti di ispezione, vasche di decantazione e depurazione e similari;
 - pavimentazioni e sistemazioni a terra;
 - fontane e vasche di raccolta delle acque, ornamentali e per fini irrigui o antincendio;
 - piscine ed altre attrezzature sportive private, legate da rapporto pertinenziale all'edificio principale posto sulle aree contigue;
 - recinzioni in muratura, intonacata e non, elementi prefabbricati, cemento armato, ringhiera metallica, rete a maglia sciolta o fissa, anche composte tra loro, nel rispetto dell'altezza massima di metri 2 misurata dal marciapiede esterno o dal piano stradale se sprovvisto di marciapiede o comunque dalla quota del piano di campagna per le recinzioni non prospettanti sulla strada; possono eccedere l'altezza di cui sopra i cancelli con i relativi pilastri di sostegno;
 - f) la realizzazione di opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia, quali:
 - l'installazione di elementi di arredo o di delimitazione di giardini e spazi pertinenziali, legati a un edificio principale di riferimento;
 - le installazioni temporanee o stagionali;
 - le installazioni impiantistiche e gli elementi segnaletici e pubblicitari;
9. Gli interventi nelle aree per insediamenti produttivi devono rispettare le disposizioni degli articoli 8.1 e 8.2 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggi, dell'articolo 8.4 per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo e degli

articoli 8.5, 8.6 e 8.7 per quanto riguarda le distanze.

Art. 27.1 - Zone produttive esistenti

1. Sono le parti degli insediamenti esistenti con destinazione prevalentemente produttiva, costituite da un tessuto urbanistico-edilizio consolidato di recente formazione, comprendente aree totalmente o parzialmente edificate.
2. La disciplina delle zone produttive esistenti, nel rispetto degli obiettivi e delle prescrizioni del piano strutturale ed in conformità con le disposizioni della legge regionale, è finalizzata:
 - a favorire il riequilibrio territoriale attraverso interventi per il recupero e la verifica della compatibilità delle attività presenti, la razionalizzazione dei servizi e della rete stradale, la dotazione di standard, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - ad evitare nuovi impegni di suolo a fini insediativi consentendo il completamento delle parti di territorio parzialmente edificato e con presenza di opere di urbanizzazione, nel rispetto dei parametri medi del tessuto consolidato;
 - al miglioramento funzionale e prestazionale degli edifici, anche attraverso ampliamenti per garantire la diversificazione delle attività e l'evoluzione produttiva basata sull'innovazione tecnologica e scientifica;
 - a favorire, attraverso lo sviluppo e la riorganizzazione aziendale, la qualità degli insediamenti per garantire condizioni di lavoro e di vita soddisfacenti e conformi ai requisiti richiesti.
3. Nel caso di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria, oppure alla disponibilità dei richiedenti al completamento delle stesse; il comune può individuare ambiti dove intervenire con un preventivo intervento convenzionato per il necessario completamento di infrastrutture e standard.
4. Con riferimento alle categorie di intervento di cui all'art.15, sugli edifici e organismi edilizi zone produttive esistenti sono consentiti, nel rispetto delle limitazioni e prescrizioni di cui al presente articolo, i seguenti interventi edilizi:
 - manutenzione, ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia di tipo R4, R5 e R6
 - ampliamento per addizioni igienico sanitarie;
 - ampliamento funzionale per addizioni volumetriche e pertinenziali, una tantum, nel limite del 30% della Superficie utile lorda (Sul) esistente e fino ad un massimo di 40 metri quadrati, di ciascuna unità immobiliare esistente ai sensi dell'art. 15.3;
 - ampliamento per addizioni volumetriche e pertinenziali realizzate attraverso l'accorpamento di edifici e manufatti previamente demoliti, per i quali siano consentiti interventi di sostituzione edilizia;
 - ampliamento per addizioni volumetriche e pertinenziali realizzate senza incremento di Superficie utile lorda (Sul) e nel rispetto dei parametri di cui al comma 6;
 - sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, anche con contestuale incremento di Superficie utile lorda (Sul), Superficie coperta (Sc) e/o Volume (V), nei limiti previsti dal presente comma come possibilità di ampliamento, ivi compreso quello una tantum, degli edifici oggetto di demolizione;
 - demolizione.
5. Negli interventi di ampliamento per addizioni volumetriche e pertinenziali, di ristrutturazione edilizia R6, di sostituzione edilizia e nella ristrutturazione urbanistica, l'altezza degli ampliamenti e degli edifici ricostruiti deve rispettare quella massima di 12 metri; altezze maggiori sono consentite attraverso previsioni planivolumetriche contenute nei piani attuativi.
6. Fatto salvo l'ampliamento una tantum di cui al comma 4, negli interventi di ampliamento attraverso l'accorpamento di edifici previamente demoliti, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, ferma restando la Superficie utile lorda (Sul), sono consentiti incrementi di Superficie coperta (Sc) e/o Volume (V) nel rispetto dei seguenti parametri, riferiti alla superficie fondiaria di cui all'art. 8:
 - Rapporto di copertura (Rc): 60%;
 - Altezza massima (Hmax): ml 12,00.

Art. 27.2 - Aree per nuovi insediamenti produttivi (PR)

1. Sono le parti di territorio destinate all'ampliamento, attraverso l'aggiunta di nuovo tessuto urbanistico edilizio, degli insediamenti esistenti con destinazione prevalentemente produttiva, nonché alla realizzazione di nuovi insediamenti con tale destinazione in funzione di azioni sovracomunali.
2. La disciplina delle aree per nuovi insediamenti produttivi, nel rispetto degli obiettivi e delle prescrizioni del piano strutturale ed in conformità con le disposizioni della legge regionale, è finalizzata:
 - a favorire il riequilibrio territoriale attraverso la riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali, nonché la prevenzione e il recupero del degrado ambientale e funzionale attraverso la realizzazione di standard, infrastrutture e strade;
 - a realizzare polarità economiche e produttive che per le loro caratteristiche e dotazioni rappresentino elementi portanti per il sistema economico e sociale comunale;
 - a valorizzare il patrimonio insediativo e ambientale attraverso i processi di sviluppo sostenibile posti alla base delle strategie di governo del territorio;
 - al raggiungimento della qualità funzionale e prestazionale degli edifici, per favorire la diversificazione delle attività e l'evoluzione produttiva basata sull'innovazione tecnologica e scientifica.
3. Le aree per nuovi insediamenti produttivi sono individuate dal Regolamento urbanistico attraverso apposita perimetrazione in cartografia; fatto salvo quanto previsto dal comma 4, l'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, esteso a tutta la perimetrazione individuata in cartografia, attraverso il quale sono consentiti interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri:
 - Rapporto di copertura (Rc): 60%;
 - Altezza massima (Hmax): ml 12,00;
4. Gli interventi nelle aree destinate ai nuovi insediamenti produttivi devono inoltre rispettare la disciplina particolare contenuta nel titolo IV e nell'Allegato A denominato *disciplina urbanistica di dettaglio*, articolata per UTOE attraverso schede norma, che in caso di discordanza prevalgono sui parametri di cui al comma precedente, contenenti previsioni per ciascuna area, riferite a:
 - obiettivi dell'intervento;
 - modalità di attuazione;
 - categorie d'intervento;
 - destinazioni d'uso;
 - dotazioni minime di spazi pubblici e standard urbanistici;
 - parametri urbanistici ammessi per l'edificazione;
 - disciplina particolare dei diritti edificatori;
 - prescrizioni particolari;
 - fattibilità geologica, sismica, idraulica.
5. Le schede norma di cui al comma 3 possono prevedere casi in cui l'attuazione degli interventi nelle aree perimetrate in cartografia è ammessa attraverso la formazione di più piani attuativi determinando altresì la superficie territoriale minima da rispettare; in tali casi deve essere preventivamente approvato dal consiglio comunale uno schema generale unitario che garantisca l'organicità degli interventi e l'equilibrio tra gli spazi privati e la dotazione di attrezzature e spazi pubblici richiesti, presentato dagli aventi titolo rappresentanti la maggioranza prevista per la costituzione di un consorzio dalla legge regionale, riferita all'intera area perimetrata.
6. Le aree soggette alla formazione di un piano attuativo unitario secondo le disposizioni dei commi 3 e 4, costituiscono comparti edificatori ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e per essi può essere proposta l'attuazione degli interventi attraverso la costituzione di un consorzio nel rispetto delle disposizioni e secondo le procedure della legge regionale; il piano, convenzionato unitariamente, può prevedere l'attuazione per subcomparti garantendo la realizzazione degli spazi pubblici e della viabilità in misura proporzionale.
7. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono reperite le aree per le opere di urbanizzazione e la dotazione di standard pubblici di cui all'art. 8.3, secondo le previsioni delle schede norma nel rispetto degli obiettivi di riequilibrio contenuti nel piano strutturale.

8. Le schede norma di cui al comma 4 contengono prescrizioni per la dotazione minima di Superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap), anche riferite agli specifici standard che la compongono, quali verde e parcheggi pubblici, oltre agli spazi pubblici destinati alle sedi viarie; in tali casi la Superficie fondiaria è determinata dalla differenza tra la Superficie territoriale (St) e quella per attrezzature e spazi pubblici (Sap) determinata in funzione del soddisfacimento delle dotazioni richieste.
9. La realizzazione di attrezzature di interesse comune ai sensi dell'art. 21.2 e di strutture private di interesse pubblico ai sensi dell'art. 22, convenzionate nei modi previsti dalle presenti norme, può determinare la riduzione delle dotazioni di attrezzature e spazi pubblici prescritte ai sensi del precedente comma 8, nella quantità corrispondente alla Superficie fondiaria necessaria per la realizzazione della Superficie utile lorda di tali attrezzature e strutture, secondo l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) dell'area, ferme restando le quantità minime inderogabili ai sensi del DM 2 aprile 1968, n. 1444.
10. Nei piani attuativi di iniziativa pubblica o privata devono essere previste sistemazioni a verde e alberature lungo le viabilità principali, la cura e il disegno delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti, adeguati e funzionali spazi a parcheggio, stabiliti in convenzione, nel rispetto delle normative.

Articolo 28 - Insediamenti produttivi sparsi

1. Sono aree comprese nel territorio rurale, ma escluse dalle zone con prevalente funzione agricola, interessate da insediamenti produttivi recenti, costituiti da edifici con il relativo resede di pertinenza, ovvero da piazzali per depositi di vario genere.
2. La disciplina di tali aree, nel rispetto degli obiettivi e delle prescrizioni del piano strutturale ed in conformità con le disposizioni della legge regionale, è finalizzata al superamento delle condizioni di degrado presenti ed al recupero ambientale, architettonico e paesaggistico degli insediamenti.
3. Salvo diverse previsioni dei piani attuativi e quanto stabilito dal comma 4, negli insediamenti produttivi sparsi sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - attività industriali e artigianali, con i relativi uffici e servizi;
 - laboratori e attività di ricerca, con i relativi uffici e servizi;
 - commercio all'ingrosso e depositi;
 - commercio al dettaglio, limitatamente a esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
 - esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e simili;
 - attività turistico ricettive;
 - attività direzionali e terziarie, con i relativi servizi;
 - attività sociali e assistenziali, ambulatori;
 - attività ricreative;
4. Negli insediamenti produttivi sparsi devono inoltre essere rispettate le disposizioni particolari di cui all'art. 27 comma 5, con esclusione delle limitazioni relative all'insediamento di attività per il recupero e il riciclaggio delle materie prime e seconde.
5. Negli edifici esistenti e negli ampliamenti ammessi, con destinazione artigianale o commerciale, è ammessa la realizzazione di una abitazione di servizio per la custodia o la vigilanza dell'azienda, con Superficie utile lorda non superiore a mq 120 e comunque nel rispetto di 1/5 di quella dell'unità immobiliare in cui è insediata l'attività; tale abitazione deve essere realizzata nell'ambito delle potenzialità edificatorie consentite e non costituisce unità immobiliare autonoma.
6. Con riferimento alle categorie di intervento di cui all'art. 15, sugli edifici e organismi edilizi negli insediamenti produttivi sparsi sono consentiti, nel rispetto delle limitazioni e prescrizioni di cui al presente articolo, i seguenti interventi edilizi:
 - manutenzione, ordinaria e straordinaria;
 - ristrutturazione edilizia di tipo R4, R5 e R6
 - ampliamento per addizioni igienico sanitarie;
 - ampliamento funzionale per addizioni volumetriche e pertinenziali, una tantum, nel limite del 30% della Superficie utile lorda (Sul) esistente e fino a un massimo di 100 metri quadrati, di ciascuna unità immobiliare

esistente ai sensi dell'art. 15.3.

- ampliamento per addizioni volumetriche e pertinenziali realizzate attraverso l'accorpamento di edifici e manufatti previamente demoliti, per i quali siano consentiti interventi di sostituzione edilizia;
 - sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, anche con contestuale incremento di Superficie utile lorda (Sul), Superficie coperta (Sc) e/o Volume (V), nei limiti previsti dal presente comma come possibilità di ampliamento, ivi compreso quello una tantum, degli edifici oggetto di demolizione;
 - demolizione.
7. Negli interventi di ampliamento per addizioni volumetriche e pertinenziali, di ristrutturazione edilizia R6, di sostituzione edilizia e nella ristrutturazione urbanistica, l'altezza degli ampliamenti e degli edifici ricostruiti deve rispettare quella massima di 11 metri.
8. Fatto salvo l'ampliamento una tantum di cui al comma 6, negli interventi di ampliamento attraverso l'accorpamento di edifici previamente demoliti, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, fermi restando la Superficie utile lorda (Sul) e il Volume (V), sono consentiti incrementi di Superficie coperta (Sc) nel rispetto di un Rapporto di copertura (Rc) del 30%.
9. La realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato è consentita, nel rispetto delle disposizioni del presente articolo, nel limite di una superficie complessiva, da valutarsi congiuntamente all'area di sedime degli edifici e con l'esclusione di sedi viarie interne e parcheggi, non superiore al 75% di quella complessiva dell'insediamento come perimetrato in cartografia; sono fatte salve le aree già trasformate legittimamente esistenti, per le quali sono ammessi incrementi una tantum del 20% della superficie attuale.
10. In tali aree i progetti devono prevedere:
- la cura e il disegno delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti, con eventuali alberature di mascheramento di depositi e altro presente nel lotto, un numero di parcheggi adeguato per addetti e utenti;
 - la realizzazione con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque per quanto riguarda gli spazi destinati a depositi di varia natura, piazzali e parcheggi;
 - la realizzazione di una fascia perimetrale della profondità di almeno 3 metri lungo i lati non adiacenti alla strada, sistemata a verde e piantumata con alberi di alto fusto nella misura di una pianta ogni 80 mq di superficie territoriale; se l'area oggetto di intervento è situata lungo una strada caratterizzata da alberature in filare dovranno essere utilizzate piante della medesima essenza del filare;
 - la realizzazione di una recinzione a verde di altezza non inferiore metri 2 lungo i confini della fascia di cui al punto precedente, finalizzata alla formazione di una barriera contro i rumori e l'inquinamento atmosferico, nonché al migliore inserimento ambientale dell'opera;
 - la realizzazione di opere di impermeabilizzazione della pavimentazione e di raccolta dei liquidi, anche meteorici, relativamente agli spazi suscettibili di scolo di liquidi inquinanti, nonché la depurazione delle acque di scarico dell'insediamento in conformità ai parametri previsti dalla legislazione in materia di protezione ambientale;
 - il rispetto delle forme architettoniche tradizionali;
 - il rispetto delle disposizioni degli articoli 8.1 e 8.2 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggi, dell'articolo 8.4 per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo e degli articoli 8.5, 8.6 e 8.7 per quanto riguarda le distanze.
11. L'attuazione degli interventi di ampliamento, di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica dei fabbricati, nonché di sistemazione dei piazzali, soggetti a permesso di costruire, è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale sia prevista la dotazione di standard pubblici ai sensi dell'art. 8.3 nella misura minima del 20% della Superficie territoriale, con la possibilità di monetizzazione della stessa come previsto nel medesimo articolo.
12. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento il progetto per ottenere il titolo abilitativo edilizio deve contenere le verifiche degli effetti ambientali attraverso la descrizione dello stato dell'insediamento in relazione all'ambiente fisico, con particolare riguardo per suolo e sottosuolo, acqua e impianti di depurazione, allacci alla rete fognaria, rumore, e le misure previste per eliminare le eventuali condizioni rilevate negative sull'ambiente.
13. Per gli edifici e i manufatti nei quali alla data di adozione del presente regolamento urbanistico risultino

legittimamente insediate attività incompatibili secondo il comma 3 e fino al relativo adeguamento della destinazione, gli interventi di cui al comma 6 sono limitati alla manutenzione, ordinaria e straordinaria, e alla ristrutturazione edilizia R4, a condizione che l'intervento non determini incremento del numero delle unità immobiliari o di Superficie utile lorda.

Art. 29 - Verde privato

1. Sono aree ad uso privato con giardini o parchi, prevalentemente non edificate, situate all'interno degli insediamenti esistenti e destinate ad un ruolo di complementarietà ambientale e funzionale nelle aree urbane; possono integrare la funzione pertinenziale del resede di riferimento degli edifici, senza contribuire alle capacità edificatorie ed al soddisfacimento delle dotazioni richieste, ovvero rappresentare aree funzionalmente autonome, nel rispetto delle prescrizioni del presente articolo.
2. La disciplina delle aree destinate a verde privato, nel rispetto degli obiettivi e delle prescrizioni del piano strutturale ed in conformità con le disposizioni della legge regionale, è finalizzata:
 - al riequilibrio ambientale degli assetti territoriali ed alla coerenza morfologica degli spazi non edificati all'interno degli insediamenti;
 - alla conservazione, al recupero e all'integrazione delle formazioni naturali, arboree e arbustive nelle aree private, quali componenti integranti del verde urbano;
 - a consentire gli usi e le trasformazioni complementari delle attività insediative compatibili con il ruolo di riqualificazione ambientale e funzionale.
3. In tali aree non sono ammessi nuovi edifici o locali interrati, ma sono ammesse forme di utilizzazione connesse con le sistemazioni a verde, giardino o orto, e con attività ricreative all'aperto; sono pertanto consentite:
 - la realizzazione di pertinenze, legate alla presenza di un edificio principale di riferimento ed alla unitarietà del resede di pertinenza edilizia come definito al precedente art. 15.4, con esclusione di nuove consistenze edilizie valutabili in termini di Superficie coperta, Superficie utile lorda o Volume, consistenti in:
 - rampe, strade di accesso con fondo permeabile, vialetti di servizio all'abitazione, impianti tecnologici interrati e condutture per allacciamenti di reti e servizi con relative opere connesse quali contatori, pozzetti di ispezione, vasche di decantazione e depurazione e similari;
 - sistemazioni a terra con l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive che consentano il recupero almeno parziale delle acque meteoriche e con l'esclusione di gettate cementizie e asfalto;
 - fontane e vasche di raccolta delle acque, ornamentali e per fini irrigui;
 - piscine legate da rapporto pertinenziale all'edificio principale posto sulle aree contigue, con l'esclusione di altre attrezzature sportive private;
 - recinzioni in muratura, elementi prefabbricati, ringhiere metalliche e reti a maglia sciolta o fissa, anche composte tra loro e cancellate, nel rispetto dell'altezza massima di ml 2,00;
 - la realizzazione di opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia, quali:
 - l'installazione di elementi di arredo o di delimitazione di giardini e spazi pertinenziali, legati a un edificio principale di riferimento;
 - le installazioni temporanee o stagionali;
 - le installazioni impiantistiche di modeste dimensioni, ivi compresi gli impianti fotovoltaici;
 - gli elementi segnaletici e pubblicitari;
 - le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali all'aperto, senza trasformazione permanente del suolo stesso e senza commercializzazione in sito.
4. Gli interventi nelle aree per verde privato devono comunque garantire il rispetto delle disposizioni dell'art. 8.4 sul contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo; per gli edifici e manufatti esistenti sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia R4.

Articolo 30 - Verde sportivo

1. Sono comprese le aree, private o di uso pubblico, situate all'interno degli insediamenti esistenti destinate allo

svolgimento delle attività sportive con ruolo di complementarietà funzionale degli standard pubblici nelle aree urbane.

2. In tali aree insistono o possono essere realizzate aree e spazi con destinazione sportiva quali campi da gioco, tennis, calcetto, piste, piscine e simili, con i relativi volumi tecnici ed attrezzature tecnologiche; è pertanto consentita la realizzazione delle sistemazioni e attrezzature connesse con la destinazione sportiva quali:
 - manufatti funzionali allo svolgimento delle attività consistenti in panchine, porte, strutture di sostegno e reti da gioco;
 - recinzioni con reti metalliche o di altri materiali con altezze superiori a quelle consentite in via ordinaria dalle presenti norme;
 - sistemazioni a terra, a prato naturale o artificiale, terra battuta, cemento o altri conglomerati, superfici sintetiche ed altri materiali funzionali allo svolgimento delle attività sportive;
 - coperture pressostatiche stagionali;
 - rampe, strade di accesso, vialetti di servizio alle attrezzature sportive, impianti tecnologici interrati e condutture per allacciamenti di reti e servizi con relative opere opere connesse quali contatori, pozzetti di ispezione, vasche di decantazione e depurazione e similari;
 - fontane e vasche di raccolta delle acque, ornamentali e per fini irrigui;
 - recinzioni in muratura, elementi prefabbricati, ringhiere metalliche e reti a maglia sciolta o fissa, anche composte tra loro e cancellate, nel rispetto dell'altezza massima di ml 2,00
 - opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia, quali:
 - l'installazione di elementi di arredo o di delimitazione di giardini e spazi pertinenziali;
 - le installazioni temporanee o stagionali;
 - le installazioni impiantistiche di modeste dimensioni;
 - gli elementi segnaletici e pubblicitari;
 - le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali all'aperto, senza trasformazione permanente del suolo stesso e senza commercializzazione in sito.
3. Con riferimento alle categorie di intervento di cui all'art.15, sugli edifici e organismi edilizi esistenti sono consentiti, nel rispetto delle limitazioni e prescrizioni di cui al presente articolo, i seguenti interventi edilizi:
 - manutenzione, ordinaria e straordinaria;
 - ristrutturazione edilizia di tipo R4, R5 e R6
 - ampliamento per addizioni igienico sanitarie;
 - ampliamento funzionale per addizioni volumetriche e pertinenziali, una tantum, nel limite del 40% della Superficie utile lorda (Sul) esistente e fino ad un massimo di 40 metri quadrati.
 - sostituzione edilizia, anche con contestuale ampliamento una tantum nei limiti previsti dal presente comma;
 - ristrutturazione urbanistica, anche con contestuale ampliamento una tantum nei limiti previsti dal presente comma;
 - demolizione.
4. Nelle aree per verde sportivo sono ammesse le destinazioni d'uso connesse con lo svolgimento delle attività sportive, ivi comprese quelle di servizio quali uffici e piccoli spacci per la vendita di generi di ristoro.
5. I progetti devono riservare uno spazio complessivo non inferiore al 20% dell'area totale per sistemazioni a verde con alberature e parcheggio.
6. Gli interventi nelle aree destinate a verde sportivo sono soggetti al rispetto delle disposizioni degli articoli 8.1 e 8.2 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggi, dell'articolo 8.4 per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo e degli articoli 8.5, 8.6 e 8.7 per quanto riguarda le distanze.

Art. 31 - Aree agricole interne

1. Nelle aree interne al limite urbano individuate in cartografia come aree agricole interne, trovano applicazione:
 - le disposizioni dell'art. 33 per quelle ricadenti nel sistema territoriale della pianura storica, con l'esclusione della realizzazione di edifici rurali ad uso abitativo, di annessi agricoli e di annessi agricoli minimi;

- le disposizioni dell'art. 36 per quelle ricadenti nel sistema territoriale della pianura bonificata, con l'esclusione della realizzazione di edifici rurali ad uso abitativo, di annessi agricoli e di annessi agricoli minimi;

in tali aree possono inoltre trovare collocazione le previsioni di aree di nuovo impianto a seguito della perdita di efficacia di quelle per le quali è mancata l'attuazione ai sensi dell'art. 4 comma 2.

Capo V - Attività estrattive

Art. 32 - Aree per attività estrattive

1. Le aree per attività estrattive, individuate in cartografia, sono disciplinate dalla vigente normativa regionale di settore e dal Piano delle Attività Estrattive, di recupero delle aree escavate e Riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia di Pisa (PAERP) di cui alla Delibera del Consiglio Provinciale n. 67 del 04.12.2012; gli interventi sono attuati previo rilascio di autorizzazione ai sensi della normativa regionale, secondo le prescrizioni ivi contenute.
2. Le aree avranno la destinazione finale urbanistica di *parco ambientale*; nel progetto di sistemazione finale saranno previste le dotazioni ecologico-ambientali finalizzate a ridurre l'impatto permanente complessivo dell'attività estrattiva e la loro realizzazione concorrerà ad ampliare la fruibilità collettiva delle aree stesse.
3. Relativamente alle cave di Musigliano e Titignano mantengono efficacia, per quanto non in contrasto con la disciplina del PAERP, le previsioni delle varianti al PRG ed al RU approvate, ai sensi della legge regionale 3 novembre 1999, n. 78 e ss.mm.ii., dal Consiglio Comunale con deliberazioni rispettivamente n. 46 del 15 giugno 1999 e n. 19 del 7 marzo 2001.
4. Al fine dell'attuazione di quanto previsto dal comma precedente si rimanda alle norme tecniche di attuazione delle suddette varianti per quanto riguarda l'identificazione dei quantitativi di scavo, delle modalità esecutive e di ogni altra prescrizione del progetto di coltivazione nonché degli interventi prioritari di mitigazione e di recupero ambientale; specificamente per l'area di Titignano si rimanda inoltre alla funzione di "area di protezione idraulica", connessa allo sviluppo della zona produttiva di Ospedaletto, nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art.38 delle presenti norme tecniche di attuazione.
5. Per l'area di Musigliano è confermata l'autorizzazione per intervento di attività estrattiva n. 2 del 28.03.2003, con la disciplina in essa contenuta e fino al termine di validità della stessa autorizzazione; eventuali modifiche sono consentite nel rispetto delle previsioni del progetto di coltivazione relative ai volumi ed alle profondità di scavo e di quelle del Piano di Bacino del Fiume Arno, a condizione che siano comunque realizzate le opere di mitigazione e recupero ambientale prescritte dal comune secondo i disposti del comma 2.

Titolo IV

Disciplina particolare del territorio

Capo I - Sistema territoriale della pianura storica

Art. 33 - Aree agricole della pianura storica

1. Sono le aree con prevalente funzione agricola appartenenti al sub-sistema agricolo ambientale di cui all'art. 5.1.4 del Piano strutturale, corrispondenti alla parte interna del sistema della pianura storica compresa tra la fascia del fiume Arno a nord e quella del Fosso Vecchio a sud; essa è caratterizzata:
 - da una tipica partitura di piccola e media dimensione delle aree ortive e campestri a testimonianza di un'attività agricola e di una conduzione poderale incentrata sulla coltivazione diretta;
 - da un sistema agricolo tradizionalmente intensivo e ortivo che costituisce il riferimento produttivo e agricolo per le frazioni in essa comprese;
 - dalla presenza al suo interno di case rurali sparse e da tratti sopravvissuti della centuriazione romana leggibili attraverso l'andamento di alcuni tracciati relativi a canali, strade poderali, limiti dei campi;
 - da un andamento avvolgente dei nuclei insediativi che costituisce e garantisce la separazione tra i vari centri urbani, svolgendo anche un'importante funzione di rapporto tra gli insediamenti e l'ambiente.
2. In tali aree le previsioni del regolamento urbanistico, nel rispetto dei contenuti del piano strutturale, hanno le seguenti finalità:
 - il mantenimento delle coltivazioni tradizionali e ortive che concorrono alla qualificazione agricola, ambientale e paesaggistica del territorio rurale, l'integrazione delle forme di produzione agricola compatibili con essa e la promozione delle conduzioni poderali ancora presenti quale presidio ambientale e agricolo - produttivo;
 - la salvaguardia e la valorizzazione delle sistemazioni agrarie tradizionali e degli elementi particolari del paesaggio quali la viabilità di antico impianto, le strade poderali, i manufatti idraulici e le alberature tipiche ai margini delle coltivazioni;
 - la funzionalità idrogeologica del territorio assicurata attraverso le buone pratiche di sistemazione ambientale;
 - la conservazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi coerenti con il carattere di testimonianza storica degli edifici e comunque con l'ambiente di riferimento.
3. La disciplina delle aree agricole della pianura storica di cui al presente articolo integra, specifica e attua quella generale contenuta nel Titolo III ed in particolare nell'art. 23 e seguenti; resta fermo quanto previsto dal comma 2 dell'articolo 23, relativamente alle opere e le aree che pur ricadendo nel territorio rurale sono disciplinate da specifiche disposizioni delle norme tecniche di attuazione anziché dal presente articolo.
4. Ai fini dell'attuazione delle previsioni del regolamento urbanistico, nelle aree agricole della pianura storica devono essere prioritariamente rispettate le disposizioni di cui al Capo I del Titolo III, per la tutela delle emergenze storiche costituite dai capisaldi di cui all'art. 16.1, della struttura centuriata di cui all'art. 16.4, dei tracciati viari antichi di cui all'art. 16.6, degli ambiti territoriali di pertinenza dei corsi d'acqua di cui all'art. 16.7 e della rete fluviale idraulica di cui all'art. 16.8; mantengono comunque efficacia per quanto applicabili tutte le altre disposizioni di tutela del medesimo Capo I.
5. Per le aree individuate come Varchi nella cartografia, le disposizioni di tutela di cui all'art. 17.1 costituiscono parte integrante della disciplina delle aree agricole della pianura storica contenuta nel presente articolo ed in caso di contrasto prevalgono su di essa; trovano inoltre applicazione le norme sulla formazione del limite urbano di cui all'art. 17.2 e dei percorsi di visita di cui all'art. 17.6.
6. Ai fini della relativa ammissibilità, gli interventi nelle aree agricole della pianura storica, devono essere connessi con le seguenti attività:
 - attività agricole, amatoriali e aziendali, prevalentemente orientate alla salvaguardia delle varietà colturali e delle forme di coltivazione tradizionali;
 - attività zootecniche, amatoriali e aziendali, compresi allevamenti zootecnici minori e pascolo;

- selvicoltura e altre attività forestali connesse;
 - agriturismo e altre attività connesse alla produzione agricola aziendale;
 - attività di stoccaggio, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli;
 - attività florovivaistiche;
 - attività ricreative, motorie e del tempo libero, in connessione con le risorse ambientali storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
 - residenza in edifici esistenti od oggetto di trasformazioni consentite dalle presenti norme;
 - attività ricettive extralberghiere;
 - esercizi commerciali di vicinato e relativi servizi di pertinenza;
 - esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e attività per la degustazione e vendita di prodotti tipici;
 - attività artigianali di servizio alla residenza e alle attività agricole;
 - attività complementari, quali attività terziarie o attività private per la formazione, per servizi a carattere educativo, culturale, socio-sanitario;
 - attività pubbliche e private di interesse pubblico o collettivo.
7. Con riferimento alla disciplina dell'art. 23, nelle aree agricole della pianura storica sono ammessi i seguenti interventi, nel rispetto di condizioni, limitazioni e prescrizioni contenute negli articoli di riferimento:
- la realizzazione degli edifici rurali ad uso abitativo di cui all'art. 23.1;
 - la realizzazione degli annessi agricoli di cui all'art. 23.2;
 - la realizzazione degli annessi agricoli minimi di cui all'art. 23.3;
 - l'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'art. 23.4;
 - l'installazione dei manufatti aziendali precari di cui all'art. 23.5;
 - l'installazione delle serre temporanee di cui all'art. 23.6;
 - la realizzazione delle strutture per attività di fruizione del territorio rurale di cui all'art. 23.7;
8. Per gli edifici esistenti nelle aree agricole della pianura storica e per le relative aree di pertinenza edilizia, fatto salvo quanto previsto dal comma successivo, sono consentiti gli interventi previsti dagli articoli 23.8 e 23.9 in base alla classificazione attribuita con l'Allegato B alle presenti norme; a tal fine la classificazione degli edifici esistenti tiene conto del quadro conoscitivo e le relative prescrizioni e limitazioni di intervento, insieme alle norme di tutela dei capisaldi, costituiscono la disciplina che attua gli obiettivi del Piano strutturale, di tutela del patrimonio edilizio esistente storico attraverso la salvaguardia dei caratteri architettonici, tipologici e ambientali, garantendo inoltre che gli interventi su di esso non comportino alterazioni sostanziali dell'aspetto del contesto ambientale.
9. Fatte salve le limitazioni previste dall'art. 23.8, gli interventi di cui al comma 8 possono comportare la modifica delle destinazioni d'uso degli edifici tra quelle previste dal comma 6; il mutamento della destinazione d'uso agricola, sia essa riferita ad abitazioni o ad annessi, è soggetta alle limitazioni e alle condizioni previste dalle vigenti disposizioni regionali, compresa l'eventuale necessità di programma aziendale, nonché dalle convenzioni o dagli atti d'obbligo stipulati. Gli interventi di recupero che mutano la destinazione d'uso agricola degli annessi sono computati ai fini del dimensionamento di cui all'art. 2 e sono soggetti alle disposizioni di cui al comma 8 dello stesso articolo.
10. Gli interventi ammessi dai commi 7 e 8 sono comunque subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:
- siano ammissibili anche in base alle disposizioni per il territorio rurale della legge regionale 1/2005 e del relativo regolamento di attuazione;
 - non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o l'installazione di nuovi manufatti all'interno delle aree ricadenti negli ambiti territoriali di pertinenza dei corsi d'acqua corrispondenti al sistema di paesaggio fluvio-lacuale previsto dal PTC della provincia di Pisa;
 - per gli edifici e i manufatti nei quali alla data di adozione del presente regolamento urbanistico risultino legittimamente insediate attività incompatibili secondo il comma 6 e fino al relativo adeguamento della destinazione, gli interventi di cui al comma 8 sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla ristrutturazione edilizia R4 nel rispetto delle relative prescrizioni, a condizione che l'intervento non determini

incremento del numero delle unità immobiliari o di Superficie utile lorda.

11. Fermo restando quanto previsto dai commi 4 e 5, i programmi aziendali e gli interventi edilizi dovranno garantire per le aree di pertinenza agricola ed edilizia di riferimento, il rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - mantenimento, per quanto compatibili con le motivate scelte agronomico - colturali aziendali, delle coltivazioni tradizionali e ortive, sviluppando forme di produzione agricola compatibili con l'ambiente;
 - manutenzione e recupero della struttura agraria tradizionale e degli elementi particolari del paesaggio quali la viabilità di antico impianto, le strade poderali, le alberature tipiche ai margini delle coltivazioni ed i manufatti idraulici con relative sponde e argini;
 - collocazione a dimora di essenze tipiche della vegetazione mediterranea e delle tradizioni locali, con priorità per la ricostruzione delle alberature storiche caratteristiche delle zone; il comune può approvare uno specifico regolamento per le modalità attuative degli interventi relativi alle tipologie degli impianti arborei e arbustivi.
12. I movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari ai fini delle pratiche colturali agricole oppure della difesa del suolo devono rispettare le sistemazioni storiche dei terreni e sono soggetti alle medesime prescrizioni del comma 11.
13. I programmi di miglioramento agricolo ambientale per le attività produttive delle aziende agricole possono essere richiesti anche in mancanza di interventi edilizi, con l'obiettivo del controllo delle trasformazioni del paesaggio agricolo.
14. Con progetti unitari di iniziativa pubblica, con eventuale acquisizione delle aree, o privata, in questo caso convenzionati, sono individuate le aree destinate a orti peri-urbani che prevedano la concentrazione e l'ordinata distribuzione dei ricoveri, la dotazione degli impianti, servizi e arredi, la recinzione e suddivisione interna con siepi.
15. Per l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, con destinazione agricola e non, e lo svolgimento delle attività agricole, aziendali e amatoriali, è consentita, anche al di fuori delle aree di pertinenza edilizia, la realizzazione dei seguenti interventi:
 - a) le sistemazioni a terra necessarie per l'accesso al fondo agricolo ed ai relativi annessi e manufatti, per le operazioni di carico e scarico dei prodotti, per la sosta e, limitatamente alle aziende agricole, lo spostamento anche carrabile all'interno del fondo;
 - b) le delimitazioni di aree di lavoro e allevamento, di percorsi con staccionate in legno o siepi e rete a maglia sciolta;
 - c) le recinzioni costituite da pali e rete a maglia sciolta, di altezza non superiore a metri 2,00 e senza fondazione continua, nonché i cancelli realizzati con struttura leggera e rete a maglia sciolta o fissa, con le relative opere di sostegno, nel rispetto della medesima altezza di metri 2,00;
 - d) la realizzazione di modesti manufatti tecnologici quali contatori, pozzi, impianti di irrigazione e simili;
 - e) le sistemazioni a terra necessarie per gli accessi ed i collegamenti alle opere di urbanizzazione primaria comunali negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nelle aree di cui al presente articolo e nelle aree urbane storiche;gli interventi di cui alle lettere a), b), c) d) ed e) devono essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni del comma 14 e di quelle di seguito specificate:
 - non devono prevedere l'utilizzo di asfalto, solette cementizie o in altri materiali simili, pavimentazioni continue anche se in autobloccanti;
 - non devono comunque comportare impermeabilizzazioni del suolo
 - non possono essere finalizzati all'accesso dei lotti e al collegamento funzionale delle opere di urbanizzazione negli interventi di nuova edificazione in area non agricola;
16. Fatto salvo quanto previsto dai commi 7, 8 e 17, le trasformazioni del suolo non rientranti nei casi o che non rispettano le prescrizioni di cui al precedente comma 15 sono ammissibili solo a seguito di approvazione di Programma aziendale.
17. Nelle aree agricole di cui al presente articolo è altresì consentita la realizzazione di reti tecnologiche, quali acquedotti, fognature, sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, compresa la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità quali cabine di trasformazione e decompressione, nonché di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di regimazione e regolazione idraulica, e simili.

18. Nelle aree con specchi d'acqua o laghetti, comprensive dei resede di riferimento e individuate in cartografia, sulla base di un progetto di iniziativa pubblica o privata, sono ammessi interventi di sistemazione paesaggistica con eventuale ampliamento degli specchi d'acqua, il recupero del degrado e l'organizzazione di attività sportive e ricreative, anche con la realizzazione delle strutture per attività di fruizione del territorio rurale di cui all'art. 23.7.
19. Sono previste le seguenti viabilità di progetto (articolo 19.1) disciplinate dalle schede norma contenute nell'allegato A disciplina urbanistica di dettaglio:
 - STRPR località Zambrighiana viabilità di progetto

Art. 34 - Aree agricole di valenza ambientale

1. Sono le aree con prevalente funzione agricola appartenenti al sub-sistema ambientale del fiume Arno di cui all'art. 5.1.1 ed al sub-sistema del Fosso Vecchio di cui all'art. 5.1.2 del Piano strutturale, individuate come parchi ambientali-golenali ed agricoli nello statuto dei luoghi del medesimo Piano; sono parti di territorio rilevanti da un punto di vista ambientale e si dividono in Parco ambientale del fiume Arno e Parco agricolo del Fosso Vecchio.
2. La disciplina delle aree agricole di valenza ambientale di cui al presente articolo ed agli articoli 34.1 e 34.2 integra, specifica e attua quella generale contenuta nel Titolo III ed in particolare nell'art. 23 e seguenti; resta fermo quanto previsto dal comma 2 dell'articolo 23, relativamente alle opere e le aree che pur ricadendo nel territorio rurale sono disciplinate da specifiche disposizioni delle norme tecniche di attuazione anziché dal presente articolo.
3. Ai fini dell'attuazione delle previsioni del regolamento urbanistico, nelle aree agricole di valenza ambientale devono essere prioritariamente rispettate le disposizioni di cui al Capo I del Titolo III, per la tutela delle emergenze storiche costituite dai capisaldi di cui all'art. 16.1, della struttura centuriata di cui all'art. 16.4, dei tracciati viari antichi e strade poderali di bonifica di cui all'art. 16.6 degli ambiti territoriali di pertinenza dei corsi d'acqua di cui all'art. 16.7 e della rete fluviale e idraulica di cui all'art. 16.8; mantengono comunque efficacia per quanto applicabili tutte le altre disposizioni di tutela del medesimo Capo I.
4. Per le aree individuate come Varchi nella cartografia, le disposizioni di tutela di cui all'art. 17.1 costituiscono parte integrante della disciplina delle aree agricole di valenza ambientale contenuta nel presente articolo e dei successivi articoli 34.1 e 34.2 ed in caso di contrasto prevalgono su di essa; trovano inoltre applicazione le norme sulla formazione del limite urbano di cui all'art. 17.2 e dei percorsi di visita di cui all'art. 17.6.
5. Ai fini della relativa ammissibilità, gli interventi nelle aree agricole di valenza ambientale, devono essere connessi con le seguenti attività:
 - attività agricole, amatoriali e aziendali, prevalentemente orientate alla salvaguardia delle varietà colturali e delle forme di coltivazione tradizionali;
 - attività zootecniche, amatoriali e aziendali, compresi allevamenti zootecnici minori e pascolo;
 - selvicoltura e altre attività forestali connesse;
 - agriturismo e altre attività connesse alla produzione agricola aziendale;
 - attività di stoccaggio, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli;
 - attività florovivaistiche;
 - attività ricreative, motorie e del tempo libero, in connessione con le risorse ambientali storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
 - residenza in edifici esistenti od oggetto di trasformazioni consentite dalle presenti norme;
 - attività ricettive extralberghiere;
 - esercizi commerciali di vicinato e relativi servizi di pertinenza;
 - esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e attività per la degustazione e vendita di prodotti tipici;
 - attività artigianali di servizio alla residenza e alle attività agricole;
 - attività complementari, quali attività terziarie o attività private per la formazione, per servizi a carattere educativo, culturale, socio-sanitario;
 - attività pubbliche e private di interesse pubblico o collettivo.
6. Nelle aree agricole di cui al presente articolo è consentita la realizzazione di reti tecnologiche, quali acquedotti,

fognature, sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, compresa la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità quali cabine di trasformazione e decompressione, nonché di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di regimazione e regolazione idraulica, e simili.

Art. 34.1 - Parco ambientale del Fiume Arno

1. Sono le aree agricole di valenza ambientale costituenti la fascia più a nord dell'antica pianura e rappresentano la matrice territoriale dell'intero insediamento, nato proprio sui vecchi percorsi più prossimi al fiume; essa è caratterizzata:
 - dalla presenza degli argini del fiume e dalle aree golenali, nonché dalla sequenza delle anse, che caratterizzano una conduzione agricola basata sulle coltivazioni tradizionali;
 - dalla presenza di testimonianze architettoniche e di nuclei abitati che ne determinano un valore paesaggistico ed ambientale di particolare rilevanza, anche in funzione della possibile lettura della maglia della centuriazione;
2. In tali aree le previsioni del regolamento urbanistico, nel rispetto dei contenuti del piano strutturale, hanno le seguenti finalità:
 - la conservazione ambientale attraverso la tutela del sistema di difesa costituito dalle golene e dagli argini, degli ampi spazi agricoli e del rapporto paesaggistico con gli insediamenti storici;
 - il mantenimento delle colture tradizionali e del ruolo predominante della funzione agricola;
 - la valorizzazione delle risorse ambientali tramite il recupero dei tracciati e di aree per il tempo libero, coniugata con la conservazione ambientale;
 - la conservazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi coerenti con il carattere di testimonianza storica degli edifici e comunque con l'ambiente di riferimento;
 - la messa in sicurezza del territorio con la realizzazione delle opere relative al sistema idraulico del fiume Arno;
 - il recupero delle aree degradate con possibilità di interventi legati alla sicurezza idraulica e alla possibilità di favorire ed ampliare l'uso per fini ricreativi, sportivi e per il tempo libero.
3. Con riferimento alla disciplina dell'art. 23, nelle aree agricole del parco ambientale del fiume Arno sono ammessi i seguenti interventi, nel rispetto di condizioni, limitazioni e prescrizioni contenute negli articoli di riferimento:
 - l'installazione delle serre temporanee di cui all'art. 23.6 per un periodo non superiore a due anni;è invece esclusa l'installazione dei manufatti aziendali precari di cui all'art. 23.5, anche per periodo non superiore a due anni e l'installazione delle serre temporanee di cui all'art. 23.6 per un periodo superiore a due anni.
4. Per gli edifici esistenti nelle aree agricole della pianura storica e per le relative aree di pertinenza edilizia, fatto salvo quanto previsto dal comma successivo, sono consentiti gli interventi previsti dagli articoli 23.8 e 23.9 in base alla classificazione attribuita con l'Allegato A alle presenti norme; a tal fine la classificazione degli edifici esistenti tiene conto del quadro conoscitivo e le relative prescrizioni e limitazioni di intervento, insieme alle norme di tutela dei capisaldi, costituiscono la disciplina che attua gli obiettivi del Piano strutturale, di tutela del patrimonio edilizio esistente storico attraverso la salvaguardia dei caratteri architettonici, tipologici e ambientali, garantendo inoltre che gli interventi su di esso non comportino alterazioni sostanziali dell'aspetto del contesto ambientale.
5. Fatte salve le limitazioni previste dall'art. 23.8, gli interventi di cui al comma 4 possono comportare la modifica delle destinazioni d'uso degli edifici tra quelle previste dal comma 5 dell'art.34; il mutamento della destinazione d'uso agricola, sia essa riferita ad abitazioni o ad annessi, è soggetta alle limitazioni e alle condizioni previste dalle vigenti disposizioni regionali, compresa l'eventuale necessità di programma aziendale, nonché dalle convenzioni o dagli atti d'obbligo stipulati. Gli interventi di recupero che mutano la destinazione d'uso agricola degli annessi sono computati ai fini del dimensionamento di cui all'art.2 e sono soggetti alle disposizioni di cui al comma 8 dello stesso articolo.
6. Gli interventi ammessi dai commi 3 e 4 sono comunque subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:
 - siano ammissibili anche in base alle disposizioni per il territorio rurale della legge regionale 1/2005 e del relativo regolamento di attuazione;
 - non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o l'installazione di nuovi manufatti all'interno delle aree ricadenti negli ambiti territoriali di pertinenza dei corsi d'acqua aventi valenza di paesaggio fluvio-lacuale;
 - per gli edifici e i manufatti nei quali alla data di adozione del presente regolamento urbanistico risultino

legittimamente insediate attività incompatibili secondo il comma 5 dell'art. 34 e fino al relativo adeguamento della destinazione, gli interventi di cui al comma 4 sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla ristrutturazione edilizia R4 nel rispetto delle relative prescrizioni, a condizione che l'intervento non determini incremento del numero delle unità immobiliari o di Superficie utile lorda .

7. Fermo restando quanto previsto dall'art. 34, i programmi aziendali e gli interventi edilizi dovranno garantire per le aree di pertinenza agricola ed edilizia di riferimento, il rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - mantenimento, per quanto compatibili con le motivate scelte agronomico-colturali aziendali, delle coltivazioni tradizionali e di particolare pregio ambientale, sviluppando forme di produzione agricola compatibili con l'ambiente;
 - manutenzione e recupero della struttura agraria tradizionale e degli elementi particolari del paesaggio quali la viabilità di antico impianto, le strade poderali, le alberature tipiche ai margini delle coltivazioni ed i manufatti idraulici con relative sponde e argini;
 - mantenimento delle alberature di confine e nuova piantumazione di essenze arboree per la riqualificazione del paesaggio;
8. I movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari ai fini delle pratiche colturali agricole oppure della difesa del suolo devono rispettare le sistemazioni storiche dei terreni e sono soggetti alle medesime prescrizioni del comma 7.
9. I programmi di miglioramento agricolo ambientale per le attività produttive delle aziende agricole possono essere richiesti anche in mancanza di interventi edilizi, con l'obiettivo del controllo delle trasformazioni del paesaggio agricolo.
10. Per l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, con destinazione agricola e non, e lo svolgimento delle attività agricole, aziendali e amatoriali, è consentita, anche al di fuori delle aree di pertinenza edilizia, la realizzazione dei seguenti interventi:
 - a) le sistemazioni a terra necessarie per l'accesso al fondo agricolo ed ai relativi annessi e manufatti, per le operazioni di carico e scarico dei prodotti, per la sosta e, limitatamente alle aziende agricole, lo spostamento anche carrabile all'interno del fondo;
 - b) le delimitazioni di aree di lavoro e allevamento, di percorsi con staccionate in legno o siepi e rete a maglia sciolta, arbusti e alberature di specie tipiche;
 - c) le recinzioni costituite da pali e rete a maglia sciolta, di altezza non superiore a metri 2,00 e senza fondazione continua, nonché i cancelli realizzati con struttura leggera e rete a maglia sciolta o fissa, con le relative opere di sostegno, nel rispetto della medesima altezza di metri 2,00;
 - d) la realizzazione di modesti manufatti tecnologici quali contatori, pozzi, impianti di irrigazione e simili;
 - e) le sistemazioni a terra necessarie per gli accessi ed i collegamenti alle opere di urbanizzazione primaria comunali negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nelle aree di cui al presente articolo e nelle aree urbane storiche;gli interventi di cui alle lettere a), b), c) d) ed e) devono essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni del comma 6 e di quelle di seguito specificate:
 - non devono prevedere l'utilizzo di asfalto, solette cementizie o in altri materiali simili, pavimentazioni continue anche se in autobloccanti;
 - non devono comunque comportare impermeabilizzazioni del suolo
 - non possono essere finalizzati all'accesso dei lotti e al collegamento funzionale delle opere di urbanizzazione negli interventi di nuova edificazione;
11. Fatto salvo quanto previsto dai commi 3 e 4, le trasformazioni del suolo non rientranti nei casi o che non rispettano le prescrizioni di cui al precedente comma 10 sono ammissibili solo a seguito di approvazione di Programma aziendale.
12. Il parco territoriale della gola dell'Arno costituisce il principale elemento di qualificazione ambientale, di rappresentanza e di raccordo territoriale per il sistema insediativo delle città e dei borghi di Cascina; può essere sottoposto ad un piano unitario attuativo pluridisciplinare di iniziativa pubblica con i seguenti obiettivi:
 - il controllo e il superamento delle condizioni di rischio idraulico e la verifica dell'assetto idraulico per le parti di

pianura trasformate e non più coerenti con il sistema stesso;

- il miglioramento ambientale e paesaggistico con il controllo degli scarichi e della qualità delle acque;
- il ripristino della vegetazione tipica dove scomparsa o trasformata e di assetti preesistenti documentati da cartografie storiche;
- la ricognizione, la tutela e la riqualificazione delle testimonianze storiche della vita fluviale quali mulini, pescaie, argini, manufatti vari, barche ecc.
- la valorizzazione per lo svago e il tempo libero, con la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, di interventi tesi a recuperare affacciamenti e visuali sui fiumi, rinforzando le direttrici verso i corsi d'acqua con adeguate alberature, con piccole strutture da realizzarsi con materiali tipici.

Art. 34.2 - Parco agricolo del Fosso Vecchio

1. Sono le aree agricole di valenza ambientale costituenti il limite più a sud della pianura storica e corrisponde ad una fascia del territorio che comprende il manufatto storico del Fosso Vecchio, la viabilità ad esso adiacente ed i nuclei sparsi che si attestano su di essa; sono caratterizzate dalla presenza del Fosso Vecchio, che rappresenta uno dei manufatti idraulici più antichi presenti nell'intera pianura e svolge una funzione, non solo idraulica, ma anche di segno territoriale di limite.
2. In tali aree le previsioni del regolamento urbanistico, nel rispetto dei contenuti del piano strutturale, hanno le seguenti finalità:
 - il mantenimento dei tracciati delle strade poderali e dei manufatti idraulici, della configurazione agricola adiacente e delle alberature;
 - la riduzione del peso della viabilità su gomma a carattere urbano sull'asse del Fosso vecchio favorendo una mobilità di relazione rapportata alle attuali dimensioni dei centri urbani limitrofi anche attraverso piste ciclabili;
 - la conservazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi coerenti con il carattere di testimonianza storica degli edifici e comunque con l'ambiente di riferimento.
3. Con riferimento alla disciplina dell'art. 23, nelle aree agricole della pianura storica sono ammessi i seguenti interventi, nel rispetto di condizioni, limitazioni e prescrizioni contenute negli articoli di riferimento:
 - la realizzazione degli edifici rurali ad uso abitativo di cui all'art. 23.1;
 - la realizzazione degli annessi agricoli di cui all'art. 23.2;
 - l'installazione dei manufatti aziendali precari di cui all'art. 23.5 per un periodo non superiore a due anni;
 - l'installazione delle serre temporanee di cui all'art. 23.6 per un periodo non superiore a due anni;
 - la realizzazione delle strutture per attività di fruizione del territorio rurale di cui all'art. 23.7;è invece esclusa l'installazione dei manufatti aziendali precari di cui all'art. 23.5 e delle serre temporanee di cui all'art. 23.6, per un periodo superiore a due anni.
4. Per gli edifici esistenti nelle aree agricole del parco agricolo del Fosso Vecchio e per le relative aree di pertinenza edilizia, fatto salvo quanto previsto dal comma successivo, sono consentiti gli interventi previsti dagli articoli 23.8 e 23.9 in base alla classificazione attribuita con l'Allegato B alle presenti norme; a tal fine la classificazione degli edifici esistenti tiene conto del quadro conoscitivo e le relative prescrizioni e limitazioni di intervento, insieme alle norme di tutela dei capisaldi, costituiscono la disciplina che attua gli obiettivi del Piano strutturale, di tutela del patrimonio edilizio esistente storico attraverso la salvaguardia dei caratteri architettonici, tipologici e ambientali, garantendo inoltre che gli interventi su di esso non comportino alterazioni sostanziali dell'aspetto del contesto ambientale.
5. Fatte salve le limitazioni previste dall'art. 23.8, gli interventi di cui al comma 4 possono comportare la modifica delle destinazioni d'uso degli edifici tra quelle previste dal comma 5 dell'art.34; il mutamento della destinazione d'uso agricola, sia essa riferita ad abitazioni o ad annessi, è soggetta alle limitazioni e alle condizioni previste dalle vigenti disposizioni regionali, compresa l'eventuale necessità di programma aziendale, nonché dalle convenzioni o dagli atti d'obbligo stipulati. Gli interventi di recupero che mutano la destinazione d'uso agricola degli annessi sono computati ai fini del dimensionamento di cui all'art.2 e sono soggetti alle disposizioni di cui al comma 8 dello stesso articolo.
6. Gli interventi ammessi dai commi 3 e 4 sono comunque subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:
 - siano ammissibili anche in base alle disposizioni per il territorio rurale della legge regionale 1/2005 e del relativo

regolamento di attuazione;

- non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o l'installazione di nuovi manufatti all'interno delle aree ricadenti negli ambiti territoriali di pertinenza dei corsi d'acqua aventi valenza di paesaggio fluvio-lacuale;
- per gli edifici e i manufatti nei quali alla data di adozione del presente regolamento urbanistico risultino legittimamente insediate attività incompatibili secondo il comma 5 dell'art. 34 e fino al relativo adeguamento della destinazione, gli interventi di cui al comma 4 sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla ristrutturazione edilizia R4 nel rispetto delle relative prescrizioni, a condizione che l'intervento non determini incremento del numero delle unità immobiliari o di Superficie utile lorda.

7. Fermo restando quanto previsto dall'art. 34, i programmi aziendali e gli interventi edilizi dovranno garantire per le aree di pertinenza agricola ed edilizia di riferimento, il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- il mantenimento delle colture tradizionali di particolare pregio quali viti, oliveti, alberi da frutto ecc., tramite interventi di riqualificazione e rinaturalizzazione delle aree abbandonate o trasformate con destinazioni improprie e incompatibili;
- conservazione, ripristino e valorizzazione della struttura agraria tradizionale e degli elementi particolari del paesaggio quali la viabilità di antico impianto, le strade poderali, le alberature tipiche ai margini delle coltivazioni ed i manufatti idraulici con relative sponde e argini;
- ripristino della vegetazione tipica, con rinaturalizzazione e valorizzazione ambientale delle aree.

8. I movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari ai fini delle pratiche colturali agricole oppure della difesa del suolo devono rispettare le sistemazioni storiche dei terreni e sono soggetti alle medesime prescrizioni del comma 6.

9. I programmi di miglioramento agricolo ambientale per le attività produttive delle aziende agricole possono essere richiesti anche in mancanza di interventi edilizi, con l'obiettivo del controllo delle trasformazioni del paesaggio agricolo.

10. Per l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, con destinazione agricola e non, e lo svolgimento delle attività agricole, aziendali e amatoriali, è consentita, anche al di fuori delle aree di pertinenza edilizia, la realizzazione dei seguenti interventi:

- a) le sistemazioni a terra necessarie per l'accesso al fondo agricolo ed ai relativi annessi e manufatti, per le operazioni di carico e scarico dei prodotti, per la sosta e, limitatamente alle aziende agricole, lo spostamento anche carrabile all'interno del fondo;
- b) le delimitazioni di aree di lavoro e allevamento, di percorsi con staccionate in legno o siepi e rete a maglia sciolta, arbusti e alberature di specie tipiche;
- c) le recinzioni costituite da pali e rete a maglia sciolta, di altezza non superiore a metri 2,00 e senza fondazione continua, nonché i cancelli realizzati con struttura leggera e rete a maglia sciolta o fissa, con le relative opere di sostegno, nel rispetto della medesima altezza di metri 2,00;
- d) la realizzazione di modesti manufatti tecnologici quali contatori, pozzi, impianti di irrigazione e simili;
- e) le sistemazioni a terra necessarie per gli accessi ed i collegamenti alle opere di urbanizzazione primaria comunali negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nelle aree di cui al presente articolo e nelle aree urbane storiche;

gli interventi di cui alle lettere a), b), c) d) ed e):

- devono essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni del comma 6 e di quelle di seguito specificate:
- non devono prevedere l'utilizzo di asfalto, solette cementizie o in altri materiali similari, pavimentazioni continue anche se in autobloccanti;
- non devono comunque comportare impermeabilizzazioni del suolo
- non possono essere finalizzati all'accesso dei lotti e al collegamento funzionale delle opere di urbanizzazione negli interventi di nuova edificazione;

11. Fatto salvo quanto previsto dai commi 3 e 4, le trasformazioni del suolo non rientranti nei casi o che non rispettano le prescrizioni di cui al precedente comma 9 sono ammissibili solo a seguito di approvazione di Programma aziendale.

Articolo 35 - Le città e i borghi di Cascina

1. Attraverso le disposizioni del presente articolo e la disciplina delle schede norma contenuta nell'Allegato A, denominato *Disciplina urbanistica di dettaglio*, sono stabilite le previsioni per le aree ubicate all'interno delle UTOE appartenenti al **Sistema territoriale della pianura storica** e di seguito elencate.

UTOE 1 San Casciano

Non sono previste aree soggette a disciplina urbanistica di dettaglio attraverso l'allegato A

Tosco Romagnola

- Area sud ferrovia
- Riqualificazione di Cascina nord
- Nuovo limite orientale

UTOE 2 Laiano

Non sono previste aree soggette a disciplina urbanistica di dettaglio attraverso l'allegato A

Sono previste le seguenti viabilità di progetto (articolo 19.1) disciplinate dalle schede norma contenute nell'allegato A disciplina urbanistica di dettaglio:

UTOE 3 Zambra

Nelle seguenti aree sono confermate le previsioni attuate o in corso di attuazione ai sensi dell'art. 11:

STRPR via Lungo la ferrovia – via Fossovecchio viabilità di progetto.
STRPR via Toscoromagnola viabilità di progetto

- Area ad ovest dell'abitato
- Area a sud dell'abitato

Sono previste le seguenti viabilità di progetto (articolo 19.1) disciplinate dalle schede norma contenute nell'allegato A disciplina urbanistica di dettaglio:

STRPR via san Jacopo viabilità di progetto

UTOE 4 Cascina

Sono previste le seguenti aree per la trasformazione degli assetti insediativi (articolo 26), disciplinate dalle schede norma contenute nell'Allegato A - *Disciplina urbanistica di dettaglio*:

- TR 4.4 Aree di completamento est
- TR 4.6 Zona 6 Cannicce
- RQ 4.2 ex IRg2
- RQ 4.9 Isolato di rinnovo urbano IR 2/3/4
- RQ 4.10 Zona vecchia fornace via Genovesi
- CM 4 Riqualificazione ex mostra del mobilio

Sono individuati i seguenti isolati di rinnovo urbano (art. 25.1) disciplinati dalle schede norma contenute nell'Allegato A - *Disciplina urbanistica di dettaglio*:

- IRg1a/1b
- IRg3
- IRg4a/4b
- IRg6
- IRn6
- IRn7
- IRn8a/8b

Sono individuate le seguenti aree per attrezzature di interesse generale, pubbliche o di interesse comune (articoli 20 e 21) disciplinate dalle schede norma contenute nell'Allegato A - *Disciplina urbanistica di dettaglio*:

- F 4.8 Riqualificazione Cascina ingresso nord
- Sp 4a/4b

Nelle seguenti aree sono confermate le previsioni attuate o in corso di attuazione ai sensi dell'art. 11:

- Ristrutturazione urbanistica ingresso ovest lungo via

UTOE 5 Latignano

Sono previste le seguenti aree per la trasformazione degli assetti insediativi (articolo 26), disciplinate dalle schede norma contenute nell'Allegato A - *Disciplina urbanistica di dettaglio*:

- RQ 5.3 Area ad est dell'abitato

Sono individuate le seguenti aree per attrezzature di interesse generale, pubbliche o di interesse comune (articoli 20 e 21) disciplinate dalle schede norma contenute nell'Allegato A - *Disciplina urbanistica di dettaglio*:

- Sp 5

Nelle seguenti aree sono confermate le previsioni attuate o in corso di attuazione ai sensi dell'art. 11:

- Nuova area centrale
- Area sud dell'abitato

Sono previste le seguenti viabilità di progetto (articolo 19.1) disciplinate dalle schede norma contenute nell'allegato A disciplina urbanistica di dettaglio:

STRPR via Rotina viabilità di progetto
STRPR via Risorgimento viabilità di progetto

UTOE 6 Pardossi

Non sono previste aree soggette a disciplina urbanistica di dettaglio attraverso l'allegato A

UTOE 7 via di Corte

Nelle seguenti aree sono confermate le previsioni attuate o in corso di attuazione ai sensi dell'art. 11:

- Area centrale dell'abitato

UTOE 8 Marciana

Nelle seguenti aree sono confermate le previsioni attuate o in corso di attuazione ai sensi dell'art. 11:

- Area sud dell'abitato

UTOE 9 San Frediano

Sono previste le seguenti aree per la trasformazione degli assetti insediativi (articolo 26), disciplinate dalle schede norma contenute nell'Allegato A - *Disciplina urbanistica di dettaglio*:

- TR 9.4 Area nord via Della Chiesa

Sono individuate le seguenti aree per attrezzature di interesse generale, pubbliche o di interesse comune (articoli 20 e 21) disciplinate dalle schede norma contenute nell'Allegato A - *Disciplina urbanistica di dettaglio*:

- CM 9.1 Area di partenza
- CM 9.2 Area di atterraggio
- Sp 9

Nelle seguenti aree sono confermate le previsioni attuate o in corso di attuazione ai sensi dell'art. 11:

- Area via Fucini/via Stradello
- Area PEEP via Della Chiesa
- Area nord via Bachelet
- Area nord via Picasso
- Area sud di via Colombiera

Sono previste le seguenti viabilità di progetto (articolo 19.1) disciplinate dalle schede norma contenute nell'allegato A disciplina urbanistica di dettaglio:

STRPR via Macerata viabilità di progetto

STRPR via Stradello viabilità di progetto

UTOE 10 Sant'Anna

Nelle seguenti aree sono confermate le previsioni attuate o in corso di attuazione ai sensi dell'art. 11:

- Area nord dell'abitato

UTOE 11 San Giorgio

Non sono previste aree soggette a disciplina urbanistica di dettaglio attraverso l'allegato A

UTOE 12 San Lorenzo a Pagnatico

Sono individuate le seguenti aree per attrezzature di interesse generale, pubbliche o di interesse comune (articoli 20 e 21) disciplinate dalle schede norma contenute nell'Allegato A - *Disciplina urbanistica di dettaglio*:

- Sp 12

Nelle seguenti aree sono confermate le previsioni attuate o in corso di attuazione ai sensi dell'art. 11:

- Area nord abitato

UTOE 13 Casciavola

Sono previste le seguenti viabilità di progetto (articolo 19.1) disciplinate dalle schede norma contenute nell'Allegato E – *Aree soggette a nuova pubblicazione*:

SP13

STRPR 13 a viabilità di progetto

STRPR 13 c viabilità di progetto

STRPR località Marcianella - via A. Grillai - via Carraia viabilità di progetto

STRPR località Marcianella - via Carraia – via Macerata viabilità di progetto

UTOE 14 San Prospero

Non sono previste aree soggette a disciplina urbanistica di dettaglio attraverso l'allegato A

UTOE 15 Navacchio

Sono individuate le seguenti aree per attrezzature di interesse generale, pubbliche o di interesse comune (articoli 20 e 21) disciplinate dalle schede norma contenute nell'Allegato A - *Disciplina urbanistica di dettaglio*:

- F 15.3 Area centrale all'abitato

Nelle seguenti aree sono confermate le previsioni attuate o in corso di attuazione ai sensi dell'art. 11:

- Area Navacchio sud/ovest (via Moggi/via Rocchi)
- Navacchio nord-ovest (via Gorgona)

UTOE 16 Visignano

Sono previste le seguenti aree per la trasformazione degli assetti insediativi (articolo 26), disciplinate dalle schede norma contenute nell'Allegato A - *Disciplina urbanistica di dettaglio*:

- TR 16.4 Area di nuovo impianto a sud della linea ferroviaria
- RQ 16.1a Ristrutturazione urbanistica lungo via Tosco Romagnola
- RQ 16.1b Ristrutturazione urbanistica lungo via Tosco Romagnola
- RQ 16.2 Ristrutturazione urbanistica lungo ferrovia

Nelle seguenti aree sono confermate le previsioni attuate o in corso di attuazione ai sensi dell'art. 11:

- Area di nuovo impianto lungo la ferrovia

Sono previste le seguenti viabilità di progetto (articolo 19.1) disciplinate dalle schede norma contenute nell'allegato A disciplina urbanistica di dettaglio:

STRPR via Moggi viabilità di progetto

UTOE 17 San Lorenzo alle Corti

Sono previste le seguenti aree per la trasformazione degli assetti insediativi (articolo 26), disciplinate dalle schede norma contenute nell'Allegato A - *Disciplina urbanistica di dettaglio*:

- TR 17.1b Area nord San Donato
- RQ 17.3 Ex deposito petroli

Nelle seguenti aree sono confermate le previsioni attuate o in corso di attuazione ai sensi dell'art. 11:

- Area nord San Donato 1a
- Area sud San Donato
- Ristrutturazione urbanistica deposito carburanti
- Ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione area ex case minime

UTOE 18 Titignano

Nelle seguenti aree sono confermate le previsioni attuate o in corso di attuazione ai sensi dell'art. 11:

- Area a sud ferrovia
- Ristrutturazione urbanistica lungo via Tosco Romagnola

UTOE 19 Badia Montione

Nelle aree interessate da interventi attuati o in corso di

attuazione ai sensi dell'art. 11 individuate dalle seguenti schede norma contenute nell'allegato A, la disciplina è quella dalla medesima scheda:

- B* 19

UTOE 20 Pettori

Sono previste le seguenti aree per la trasformazione degli assetti insediativi (articolo 26), disciplinate dalle schede norma contenute nell'Allegato A - *Disciplina urbanistica di dettaglio*:

- RQ 20.1 Aree zona fornace via Pettori

Sono individuate le seguenti aree per attrezzature di interesse generale, pubbliche o di interesse comune (articoli 20 e 21) disciplinate dalle schede norma contenute nell'Allegato A - *Disciplina urbanistica di dettaglio*:

- Sp 20

Nelle seguenti aree sono confermate le previsioni attuate o in corso di attuazione ai sensi dell'art. 11:

- Area via Borgo, via Piastroni

UTOE 21 Musigliano

Nelle aree interessate da interventi attuati o in corso di attuazione ai sensi dell'art. 11 individuate dalle seguenti schede norma contenute nell'allegato A, la disciplina è quella dalla medesima scheda:

- B*21a/b

UTOE 22 San Sisto

Non sono previste aree soggette a disciplina urbanistica di dettaglio attraverso l'allegato A

UTOE 23 Ripoli

Non sono previste aree soggette a disciplina urbanistica di dettaglio attraverso l'allegato A

UTOE 26 Parco sportivo Latignano

Sono previste le seguenti aree destinate a parco disciplinate dalle schede norma contenute nell'Allegato A - *Disciplina urbanistica di dettaglio*:

- PARCO 26 Parco sportivo Latignano

UTOE 27 Parco Cascina nord

Nelle seguenti aree sono confermate le previsioni attuate o in corso di attuazione ai sensi dell'art. 11:

- Piano integrato di intervento Cascina nord
- PARCO 27.b

UTOE 28 Cascina/Madonna dell'Acqua – Parco sportivo

Sono previste le seguenti aree per la trasformazione degli assetti insediativi (articolo 26), disciplinate dalle schede norma contenute nell'Allegato A - *Disciplina urbanistica di dettaglio*:

- CM 28.1 Ingresso est, cittadella dello sport
- CM 28.2 Ingresso est, cittadella dello sport

UTOE 29 Parco sportivo Cascina ovest

Sono previste le seguenti aree destinate a parco disciplinate dalle schede norma contenute nell'Allegato A - *Disciplina*

urbanistica di dettaglio:

- PARCO 29.2 Parco sportivo comparto n.2
- PARCO 29.3 Parco sportivo comparto n.3

Nelle seguenti aree sono confermate le previsioni attuate o in corso di attuazione ai sensi dell'art. 11:

- area sportiva, in parte realizzata, prevista dal PRG del 1975, nella quale sono ammessi volumi necessari alle attività sportive secondo le modalità, le prescrizioni e i limiti contenuti nel piano particolareggiato di iniziativa pubblica approvato dall'Amministrazione Comunale con deliberazione C.C n. 61 del 18 settembre 2001

UTOE 30 Parco sportivo San Frediano

Sono previste le seguenti aree destinate a parco disciplinate dalle schede norma contenute nell'Allegato A - *Disciplina urbanistica di dettaglio*:

- PARCO 30 Parco sportivo San Frediano

UTOE 31 Parco sportivo Zambra

Sono previste le seguenti aree destinate a parco disciplinate dalle schede norma contenute nell'Allegato A - *Disciplina urbanistica di dettaglio*:

- PARCO 31 Parco sportivo Zambra

UTOE 32 Parco sportivo San Prospero

Sono previste le seguenti aree destinate a parco disciplinate dalle schede norma contenute nell'Allegato A - *Disciplina urbanistica di dettaglio*:

- PARCO 32 Parco sportivo San Prospero

UTOE 33 Parco sportivo Musigliano

Sono previste le seguenti aree destinate a parco disciplinate dalle schede norma contenute nell'Allegato A - *Disciplina urbanistica di dettaglio*:

- PARCO 33 Parco sportivo Musigliano

UTOE 34 Parco sportivo San Lorenzo alle Corti

Sono previste le seguenti aree destinate a parco disciplinate dalle schede norma contenute nell'Allegato A - *Disciplina urbanistica di dettaglio*:

- PARCO 34 Parco sportivo San Lorenzo alle Corti

UTOE 35 Parco urbano San Donato

Sono previste le seguenti aree destinate a parco disciplinate dalle schede norma contenute nell'Allegato A - *Disciplina urbanistica di dettaglio*:

- PARCO 35 Parco urbano San Donato

UTOE 36 Parco ambientale dell'Ansa dell'Areno

Sono previste le seguenti aree destinate a parco disciplinate dalle schede norma contenute nell'Allegato A - *Disciplina urbanistica di dettaglio*:

- PARCO 36 Parco ambientale Ansa dell'Arno

UTOE 38 – Zona Produttiva di Cascina

Sono previste le seguenti aree per la trasformazione degli insediamenti produttivi (articolo 27.2), disciplinate dalle schede norma contenute nell'Allegato A - *Disciplina urbanistica di dettaglio*:

- PR 38.2 PIP Cascina Est comparto 2

Sono previste le seguenti viabilità di progetto (articolo 19.1) disciplinate dalle schede norma contenute nell'allegato A disciplina urbanistica di dettaglio:

STRPR collegamento S.S.67 bis viabilità di progetto

UTOE 39 – Zona Produttiva di Navacchio

Sono previste le seguenti aree per la trasformazione degli insediamenti produttivi (articolo 27.2), disciplinate dalla scheda norma contenuta nell'Allegato A – *Disciplina urbanistica di dettaglio*:

- PR 39a/b Ampliamento zona commerciale Navacchio:

Capo II - Sistema territoriale della pianura bonificata

Art. 36 - Aree agricole della pianura bonificata

1. Sono le aree con prevalente funzione agricola appartenenti al sub-sistema agricolo ambientale della pianura bonificata di cui all'art. 5.2.2 del Piano strutturale, corrispondenti alla parte di territorio che va dal confine dal limite del Fosso Vecchio e la frazione di Latignano fino al confine sud delineato dallo Scolmatore, formatasi attraverso le opere di bonifica effettuate nel corso dei secoli; essa è caratterizzata:
 - da canali di bonifica che la solcano con andamento che confluisce verso sud-ovest, formando in questa parte estrema del territorio, zone umide con forti connotati di valenza faunistica;
 - da un sistema agricolo a conduzione fondiaria estensiva, che costituisce il riferimento produttivo e agricolo per le aziende presenti;
 - dalla presenza di case rurali sparse e dal sistema di appoderamento derivante dagli interventi di bonifica.
2. In tali aree le previsioni del regolamento urbanistico, nel rispetto dei contenuti del piano strutturale, hanno le seguenti finalità:
 - la destinazione delle aree ad attività agricole specializzate ed intensive, nelle quali sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione e valorizzazione delle attività agricole da ottenere con programmi aziendali che trovino il giusto equilibrio tra attività produttive e valorizzazione della struttura agraria più tradizionale presente ed individuata nelle cartografie di piano
 - il mantenimento delle coltivazioni tradizionali in atto e lo sviluppo delle conduzioni poderali ancora presenti;
 - il mantenimento e la valorizzazione degli elementi particolari del paesaggio quali le strade poderali e i canali di bonifica e le alberature tipiche ai margini delle coltivazioni;
 - la tutela degli insediamenti rurali, dei caratteri formali tipici dei luoghi, in particolare per quanto riguarda le abitazioni poderali;
 - la valorizzazione del territorio attraverso l'agriturismo e le attività di fruizione del territorio per il tempo libero, da sviluppare in collegamento con il progetto di circuito attrezzato e di visita ciclabile, pedonale, equestre, carrabile.
3. La disciplina delle aree agricole della pianura bonificata di cui al presente articolo integra, specifica e attua quella generale contenuta nel Titolo III ed in particolare nell'art. 23 e seguenti; resta fermo quanto previsto dal comma 2 dell'articolo 23, relativamente alle opere e le aree che pur ricadendo nel territorio rurale sono disciplinate da specifiche disposizioni delle norme tecniche di attuazione anziché dal presente articolo.
4. Ai fini dell'attuazione delle previsioni del regolamento urbanistico, nelle aree agricole della pianura bonificata devono essere prioritariamente rispettate le disposizioni di cui al Capo I del Titolo III, per la tutela delle emergenze storiche costituite dai capisaldi di cui all'art. 16.1, dei tracciati viari antichi e strade poderali di bonifica di cui all'art. 16.6, della rete fluviale e idraulica di cui all'art. 16.8, della struttura poderale della pianura bonificata di cui all'art. 16.9 e del sistema delle aree umide di cui all'art. 16.10; mantengono comunque efficacia per quanto applicabili tutte le altre disposizioni di tutela del medesimo Capo I e trovano inoltre applicazione le norme sulla formazione del limite urbano di cui all'art. 17.2 e dei percorsi di visita di cui all'art. 17.6.
5. Ai fini della relativa ammissibilità, gli interventi nelle aree agricole della pianura bonificata, devono essere connessi con le seguenti attività:
 - attività agricole, amatoriali e aziendali, prevalentemente orientate alla salvaguardia delle varietà colturali e delle

forme di coltivazione tradizionali;

- attività zootecniche, amatoriali e aziendali, compresi allevamenti zootecnici minori e pascolo;
- selvicoltura e altre attività forestali connesse;
- agriturismo e altre attività connesse alla produzione agricola aziendale;
- attività di stoccaggio, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli;
- attività florovivaistiche;
- attività ricreative, motorie e del tempo libero, in connessione con le risorse ambientali storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
- residenza in edifici esistenti od oggetto di trasformazioni consentite dalle presenti norme;
- attività ricettive extralberghiere;
- esercizi commerciali di vicinato e relativi servizi di pertinenza;
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e attività per la degustazione e vendita di prodotti tipici;
- attività artigianali di servizio alla residenza e alle attività agricole;
- attività complementari, quali attività terziarie o attività private per la formazione, per servizi a carattere educativo, culturale, socio-sanitario;
- attività pubbliche e private di interesse pubblico o collettivo.

6. Con riferimento alla disciplina dell'art. 23, nelle aree agricole della pianura bonificata sono ammessi i seguenti interventi, nel rispetto di condizioni, limitazioni e prescrizioni contenute negli articoli di riferimento:

- la realizzazione degli edifici rurali ad uso abitativo di cui all'art. 23.1;
- la realizzazione degli annessi agricoli di cui all'art. 23.2;
- la realizzazione degli annessi agricoli minimi di cui all'art. 23.3;
- l'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'art. 23.4;
- l'installazione dei manufatti aziendali precari di cui all'art. 23.5;
- l'installazione delle serre temporanee di cui all'art. 23.6;
- la realizzazione delle strutture per attività di fruizione del territorio rurale di cui all'art. 23.7;

7. Per gli edifici esistenti nelle aree agricole della pianura bonificata e per le relative aree di pertinenza edilizia, fatto salvo quanto previsto dal comma successivo, sono consentiti gli interventi previsti dagli articoli 23.8 e 23.9 in base alla classificazione attribuita con l'Allegato A alle presenti norme; a tal fine la classificazione degli edifici esistenti tiene conto del quadro conoscitivo e le relative prescrizioni e limitazioni di intervento, insieme alle norme di tutela dei capisaldi, costituiscono la disciplina che attua gli obiettivi del Piano strutturale, di tutela del patrimonio edilizio esistente storico attraverso la salvaguardia dei caratteri architettonici, tipologici e ambientali, garantendo inoltre che gli interventi su di esso non comportino alterazioni sostanziali dell'aspetto del contesto ambientale.

8. Fatte salve le limitazioni previste dall'art. 23.8, gli interventi di cui al comma 7 possono comportare la modifica delle destinazioni d'uso degli edifici tra quelle previste dal comma 5; il mutamento della destinazione d'uso agricola, sia essa riferita ad abitazioni o ad annessi, è soggetta alle limitazioni e alle condizioni previste dalle vigenti disposizioni regionali, compresa l'eventuale necessità di programma aziendale, nonché dalle convenzioni o dagli atti d'obbligo stipulati. Gli interventi di recupero che mutano la destinazione d'uso agricola degli annessi sono computati ai fini del dimensionamento di cui all'art.2 e sono soggetti alle disposizioni di cui al comma 8 dello stesso articolo.

9. Gli interventi ammessi dai commi 6 e 7 sono comunque subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

- siano ammissibili anche in base alle disposizioni per il territorio rurale della legge regionale 1/2005 e del relativo regolamento di attuazione;
- non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o l'installazione di nuovi manufatti all'interno delle aree ricadenti negli ambiti territoriali di pertinenza dei corsi d'acqua aventi valenza di paesaggio fluvio-lacuale;
- per gli edifici e i manufatti nei quali alla data di adozione del presente regolamento urbanistico risultino legittimamente insediate attività incompatibili secondo il comma 5 e fino al relativo adeguamento della destinazione, gli interventi di cui al comma 7 sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla

ristrutturazione edilizia R4 nel rispetto delle relative prescrizioni, a condizione che l'intervento non determini incremento del numero delle unità immobiliari o di Superficie utile lorda.

10. Fermo restando quanto previsto dal comma 4, i programmi aziendali e gli interventi edilizi dovranno garantire per le aree di pertinenza agricola ed edilizia di riferimento, il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- mantenimento delle coltivazioni tradizionali con valorizzazione delle forme di conduzione poderali estensive ancora presenti, quale presidio ambientale e agricolo produttivo;
- conservazione, ripristino e valorizzazione della struttura agraria tradizionale e degli elementi particolari del paesaggio quali le strade poderali, i manufatti idraulici, e le alberature tipiche ai margini delle coltivazioni;
- collocazione a dimora di essenze tipiche della vegetazione mediterranea e delle tradizioni locali, con priorità per la ricostruzione delle alberature storiche caratteristiche delle zone;

con piano particolareggiato si potranno integrare le norme con più specifiche indicazioni per gli aspetti collegati alla valorizzazione ambientale e per i piani di miglioramento agricolo-ambientale (che terranno conto dei criteri previsti nel piano strutturale, articolo 7.2, punti 18 e 19).

11. I movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari ai fini delle pratiche colturali agricole oppure della difesa del suolo devono rispettare le sistemazioni storiche dei terreni e sono soggetti alle medesime prescrizioni del comma 9.

12. I programmi di miglioramento agricolo ambientale per le attività produttive delle aziende agricole possono essere richiesti anche in mancanza di interventi edilizi, con l'obiettivo del controllo delle trasformazioni del paesaggio agricolo.

13. Per l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, con destinazione agricola e non, e lo svolgimento delle attività agricole, aziendali e amatoriali, è consentita, anche al di fuori delle aree di pertinenza edilizia, la realizzazione dei seguenti interventi:

- a) le sistemazioni a terra necessarie per l'accesso al fondo agricolo ed ai relativi annessi e manufatti, per le operazioni di carico e scarico dei prodotti, per la sosta e, limitatamente alle aziende agricole, lo spostamento anche carrabile all'interno del fondo;
- b) le delimitazioni di aree di lavoro e allevamento, di percorsi con staccionate in legno o siepi e rete a maglia sciolta;
- c) le recinzioni costituite da pali e rete a maglia sciolta, di altezza non superiore a metri 2,00 e senza fondazione continua, nonché i cancelli realizzati con struttura leggera e rete a maglia sciolta o fissa, con le relative opere di sostegno, nel rispetto della medesima altezza di metri 2,00;
- d) la realizzazione di modesti manufatti tecnologici quali contatori, pozzi, impianti di irrigazione e simili;
- e) le sistemazioni a terra strettamente necessarie per gli accessi ed i collegamenti alle opere di urbanizzazione primaria comunali negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nelle aree di cui al presente articolo e nelle aree urbane storiche;

gli interventi di cui alle lettere a), b), c) d) ed e) devono essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni del comma 9 e di quelle di seguito specificate:

- non devono prevedere l'utilizzo di asfalto, solette cementizie o in altri materiali similari, pavimentazioni continue anche se in autobloccanti;
- non devono comunque comportare impermeabilizzazioni del suolo
- non possono essere finalizzati all'accesso dei lotti e al collegamento funzionale delle opere di urbanizzazione negli interventi di nuova edificazione in area non agricola;

14. Fatto salvo quanto previsto dai commi 6, 7 e 15, le trasformazioni del suolo non rientranti nei casi o che non rispettano le prescrizioni di cui al precedente comma 13 sono ammissibili solo a seguito di approvazione di Programma aziendale.

15. Nelle aree agricole di cui al presente articolo è altresì consentita la realizzazione di reti tecnologiche, quali acquedotti, fognature, sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, compresa la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità quali cabine di trasformazione e decompressione, nonché di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di regimazione e regolazione idraulica, e simili.

16. Nelle aree con specchi d'acqua o laghetti, comprensive dei resede di riferimento e individuate in cartografia, sulla base

di un progetto di iniziativa pubblica o privata, sono ammessi interventi di sistemazione paesaggistica con eventuale ampliamento degli specchi d'acqua, il recupero del degrado e l'organizzazione di attività sportive e ricreative, anche con la realizzazione delle strutture per attività di fruizione del territorio rurale di cui all'art. 23.7; negli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo R4, R5 e R6, ampliamenti per addizioni igienico sanitarie, volumetriche e pertinenziali, sostituzione edilizia, demolizione e ristrutturazione urbanistica; tali interventi sono consentiti nel rispetto di un aumento della Superficie utile lorda, una tantum, del 30%, di quella esistente al momento dell'adozione del regolamento urbanistico.

17. La zona, individuata nella cartografia di regolamento urbanistico con la scheda n. 62 nel Sistema 2 della pianura bonificata, è destinata ad aree attrezzate per la sosta e la residenza della popolazione nomade soggetta a progetto comunale secondo i disposti della legge regionale 12 gennaio 2000, n. 2.
18. Sono previste le seguenti viabilità di progetto (articolo 19.1) disciplinate dalle schede norma contenute nell'allegato A disciplina urbanistica di dettaglio:
 - STRPR località Zambrighiana viabilità di progetto

Art. 37 - Le UTOE della pianura umida e bonificata

1. Attraverso le disposizioni del presente articolo e la disciplina delle schede norma contenuta nell'Allegato A, denominato Disciplina urbanistica di dettaglio, sono stabilite le previsioni per le aree ubicate all'interno delle UTOE appartenenti al Sistema territoriale della pianura bonificata e di seguito elencate.

UTOE 24 Santo Stefano a Macerata

Non sono previste aree soggette a disciplina urbanistica di dettaglio attraverso l'allegato A

UTOE 25 Arnaccio

Non sono previste aree soggette a disciplina urbanistica di dettaglio attraverso l'allegato A

UTOE 37 Parco ambientale Chiesa Nuova

Sono previste le seguenti aree destinate a parco disciplinate dalle schede norma contenute nell'Allegato A - *Disciplina urbanistica di dettaglio*:

- PARCO 37 Parco ambientale Chiesa Nuova

Sono individuate le seguenti aree per attrezzature di interesse generale, pubbliche o di interesse comune (articoli 20 e 21) disciplinate dalle schede norma contenute nell'Allegato A - *Disciplina urbanistica di dettaglio*:

- F 37.1 Riqualificazione area dismessa

UTOE 40 – Zona Produttiva per il recupero e il riciclaggio delle materie prime e seconde

Nelle aree interessate da interventi attuati o in corso di attuazione ai sensi dell'art. 11 individuate dalle seguenti schede norma contenute nell'allegato A, la disciplina è quella dalla medesima scheda:

- Area destinata alla realizzazione di una zona produttiva per attività legate al recupero dei rifiuti speciali comprendente sia l'ambito della discarica del tiro a segno che un insediamento produttivo esistente per il trattamento dei rifiuti inerti localizzato dalla Provincia di Pisa

UTOE 41 – Zona Produttiva Ospedaletto

Nelle aree interessate da interventi attuati o in corso di attuazione ai sensi dell'art. 11 individuate dalle seguenti schede norma contenute nell'allegato A, la disciplina è quella dalla medesima scheda:

- zona produttiva di Ospedaletto a completamento dell'area industriale del Comune di Pisa

UTOE 42 Chiesa Nuova

Sono previste le seguenti aree per la trasformazione degli insediamenti produttivi (articolo 35) disciplinate dalle schede norma contenute nell'Allegato A - *Disciplina urbanistica di dettaglio*:

- R42 Ricerca
- Azioni sovracomunali

UTOE 43 Virgo

Progetto scientifico di interesse internazionale che è stato oggetto di un protocollo di intesa tra Comune di Cascina, Provincia di Pisa e Regione Toscana.

UTOE 44 – Zona per deposito materiali di risulta e rifiuti speciali Latignano Scolmatore

L'UTOE, in attuazione di una scelta della Provincia di Pisa ai sensi della legislazione in materia di rifiuti, si identifica come area per rifiuti speciali derivanti da cicli di lavorazione industriale e relativi impianti di trattamento e smaltimento.

Modalità di attuazione:

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata o progetto esecutivo dell'opera.

Categorie di intervento :

- Nuova costruzione, limitata alla realizzazione del piazzale e al recupero ambientale dell'area relativa alla discarica esistente, da attuarsi attraverso progetto approvato con Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale ai sensi del D.Lgs 152/06 del 24/05/2021.
- Possibilità di ampliamento di Sul fino a 150mq dell'impianto per il trattamento rifiuti adiacente all'area relativa alla discarica esistente.

Destinazioni d'uso:

Industriale, Aree per trattamento di rifiuti speciali, smaltimento.

Parametri urbanistici :

Superficie territoriale (St): mq. 44.804. No ampliamento di SUL , ad eccezione dei locali a servizio previsti dal progetto approvato con provvedimento autorizzatorio unico regionale ai sensi del D.Lgs 152/06 del 24/05/2021 e dell'ampliamento dell'impianto di trattamento rifiuti adiacente alla discarica, anch'esso approvato con provvedimento autorizzatorio unico regionale ai sensi del D.Lgs 152/06 del 14/01/2022.

Prescrizioni particolari:

- Deve essere prevista un'area di tutela, opportunamente alberata posta al confine o anche in prossimità del limite dell'Utoe e devono essere rispettate le prescrizioni dell'art 8.4 delle NTA del RU;
- Devono essere trattati in modo particolareggiato la verifica degli effetti ambientali che devono indicare le misure idonee ad evitare o compensare eventuali effetti negativi sull'ambiente.
- Al fine di garantire la sicurezza idraulica, il piano di calpestio interno dei locali di servizio previsti dal progetto deve essere ubicato a quota +50 cm rispetto all'attuale piano di campagna. Dovrà inoltre essere realizzato un arginello perimetrale in terra, dell'altezza di 0,5 m rispetto al piano di campagna intorno alle aree in scavo previste dal progetto.

Prescrizioni ambientali:

- Gli interventi sono subordinati al potenziamento/estensione della rete idrica fino al collettore principale di via di Gello-viale Europa;
- Gli interventi sono subordinati alla realizzazione di sistemi autonomi di depurazione;
- Gli interventi sono subordinati alle disposizioni di cui all'art 19.5 delle NTA del RU per la rete ad alta tensione che attraversa il comparto;
- Rispetto delle disposizioni contenute nell'art 40 "Norme ambientali" delle NTA del RU o, nei casi di procedimenti sovraordinati (VIA, AIA, PAUR), di quanto prescritto da parte degli Enti competenti.

Prescrizioni paesaggistiche:

In coerenza all'art. 19 del PIT si prescrive:

- Per gli insediamenti esistenti, prevedere il riordino della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione e trasporto delle merci e la razionalizzazione degli accessi alle singole aree ed ai comparti al fine di fluidificare la maglia principale e di accesso agli insediamenti;
- Individuare soluzioni progettuali di qualità funzionale ed estetica che prevedano l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati, che riducano il fabbisogno energetico ed idrico, incrementando l'utilizzazione di energie e risorse rinnovabili, che consentano la riduzione della produzione di rifiuti e migliorino la gestione degli stessi, agevolando il recupero ed il riciclaggio interno dei materiali, ivi compresi gli imballaggi, e dotando gli insediamenti di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.

UTOE 45 Centro Sportivo Nazionale Tiro a Segno

L'area comprende il centro sportivo nazionale Tiro a Segno e la perimetrazione tutela l'attrezzatura sportiva in ragione delle attività praticate. Interventi di trasformazione sono ammessi se finalizzati alla realizzazione di spazi di servizio (verde, parcheggi, schermi arborei, piccoli manufatti) strettamente connessi alle esigenze funzionali dell'attrezzatura sportiva. Nel rispetto del PS nell'area di tutela non sono ammessi interventi edilizi di nessun genere. Gli interventi sono subordinati all'approvazione di specifico progetto di iniziativa pubblica e/o privata con particolare riferimento alla regimazione idraulica, ove compatibili e ammessi dalla L.R.21/2012.

UTOE 46 – Zona Produttiva di Via Emilia

Nelle aree interessate da interventi attuati o in corso di attuazione ai sensi dell'art. 11 individuate dalle seguenti schede norma contenute nell'allegato A, la disciplina è quella dalla medesima scheda:

- zona produttiva via Emilia

UTOE 47 Accordo di Programma

Sono previste le seguenti aree per la trasformazione degli insediamenti produttivi (articolo 27.2), disciplinate dalle schede norma contenute nell'Allegato A - *Disciplina urbanistica di dettaglio*:

- PR 47 Energy farm

UTOE 48 – Zona Produttiva loc. Palmerino

Sono previste le seguenti aree per la trasformazione degli insediamenti produttivi (articolo 27.2), disciplinate dalle schede norma contenute nell'Allegato A - *Disciplina urbanistica di dettaglio*:

- PR 48 Palmerino

Titolo V - Norme ambientali e disposizioni finali

Capo I - Disciplina di protezione ambientale

Art. 38 - Aree di protezione idraulica (PI)

1. Sono individuate con apposita perimetrazione e simbologia parti di territorio destinate alla realizzazione delle opere necessarie alla messa in sicurezza dal rischio idraulico (casce di espansione e serbatoi di laminazione, scolmatori di piena etc.) in funzione di esigenze connesse con lo sviluppo dei sistemi insediativi.
2. In tali aree non è consentita la realizzazione di alcun tipo di costruzione ancorché collegata al sistema produttivo agricolo, né opere e/o trasformazioni morfologiche che possano costituire ostacolo al libero deflusso delle acque.
3. Sono consentiti:
 - l'effettuazione di opere idrauliche sulla base di piani, programmi e progetti esecutivi da sottoporre alla
 - preventiva approvazione da parte dell'Autorità proposta;
 - l'esercizio dell'ordinaria coltivazione del suolo e delle attività silvicolture e di acquicoltura;
 - la manutenzione delle strade poderali ed interpoderali esistenti;
 - interventi di riqualificazione ambientale e di interesse pubblico come la realizzazione di parchi aperti al pubblico, di iniziativa pubblica o privata convenzionata, con esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli;
 - qualsiasi trasformazione di tipo conservativo dei manufatti e/o edifici esistenti aventi interesse storico artistico, a condizione dell'adeguamento delle quote del p.d.c. a quelle dei sistemi arginali di progetto.
4. L'attuazione degli interventi di realizzazione delle opere idrauliche potrà essere effettuata direttamente dall'Amministrazione Comunale o da parte dei soggetti privati previo convenzionamento e prestazione di idonee garanzie finanziarie.

Area “ Le Macine”

Per l'area individuata in Titignano località “ Le Macine” è consentito in via provvisoria l'esercizio dell'attività estrattiva fino all'esaurimento delle risorse secondo le modalità e prescrizioni contenute nella variante al P.R.G. per l'adeguamento alle previsioni del P.R.A.E. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.46 del 15 giugno 1999.

Il progetto di sistemazione e recupero ambientale dell'area dovrà prevedere assetti comprendenti la ricostruzione dei manti vegetali e la possibilità di uso del suolo nel rispetto della destinazione finale di cui al presente articolo con l'obiettivo di un adeguato reinserimento naturalistico della stessa al fine di ottenere una sistemazione definitiva ed equilibrata dal punto di vista ecosistemico e paesaggistico.

In particolare tale progetto dovrà prevedere:

- a) adeguata sistemazione delle sezioni di scavo in maniera da garantire la fruizione dell'area e la realizzazione di un invaso con acqua permanente e di bassa profondità; tale sistemazione morfologica dovrà prevedere il riporto di 0,20 – 0,50 mt di terreno vegetale su tutte le aree nelle quali il progetto di recupero contenga una previsione di messa a dimora di essenze arboree ed arbustive; nei tratti soggetti ad esclusione della falda idrica, il progetto di recupero dovrà prevedere la semina e la piantagione di specie idrofile;
- b) recupero delle parti depresse ad habitat palustre, idonee alla sosta e alla nidificazione degli uccelli acquatici;
- c) realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili con pavimentazione che garantisca la permeabilità dei suoli, da realizzare con materiali tradizionali;
- d) realizzazione di attrezzature di servizio di modesta consistenza e volumetria per l'attività didattica, l'esercizio fisico e il gioco nonché strutture affini e complementari con l'impiego di elementi materiali consoni all'ambiente (legno e/o simili);
- e) piantumazione con essenze di tipo autoctono a foglia caduca e/o sempreverde.

L'area sistemata sarà gestita dall'amministrazione comunale o da privati mediante specifica convenzione che garantisca il mantenimento dell'uso e dell'interesse pubblico.

Area "PI/1 San Casciano"

Realizzazione di una vasca di laminazione in derivazione per il contenimento delle piene del Fosso della Mariana di Schippisi in località San Casciano.

OBIETTIVI:

- obiettivo programmatico: messa in sicurezza idraulica della popolazione e del "costruito consolidato" sottoposto a rischio idraulico lungo il corso d'acqua della Mariana di Schippisi, con l'eliminazione degli stati di pericolosità idraulica di una vasta area urbanizzata del territorio comunale in corrispondenza del tratto della Tosco Romagnola nelle località di Sant'Anna e di San Frediano;
- obiettivo economico-sociale: salvaguardia e FATTIBILITÀ AMBIENTALE mantenimento della funzionalità della viabilità principale del progetto dell'Opera Pubblica dovrà tenere presenti tutte le di collegamento delle varie frazioni del territorio seguenti prescrizioni sia in fase di realizzazione che in fase di comunale, rappresentata dalla via Tosco Romagnola esercizio della cassa: nonché della viabilità secondaria garantendone la sicurezza e la fruibilità, assicurando quindi l'accessibilità alle abitazioni, ai servizi ed alle attività produttive presenti in questa area urbanizzata;
- obiettivo paesaggistico: programmazione di una serie di interventi di messa in sicurezza idraulica che garantiscano la tutela del contesto paesaggistico in cui si inseriscono attraverso:
 - la conservazione, la salvaguardia e la valorizzazione del reticolo idrografico minore, dell'orditura dei campi coltivati, delle essenze arboree presenti;
 - la progettazione di interventi che non prevedano la realizzazione di rilevati arginali, che garantiscano la separazione tra i centri abitati consolidati e la conservazione dei con visivi aperti verso le componenti naturali e monumentali del paesaggio, salvaguardando, in questo modo, la funzione della rete dei varchi riconosciuta invariante strutturale dal piano strutturale e che interessa tutta l'area di intervento.

ATTUAZIONE: Opera pubblica

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA:

- Pericolosità geomorfologica: G2 pericolosità media
- Pericolosità idraulica: I4 pericolosità molto elevata
- Pericolosità sismica: 3 elevata

FATTIBILITÀ GEOLOGICA:

- Fattibilità geomorfologica e per gli aspetti sismici FG2-FS2, fattibilità con normali vincoli:
 - la progettazione delle opere di messa in sicurezza idraulica previste dovrà evitare l'insorgenza di fenomeni di erosione concentrata in alveo in grado di pregiudicare le condizioni di stabilità.
 - il dimensionamento di eventuali opere di fondazione sarà subordinato all'acquisizione dei necessari
 - approfondimenti geognostici e geofisici così come
- Fattibilità idraulica FI3, fattibilità condizionata:
 - il progetto dell'Opera Pubblica dovrà essere supportato da specifici studi idrologici e idraulici volti sia ad evitare l'incremento delle condizioni di rischio nelle aree adiacenti che a garantire la corretta regimazione del reticolo idrografico minore al contorno.
- f) Tutela dei sistemi acqua e suolo
 - Attività cantieristica
 - provvedere all'idoneo stoccaggio dei materiali di cantiere al fine di evitare l'inquinamento della falda prodotto da scarichi diretti;
 - adottare i necessari accorgimenti per garantire il corretto funzionamento del reticolo drenante sull'intero perimetro di confine ed evitare l'insorgenza di fenomeni di ristagno anche all'interno del cantiere stesso;
 - gestire le terre e rocce da scavo con le modalità che dovranno essere puntualmente specificate ai sensi dell'art. 186 del D.Lgs. 152/06 e ss. mm. e ii. favorendone per quanto possibile un mirato riutilizzo;
 - Condizioni a regime
 - tutela della risorsa idrica sotterranea il progetto dell'opera di messa in sicurezza dovrà essere strutturato in maniera tale:
 - da confinare le portate ordinarie (qualitativamente più compromesse) il più possibile all'interno dell'attuale alveo della Mariana e consentire solo a quelle di piena (in cui massima è la diluizione di eventuali inquinanti) di laminare nell'area;
 - da garantire il più elevato spessore possibile di terreno naturale tra il fondo della cassa e la sommità dell'acquifero in modo tale da favorire l'innescio dei naturali processi di autodepurazione.
- Le componenti del Sistema Suolo saranno tutelate:
 - favorendo i processi d'inerbimento delle superfici di scavo;
 - adottando i necessari accorgimenti atti ad evitare l'insorgenza di fenomeni di erosione concentrata in alveo.
- g) Tutela dei sistemi aria
 - Attività cantieristica
 - contenere i livelli di emissioni sonore rispettando per le attività cantieristiche gli orari previsti dal

- regolamento comunale di polizia urbana;
- contenere la produzione di polveri predisponendone un idoneo sistema di contenimento e/o di abbattimento sia in fase di scavo che in fase di movimentazione/trasporto;
- rispettare in generale le disposizioni inerenti le attività temporanee.

h) Tutela del sistema mobilità

- Attività cantieristica
 - predisporre un piano per la mobilità dei mezzi pesanti da e per il cantiere in modo tale da garantire la compatibilità dei volumi di traffico indotti con le condizioni di sicurezza e funzionalità della rete viaria;
 - adottare tutti gli accorgimenti utili per garantire la pulizia delle strade interessate dal traffico traffico in allontanamento delle terre di scavo.

i) Tutela del sistema salute

- Attività cantieristica
 - Garantire la tutela e la sicurezza dei lavoratori nei luoghi di lavoro adottando specifiche disposizioni di protezione nei confronti della linea elettrica di media tensione che attraversa l'area d'intervento.
 - Tali disposizioni che dovranno tenere di conto delle esigenze gestionali dovranno essere definite nel piano della sicurezza. Nel caso si dovesse prevedere lo spostamento della suddetta linea elettrica aerea dovrà essere acquisita specifica autorizzazione da parte dell'ente gestore.

j) Tutela del paesaggio

- Condizioni a regime

Le componenti del Sistema Paesaggio saranno tutelate adottando tutti gli accorgimenti possibili affinché l'area di messa in sicurezza idraulica possa inserirsi ed adattarsi alla conformazione agraria del territorio compatibilmente con le esigenze di:

- efficienza idraulica del territorio limitrofo e della cassa di laminazione garantendone la capacità di scolo naturale senza il ricorso all'utilizzo d'impianti tecnologici e/o sistemi arginali;
- mantenimento di idonee distanze di salvaguardia dall'edificato;
- tutela delle acque sotterranee in generale, mantenendo una distanza di salvaguardia tra il fondo della cassa e la falda freatica, nello specifico, escludendone dal perimetro le opere di derivazione esistenti;
- la necessità di salvaguardare l'assetto vegetazionale esistente.

SISTEMA DI MONITORAGGIO

I sistemi che presentano maggiori criticità sono i sistemi acqua e paesaggio.

Oltre ad eventuali ulteriori indicazioni, risultanti dagli esiti della procedura di Valutazione d'Impatto Ambientale prevista per la progettazione delle opere in oggetto ai sensi della L.R. 10/2010 si prevede che il monitoraggio interessi in modo particolare:

- l'interazione con la qualità delle acque sotterranee costituenti la falda superficiale, per la qual cosa dovrà essere prevista la predisposizione di almeno n°1 piezometri in corrispondenza del quale poter effettuare i campionamenti necessari. Ciò consentirà di monitorare la qualità dell'acquifero superficiale prima, durante e dopo l'intervento. Il monitoraggio potrà essere esteso all'occorrenza anche ai pozzi esistenti in un intorno idrogeologicamente significativo secondo modalità e periodicità da concordare con l'ente preposto;
- la compatibilità del progetto sotto il profilo paesaggistico con riferimento particolare sia alla salvaguardia dell'assetto vegetazionale esistente che all'idoneità tipologica di eventuali essenze nuovo impianto.

Area “ Località Arnaccio”

Parte di territorio a garanzia del rischio idraulico della zona PR47 (produttiva Sperimentale).

In questa zona dovranno essere previste le opere necessarie per la messa in sicurezza del rischio idraulico in considerazione dell'intervento della zona DS, quali casse di laminazioni e/o altre opere ritenute necessarie per il mantenimento dei coefficienti di corrivazione per l'intera area riferito prima della trasformazione.

In questa zona non sono ammesse costruzioni di alcun tipo e dovrà essere regolamentata con apposita Convenzione che preveda, fra l'altro la piantumazione dell'area individuata dal progetto esecutivo come necessaria per la mitigazione degli effetti relativi al rischio idraulico; tale convenzione dovrà essere stipulata con l'Amm.ne Comunale prima del rilascio del permesso a costruire nella contigua zona PR47 Produttiva Sperimentale.

Art. 39 - Azzonamento e tutela in materia acustica

1. In materia di inquinamento acustico si rimanda al vigente piano comunale di classificazione acustica approvato ai sensi dell'art. 6 della legge del 26 ottobre 1995 n. 447 e dell'art. 12 della L.R.T. n. 89 del 01 dicembre 1998 e secondo le linee guida ed i criteri indicati nella deliberazione C.R.T. n. 77 del 22 febbraio 2000 nonché al primo stralcio del piano

di risanamento acustico ai sensi dell'art. 7 della legge 447/95.

2. Per le prescrizioni in sede di progettazione si rimanda a quanto dettato dal successivo articolo 40 comma 1.

Art. 40 – Norme Ambientali

1. L'ammissibilità delle trasformazioni previste dal regolamento urbanistico, è subordinata all'osservanza delle disposizioni del presente articolo e dei successivi articoli da 40.1 a 40.9. Dette disposizioni sono valide su tutto il territorio comunale e sono volte ad un utilizzo efficiente delle risorse di natura ambientale ed al contenimento dei fattori di pressione, derivanti dalla valutazione ambientale strategica, cui è stato sottoposto l'atto urbanistico secondo i disposti della LR 10/2010 e ss.mm.ii..
2. Per ogni intervento finalizzato alla trasformazione degli assetti insediativi previsti dal regolamento urbanistico è stata predisposta una scheda di valutazione, che analizza lo stato delle risorse, la proposta di intervento in termini quantitativi, gli effetti indotti dall'intervento sulle risorse ambientali, le prescrizioni particolari di ordine urbanistico - ambientale e le azioni di monitoraggio. Le disposizioni contenute nel presente articolo sono da considerarsi ad integrazione delle prescrizioni riportate in ciascuna scheda.
3. È facoltà del Comune, in seguito all'acquisizione di ulteriori elementi conoscitivi, impartire ulteriori prescrizioni rispetto a quelle contenute nelle schede di valutazione.
4. Fatte salve le norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), l'attuazione degli interventi individuati nelle schede norma di cui all'allegato A soggette a piano attuativo e di progetto unitario convenzionato di cui agli articoli 10 e 12 delle presenti norme dovranno essere accompagnate da specifica documentazione di verifica redatta da tecnico competente e da attestazione di conformità alle disposizioni del presente articolo.
5. Per le disposizioni volte ad incentivare la realizzazione di edifici con caratteristiche di eco-sostenibilità legate alla qualità ambientale degli spazi abitativi si rimanda all'articolo 14.5 relativo all'edilizia sostenibile.

Art. 40.1 – Qualità dell'aria ed inquinamento acustico.

1. Tutte le attività produttive devono dotarsi dei rispettivi sistemi di trattamento delle emissioni in atmosfera per la riduzione dell'inquinamento atmosferico, acustico e delle emissioni climalteranti nel rispetto della vigente normativa in materia.
2. Con riferimento alla classificazione acustica del territorio di cui al Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA), redatto ai sensi della L.447/95 e LR n. 89/98, le trasformazioni fisiche e funzionali, sono tenute a rispettare i valori limite delle sorgenti sonore definite dal DPCM 14 novembre 1997 e successive modifiche.
3. Nelle aree attribuite alle classi acustiche I e II nel PCCA devono essere previste misure volte alla riduzione del traffico veicolare, quali la realizzazione, il completamento e l'adeguamento di zone a traffico limitato di piste ciclabili e di percorsi pedonali.
4. Nelle aree attribuite alle classi acustiche V e VI nel PCCA non sono ammessi interventi di nuova edificazione di manufatti destinati alla residenza, ad esclusione dell'abitazione di servizio per la custodia o la vigilanza di edifici produttivi.
5. La formazione del titolo abilitativo edilizio è subordinata agli adempimenti previsti dalle vigenti disposizioni statali e regionali, nonché regolamentari del comune, in materia di clima ed impatto acustico. Le trasformazioni riguardanti manufatti edilizi esistenti dovranno essere compatibili con la classe acustica di appartenenza e garantire il rispetto dei valori limite di cui al comma 2, anche attraverso l'adozione degli interventi idonei a contenere i livelli di inquinamento acustico, quali l'impiego di asfalti drenanti fonoassorbenti, l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore, la messa in opera di barriere acustiche, ecc che potranno essere prescritti e valutati col supporto del Dipartimento Provinciale ARPAT, nell'ambito del procedimento per la formazione del necessario titolo abilitativo.
6. Per la disciplina delle attività rumorose si rimanda alle disposizioni del DPGR n.2/R del 2014 e degli eventuali regolamenti comunali.

Art. 40.2 - Risorsa idrica, acquedotto e depurazione.

1. Ogni nuovo insediamento deve essere fornito delle relative opere di urbanizzazione primaria, da allacciare alle reti principali esistenti e, per le acque nere, agli impianti di depurazione esistenti.
2. Deve essere salvaguardato il carattere pubblico della risorsa acqua e compatibilmente con le necessarie opere di captazione, devono essere salvaguardate le aree di pertinenza e lo stato fisico dei luoghi.
3. Negli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, e in tutti quelli sul patrimonio edilizio esistente che comportano rifacimento dei servizi igienici, devono essere realizzati quegli accorgimenti atti a ridurre il consumo idrico passivo quali scarichi con doppia pulsantiera, lavabi con frangi getto di nuova generazione ecc.. Nelle zone a bassa pressione sulla rete acquedottistica dovrà essere valutata l'installazione di sistemi di accumulo quali l'autoclave. E' favorita l'installazione di cisterne di raccolta di acque meteoriche da utilizzare a scopo non potabile. Nelle nuove trasformazioni dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi. È vietato l'utilizzo dell'acqua dell'acquedotto per alimentare le piscine.
4. Per le attività industriali e artigianali, esistenti e di progetto, le acque di ricircolo devono essere riutilizzate all'interno dei cicli produttivi stessi, per operazioni compatibili con il tipo di lavorazione delle stesse.
5. Per i nuovi insediamenti e/o per le modifiche della destinazione d'uso di insediamenti esistenti comportanti incremento di produzione di reflui in zona servita dalla pubblica fognatura è fatto obbligo di provvedere al relativo allacciamento, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo. A tale riguardo deve essere dato atto, anche in accordo con le competenti Autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. L'immissione di un carico aggiuntivo eccedente la potenzialità del sistema di depurazione è condizionato all'adeguamento tecnico e dimensionale dello stesso o all'individuazione di una soluzione depurativa alternativa, che garantiscano la tutela dei corpi idrici ricettori ed il rispetto di quanto prescritto dalla vigente normativa in materia. Il sistema di pretrattamento a piè di utenza deve essere progettato in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato.
6. Per i nuovi insediamenti e/o per le modifiche della destinazione d'uso di insediamenti esistenti comportanti incremento di produzione di reflui in zona non servita dalla pubblica fognatura è fatto obbligo verificare la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria, al fine di non incrementarne l'attuale livello di deficit. Nel caso in cui non sia verificata la fattibilità dell'allacciamento, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo e l'impatto dello scarico depurato sia compatibile con la qualità del corpo idrico ricettore, escludendo altresì l'insorgenza di problemi igienico-sanitari connessi al sistema di smaltimento nonché garantendo il rispetto delle condizioni locali di vulnerabilità idrogeologica, nel rispetto comunque delle normative statali e regionali vigenti in materia, nonché di quanto previsto dai vigenti regolamenti comunali. L'idoneo trattamento depurativo autonomo deve essere individuato privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate.

Art. 40.3 – Suolo e sottosuolo

1. Il materiale di rinterro e quello da utilizzare per sistemazioni funzionali o ambientali dovrà essere di qualità idonea alla natura del suolo, al tipo di intervento e agli effetti prevedibili.
2. I materiali da scavo risultanti da attività edilizie, nel rispetto della normativa in materia, dovranno preferibilmente essere reimpiegati nel medesimo sito di escavazione ai sensi dell'art. 185 comma 1 lettera c) del D. Lgs 152/06, ovvero impiegati in altro sito o processo produttivo in qualità di "sottoprodotti" ai sensi dell'art.184-bis dello stesso; negli altri casi dovranno essere avviati a recupero o smaltimento ai sensi del Titolo IV del D. Lgs 152/2006.
3. Durante le fasi di cantiere eventuali depositi temporanei di materiali di scavo devono essere effettuati in modo da evitare fenomeni di dilavamento o di ristagno delle acque. Detti depositi non devono essere collocati all'interno o in prossimità di impluvi, fossi o altre linee di sgrondo naturali o artificiali delle acque e devono essere mantenuti a congrua distanza da corsi d'acqua permanenti.

4. Nelle nuove edificazioni deve essere garantito il rispetto delle misure per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo di cui all'art. 8.4 delle presenti norme.
5. E' vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua, quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili, senza determinare fenomeni di ristagno.
6. In occasione della approvazione di piani attuativi, di interventi diretti convenzionati o di progetti di opere pubbliche quali nuove strade deve essere garantito il ripristino della regimazione idraulica all'esterno degli insediamenti o delle nuove infrastrutture anche con diversa articolazione purché opportunamente dimensionata in termini di sezioni idrauliche e portate.
7. Per quanto riguarda la pericolosità del territorio sotto il profilo geologico, sismico ed idraulico si rimanda alle prescrizioni per la protezione e la fattibilità di cui all'art. 18 delle presenti norme.
8. Per quanto riguarda aree soggette a bonifica ambientale sul territorio comunale, dovranno essere intraprese tutte le iniziative necessarie per il risanamento dei siti secondo quanto prescritto dalle vigenti disposizioni di legge.

Art. 40.4 – Storico paesaggistico e naturale

1. Il paesaggio è inteso nella sua accezione più ampia come paesaggio naturale, agrario e urbano. Al fine di salvaguardare la percezione e la fruizione del paesaggio naturale, storico ed architettonico nel suo complesso. Il regolamento urbanistico fa proprie le azioni prioritarie relativamente alle caratteristiche del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione, ai caratteri del paesaggio agrario e boschivo, agli insediamenti storici e alle infrastrutture.
2. Il regolamento urbanistico contiene precisi indirizzi e prescrizioni affinché il paesaggio tipico del territorio, così come indicato nelle schede del PIT, sia salvaguardato nell'ambito delle legittime esigenze di trasformazione. All'interno del concetto di paesaggio vengono ricompresi nel presente regolamento urbanistico le aree interessate dalla tutela delle invariati strutturali di cui all'articolo 16 e dalle risorse del territorio di cui all'articolo 17 delle presenti norme, tra le quali: i capisaldi compresi il centro di storico di Cascina e la Badia di San Savino, la struttura centuriata, le infrastrutture storiche, i tracciati viari antichi e le strade poderali di bonifica, gli ambiti territoriali di pertinenza dei corsi d'acqua con valenza di paesaggio fluvio-lacuale di cui al PTC, la rete fluviale ed idraulica, la struttura poderale della pianura bonificata, il sistema delle aree umide, i varchi, il limite urbano e le aree agricole di frangia, le aree e gli elementi di rilevanza ecologica.
3. il Regolamento urbanistico promuove, nello sviluppo degli insediamenti, l'incremento delle dotazioni di verde urbano, anche per compensare le emissioni di gas all'interno del territorio urbano; il verde urbano concorre a garantire l'equilibrio ecologico all'interno degli insediamenti ed alla formazione del sistema delle aree di rilevanza ecologica per le finalità di cui all'art. 17.3; per il conseguimento di tali obiettivi il regolamento urbanistico contiene specifiche previsioni riguardanti le componenti vegetali interne e limitrofe al perimetro dell'area urbana, di carattere pubblico e privato, costituite dalle aree destinate a verde attrezzato, dalle aree agricole interne, dalle aree per verde privato e dal limite urbano, dalle previsioni di sistemazione e piantumazione delle aree destinate per la sosta stanziale e di relazione;
4. nelle aree individuate dal regolamento urbanistico come aree destinate al completamento degli insediamenti, quali aree di nuovo impianto ovvero ambiti di riqualificazione e comunque nei casi di trasformazione disciplinati attraverso le schede norma di cui all'Allegato A, sono previste:
 - la conservazione delle risorse naturali o il loro reintegro;
 - le dotazioni di spazi verdi interni agli insediamenti e le fasce alberate di connessione con le aree di verde urbano più vicine;
 - la realizzazione di strade e viali corredati da alberature di alto fusto;
 - l'impiego di pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile.
5. il Regolamento urbanistico promuove altresì il mantenimento e l'incremento del verde di connettività urbana per mantenere o stabilire collegamenti tra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani; ne fanno parte in particolare:
 - gli spazi verdi adiacenti ai corsi d'acqua, i percorsi pedonali e le piste ciclabili caratterizzati dalla presenza di verde

e alberi che, penetrando nell'area urbanizzata, costituiscono completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano;

- il verde e le alberature adiacenti alle strade, in particolare a quelle realizzate con criteri di architettura paesaggistica;
- gli spazi verdi e le aree agricole residuali presenti ai margini del centro abitato.

6. Sono favoriti tutti gli interventi gestionali volti a ridurre la problematica della diffusione di specie alloctone sia animali che vegetali, così da permettere la salvaguardia delle dinamiche ecosistemiche e la tutela di specie autoctone anche di pregio.
7. Il regolamento urbanistico nell'ottica auspicata dal PTC, assume come propri gli obiettivi della Convenzione sulla Biodiversità biologica della Convenzione di Rio de Janeiro del 1992. A tale scopo devono essere salvaguardate le risorse naturali della flora e della fauna tipiche della zona nel territorio aperto, nelle aree boscate, tutelando altresì quegli elementi di biodiversità ancora presenti negli ambiti urbani. I corridoi ecologici di cui all'art.16.7 delle presenti norme devono rappresentare un'infrastrutturazione necessaria al fine di garantire il mantenimento della biodiversità e delle dinamiche che la caratterizzano.

Art. 40.5 – Mobilità e accessibilità

1. Costituiscono componenti della mobilità e dell'accessibilità le infrastrutture per la mobilità ed il trasporto pubblico, per l'organizzazione della sosta, le infrastrutture a servizio dei pedoni e per la mobilità ciclistica.
2. Il sistema della mobilità è descritto nella relativa relazione tecnica allegata al presente regolamento urbanistico che illustra e analizza i seguenti aspetti:
 - domanda della mobilità allo stato di adozione della variante generale del regolamento urbanistico;
 - caratteristiche della domanda potenziale attesa a seguito della realizzazione delle nuove funzioni insediative;
 - caratteristiche funzionali della rete stradale principale;
 - livelli di incidentalità registrati sulla rete stradale comunale;
 - spostamenti previsti in auto attratti/generati dalla realizzazione delle nuove funzioni insediative;
 - stima fabbisogno di domanda di sosta a seguito della realizzazione delle nuove funzioni insediative;
 - opportunità di intervento per riqualificare l'offerta di sosta e la rete dei percorsi pedonali;
 - interventi strutturali sulla rete stradale;
 - caratteristiche funzionali del progetto della rete ciclabile di interesse comunale.

Art. 40.6 – Risparmio energetico e inquinamento luminoso

1. Per quanto riguarda la risorsa energia devono essere rispettate le vigenti norme di legge in materia di risparmio energetico.
2. È possibile realizzare impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici, impianti eolici, biomasse) oltre l'autoconsumo secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali. L'installazione di tali tipi di impianti dovrà tuttavia preservare la qualità paesaggistica del territorio e dei centri urbani in particolare quelli di valore storico architettonico e dovranno essere preservate le visuali paesaggistiche e i corridoi ecologici.
3. In linea generale gli impianti fotovoltaici devono essere ubicati in modo da non essere visibili dalle visuali di pregio paesaggistico e devono essere schermati da piante da quei lati che non necessitano di esposizione solare. Per l'installazione di pannelli fotovoltaici dovranno essere privilegiate le coperture dei manufatti produttivi compreso quelli per il ricovero dei mezzi agricoli nel territorio aperto.
4. Per l'inquinamento luminoso, la progettazione degli impianti di illuminazione pubblica e privata dovrà rispettare le indicazioni contenute nel piano regionale di settore e dalla normativa specifica. Le insegne luminose di nuova installazione relative alle medie e grandi strutture di vendita devono prevedere l'impiego di sistemi automatici del controllo della durata e dell'intensità del flusso luminoso in modo da contenerne l'inquinamento luminoso.
5. Lungo le strade pubbliche e nei parcheggi deve essere preferibilmente utilizzata illuminazione alimentata da energia prodotta da fonti rinnovabili (pannelli solari) e/o a basso consumo energetico (led). I nuovi impianti di illuminazione

pubblica dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso.

Art. 40.7 – Il sistema rifiuti.

1. Gli interventi volti all'implementazione della raccolta differenziata e alla riduzione della produzione di rifiuti solidi urbani e rifiuti speciali hanno quale obiettivo la riduzione dei costi relativi allo smaltimento a carico della cittadinanza. Gli interventi attuati perseguono il raggiungimento della percentuale di raccolta differenziata definito dalle normative e dai piani di settore vigenti.
2. Nelle nuove costruzioni e per quanto possibile negli interventi di ristrutturazione è opportuno prevedere soluzioni per la raccolta differenziata "porta a porta" esteticamente ed igienicamente sostenibili, secondo soluzioni ambientalmente ed architettonicamente compatibili con il contesto naturale ed urbano circostante nel rispetto delle vigenti norme igienico sanitarie.
3. Non è ammesso lo stoccaggio anche temporaneo di qualunque tipo di rifiuti, compresi quelli classificati come "inerti" e "non pericolosi", se non nei termini dettati dalla normativa in materia.

Art. 40.8 – Radiazioni non ionizzanti.

1. Per le linee elettriche ad alta tensione, il regolamento urbanistico recepisce le Distanze di Prima Approssimazione (DPA) comunicate da TERN S.p.A.
2. Il regolamento urbanistico definisce per le linee elettriche le seguenti prescrizioni ambientali:
 - ove necessario, in accordo con gli enti competenti, spostamento di quelle parti di elettrodotti ad alta tensione che attraversano centri abitati o centri produttivi o zone di particolare valore paesaggistico in posizione più lontana dagli insediamenti e dalle aree vulnerabili;
 - in caso di istituzione di nuove linee, verifica della possibilità di adozione di linee sotterranee a tutela della salute umana, delle visuali paesaggistiche e delle reti ecologiche funzionali;
 - evitare nuovi insediamenti in prossimità di linee elettriche ad alta tensione.
 - la Distanza di Prima Approssimazione recepita nel RU è da ritenersi valida nei tratti lineari; in caso di interventi in prossimità di "nodi", devono essere effettuate specifiche rilevazioni al fine di valutare l'effettiva intensità dei campi elettromagnetici.
 - attuazione, in accordo con gli enti competenti, degli interventi di messa in sicurezza delle linee elettriche AT e MT per ridurre i fenomeni di collisione e di elettrocuzione per la fauna selvatica.
3. Nelle more dell'aggiornamento ed adeguamento del Piano comunale di localizzazione degli impianti di telefonia mobile, in fase di predisposizione, l'installazione di antenne, ripetitori radiotelevisivi e parabole è da effettuare nel rispetto dei criteri localizzativi di cui all'art.11 della L.R. 49/2011.
4. Per quanto riguarda gli impianti esistenti, dovranno essere attivati sistemi di controllo al fine di verificare la compatibilità della presenza di tali impianti nei centri urbani.

Art. 40.9 – Monitoraggio.

1. Il monitoraggio assicura il controllo degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dell'atto urbanistico e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, al fine di individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisi e di adottare le opportune misure correttive. Il monitoraggio è effettuato anche avvalendosi dell'Agenzia regionale per la protezione ambientale della Toscana ARPAT.
2. Per i sistemi ambientali che, a seguito del processo valutativo, sono risultati particolarmente critici, sono state individuate misure di mitigazione degli effetti attesi dalla trasformazione che hanno permesso di formulare le disposizioni contenute nel presente articolo. Le schede di valutazione predisposte per gli interventi di trasformazione riportano specifiche azioni di monitoraggio necessarie a garantire un controllo nel tempo dei medesimi effetti attesi dopo la realizzazione dell'intervento, sulla base degli indicatori interessati.

Capo II - Disposizioni finali e transitorie

Art. 41 - Disposizioni finali e transitorie

1. Salvo diverse disposizioni delle presenti norme, per la valutazione della ammissibilità degli interventi per i quali sono previsti limiti e prescrizioni riferiti alle consistenze edilizie in termini di Superficie utile lorda, Superficie coperta o Volume, al numero di unità immobiliari o alla destinazione d'uso, deve essere tenuto conto anche degli interventi precedenti per i quali non siano decorsi 5 anni dalla comunicazione di fine lavori; tale disposizione non si applica comunque alle previsioni di ampliamento una tantum di cui all'art. 15.3 ed alla superficie fondiaria di cui all'art. 8.
2. Nell'UTOE 21 Musigliano l'area introdotta con la variante al Regolamento urbanistico, approvata con delibera del Commissario *Ad Acta* in seguito all'attuazione del giudicato TAR Toscana n. 2921 del 27.06.2006, dovrà essere destinata alla previsione di funzioni esclusivamente di tipo residenziale di cui all'art. 25.2 - *Lotti residenziali liberi*, nell'ambito della nuova pianificazione dell'intero territorio.
3. I procedimenti per l'acquisizione dei titoli abilitativi edilizi sospesi a seguito della deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 10.03.2014 sono soggetti alle previsioni del presente Regolamento Urbanistico.
4. Le aree soggette a *nuova pubblicazione* contenute nell'allegato E alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, sono soggette alle misure di salvaguardia previste dalla normativa vigente in materia.
5. Ai sensi delle disposizioni di cui agli articoli 207 comma 7 e 208 comma 6 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65, le consistenze edilizie valutabili come incrementi di Superficie utile lorda (Sul), Superficie coperta (Sc) e/o Volume (V) oggetto delle sanzioni di cui al comma 2 degli stessi articoli, possono essere oggetto, nel rispetto della disciplina del regolamento urbanistico, di interventi comportanti mutamento della destinazione d'uso e/o aumento del numero delle unità immobiliari, a condizione che non siano conteggiate ai fini del raggiungimento delle consistenze minime o dei requisiti igienico sanitari necessari ai fini dell'ammissibilità di tali interventi; le stesse consistenze edilizie non possono altresì essere conteggiate ai fini della determinazione degli ampliamenti consentiti dalle previsioni del regolamento urbanistico ed in caso di demolizione non possono essere ricostruite.