

# **NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

**Modificate a seguito delle osservazioni accolte  
con Delibera di Consiglio Comunale n°43 del 8.8.2009**

**Testo integrato con le modifiche inserite a  
seguito della delibera consiliare di autosospensione**

**COMUNE DI BIENTINA  
REGOLAMENTO URBANISTICO**

**marzo 2010**

Sindaco  
Corrado Guidi

Luca Buti, responsabile del procedimento  
Elisabetta Paoletti, garante dell'informazione

Studio Associato di Urbanistica e Architettura  
Giovanni Maffei Cardellini, Alberto Montemagni, Daniele Pecchioli  
Fabio Mezzetti, geologia e valutazioni ambientali  
Alessio Gabbrielli, ingegnere, verifiche idrauliche

# **INDICE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE**

## **TITOLO I NORME GENERALI**

Art.1 Finalità e caratteristiche del regolamento urbanistico

ART. 2 Elaborati del regolamento urbanistico

ART.3 Validità del regolamento urbanistico e sue varianti o integrazioni

ART. 4 Verifica dello stato di attuazione del Regolamento urbanistico.  
Istituzione del SIT comunale

ART. 5 Definizioni urbanistiche e applicazione degli indici

ART. 6 Attitudine alla edificabilità dei terreni

ART. 7 Poteri di deroga

ART. 8 Commissioni

## **TITOLO II ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

ART. 9 Modalità di attuazione del regolamento urbanistico

ART. 10 Tipologia degli interventi diretti

ART. 11 Caratteristiche dei piani attuativi

ART. 12 Piani attuativi adottati o in corso di esecuzione

ART. 13 Aree di nuovo impianto e perequazione urbanistica

ART. 14 Obiettivi di qualità nelle aree e negli edifici di nuovo impianto

ART. 15 Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte dei privati

ART. 16 Lottizzazioni d'ufficio e Pubblico avviso

ART. 17 Cambio di destinazione d'uso

### **TITOLO III DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO**

ART. 18 Infrastrutture e relative fasce di rispetto. percorsi pedonali e ciclabili

ART. 19 Canali, corsi d'acqua e verde fluviale d pertinenza

ART. 20 Interventi nel patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale

ART. 21 Limite UTOE / Limite urbano

ART. 22 Zona per attrezzature pubbliche di interesse generale

ART. 23 Aree destinate all'istruzione

ART. 24 Aree per attrezzature di interesse comune, pubbliche e di uso pubblico

ART. 25 Verde attrezzato e per il tempo libero

ART. 26 Aree per impianti sportivi

ART. 27 Verde privato

ART. 28 Aree per parcheggi pubblici e parcheggi privati

ART. 29 Distributori

ART. 30 Cimitero e relativo vincolo di rispetto

### **TITOLO IV DISCIPLINA DEI SUBSISTEMI TERRITORIALI**

#### **CAPITOLO I SUBSISTEMA DELLA PIANURA STORICA**

ART. 31 Le aree agricole di valore paesaggistico

ART. 32 L'area dell'ex fattoria medicea

ART. 33 UTOE 1 Bientina capoluogo

ART. 33.1 DISCIPLINA DELLA GESTIONE DELL'ESISTENTE

ART. 33.1.1 Le aree storiche

ART. 33.1.2 Le aree urbanizzate di recente formazione

ART. 33.2 DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI.

Le aree urbane di nuova attuazione

ART. 34 UTOE 2 Area industriale dell'ex alveo dell'Arno

## **CAPITOLO II**

### **SUBSISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA UMIDA E BONIFICATA**

ART. 35 Le aree agricole della bonifica

ART. 36 Le aree dell'ex lago di Sesto

ART. 37 L'ANPIL Bosco di Tanali

ART. 38 UTOE 3 Area industriale di Pratogrande

## **CAPITOLO III**

### **SUBSISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA**

ART. 39 Le aree collinari e il SIR delle Cerbaie

ART. 40 UTOE 4 Quattro Strade

ART. 41 UTOE 5 Santa Colomba

ALLEGATO:

INTERVENTI AMMESSI NEGLI EDIFICI EXTRAURBANI

## **Titolo I NORME GENERALI**

### **Articolo 1 Finalità e caratteristiche del regolamento urbanistico**

Il regolamento urbanistico disciplina gli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale, nel rispetto della loro identità culturale, attua la salvaguardia e la qualificazione del patrimonio ambientale e le previsioni dei nuovi assetti insediativi, secondo le prescrizioni, gli obiettivi di qualità e i criteri stabiliti nel piano strutturale vigente.

Si compone della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

Il regolamento urbanistico è redatto con le modalità dell'articolo 55 della L.R.1/05, della L.1150/1942 e successive modifiche e integrazioni, e delle altre disposizioni statali e regionali in materia urbanistica.

La normativa si integra con il regolamento edilizio.

### **Articolo 2 Elaborati del regolamento urbanistico**

Il regolamento urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione
- Quadro d'insieme delle previsioni, scala 1/10.000
- Dettaglio delle previsioni, scala 1/2.500
- Norme Tecniche di Attuazione
- Studio geologico tecnico e carta della fattibilità
- Le verifiche di coerenza esterna, scala 1/10.000
- Le verifiche di coerenza interna, scala 1/2.500

### **Articolo 3 Validità del regolamento urbanistico e sue varianti o integrazioni**

Il regolamento urbanistico ha validità a tempo indeterminato.

Le previsioni relative:

- agli interventi in addizione degli insediamenti esistenti che costituiscono le aree urbane di nuovo impianto residenziali o produttive per le quali si può intervenire solo mediante i piani attuativi di cui all'articolo 8;
- alle infrastrutture da realizzare, con le fasce di rispetto;
- alle aree sottoposte a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n°327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità)

perdono efficacia nel caso in cui dopo cinque anni dall'approvazione del regolamento urbanistico non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi, come previsto nell'articolo 55 della L.R.1/05. Nei casi di piani attuativi di iniziativa privata la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.

Le aree per le quali è intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria sono considerate non pianificate, nel rispetto dell'articolo 63 della L.R. 1/05, per cui se esterne al perimetro aggiornato dei centri abitati, definito nel successivo articolo 20, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti per il territorio a prevalente o esclusiva funzione agricola (comma 2 art.63 L.R. 1/05).

Per quelle interne al perimetro, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso (comma 3 art.63 L.R. 1/05).

Varianti o integrazioni al regolamento urbanistico sono sempre ammesse purché non in contrasto con il piano strutturale.

Non sono ammesse varianti esclusivamente normative di modifica di parametri urbanistici, che producano un aumento del carico urbanistico.

Le varianti o le integrazioni sono adottate e approvate dal Consiglio comunale con le procedure previste al Titolo II della L.R 1/05.

#### **Articolo 4** **Verifica dello stato di attuazione del Regolamento urbanistico.** **Istituzione del SIT comunale**

Il Comune organizza l'ufficio del SIT (Sistema informativo territoriale) comunale.

È compito del SIT:

- fornire le basi informative tematiche sullo stato delle risorse essenziali del territorio;
- aggiornare il quadro conoscitivo e svolgere azioni di monitoraggio sullo stato di attuazione degli atti di governo del territorio.
- aggiornare la cartografia a seguito degli interventi edilizi realizzati, distinti per tipo di attuazione, e degli altri interventi pubblici e privati di trasformazione dei suoli;
- gestire e rinnovare l'archivio fotografico e le schede d'indagine relative al patrimonio edilizio esistente.

Annualmente, o comunque quando richiesto dall'Amministrazione, il responsabile incaricato produce un rapporto sulla base del lavoro svolto dall'ufficio del SIT, al fine di:

- illustrare l'attuazione del Regolamento Urbanistico e le sinergie con il piano triennale delle opere pubbliche, soprattutto in merito all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture, indicando la priorità degli interventi;

- formalizzare l'aggiornamento del quadro conoscitivo alla luce delle eventuali modifiche intervenute;
- monitorare lo stato della progettazione e l'attuazione degli interventi privati, fornendo al Sindaco e alla Giunta Comunale gli elementi per invitare i proprietari delle aree di nuovo impianto a proporre i progetti, per evitare la decadenza delle previsioni;
- riferire circa la disponibilità residua del dimensionamento previsto nel Piano Strutturale, in relazione alla realizzazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico;
- verificare l'integrazione con i piani e programmi di settore che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio;
- proporre le eventuali varianti da apportare al Regolamento Urbanistico sulla base delle esigenze emerse in fase di attuazione;
- verificare la trasformazione in residenza degli annessi rurali, nelle aree collinari ed esterni alle UTOE, da considerare nel limite del dimensionamento massimo sostenibile. (oss Regione)

Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico, il responsabile incaricato, sulla base del lavoro svolto dall'ufficio del SIT, redige una relazione sul monitoraggio degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana, come previsto al comma 7 dell'articolo 55 della L.R. 1/2005.

## **Articolo 5**

### **Definizioni urbanistiche e applicazione degli indici**

La seguente definizione dei parametri urbanistici ha lo scopo di orientare la comprensione dei successivi articoli. Le definizioni stesse saranno precisate all'interno del Regolamento Edilizio.

#### **Superficie territoriale (St=mq)**

E' l'area complessiva compresa in un ambito territoriale oggetto di piano urbanistico attuativo e comprende sia le superfici destinate all'edificazione, sia le superfici esistenti o di progetto destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **Superficie fondiaria (Sf=mq)**

E' la parte di superficie territoriale avente una destinazione omogenea di zona e destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi e loro aree di pertinenza al netto di quelle destinate all'uso pubblico.

#### **Superficie coperta (Sc= mq)**

E' quell'area individuata dalla proiezione sul suolo dell'ingombro massimo dei piani orizzontali dell'edificio, senza considerare elementi e volumi aggettanti.

#### **Superficie utile lorda (Sul= mq)**

E' la somma di tutti i piani misurati al lordo delle murature verticali esterne. Per superficie del piano si intende il massimo ingombro delle strutture orizzontali.

#### **Volume (V= mc)**

E' determinato dal prodotto della Sul per l'altezza virtuale di ml 3,00.

**Indice di Utilizzazione territoriale** ( $I_t = mc/mq$ )

E' il rapporto massimo tra il volume costruibile e la St.

**Indice di Utilizzazione fondiaria** ( $I_f = mc/mq$ )

E' il rapporto tra il volume costruibile e la Sf

**Rapporto massimo di copertura**

E' il rapporto percentuale tra la Sc e la Sf.

**Superficie e volumetria abitativa media**

Per il calcolo della capacità insediativa residenziale la superficie che compete mediamente ad ogni abitante insediato o insediabile e pari a 37 mq/ab convenzionalmente corrispondente a 110 mc/ab.

Un alloggio risulta di mc 330 ed è una delle basi del calcolo del dimensionamento.

Nei casi in cui le misurazioni reali del lotto di intervento si rivelassero diverse da quanto specificato nei successivi articoli, si ha l'adeguamento dei diversi parametri nel rispetto dei rapporti e proporzioni stabiliti nel regolamento urbanistico stesso.

Non si possono utilizzare per i calcoli dei parametri urbanistici relativi alla nuova edificazione, aree fondiaria già computate per costruzioni precedenti.

**Articolo 6**

**Attitudine alla edificabilità dei terreni**

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.

Per i piani attuativi relativi ad interventi complessi che producono aree di nuovo impianto urbano o la riorganizzazione del tessuto urbanistico, deve essere sviluppata la valutazione integrata, secondo quanto previsto all'articolo 11 della L.R. 1/05.

**Articolo 7**

**Poteri di deroga**

Come previsto dall'art 54 della L.R. 1/05 e successive modificazioni ed integrazioni, deroghe al regolamento urbanistico sono ammesse nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:

- purchè si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi, distanze;
- per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, a recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e

privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari.

## **Articolo 8 Commissioni**

Il Comune può istituire la Commissione Edilizia, ai sensi dell'art. 85 della L.R. 1/05 determinando i casi in cui la commissione non deve essere sentita nel procedimento di rilascio del permesso di costruire.

Per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica il Comune si avvale di una commissione composta da tre membri, scelti tra gli esperti in materia paesistica e ambientale, che assume la denominazione di Commissione per il paesaggio, nel rispetto dei disposti dell'art. 89 della L.R. 1/05.

Il Comune può istituire una speciale commissione per la valutazione di progetti urbanistici e architettonici di particolare complessità o valenza urbana. Il parere di tale commissione viene espresso preliminarmente all'adozione di strumenti urbanistici attuativi o preliminarmente alla presentazione di progetti soggetti ad intervento diretto.

Il regolamento edilizio disciplina la composizione e le modalità di funzionamento delle varie commissioni.

## **Titolo II ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

### **Articolo 9 Modalità di attuazione del regolamento urbanistico**

Il regolamento urbanistico si attua con interventi diretti o con Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, progetti di opere pubbliche, e tutti gli strumenti previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.

I piani attuativi, definiti all'articolo 65 della L.R. 1/05, hanno i contenuti e l'efficacia dei seguenti piani o programmi:

- Piani Particolareggiati (L.1150/1942)
- Piani per l'Edilizia Economica e popolare (L.167/1962)
- Piani per gli Insediamenti Produttivi (L.865/1971)
- Piani di Lottizzazione (L.1150/1942)
- Piani di Recupero (L. 457/1978)
- Programmi complessi di riqualificazione insediativa (art. 74 L.R.1/05)
- Programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale (art. 42 L.R.1/05)

## **Articolo 10**

### **Tipologia degli interventi diretti**

Sono interventi diretti quelli soggetti a rilascio di titolo abilitativo o a Denuncia di inizio attività (DIA) e si riferiscono alle categorie definite dalle leggi nazionali e regionali e specificate nel regolamento edilizio, al quale si rimanda. Gli interventi contemplati nel regolamento urbanistico sono così individuati:

*Manutenzione ordinaria*, (definita all'art. 3, comma 1, lettera a), del D.P.R. n°380/2001);

*Manutenzione straordinaria* (definita all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. n°380/2001 e all'art.79, comma 2, lettera b della L.R. 1/05);

*Restauro e risanamento conservativo* (definita all'art. 3, comma 1, lettera c), del D.P.R. n°380/2001 e all'art.79, comma 2, lettera c della L.R. 1/05);

*Ristrutturazione edilizia*, (definita all'art. 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n°380/2001 e all'art.79, comma 2, lettera d della L.R. 1/05)

La Ristrutturazione edilizia comprende poi due sottocategorie con limitazioni rispetto alla categoria generale, in relazione alla caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche degli edifici e al raggiungimento dell'obiettivo di tutela di tali caratteristiche, come indicato all'articolo 7.3 del piano strutturale:

**-R1** - Interventi di ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma dell'edificio e dello schema strutturale. Sono quindi escluse le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, nonché la modifica della quota dei solai, della linea di gronda e dell'apparato distributore. Le nuove aperture congruenti con il carattere storico architettonico dell'edificio, non sono considerate modifica alla sagoma.

**-R2** - Interventi di ristrutturazione edilizia come definita nella L.R 1/05 con esclusione della demolizione dell'edificio principale.

*Ristrutturazione urbanistica*, (definita all'art. 3, comma 1, lettera f), del D.P.R. n°380/2001 e all'art.78, comma 1, lettera f della L.R. 1/05), nel caso che non si attui con piano di recupero

*Demolizione*

*Sostituzione edilizia*, (definita all'art. 78. comma 1, lettera h della L.R. 1/05),

*Ampliamento*, definito all'art. 78. comma 1, lettera g della L.R. 1/05, come addizione volumetrica agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia

*Nuova costruzione*, (definita all'art. 3, comma 1, lettera e), del D.P.R. n°380/2001)

Sono inoltre interventi diretti i progetti comunali esecutivi.

L'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato ha i medesimi effetti del permesso di costruire. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.

Infine sono fatte salve le definizioni degli interventi individuate nel Piano particolareggiato del centro storico vigente

## **Articolo 11**

### **Caratteristiche dei Piani attuativi**

I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Consiglio Comunale con le procedure dell'articolo 69 della L.R.1/05.

Possono avere i contenuti di uno o più dei piani o programmi elencati nel precedente articolo e, in questo caso, i provvedimenti di adozione e approvazione ne danno atto indicando i relativi riferimenti normativi, come previsto all'articolo 17 del DPGR 3/R del 9 febbraio 2007.

Inoltre, secondo i diversi caratteri, devono comprendere gli elaborati e i contenuti prescritti nel regolamento edilizio.

I Piani Attuativi devono rispettare le destinazioni, gli indici edilizi ed urbanistici e devono essere soggetti a valutazione integrata.

Qualora i piani attuativi siano in variante possono essere adottati e approvati contestualmente alle varianti al regolamento urbanistico.

I Piani Attuativi di iniziativa pubblica (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 di massima 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 planimetrico degli edifici previsti;
- l'indicazione delle aree da vincolare o da espropriare o da acquisire comunque al patrimonio pubblico, accompagnate dal corrispondente elenco catastale e dai costi presunti di esproprio;
- la previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano con l'indicazione dei tempi e delle fasi di attuazione.

I Piani Attuativi che hanno i caratteri dei **piani di lottizzazione** sono generalmente di iniziativa privata ed hanno lo scopo di precisare nel dettaglio, in accordo con il piano strutturale e il regolamento urbanistico, gli interventi urbanizzativi e gli interventi edificatori inerenti una determinata area.

Il contenuto è il medesimo dei piani particolareggiati precedenti.

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

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.

I Piani Attuativi che hanno i caratteri di **piani di recupero riguardano gli interventi di ristrutturazione urbanistica** e disciplinano il recupero di immobili, di complessi edilizi, di isolati, le aree di degrado urbanistico, le aree di degrado geofisico.

Il Piano di Recupero, deve indicare:

- gli assetti 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.

## **Articolo 12**

### **Piani attuativi adottati o in corso di esecuzione**

Le aree, di norma individuate in cartografia con uno specifico simbolo, che sono regolate da uno strumento attuativo o da un permesso precedentemente adottato o approvato, restano vincolate ai parametri urbanistici, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e a tutte le prescrizioni contenute nello strumento attuativo stesso o nel permesso, salvo per le parti eventualmente modificate dal Regolamento urbanistico, per le quali si dovranno rispettare le indicazioni di quest'ultimo.

## **Articolo 13**

### **Aree di nuovo impianto e perequazione urbanistica**

Le aree di nuovo impianto sono individuate nelle planimetrie in scala 1/2.000 con uno specifico perimetro.

Esse sono definite con parametri urbanistici, quantità e standard, tutti con valore prescrittivo, specificati negli articoli 33.2, 38 e 40 delle presenti norme; da eventuali schemi grafici con valore orientativo.

Gli eventuali schemi grafici hanno la funzione di coordinare gli interventi in modo che l'attuazione produca una parte organica e completa di città.

Gli interventi si realizzano con uno o più Piani Attuativi convenzionati e tutte le aree comprese nei perimetri, sono soggette alla disciplina della perequazione urbanistica in attuazione dell'articolo 60 della L.R. 1/05.

Al fine di perseguire gli obiettivi di qualità indicati nel Piano strutturale all'articolo 12 e specificati nel successivo articolo e per ottenere un'equa distribuzione dei diritti edificatori, tutte le aree pur avendo diversa destinazione (per esempio strade, verde, parcheggi), concorrono proporzionalmente alla definizione della volumetria per la edificazione nella zona a ciò destinata.

Tutti i proprietari quindi partecipano alla distribuzione dei diritti edificatori in misura proporzionale alla superficie delle proprie aree.

Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, nel rispetto delle disposizioni contenute nell'articolo 16 del DPGR 3/R del 9 febbraio 2007:

- i quantitativi di superficie utile lorda o di volume edificabile 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 prescritti nei successivi articoli come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'area di nuovo impianto urbano;
- 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 con finalità sociali.

La realizzazione degli interventi previsti nelle aree di nuovo impianto urbano presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutate o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutate o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi di cui al comma precedente.

#### **Articolo 14**

#### **Obiettivi di qualità nelle aree e negli edifici di nuovo impianto**

Le aree di nuovo impianto sono finalizzate a migliorare la qualità degli insediamenti, ad equilibrare la dotazione d'attrezzature e spazi pubblici, a rinnovare il disegno urbano e la dotazione di spazi per attività produttive.

Nuovi insediamenti, interventi di sostituzione dei tessuti insediativi e nuovi edifici sono consentiti se esistano o siano contestualmente realizzate le opere di urbanizzazione e le infrastrutture che consentano la tutela delle risorse essenziali del territorio.

In tal senso sono comunque da garantire, con le certificazioni dei gestori dei servizi relativi alla fornitura idrica e agli scarichi fognari e alla raccolta e smaltimento rifiuti, da acquisire prima dell'approvazione dei piani attuativi o del rilascio dei permessi:

- l'approvvigionamento idrico di norma nella misura di 150 litri pro-capite per ogni nuovo abitante insediato e la depurazione delle acque;
- la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischi d'erosione e alla subsidenza;
- lo smaltimento dei rifiuti solidi.

È di norma vietato l'utilizzo dell'acqua potabile per il riempimento di piscine, salvo autorizzazione espressa dell'Azienda di gestione ed è vietato l'uso di acqua potabile per il lavaggio di autoveicoli e motoveicoli.

Per gli scarichi industriali con riferimento al Regolamento degli scarichi industriali in pubblica fognatura dell'ATO 2, nuovi scarichi industriali confluenti nella rete fognaria pubblica e quelli esistenti dovranno ottenere il nulla osta della società di gestione per l'autorizzazione allo scarico.

Per i nuovi insediamenti ed edifici residenziali, commerciali, produttivi, si dovrà inoltre documentare, tramite certificazione dei gestori delle reti elettriche e del gas, la capacità di fare fronte alle esigenze indotte da tali interventi.

Per la progettazione degli edifici e degli spazi pubblici, in attuazione della L.R. 39/2005 sul risparmio energetico e dell'articolo 40 del PTC della Provincia di Pisa, si dovranno seguire schemi progettuali e soluzioni costruttive, con i quali si possa:

- garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale (21 dicembre);
- garantire l'esposizione al sole per tutto il giorno degli impianti solari realizzati o progettati;
- garantire schermature opportune, anche da altri edifici o strutture adiacenti, per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, pur consentendo una buona illuminazione interna;
- utilizzare i venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale e climatizzazione degli edifici e degli spazi urbani (piazze, giardini ecc.);
- ridurre l'effetto "isola di calore" mediante un'opportuna progettazione del verde, degli spazi aperti nei tessuti edificati, con il contenimento delle superfici di pavimentazione e dei relativi riflessi.
- realizzare sui tetti degli edifici produttivi e nei capannoni destinati ad attività logistiche, sistemi di pannelli fotovoltaici, o altri assimilabili, tali da garantire la produzione di almeno il 70% dell'energia necessaria all'edificio stesso, sul modello di quanto già attuato in condizioni equivalenti.

Gli obiettivi da perseguire nella progettazione e attuazione delle aree di nuovo impianto urbano sono:

### *Obiettivi di qualità insediativa*

Le aree di nuovo impianto urbano devono essere caratterizzate da:

- una struttura urbanistica che determini un'elevata qualità residenziale, utilizzando forme e tipi edilizi semplici e codificati, con appartamenti nei quali sia garantita la circolazione dell'aria, la buona illuminazione, la quiete in rapporto con i vicini, la facilità di accesso ad adeguate attrezzature e sistemazioni a verde, una mobilità interna che separi i percorsi pedonali da quelli veicolari, la piena autosufficienza delle dotazioni per il parcheggio dei veicoli. I tipi edilizi dovranno essere uniti in serie continua o spezzata e il numero dei piani differenziato per comporre un insieme vario e idoneo ad accogliere una composizione urbanistica diversificata (varia, mossata, articolata) e non rigidamente geometrica
- un disegno urbano armonico con l'intorno paesaggistico e il contesto edificato, che segua gli elementi strutturali del territorio (sistemazioni idrauliche, percorsi, linee del terreno) e la sua morfologia. Gli elementi edilizi dovrebbero essere disposti quindi in modo da costituire ambienti architettonici raccolti e da creare scorci prospettici gradevoli, componendoli con il verde e con le linee del paesaggio.
- un contributo alla riqualificazione urbana delle aree limitrofe, sia sotto il profilo della dotazione di spazi pubblici, sia attraverso gli interventi infrastrutturali, compatibili con le opere di urbanizzazione primaria e secondaria già esistenti o con i programmi di adeguamento delle stesse;
- un adeguato quadro programmatico capace di determinare con precisione i modi, i tempi, i costi e i finanziamenti, le norme di riferimento e le indicazioni/prescrizioni progettuali per garantire gli obiettivi di governo, per evitare la mancata attuazione delle previsioni o le modifiche di difficile gestione.

### *Obiettivi di qualità ambientale*

Gli insediamenti nelle aree di nuovo impianto devono essere ecosostenibili, puntando su tecnologie a basso consumo energetico e a minor impatto ambientale. I progetti devono:

- individuare soluzioni tecniche di riduzione dei consumi energetici, come l'uso attivo e passivo di fonti d'energia rinnovabili, di tecnologie evolute ed innovative in grado di sfruttare razionalmente ed efficacemente le fonti energetiche tradizionali;
- individuare soluzioni tecniche per garantire il corretto uso della risorsa idrica (realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili, raccolta e impiego delle acque meteoriche per usi compatibili, reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili, utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni, impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo);
- individuare spazi necessari a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti (isole ecologiche, aree per ubicazione di campane e cassonetti, spazi per il transito e la manovra dei mezzi adibiti alla raccolta);
- prevedere misure specifiche di riduzione e mitigazione delle condizioni eventualmente presenti di rumorosità e di inquinamento atmosferico;

- prevedere idonee distanze degli edifici adibiti alla permanenza di persone da eventuali sorgenti di inquinamento elettromagnetico (linee elettriche, cabine di trasformazione, stazioni radio base);
- redigere un bilancio energetico globale, includendo i benefici ambientali determinati dal ridotto utilizzo delle risorse energetiche tradizionali e dal conseguente minore inquinamento;

### **Articolo 15**

#### **Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte dei privati**

Dove l'intervento edilizio comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione da parte di privati, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alle seguenti procedure:

- approvazione, da parte della Amministrazione Comunale di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi contestualmente ai fabbricati, corredati dalle certificazioni dei gestori dei servizi relativi alle varie reti e alla raccolta e smaltimento rifiuti;
- sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto o della convenzione, in cui si obbligano, entro la data indicata dall'atto stesso, all'appalto delle opere nel rispetto della legislazione vigente, ed alla cessione gratuita delle stesse e dei terreni sui quali insistono, al Comune;
- prestazione di una garanzia fideiussoria come prevista nel Regolamento edilizio

### **Articolo 16**

#### **Lottizzazioni d'ufficio e Pubblico avviso**

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 (art.8 L. 765/1967 e successive disposizioni regionali).

In alternativa, ai fini della definizione dei contenuti e del dimensionamento del quadro previsionale strategico quinquennale del regolamento urbanistico i comuni possono emettere un pubblico avviso, invitando tutti i soggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici definiti dal piano strutturale nel rispetto del dimensionamento del piano strutturale vigente e delle disposizioni di cui all'articolo 4 e 13 del DPGR 3/R del 9 febbraio 2007.

### **Articolo 17**

#### **Cambio di destinazione d'uso**

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

Il regolamento urbanistico organizza la distribuzione e la localizzazione delle funzioni secondo le diverse unità territoriali organiche elementari, nel rispetto dell'articolo 58

della L.R. 1/2001. Il cambio di destinazione d'uso è consentito nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone individuate.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere chiaramente indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei piani di attuazione, documentando il rispetto degli standard di legge.

Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- residenziale;
- industriale e artigianale;
- commerciale;
- turistico-ricettiva;
- direzionale;
- di servizio;
- commerciale all'ingrosso e depositi;
- agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Un cambio di destinazione d'uso si ha quando sia variata l'utilizzazione attuale, risultante da atti pubblici o da atti in possesso del Comune, di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35 per cento della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadrati, anche con più interventi successivi.

I cambi di destinazione d'uso con opere edilizie sono soggetti al titolo abilitativo necessario per la esecuzione delle opere edilizie stesse.

I cambi di destinazione d'uso senza opere sono soggetti a DIA.

Il cambio della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali ad uso abitativo è ammessa con le procedure e le modalità previste all'articolo 45 della L.R.1/2005, mentre il cambio di destinazione d'uso agricola non è ammesso per gli annessi agricoli realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R 1/05, salvo eventuali più specifiche indicazioni contenute nelle indicazioni d'intervento allegate.

### **Titolo III**

## **DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO**

### **Articolo 18**

#### **Infrastrutture e relative fasce di rispetto. percorsi pedonali e ciclabili**

Le infrastrutture e le fasce di rispetto sono le strade, i nodi stradali, le aree di rispetto, definite all'articolo 9 del piano strutturale.

Per la definizione della rete, vale la gerarchia funzionale indicata nel medesimo articolo 9, così come gli obiettivi e le azioni di qualificazione dell'esistente e quelli di miglioramento tramite interventi di trasformazione.

L'indicazione grafica delle strade di progetto e degli allargamenti stradali, in rosso in cartografia, ha valore di massima. Esse saranno precisate nell'ambito dei Piani Attuativi o della progettazione esecutiva dell'opera e i tracciati delle infrastrutture indicati nelle tavole grafiche possono essere sempre modificati, all'interno delle fasce di rispetto, senza che ciò comporti variante al regolamento urbanistico.

Nella progettazione di strade d'impianto e di penetrazione le sezioni devono favorire un loro uso agevole con carreggiata di norma di 7 metri e marciapiedi lungo entrambi i lati di 1,5 metri.

Le strade indicate come private dallo stradario comunale attualmente in vigore ed approvato con delibera CC n.27 del 18.04.1991, e successivamente modificato con deliberazioni CC n.18 del 13.01.1992 e GM n.495 del 6.09.1996, comunque ricomprese nel Centro Abitato, non possono essere oggetto di interventi che riducano la larghezza esistente se attualmente hanno una larghezza inferiore a ml. 5,00. Negli altri casi, nel rispetto del regime proprietario, non possono comunque essere assentiti interventi che comportino una riduzione della larghezza inferiore a ml. 5,00. L'Amministrazione comunale si riserva comunque la possibilità di intervenire nei casi in cui lo ritenga opportuno attraverso gli strumenti previsti dalla legge 197/1992.

Le fasce di rispetto stradale riproducono le distanze di legge vigenti e costituiscono comunque limite di inedificabilità. Nelle fasce di rispetto si possono realizzare viabilità di servizio o di accesso ai lotti, parcheggi pubblici, percorsi ciclabili. Vi sono consentite le sistemazioni a verde e le piantumazioni in filari, l'uso agricolo, pur rimanendo inedificabili, e l'impianto dei servizi solo per garantire gli usi ammessi.

Per le aree ferroviarie si mantiene, in accordo con direttive e prescrizioni di ordine sovracomunale definite nel PIT e nel PTC della Provincia di Pisa, inedificato il tracciato relativo alla ferrovia dismessa Lucca-Pontedera, nell'ipotesi di un suo ripristino, con la relativa fascia di rispetto di almeno 50 metri.

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia purché non comportino l'avanzamento degli edifici verso il fronte stradale o ferroviario.

Nelle cartografie sono individuati alcuni percorsi pedonali o ciclabili per il pubblico passaggio, con l'obiettivo di determinare una mobilità alternativa all'auto per le aree urbane.

Tali percorsi si integrano con una rete cicloturistica comunale, da organizzare sulla base della viabilità storica, come individuata in cartografia.

Partendo dai percorsi ciclabili, utilizzando la rete storica, è possibile realizzare un circuito per le visite del territorio.

Il circuito e le attrezzature connesse, con un progetto attuativo di iniziativa pubblica o privata, unitario o con iniziative singole coordinate dall'amministrazione comunale, potrà essere progettato 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 interessato dal circuito stesso. Sono ammessi inoltre nuovi manufatti, ove si rendessero necessari, con dimensioni massime di mq. 30, copertura con materiale tradizionale, struttura prevalentemente lignea, delimitazioni con siepi e alberature di specie tipiche. Il circuito garantisce anche l'integrazione dei diversi sistemi territoriali e quindi dei diversi ambienti presenti nel comune.

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, con previsione di alberature e sistemazioni a verde di arredo.

## **Articolo 19**

### **Canali, corsi d'acqua e verde fluviale di pertinenza**

Nelle cartografie sono individuati con apposita simbologia i canali e i corsi d'acqua che rappresentano gli elementi fondamentali di riferimento strutturale e paesaggistico e assi di recupero territoriale, per i quali valgono gli obiettivi e gli indirizzi dell'articolo 7.1 del piano strutturale.

Il canale Emissario del Bientina, classificato dal PTC della Provincia di Pisa come invariante per la funzione di *struttura caratterizzante il paesaggio agricolo della bonifica* (PTC, articolo 12.3), e i canali e corsi d'acqua elencati fra le invarianti dal piano strutturale, sono individuati nelle cartografie con le fasce di verde fluviale di pertinenza e di protezione, funzionali alla formazione, oltre che di corridoi ecologici, della rete dei percorsi pedonali, ciclabili, per lo svago e le visite del territorio che connettano le aree urbanizzate al territorio rurale.

Per i canali e il verde fluviale di pertinenza e rispetto si dovrà favorire la rinaturalizzazione delle sponde, con opere volte a mantenere e ripristinare la vegetazione ripariale originaria e a migliorare le caratteristiche vegetazionali delle stesse. Nel verde fluviale di pertinenza è ammessa la realizzazione di percorsi per lo svago, lo sport e il tempo libero, le attività culturali e museali e le conseguenti attrezzature (panchine, attrezzi sportivi, portarifiuti, osservatori, piccole strutture in materiali naturali, quali legno, pietra, falasco) e l'attività agricola.

Nel quadro di tale interventi si realizza anche la manutenzione delle sponde, dei muretti di sostegno, dei ponticelli e delle numerose opere d'arte in stato di abbandono.

La realizzazione dei percorsi, delle opere di manutenzione, della naturalizzazione e delle alberature può essere sia di iniziativa pubblica, anche in attuazione della L. 113/92 (una pianta per ogni nato), che di iniziativa privata, nell'ambito dell'attuazione di altri interventi. In questo caso percorsi e alberature rappresentano interventi prioritari per il rilascio del titolo abilitativo.

Le alberature devono essere realizzate con piante di specie tipiche e idonee ai caratteri dei luoghi.

## Articolo 20

### Interventi nel patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale

Gli edifici esistenti nel territorio rurale sono quelli esterni alle U.T.O.E.

Sono stati numerati in cartografia e classificati sulla base delle schede d'indagine.

Per ogni tipologia individuata è indicata la modalità d'intervento, secondo le seguenti disposizioni:

a) Edifici di interesse **architettonico, tipologico, ambientale**: sono gli edifici di interesse storico e di vecchio impianto del tipo pisano di pianura, anche con più abitazioni allineate con aia comune, talvolta con scala esterna, oppure strutture specializzate per la produzione agricola. Gli interventi ammessi, specificati per ognuno, sono di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione, con esclusione degli edifici con intervento R1, è ammessa una *tantum*, oltre all'accorpamento all'edificio principale di volumi presenti nel *resede*, regolarmente concessionati e previa demolizione degli stessi, un'addizione funzionale, secondo le caratteristiche precisate all'articolo 79 comma 2, d)3 della L.R. 1/2005 nel limite dell'altezza esistente, per un massimo di mq.30 di superficie utile per unità abitativa esistente all'approvazione del piano strutturale. Tali adeguamenti si devono armonizzare con la forma dell'edificio, la tipologia e i caratteri dei materiali.

b) **Edifici recenti**: sono gli edifici di recente edificazione o, se di impianto storico, profondamente alterati rispetto al carattere originario.

Gli interventi ammessi sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e ampliamento.

Per gli edifici residenziali con destinazione d'uso agricola sono ammessi interventi di ampliamento *una tantum* fino ad un massimo di mc 100. Interventi di maggiore dimensione sono consentiti all'interno dei *resedi* individuati in cartografia, nel rispetto delle superfici fondiari minime dopo approvazione del programma di miglioramento agricolo ambientale.

Per gli altri edifici ~~residenziali~~ (oss.155) con destinazione d'uso non agricola e abitabili, sono ammessi interventi di:

- demolizione e ricostruzione a parità di volume;
- demolizione e accorpamento di volumi nel resede, regolarmente autorizzati;
- rialzamento degli edifici ad un piano nel limite di un'altezza di m. 7
- ampliamento *una tantum*, fino ad un massimo di mq 50 (oss.27 e altre) di superficie utile.

Per gli edifici storici profondamente alterati è di norma esclusa la demolizione. Il cambio di destinazione è ammesso nel rispetto delle indicazioni contenute nelle aree o zone di appartenenza. (oss.155)

**c) Capannoni agricoli / annesso agricolo:** sono gli edifici necessari alla produzione e all'esercizio di attività agricole di più recente edificazione o trasformati e già ampiamente ristrutturati, in alcuni casi ancora utilizzati a fini agricoli, in altri casi non più utilizzati a fini agricoli.

Nel caso siano utilizzati a fini agricoli gli interventi ammessi, specificati eventualmente nelle schede, sono di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica anche con accorpamento di volumi presenti nel resede, ampliamento.

Gli ampliamenti sono ammessi fino ad un massimo di 300 meri cubi, nel rispetto dell'articolo 43 della L.R 1/2005.

Nel caso non siano più utilizzati a fini agricoli sono ammessi interventi, di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione, nel rispetto di quanto previsto all'articolo 17.

Nel caso di progetti di riconversione volumetrica con cambio di destinazione in residenziale, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, nell'ambito del resede con i seguenti parametri:

- superficie utile lorda pari all'esistente
- altezza massima ml 7

Negli interventi di ristrutturazione, qualora vi siano conservati elementi architettonici o tipologici particolari e utili per capire l'origine del manufatto, devono essere mantenuti. Inoltre il progetto deve dimostrare la compatibilità paesaggistica della volumetria ricostruita con il contesto rurale, da determinare evidenziando la coerenza con le invarianti strutturali indicate all'articolo 6, 7.1, 7.2 e 7.3 e nella cartografia (Quadro generale delle previsioni) del Piano strutturale.

Gli annessi realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R 1/2005 non possono mutare la destinazione d'uso e qualora finisca la loro funzione, vengono demoliti a cura dei proprietari (articolo 41, comma 6 L.R. 1/05).

**d) Edifici produttivi:** sono gli edifici nei quali si svolgono attività produttive non agricole, compresi i piazzali per depositi di vario genere.

Gli interventi ammessi sono di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, ampliamento e ristrutturazione urbanistica anche con accorpamento di volumi presenti nel resede e cambio di destinazione degli stessi, secondo quanto previsto nei commi successivi.

È consentito per gli edifici che mantengono la destinazione produttiva l'aumento della superficie utile, una tantum, fino ad un massimo del 30% di quella esistente per interventi necessari ad adeguamenti funzionali e tecnologici indotti anche dall'aggiornamento di normative comunitarie e nazionali. E' sempre ammessa la costruzione di unità abitative per la custodia o la vigilanza dell'azienda, comunque di dimensioni non superiori a mq. 120 di superficie utile.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano demolizioni oltre il 50% dell'esistente, di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento il progetto per ottenere la concessione deve contenere le verifiche della qualità ambientale, nel rispetto del precedente articolo 14, 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, risparmio energetico e le misure previste per eliminare le eventuali condizioni rilevate negative sull'ambiente. Inoltre il progetto deve dimostrare la compatibilità paesaggistica della volumetria ricostruita con il contesto rurale, da determinare evidenziando la coerenza con le invariati strutturali indicate all'articolo 6, 7.1, 7.2 e 7.3 e nella cartografia (Quadro generale delle previsioni) del Piano strutturale. Infine il progetto deve prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti, un numero di parcheggi adeguato per addetti e utenti.

Tali interventi sono comunque subordinati alla realizzazione di opere di impermeabilizzazione della pavimentazione e di raccolta dei liquidi, anche meteorici, relativamente agli spazi suscettibili di scolo di liquidi inquinanti.

I progetti devono sempre 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.

Gli spazi destinati a depositi di varia natura piazzali e parcheggi devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

Per gli edifici delle aziende che si sono rilocalizzate in aree produttive comunali sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, con cambio di destinazione d'uso, nel rispetto degli obiettivi di qualità indicati nell'articolo 14 e dei seguenti parametri:

- superficie utile lorda non superiore all'esistente
- altezza massima ml 7

In generale per i manufatti **non schedati**, isolati o in resedi di edifici o complessi schedati, e per gli edifici non schedati, se assentiti, sono ammessi tutti gli interventi

fino alla ristrutturazione urbanistica con uso di materiali e forme appropriate e tipiche dei luoghi.

Non è consentito costruire muri divisorii nell'ambito delle corti, anche di edifici lineari, per le quali sono ammesse suddivisioni solo con piante ed elementi amovibili.

Le recinzioni sono ammesse, nel rispetto del regolamento edilizio, nei soli resedi strettamente connessi alle abitazioni e che non suddividano corti comuni. Sono ammesse delimitazioni di aree di lavoro, allevamento, percorsi con staccionate in legno o con siepi e rete a maglia sciolta, arbusti e alberature di specie tipiche.

## **Articolo 21** **Limite UTOE / limite urbano**

Il limite dell'UTOE è precisato nelle cartografie con un apposito perimetro. Coincide di norma con i perimetri del piano strutturale, eventualmente modificati sulla base di più approfondite letture storico-cartografiche e dei caratteri ambientali, naturali e funzionali.

Il limite può essere costituito da un insieme di tracciati e di percorsi sottolineati con filari alberati o altre sistemazioni naturali in modo da evidenziare i confini delle aree urbane.

La definizione dei confini restituisce un'identità all'assetto urbano e circoscrive l'ambito nel quale si collocano le aree di nuovo impianto in espansione o completamento.

Nei casi in cui il limite dell'UTOE si riferisce a centri edificati (UTOE 1, UTOE 2, UTOE 4, UTOE 5) esso coincide con il limite urbano, che rappresenta il perimetro aggiornato dei centri abitati, come definito all'articolo 55 comma 2, lettera b), da considerarsi al fine dell'applicazione delle previsioni del precedente articolo 3 per le aree non pianificate.

## **Articolo 22** **Zona per attrezzature pubbliche di interesse generale**

Sono le parti di territorio destinate ad attrezzature tecnologiche ed impianti di interesse generale, impianti di depurazione e smaltimento, pozzi e acquedotti e le relative aree di rispetto.

L'edificazione è regolata dalle norme specifiche vigenti per tali attrezzature e dalle esigenze tecniche, pur con riguardo dei valori ambientali presenti. Ulteriori precisazioni ed eventuali modifiche possono essere decise dal Comune, in sede di approvazione dei progetti.

È ammessa la realizzazione e la gestione delle attrezzature da parte di Enti o privati dopo stipula di convenzione approvata dal Comune.

Per le zone d'emungimento dell'acquedotto delle Cerbaie e della piana di Bientina, il rilascio di nuove concessioni per la perforazione di pozzi da parte della Regione Toscana - Genio Civile, per la forte subsidenza indotta dal pompaggio di acqua dal

sottosuolo, sarà subordinato alla verifica che il previsto abbassamento dinamico dei livelli piezometrici nel sottosuolo non determini ulteriori abbassamenti del terreno. Per i pozzi esistenti le concessioni rilasciate devono essere adeguate in relazione ai quantitativi di acque estraibili in modo da evitare ulteriori incrementi della depressione piezometrica, tenendo anzi a ristabilire livelli piezometrici più alti dell'attuale.

### **Articolo 23**

#### **Aree destinate all'istruzione**

Sono le aree destinate agli asili nido, alle scuole materne, elementari e scuole medie e corrispondenti a quelle indicate con la lettera a) del D.M. 1444/1968.

Tali aree sono sottoposte ad esproprio, se non di proprietà; la destinazione è vincolata e gli interventi spettano unicamente alla Pubblica Amministrazione.

Gli edifici scolastici non più utilizzati a fini didattici potranno essere riutilizzati con altre destinazioni, da definire con progetto esecutivo comunale, previa verifica degli standards urbanistici previsti per legge.

In prossimità degli accessi alle aree scolastiche dovranno essere previste apposite aree attrezzate, organizzate come zona di attesa, con panchine e strutture per il gioco.

I progetti di ristrutturazione e di sistemazione delle aree verdi scolastiche devono essere orientati alle attività ricreative dei bambini e a quelle didattiche, soprattutto per quanto riguarda l'educazione ambientale.

### **Articolo 24**

#### **Aree per attrezzature di interesse comune, pubbliche e di uso pubblico**

Sono le aree indicate con la lettera b) dal D.M. 1444/1968, destinate alle attrezzature amministrative, religiose e sociali, culturali, circoli associativi, sanitarie, assistenziali, ricreative e, in generale, le attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Possono essere espropriate e su di esse 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.

Per gli edifici, se di interesse storico e ambientale, le indicazioni di intervento sono specificate nelle cartografie, o nella *Variante secondo l'articolo 5 della L.R. 59/80* approvata il 5/9/1988, altrimenti sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione urbanistica.

Per i nuovi interventi i progetti devono essere estesi a tutta l'area ed è ammessa l'attuazione da parte di privati (singoli o Enti) con la stipula di una convenzione con il Comune che stabilisca le modalità della gestione con il mantenimento dell'uso e dell'interesse pubblico. Nei terreni di proprietà pubblica possono essere consentite opere avente fine sociale.

Le nuove costruzioni dovranno comunque rispettare l'indice massimo (IF) di 2,5 mc/mq, R.C. 0,40%. L'altezza massima è fissata in m.9.5 e dovranno essere previste, qualora non definite dal piano, adeguate aree a parcheggio, oltre ai minimi di legge, commisurate alle funzioni da svolgere.

## **Articolo 25**

### **Verde attrezzato e per il tempo libero**

Sono le aree pubbliche attrezzate a verde per il gioco e tempo libero, per attrezzature sportive e per il tempo libero che non comportino superfici coperte. Sono le aree indicate con la lettera c) dal D.M. 1444/1968 e il verde di corredo a carattere comunale e sono opere di urbanizzazione primaria.

Nei giardini pubblici è consentita l'installazione di panchine, fontane, recinzioni e la costruzione di chioschi e servizi igienici, secondo progetti unitari di sistemazione riguardanti l'intero complesso.

Le aree attrezzate per attività sportive saranno regolate da progetti d'insieme nei quale si dovranno prevedere le aree di parcheggio alberate, almeno il 10% dell'area totale, le aree di gioco vero e proprio e le piccole costruzioni accessorie strettamente indispensabili come spogliatoi, servizi igienici, comunque non superiori ad un indice (IF) di 0,3 mc/mq. è ammessa la realizzazione anche con interventi privati, con la stipula di una convenzione per la gestione degli impianti nell'interesse comune.

## **Articolo 26**

### **Aree per impianti sportivi**

Sono le aree pubbliche o private di uso pubblico per le attività sportive, quali campi sportivi, piscine, palestre, tennis. Nel caso di proprietà pubblica dei suoli, rientrano fra le aree indicate con la lettera c) dal D.M. 1444/1968 e sono opere di urbanizzazione primaria.

Sono regolate da progetti unitari. Il progetto dovrà riservare uno spazio complessivo non inferiore al 20% dell'area totale per sistemazioni a verde con alberature e parcheggio e gli edifici di servizio potranno coprire non più del 20% dell'area residua con un indice territoriale di 1 mc./mq.

I nuovi impianti sportivi sono realizzati dalla Pubblica Amministrazione o da Enti o privati previa convenzione con il Comune. La durata della concessione è determinata dal Comune caso per caso, in relazione al tipo degli impianti, tenendo conto del programma economico del concessionario e dell'ammortamento anche finanziario.

Il concessionario, costruisce gli impianti a proprie spese, in base a progetto redatto in conformità con le indicazioni del comune; assume la gestione del servizio e, rispettando i fini sociali, la esercita per il periodo stabilito dalla convenzione che prevede anche il controllo pubblico del servizio.

Negli impianti esistenti sono ammessi ampliamenti per adeguamenti funzionali nel rispetto dell'indice precedente e comunque per il 50% della superficie utile esistente.

Gli impianti sportivi possono essere coperti con strutture temporanee o tensostrutture. Nel caso vi sia la realizzazione di un manufatto permanente, di norma non potrà essere coperta più del 50% della superficie destinata ad impianti.

## **Articolo 27** **Verde privato**

Sono le aree con giardini o parchi privati da conservare, nelle quali non è consentita la costruzione di nuovi edifici.

È comunque ammessa la realizzazione di rampe, vialetti di servizio all'abitazione, fontane, pergolati, gazebi e attrezzature per giardini e la manutenzione e la sostituzione, se necessaria, del verde e degli alberi esistenti, secondo le modalità previste nel Regolamento edilizio.

Nel caso di aree che siano a servizio di attività commerciali o produttive le sistemazioni a verde possono essere integrate con l'esposizione dei materiali in vendita o prodotti. (oss.36)

## **Articolo 28** **Aree per parcheggi pubblici e parcheggi privati**

I parcheggi pubblici sono le aree definite con la lettera d) dal D.M. 1444/1968.

I parcheggi previsti nelle tavole del regolamento urbanistico hanno un valore indicativo e i Piani o i progetti attuativi dovranno precisarne la forma e le dimensioni. Nei parcheggi superiori a 600 mq si dovranno prevedere sistemazioni a verde con alberature e aiuole e garantire una adeguata permeabilità nel rispetto della Delibera G.R. 230/94.

Nel rispetto delle disposizioni vigenti, gli spazi da destinare ad autorimesse e parcheggi privati a servizio delle nuove costruzioni residenziali, dovranno essere di superficie non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di volume edificato.

Qualora la superficie utile lorda dell'unità abitativa sia inferiore a mq.70, dovranno essere assicurate, dal richiedente, aree per autorimesse e parcheggi privati a servizio della nuova costruzione di una quantità doppia rispetto alla superficie richiesta dalla vigente normativa.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso di garage esistenti qualora non siano rispettati i precedenti parametri o non sia possibile reperire spazi equivalenti per parcheggi legati alle singole unità immobiliari.

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate, gli spazi liberi dovranno essere prioritariamente destinati alla realizzazione di parcheggi privati, in superficie o sotterranei fino al raggiungimento di tale dotazione.

A servizio delle costruzioni esistenti, con esclusione degli edifici classificati di valore architettonico e tipologico (interventi ammessi fino alla ristrutturazione D3) i proprietari possono realizzare nei locali siti al piano terreno o nel sottosuolo delle aree di pertinenza degli stessi, parcheggi da utilizzare come pertinenze delle singole unità immobiliari.

Gli spazi di parcheggio privato reperiti nelle aree di pertinenza dei fabbricati non potranno occupare più del 60% delle aree scoperte, per garantire la possibilità di adeguate sistemazioni a verde.

## **Articolo 29**

### **Distributori**

I distributori di carburante sono confermati nella loro localizzazione e dimensioni attuali, che potranno essere modificate in base allo specifico piano di settore approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n°39 del 27 aprile 2000.

Nel rispetto del piano stesso sono ammessi interventi per il completamento delle strutture con destinazioni commerciali, di ristoro e di servizio per i veicoli.

## **Articolo 30**

### **Cimitero e relativo vincolo di rispetto**

Sono comprese le aree occupate dal cimitero esistente e quelle destinate al suo ampliamento o al nuovo impianto. Le relative fasce di rispetto sono regolate dalla normativa vigente (articolo 338 del R.D. 1265/1934 e successive modifiche e integrazioni), e non possono avere comunque larghezza inferiore a 100 metri, all'interno della quale è comunque vietata l'edificazione.

**TITOLO IV**  
**DISCIPLINA DEI SUBSISTEMI TERRITORIALI**

**CAPITOLO I**  
**SUBSISTEMA DELLA PIANURA STORICA**

**Articolo 31**  
**Le aree agricole di valore paesaggistico**

Sono le parti di territorio, esterne ai limiti urbani, racchiuse all'interno degli argini medicei in modo tale da formare una specie di penisola tradizionalmente coltivata. Sono definite all'articolo 13.1 del piano strutturale e sono soggette a particolari regole per salvaguardare l'ambiente e il paesaggio agrario (articolo 39, comma 3, L.R.1/05).

In conformità con gli obiettivi del piano strutturale sono favoriti con particolari regimi fiscali, finanziamenti o aiuti derivati da regolamenti comunitari:

- gli interventi volti alla manutenzione della struttura agraria tradizionale,
- la promozione d'attività integrative del reddito, quali ad esempio l'agriturismo per il quale è necessario indicare ed organizzare, nell'ambito di piani e progetti attuativi, gli elementi di attrattiva (come specifici circuiti turistico-ambientali, ciclabili, pedonali, equestri e carrabili), valorizzando ed utilizzando la struttura storica prima citata, attraverso interventi di manutenzione e recupero;
- gli interventi coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio, le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero, la formazione di orti e la produzione per autoconsumo.

Gli interventi edilizi e i cambi di destinazione d'uso devono comunque garantire per il territorio di riferimento e di proprietà la manutenzione della struttura agraria e in particolare:

- la conservazione degli argini medicei in quanto formano un disegno territoriale caratteristico che già si riscontra nelle rappresentazioni settecentesche;
- la salvaguardia e la tutela degli elementi significativi quali, siepi, fossi e canalette di scolo, formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali e colturali (viti, frutti, gelsi, olmi), viabilità minore, rete scolante principale e secondaria, favorendo indirizzi colturali più tradizionali anche con finanziamenti e particolari regimi fiscali o d'aiuti connessi con i Regolamenti comunitari;
- la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, anche attraverso il riuso abitativo, secondo quanto stabilito nei successivi comma.

In tali aree non sono ammessi nuovi edifici ad uso residenziale né produttivo.

È consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli, nel rispetto dell'articolo 41, comma 4 della L.R.1/05 e dell'articolo 4 del Regolamento di attuazione DPGR 5/R 9 febbraio 2007 per i quali l'intervento è soggetto alla presentazione e approvazione di programma di miglioramento agricolo ambientale e all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici minime non inferiori a quanto previsto dal PTC della Provincia di Pisa (articolo 64.2).

Per le aziende e le attività agricole con fondi di superficie inferiore o nel caso di rustici eccedenti le capacità produttive del fondo è consentita, nell'ambito dei resedi individuati in cartografia, la realizzazione di nuovi annessi con una dimensione massima di mq 30 ad un piano fuori terra e con l'obbligo di non mutare la destinazione d'uso che dovrà essere vincolata da apposito atto unilaterale da registrare nei pubblici registri a cura e spese del richiedente.

In ogni caso tali annessi devono inserirsi nel contesto ambientale con tipologie e materiali tradizionali, tratti eventualmente da un apposito catalogo di modelli prodotto a cura dell'ufficio tecnico.

È ammessa, per svolgere attività agricole delle aziende e di privati, per la conduzione di orti singoli, l'installazione di manufatti precari della dimensione massima di mq 12, realizzati con strutture in materiale leggero (tratti da un apposito catalogo di modelli) semplicemente appoggiati a terra, salvo opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica dello stato dei luoghi. L'installazione può avvenire con comunicazione al Sindaco, nella quale si specificano:

- le esigenze produttive, caratteristiche, dimensioni e collocazione del manufatto;
- Il periodo di mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno, rinnovabile;
- l'impegno alla rimozione qualora l'amministrazione lo richiedesse.

Il cambio della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali ad uso abitativo è ammessa con le procedure e le modalità previste all'articolo 45 della L.R.1/2005; mentre il cambio di destinazione d'uso agricola non è ammesso per gli annessi agricoli realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R 64/95, salvo eventuali più specifiche indicazioni contenute nelle indicazioni d'intervento allegate.

Per gli edifici esistenti, numerati in cartografia, valgono le indicazioni d'intervento allegate, dedotte dalle schede di indagine, sempre nel rispetto del Capo III della L.R. 1/05 e del Regolamento di attuazione DPGR 5/R 9 febbraio 2007 e del criterio generale di classificazione indicato all'articolo 20.

### **Articolo 32** **L'area dell'ex fattoria medicea**

Sono le parti di territorio agricole, esterne ai limiti urbani, che facevano parte dell'Antica fattoria medicea; rappresentano un residuo dell'alveo originario dell'Arno e della successiva organizzazione in struttura produttiva unitaria, documentata con materiale storico-cartografico nel Quadro conoscitivo. Per questa sua origine, che si riflette nelle particolari caratteristiche geo-morfologiche, l'area è classificata nel PTC della Provincia di Pisa nel subsistema dell'ambiente fluvio-lacuale con funzione di tutela dei caratteri ambientali e paesaggistici (PTC, articolo 17.8).

L'obiettivo principale è quello della manutenzione della struttura agraria tradizionale e della qualificazione ambientale tramite la definizione di un parco/campagna che richiami la presenza e l'antica storia del corso dell'Arno poi trasformato in fattoria medicea.

Senza mutare la struttura agricola che lo conforma si tratta di alberare con essenze tipiche l'orditura dei campi, sottolineandola in modo da creare un luogo di convergenza che sia testimonianza e rispetto del proprio passato (vi è anche il cimitero) e mantenga una separazione necessaria fra l'area industriale sottostante e il centro urbano residenziale.

Non sono ammessi nuovi edifici ad uso residenziale né produttivo. Sono ammesse sistemazioni che consentano una fruizione anche per lo svago, il passeggio e il tempo libero e le conseguenti attrezzature (panchine, attrezzi sportivi, portarifiuti, osservatori, piccole strutture in materiali naturali, quali legno, pietra, falasco)

### **Articolo 33**

#### **UTOE 1: Bientina capoluogo**

#### **Articolo 33.1**

##### **Disciplina della gestione dell'esistente**

##### **Articolo 33.1.1**

###### **Le aree storiche**

Sono formate dalla città murata, con la prima espansione della piazza Grande (ora Vittorio Emanuele II), documentata dal catasto leopoldino, e dalle prime espansioni ottocentesche lungo gli assi dello schema radiale.

Le parti conservate rappresentano ambiti nei quali si mantengono valori tipologici e morfologici tali da costituire una testimonianza storica, culturale specifica ed originaria.

Sono individuate in cartografia con un apposito colore e sono assimilate alle zone A del D.M 1444/1968.

La destinazione è prevalentemente residenziale ma sono ammesse funzioni connesse quali uffici, ambulatori, attività ricettive, sociali e assistenziali, ricreative, religiose e culturali, commerciali, direzionali e artigianali, che non comportino inconvenienti per la residenza.

Nelle aree perimetrate in cartografia è confermata la disciplina stabilita nella *Variante secondo l'articolo 5 della L.R.59/80* (approvata il 5.9.1988), con l'esclusione della realizzazione di locali accessori per la residenza interni alle corti degli isolati compresi fra la via Matteotti e la via Santi Moroni, previsione che viene quindi stralciata, e con le modifiche proposte dal Regolamento urbanistico previgente, derivate da osservazioni.

Per gli altri edifici di interesse ambientale, esterni al perimetro precedentemente definito, sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia R2.

Le facciate degli edifici, indicate in cartografia con apposito segno, devono essere conservate. Nelle ristrutturazioni non sono pertanto ammesse modifiche della quota di

gronda e gli interventi devono essere volti al mantenimento degli elementi architettonici, recuperando gli elementi plastici e decorativi

La parte centrale, demolita nel 1965, è individuata come zona di degrado urbanistico, ed è soggetta ad un progetto esecutivo di recupero di iniziativa pubblica, che mantenga il riferimento al sedime catastale originario e preveda la sistemazione in parte a verde, come una sorta di parco/museo archeologico, in modo tale da fare emergere il proprio passato di area edificata sulla base di scavi che portino in evidenza le strutture murarie e gli elementi di valore storico-documentale. In parte si mantiene la funzione di spazio pubblico a parcheggio, ma arricchita da percorsi, sistemazioni a verde, selciature, ricostruzioni, descrizioni storiche.

In conseguenza di tale intervento si ricollocano le funzioni precedentemente assolte dall'area centrale, nel rispetto del piano strutturale, in un'area nella quale si prevede un intervento organico e unitario da attuarsi con piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, Nel caso che gli interventi siano articolati per una migliore attuabilità, in più piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, devono comunque rispondere sempre ad uno schema unitario.

Inoltre devono essere rispettate le prescrizioni dei precedenti articoli 11, 13, 14 e i seguenti parametri complessivi:

#### **Area di rinnovo della Castellina e di via Vittorio Veneto (AR 1)**

**Superficie territoriale:** mq 40.000

##### **Obiettivi dell'intervento:**

- realizzazione di una porta d'ingresso con funzioni di sosta e di accesso per l'area centrale e storica e definizione di una facciata, in armonia con il carattere dei luoghi, del tessuto residenziale del fronte occidentale urbano;
- recupero dal degrado di un'area di circa mq. 4.000 con un complesso immobiliare in abbandono per raggiungere una configurazione spaziale e formale che produca una maggiore integrazione con il centro storico,
- acquisizione delle aree necessarie per il complesso scolastico, la sistemazione di parcheggi e del verde con la tutela dei segni storici.

**Aree scolastiche:** mq 10.000

**Superficie fondiaria:** mq 20.000

**Parcheggio e verde:** mq 10.000

**Volume complessivo:** mc 28.000 oltre (oss.44) la ristrutturazione urbanistica che avviene a parità di superficie utile.

**Rc:** 35%

**H max:** ml 12 ma comunque non superiore agli edifici storici che si affacciano su piazza Vittorio Emanuele II

**Destinazione:** residenziale, commerciale di vicinato, direzionale

##### **Prescrizioni speciali:**

- tutela del rapporto con il retro degli edifici storici e la trama degli orti e dei giardini, da garantire con un'adeguata sistemazione a verde che sia di mediazione fra il tessuto storico e i nuovi interventi;
- conservazione del fosso individuato in cartografia come canale di verde che crea un contatto con la campagna, organizzato con percorsi e sistemazioni

naturali con funzione di verde di connettività urbana che leghi l'area scolastica con il centro urbano.

Il piano attuativo dovrà descrivere le modifiche qualitative e quantitative indotte sull'ambiente urbano, in particolare relativamente al suolo, acqua, smaltimento rifiuti, mobilità e patrimonio culturale e descrivere e quantificare le misure previste per gli eventuali effetti negativi. Inoltre dovrà descrivere e valutare i fattori socio economici, predisponendo fasi di attuazione e programmi finanziari, pubblici o privati, con la verifica della probabilità di realizzazione, dell'equilibrio della spesa pubblica comunale, della possibile utenza e dei benefici economico-sociali e per la salute umana.

### **Articolo 33.1.2** **Le aree urbanizzate di recente formazione**

Comprendono le parti di territorio esterne al nucleo centrale, con case unifamiliari, complessi unitari di intervento pubblico o privato, edifici in linea o a schiera, realizzati nelle fasi più recenti, edifici produttivi, in genere della prima industrializzazione, ed edifici commerciali che, insieme, formano, secondo larghe trame, il tessuto di completamento, con parti più o meno sature e aree di ristrutturazione urbanistica.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia, ampliamento, nonché i cambi di destinazione d'uso.

La destinazione è di regola residenziale, ma sono ammesse destinazioni quali uffici, ambulatori, attività ricettive, culturali, commerciali, produttive e artigianali che non comportino inconvenienti per la residenza.

Per i nuovi edifici, anche se ricostruiti, è obbligatorio l'allineamento con i fabbricati esistenti, ove questo esista, altrimenti la distanza minima dalle strade pubbliche non può essere inferiore a 5 metri e fra fabbricati a 10 metri o in aderenza previo accordo fra i confinanti.

Nel caso di nuova edificazione il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria, oppure alla disponibilità del/i richiedente/i al completamento delle stesse a scempe degli oneri concessori. L'Amministrazione comunale può provvedere, dove sia necessario il completamento di infrastrutture e standard, ad individuare ambiti dove necessario intervenire con un preventivo Piano attuativo.

Nei casi di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi.

Sono suddivise in cinque sottozone individuate in cartografia con apposita campitura, delle quali quattro sono assimilate alle zone B del D.M. 1444/1968 e una è assimilata alle zone D del D:M: 1444/1968.

Le zone assimilate a quelle definite B nel D.M. 1444/1968 sono:

-B1: Satura

- B2: Residenziale attuata o in corso a seguito di piani di attuazione o di permessi
- B3: Lotti di completamento.
- B4: Edifici già produttivi inseriti nel tessuto residenziale

La zona assimilata a quelle definite D nel D.M. 1444/1968 è:

- D1: Aree produttive in piccole zone

### **B1: Saturata**

Sono consentiti, in modo diretto, gli interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione nel rispetto di un indice massimo di 2 mc/mq.

Per i lotti edificati è consentito inoltre un aumento della superficie utile, una tantum, fino ad un massimo del 20% di quella esistente, *nel rispetto di un rapporto di copertura del 36% totale* e senza considerare nel conteggio parti oggetto di condono edilizio (L.47/85 e successive modifiche e integrazioni) e senza aumento delle unità immobiliari. Per gli edifici che appartengono a complessi unitari, come il Villaggio San Giuseppe, l'incremento dovrà armonizzarsi con la tipologia e la forma dell'edificio e le caratteristiche architettoniche e comunque di norma non svilupparsi nella facciata principale prospiciente la viabilità pubblica.

Al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza è ammesso l'accorpamento all'edificio principale di volumi presenti nel resede, dopo demolizione degli stessi. Nel caso si produca un cambio di destinazione da locale di servizio o annesso, in superficie utile abitabile, sono dovuti oneri come nuova edificazione per la parte in aumento.

L'altezza massima non può comunque superare i m.10.

### **B2: Residenziale attuata o in corso a seguito di piani di attuazione o di permessi**

In queste zone sono confermati i parametri edilizi ed urbanistici stabiliti nelle rispettive convenzioni o nei permessi di costruire. In cartografia sono individuati con asterisco i piani di lottizzazione convenzionati in corso di realizzazione, anche per i quali sono confermati i parametri edilizi ed urbanistici stabiliti nelle rispettive convenzioni.

### **B3 Lotti di completamento**

Sono perimetrati in cartografia e vi sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione nel rispetto di un indice massimo di 1,5 mc/mq.

Per i lotti edificati è consentito un aumento di superficie utile come definito nel punto precedente B1.

Nel caso di lotti liberi sono consentiti interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri:

- If: 1,5 mc./mq.
- Rc: 30%
- H max m 10 (oss, 93)
- lotto minimo mq 500
- tipologia degli insediamenti: case isolate o aggregate a corte o a schiera, di norma con fronte allineato verso sud/sud-ovest o, se già esiste un allineamento, disposte lungo la viabilità d'impianto.

#### **B4: Edifici produttivi inseriti nel tessuto residenziale**

Sono gli edifici produttivi, espressamente individuati in cartografia, inseriti nel tessuto residenziale.

Per quelli che mantengono la destinazione produttiva sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici nei quali si prevede il cambio di destinazione da artigianale/ industriale in residenziale, in commerciale o in commerciale/residenziale sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica a parità di superficie utile e per un'altezza massima di m. 10.

Il progetto per essere approvato deve contenere gli spazi di parcheggio, anche sotterranei, indicati dalla L.122/1989 e, in apposita convenzione, gli spazi pubblici e le aree previste dal D.M. 1444/1968, da misurarsi sulla base degli abitanti insediabili, da cedere al Comune per parcheggi, verde ed eventuali attrezzature sportive e pubbliche o gli oneri relativi alla realizzazione e al costo di esproprio delle aree stesse. Inoltre il 10% della superficie utile lorda residenziale deve essere ceduto per alloggi destinati ad edilizia sociale o per emergenza abitativa.

Sono individuati con apposito perimetro **isolati di rinnovo urbano** per i quali gli interventi di ristrutturazione urbanistica e cambio di destinazione d'uso sono ammessi se inseriti in un progetto unitario e in uno o più piani di recupero, con l'obiettivo del rinnovo del tessuto edilizio, da realizzarsi nel rispetto dei parametri precedenti.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica il progetto per essere approvato 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. Inoltre il progetto deve prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti.

#### **D1: Aree produttive in piccole zone**

È costituita da edifici ed aree, individuate in cartografia, localizzate in piccole zone ai limiti dell'abitato dove sono consentiti, con intervento edilizio diretto, interventi di

manutenzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione nel limite massimo del volume esistente, ampliamento.

È consentito per gli edifici produttivi esistenti qualora sia esaurita la potenzialità edificatoria del lotto (RC=50%) l'aumento della superficie utile, *una tantum*, fino ad un massimo del 20% di quella esistente per interventi necessari ad adeguamenti funzionali e tecnologici indotti anche dall'aggiornamento di normative comunitarie e nazionali, nel rispetto di una altezza di m 9.

La destinazione d'uso può essere per edifici artigianali, industriali, commerciali e per la distribuzione, magazzini, con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive. È inoltre ammessa la destinazione turistico-ricettiva per gli edifici nei quali già si svolge tale attività. (oss.12)

È sempre ammessa la costruzione di unità abitative per la custodia o la vigilanza dell'azienda, di dimensione non superiore a mq 120.

L'insediamento di nuove attività è ammesso previo parere vincolante del competente servizio igienico-sanitario dove si attesti la compatibilità dell'attività con il territorio.

Nel caso di attività che si rilocalizzano nella nuova area produttiva di Pratogrande, sulla base di un programma concordato con l'amministrazione comunale e di un bilancio costi/benefici con il quale si evidenzia la necessità di creare un equilibrio economico per sostenere l'operazione, è ammesso il cambio di destinazione da artigianale/industriale in residenziale, in commerciale o in commerciale/residenziale tramite interventi di ristrutturazione urbanistica, inseriti in uno o più piani attuativi, a parità di superficie utile e per un'altezza massima di m. 10.

Il progetto per essere approvato deve contenere gli spazi di parcheggio, anche sotterranei, indicati dalla L.122/1989 e, in apposita convenzione, gli spazi pubblici e le aree previste dal D.M. 1444/1968, da misurarsi sulla base degli abitanti insediabili, da cedere al Comune per parcheggi, verde ed eventuali attrezzature pubbliche o gli oneri relativi alla realizzazione e al costo di esproprio delle aree stesse.

Inoltre 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. Inoltre il progetto deve prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti.

### **Articolo 33.2** **Disciplina delle trasformazioni** **Le aree urbane di nuova attuazione**

Le aree urbane di nuova attuazione si riferiscono a previsioni già formulate nel primo piano strutturale, da completare, o a nuove previsioni, tutte conteggiate nel dimensionamento.

Si attuano nel rispetto dei precedenti articoli 11, 13 e 14, con particolare attenzione al tema della perequazione e agli obiettivi di qualità insediativa ed ambientale.

Inoltre nel rispetto dei seguenti parametri:

### **1-Borgo lineare, completamento**

- In corso d'attuazione (approvato Delibera C.C. 110/2000)
- L'obiettivo dell'intervento è la realizzazione di un borgo lineare lungo una viabilità di impianto che ripercorra la formazione storica degli insediamenti della pianura pisana, con la creazione di adeguati spazi pubblici, verde e parcheggi, non inferiore a mq 15.000; la realizzazione di una viabilità che, raccordata con le provinciali, rappresenti una circonvallazione per il centro.
- Destinazione: residenziale con struttura commerciale
- Da attuare: mc **11.641**

### **2-Centro servizi e commerciale, completamento**

- In corso d'attuazione (approvato Delibera C.C. 58/2002)
- L'obiettivo dell'intervento è il completamento residenziale del tessuto edificato dopo la realizzazione di un centro commerciale e di servizi, con la formazione di spazi pubblici, verde e parcheggi non inferiori a mq 5.000, realizzati in collegamento funzionale con le aree scolastiche esistenti.
- Destinazione: residenza
- Da attuare: mc **10.577**

### **3-Area est dell'abitato**

- Obiettivi dell'intervento:** la programmazione di media/lunga durata del fronte orientale dell'abitato di Bientina. Si tratta di organizzare la realizzazione di una parte di città con spazi pubblici e sistemazioni a verde che puntino alla salvaguardia e alla valorizzazione degli elementi compresi nello statuto dei luoghi, in particolare il percorso del fosso Cilecchio, le viabilità storiche poderali, gli elementi portanti della struttura territoriale. Gli spazi pubblici a verde possono essere integrati da aree sportive e attrezzate per lo svago di iniziativa pubblica o privata, e da aree scolastiche, in modo da completare la dotazione di tali servizi, che altrimenti si concentrano esclusivamente sul fronte occidentale dell'abitato.
- Superficie territoriale:** mq 75.000
- Superficie fondiaria:** mq 37.500
- Destinazione d'uso:** residenziale, commerciale, servizi, direzionale.
- Volume massimo edificabile:** mc 60.000. Si deve individuare un'area da cedere per residenze convenzionate o da costruire direttamente con tipologie che consentano prezzi più adeguati ad un mercato giovanile, considerando almeno 20 alloggi. È ammessa la realizzazione di volumi per attività sportive nel rispetto del precedente articolo 26.
- RC:** 30%
- H max:** m 12

- Spazi pubblici:** gli spazi pubblici, le aree scolastiche, le aree a verde, individuate in cartografia di massima, i parcheggi, devono comprendere almeno il 50% dell'ambito di intervento. In questo quadro si inserisce il progetto e la realizzazione di una viabilità che garantisca una buona circolazione per tutto il comparto orientale dell'abitato. Questa strada può essere progettata anche con andamento sinuoso in modo da qualificarsi come un percorso di quartiere, integrato nel contesto edificato, adeguatamente attrezzato per essere percorso con andature moderate e secondo i diversi modi di locomozione (ciclabile, pedonale).
- Tipologia d'intervento:** gli edifici possono essere a schiera in serie continua o spezzata, unifamiliari o a blocchi separati e le funzioni residenziali possono essere integrate con altre attrezzature e servizi di tipo commerciale e direzionale di entità adeguate all'ambito di quartiere.
- Attuazione dell'intervento:** l'attuazione si ha con uno o più piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.
- Condizione alla trasformabilità:** è la realizzazione a carico dei privati delle opere di urbanizzazione primaria, degli impianti di depurazione e i relativi allacci, dell'intera nuova viabilità d'innesto con la strada provinciale e di quanto previsto nel precedente comma relativo alle prescrizioni esecutive e alla mitigazione di eventuali effetti negativi sull'ambiente.

#### 4-Area nord dell'abitato

- Obiettivi dell'intervento:** il completamento del tessuto edificato residenziale, delineando un'espansione ordinata che completi in modo organico le viabilità esistenti (via Aldo Moro, via Puccini). I piani attuativi devono tenere conto delle prescrizioni contenute nello statuto del territorio del piano strutturale, in particolare considerare la fascia di rispetto del tracciato ferroviario Pontedera/Lucca, della viabilità provinciale a carattere intersistemico, della fascia di rispetto dell'Emissario del Bientina. Fra gli spazi pubblici si valuta, in accordo con il Comune e le autorità competenti, l'opportunità di collocare aree scolastiche, in modo di dotare di tali servizi anche il comparto urbano settentrionale.
- Superficie territoriale:** mq 48.000
- Superficie fondiaria:** mq 24.000
- Destinazione d'uso:** residenziale
- Volume massimo edificabile:** mc 27.000. Si deve individuare un'area da cedere per residenze convenzionate o da costruire direttamente con tipologie che consentano prezzi più adeguati ad un mercato giovanile, considerando almeno 10 alloggi.
- RC:** 35%
- H max:** m 9
- Spazi pubblici:** Gli spazi pubblici, le aree a verde, i parcheggi, devono comprendere almeno il 50% dell'ambito di intervento.
- Tipologia d'intervento:** edifici unifamiliari isolati o bifamiliari, edifici a schiera in serie continua o spezzata con eventuali manufatti speciali in linea;
- Attuazione dell'intervento:** l'attuazione si ha con uno o più piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.

## 5-Aree sud dell'abitato

È suddivisa in tre aree, individuate in cartografia, che si realizzano con diversi progetti e piani attuativi in quanto non contigue, nel rispetto dei seguenti parametri:

### 5a-Area lungo la Fossa Nova

- Obiettivi dell'intervento:** il completamento del tessuto edificato residenziale, delineando un'espansione ordinata che contribuisca a migliorare la dotazione di spazi pubblici del vicino centro storico e favorisca un risanamento della Fossa Nova, anche tramite la sua tombatura, da progettare e concordare con gli enti preposti.
- Superficie territoriale:** mq 7.500
- Superficie fondiaria:** mq 3.750
- Destinazione d'uso:** residenziale
- Volume massimo edificabile:** mc 6.000.
- RC:** 35%
- H max:** m 9
- Spazi pubblici:** Gli spazi pubblici, le aree a verde, i parcheggi, devono comprendere almeno il 50% dell'ambito di intervento.
- Tipologia d'intervento:** edifici a schiera o in blocco, disposti a formare uno spazio pubblico rivolto verso sud e la viabilità di accesso;
- Attuazione dell'intervento:** l'attuazione si ha con piano attuativo.

### 5b-Area di Pian dei Ronchi

- Obiettivi dell'intervento:** il completamento del tessuto edificato residenziale, con la realizzazione di spazi pubblici a parcheggio, utili per le aree produttive circostanti e per le aree residenziali limitrofe.
- Superficie territoriale:** mq 4.800
- Superficie fondiaria:** mq 2.400
- Destinazione d'uso:** residenziale
- Volume massimo edificabile:** mc 2.000
- RC:** 35%
- H max:** m 9
- Spazi pubblici:** Gli spazi pubblici, devono comprendere almeno il 50% dell'ambito di intervento. con la realizzazione di un parcheggio per le attività produttive limitrofe.
- Tipologia d'intervento:** edifici unifamiliari isolati o bifamiliari, edifici a schiera in serie continua o spezzata con eventuali manufatti speciali in linea;
- Attuazione dell'intervento:** l'attuazione si ha con intervento diretto convenzionato.

### 5c-Area lungo via della Vecchia stazione

- Obiettivi dell'intervento:** il completamento del tessuto edificato residenziale, delineando un'espansione ordinata con la migliore dotazione di spazi pubblici e la realizzazione di un'adeguata porta d'ingresso alla città.
- Superficie territoriale:** mq 25.000
- Superficie fondiaria:** mq 12.500
- Destinazione d'uso:** residenziale
- Volume massimo edificabile:** mc 13.000. Si deve individuare un'area da cedere per residenze convenzionate o da costruire direttamente con tipologie che consentano prezzi più adeguati ad un mercato giovanile, considerando almeno 5 alloggi.
- RC:** 35%
- H max:** m 12
- Spazi pubblici:** Gli spazi pubblici devono comprendere almeno il 50% dell'ambito di intervento ed essere disposti in modo compatto, così da formare aree verdi unitarie a protezione degli edifici esistenti e un filtro fra la campagna confinante e il tessuto edificato.
- Tipologia d'intervento:** edifici a schiera in serie continua o spezzata con eventuali manufatti speciali in linea con viabilità distinta dall'esistente, ma adeguata alle linee del terreno preesistenti.
- Attuazione dell'intervento:** l'attuazione si ha con uno o più piani attuativi di iniziativa pubblica e privata.

### 6-Area turistico-ricettiva

- Obiettivi dell'intervento:** la dotazione di una struttura turistico-ricettiva, in grado di fornire spazi per incontri e servizi qualificati per le aree produttive e un punto di riferimento per incrementare le attività di visita turistica del territorio, ai margini dell'edificato, a contatto con l'area agricola, ma facilmente raggiungibile e in posizione ben visibile.
- Superficie territoriale:** mq 13.000
- Destinazione d'uso:** turistico/ricettiva, attrezzature sportive
- Volume massimo edificabile:** mc 9.000.
- RC:** 35%
- H max:** m 12
- Spazi pubblici:** Gli spazi pubblici devono corrispondere in modo adeguato ai caratteri di una struttura di qualità, nel rispetto dei parametri di legge.
- Tipologia d'intervento:** edificio specialistico .
- Attuazione dell'intervento:** l'attuazione si ha con piano attuativo o con unico intervento diretto convenzionato.

### 7-Area nord dell'abitato a destinazione produttiva

- Obiettivi dell'intervento:** il completamento dell'area produttiva, a nord dell'abitato, integrandola con attività di servizio, ristoro, a verde e parcheggi in modo da produrre una razionalizzazione dell'intera area con particolare riferimento alla zona compresa tra via Puccini e via Pacini. Inoltre si dovrà

tenere conto delle prescrizioni contenute nello statuto del territorio, in particolare della fascia di rispetto della ferrovia Pontedera/Lucca e della provinciale Altopascio/Bientina, della fascia di rispetto dell'Emissario del Bientina.

-**Superficie territoriale:** mq 50.000

-**Destinazione d'uso:** produttiva commerciale e artigianale (25 %)

-**RC:** 50%

-**H max:** m 7,5 con deroghe per volumi tecnici e lavorazioni particolari.

-**Attuazione dell'intervento:** l'attuazione si ha con piano attuativo

## **8-Area sud/ovest dell'abitato a destinazione produttiva**

-**Obiettivi dell'intervento:** il completamento dell'area produttiva a ovest dell'abitato, integrandola con attività di servizio, ristoro, a verde e parcheggi in modo da produrre una razionalizzazione dell'intero settore con particolare riferimento alla zona compresa tra via Martraverso e la circonvallazione Umberto Nobile. L'area deve essere bene relazionata con la precedente Area n° 6, collegata con viale alberato, strada di comunicazione, percorso ciclabile, marciapiede e completata da spazi di verde attrezzato. È necessario migliorare la viabilità di accesso, prevedendo anche una strada di collegamento con via della Vecchia stazione, da pensare con una larghezza minima di 10 metri.

-**Superficie territoriale:** mq 34.000

-**Destinazione d'uso:** produttiva artigianale e commerciale (25 %)

-**RC:** 50%

-**H max:** m 7,5 con deroghe per volumi tecnici e lavorazioni particolari.

-**Attuazione dell'intervento:** l'attuazione si ha con piano attuativo. Il Piano attuativo potrà individuare un'area per attrezzature e strutture della telecomunicazione completata con verde e alberature della dimensione massima di mq 9.000

## **Articolo 34**

### **UTOE 2: Area industriale dell'ex alveo dell'Arno**

Sono le parti di territorio nel vecchio alveo dell'Arno, racchiuse nell'UTOE numero 2 perimetrata in cartografia, occupate da una lottizzazione lineare specializzata, sufficientemente ordinata, con edifici più propriamente produttivi, ma anche misti, con l'integrazione di funzioni espositive, commerciali, pubblicitiche.

È definita di interesse sovracomunale dal PTC della Provincia di Pisa (PTC, articolo 17.6.2) per la connessione con le aree produttive lungo la S.R.T 439 del comune di Calcinaia e Vicopisano.

Le aree produttive sono individuate in cartografia con apposita campitura e sono assimilate alle zone D del D.M. 1444/1968.

Vi sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione a parità di volume, sostituzione edilizia, ampliamento, nuova edificazione per lotti singoli.

La destinazione d'uso ammessa è per funzioni industriali, artigianali, commerciali, magazzini, uffici, laboratori, mostre, servizi e attrezzature alle persone e alle imprese; le residenze solo negli edifici che hanno già questa destinazione.

Per gli edifici residenziali, appartenenti alla vecchia fattoria medicea, inseriti nel tessuto produttivo ed individuati in cartografia, sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia R2.

Per gli insediamenti, esistenti, localizzati in tale zona, ritenuti pericolosi in funzione della vulnerabilità idrogeologica locale, si dovranno prevedere interventi di impermeabilizzazione di un intorno significativo degli spazi suscettibili di scolo di liquami inquinanti; lo stoccaggio provvisorio degli stessi secondo le disposizioni del Comitato Interministeriale (Deliberazione del 27 luglio 1984) per la prima applicazione dell'articolo 4 del D.P.R. 10 settembre 1982, n°919 concernente lo smaltimento dei rifiuti, o la loro depurazione in loco prima di essere immessi nella fognatura comunale. Gli interventi sopra descritti potranno essere omessi nel caso in cui si dimostri, sia per l'esistente che per gli interventi di previsione (in questo caso prima del rilascio del permesso di costruire) l'assenza delle condizioni di rischio elevato mediante idoneo inquadramento idrogeologico e stratigrafico dell'area abbinato a prove di permeabilità in sito attestanti tempi di arrivo in falda di un eventuale inquinante superiori a 15 giorni (vulnerabilità idrogeologica media).

È consentito per gli edifici produttivi l'aumento della superficie utile, una tantum fino ad un massimo del 20% di quella esistente per interventi necessari ad adeguamenti funzionali e tecnologici indotti anche dall'aggiornamento di normative comunitarie e nazionali.

Per gli interventi di nuova edificazione si utilizzano i seguenti parametri:

- RC: 50%
- H: ml 9, con deroghe per volumi tecnici particolari
- Distanza dei fabbricati dai confini: ml.5

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano demolizioni oltre il 30% dell'esistente, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento degli edifici con destinazione produttiva, il progetto per ottenere il permesso deve contenere le verifiche della qualità ambientale 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. Inoltre il progetto deve prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti.

## **CAPITOLO II**

### **SUBSISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA UMIDA E BONIFICATA**

#### **Articolo 35**

##### **Le aree agricole della bonifica**

Sono le parti di territorio soggette a bonifica e caratterizzate dal tipico disegno geometrico dei campi: a sud dell'Argine Traverso sono ormai storicizzate e, in alcuni tratti, si trovano le alberature che caratterizzavano le sistemazioni tardo-ottocentesche ed erano sintomo di una minore instabilità idraulica; nella parte settentrionale le alberature si riducono e il disegno geometrico dei campi diventa costante, mentre si ha una certa proliferazione di insediamenti sparsi. Sono parte del subsistema della pianura alluvionale individuato dal PTC della provincia di Pisa (PTC, articolo 17.8).

Gli interventi ammessi sono rivolti alla manutenzione territoriale, alla ristrutturazione e alla valorizzazione delle attività agricole da ottenere mediante:

- lo sviluppo di programmi aziendali di miglioramento agricolo-ambientale (articolo 42 della L.R. 1/05). che favoriscano e controllino gli interventi di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale e siano coerenti con le esigenze di mantenimento delle strutture paesaggistiche storicizzate.

Nei programmi aziendali sono comunque avvantaggiate, con l'introduzione di regimi speciali di aiuto, pratiche di produzione compatibili con le caratteristiche ambientali, quali per esempio concimazioni con sostanze organiche o minerali non di sintesi, rotazioni pluriennali, uso di metodi preventivi di lotta fitosanitaria senza pesticidi nocivi, lotta biologica, uso di tecnologie dolci, produzione di energia da fonti rinnovabili, ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie e ripristino delle alberature come sviluppate nella prima fase di bonifica.

Sono comunque limitati l'uso di pesticidi, diserbanti e fertilizzanti chimici, nonché lo spandimento agronomico dei liquami, per i quali il Comune definisce un apposito Regolamento d'uso in accordo con le autorità e i servizi competenti.

- la rinaturalizzazione progettata e controllata di parti in abbandono in modo da favorire il riequilibrio ambientale, da realizzare in connessione con il circuito turistico/ambientale.

- la valorizzazione di elementi storici del disegno territoriale, quale il Fosso della Malora, con sistemazioni a verde, anche alberato, destinabili ad attività di tempo libero, percorsi e spazi di sosta. Inoltre la verifica e l'adeguamento dell'assetto idraulico con le relative azioni per la diminuzione e il superamento dell'inquinamento.

Nuovi edifici, annessi agricoli e costruzioni di servizio alla produzione agricola sono ammessi, solo se inseriti nei programmi aziendali di miglioramento agricolo-ambientale (articolo 42 della L.R. 1/05).

Gli edifici devono essere realizzati con materiali, caratteri tipologici e insediativi caratteristici dei luoghi, con disposizione planimetrica rettangolare, secondo rapporti geometrici consolidati, per due piani fuori terra e una superficie utile lorda massima di mq.130.

È consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli, nel rispetto dell'articolo 41, comma 4 della L.R.1/05 e dell'articolo 4 del Regolamento di attuazione DPGR 5/R 9 febbraio 2007 per i quali l'intervento è soggetto alla presentazione e approvazione di programma di miglioramento agricolo ambientale e all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici minime non inferiori a quanto previsto dal PTC della Provincia di Pisa (articolo 64.2).

Per le aziende e le attività agricole con fondi di superficie inferiore o nel caso di rustici eccedenti le capacità produttive del fondo è consentita, nell'ambito dei resedi individuati in cartografia, la realizzazione di nuovi annessi con una dimensione massima di mq 30 ad un piano fuori terra e con l'obbligo di non mutare la destinazione d'uso che dovrà essere vincolata da apposito atto unilaterale da registrare nei pubblici registri a cura e spese del richiedente.

In ogni caso tali annessi devono inserirsi nel contesto ambientale con tipologie e materiali tradizionali, tratti eventualmente da un apposito catalogo di modelli prodotto a cura dell'ufficio tecnico.

È ammessa, per svolgere attività agricole delle aziende e di privati, per la conduzione di orti singoli, l'installazione di manufatti precari della dimensione massima di mq 12, realizzati con strutture in materiale leggero (tratti da un apposito catalogo di modelli) semplicemente appoggiati a terra, salvo opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica dello stato dei luoghi. L'installazione può avvenire con comunicazione al Sindaco, nella quale si specificano:

- le esigenze produttive, caratteristiche, dimensioni e collocazione del manufatto;
- Il periodo di mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno, rinnovabile;
- l'impegno alla rimozione qualora l'amministrazione lo richiedesse.

Per gli edifici esistenti, numerati in cartografia, valgono le indicazioni d'intervento allegate, dedotte dalle schede di indagine, sempre nel rispetto del Capo III della L.R. 1/05 e del Regolamento di attuazione DPGR 5/R 9 febbraio 2007 e del criterio generale di classificazione indicato all'articolo 20.

Il cambio della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali ad uso abitativo è ammessa con le procedure e le modalità previste all'articolo 45 della L.R.1/2005; mentre il cambio di destinazione d'uso agricola non è ammesso per gli annessi agricoli realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R. 64/95, salvo eventuali più specifiche indicazioni contenute nelle indicazioni d'intervento allegate.

### **Articolo 36** **Le aree dell'ex lago di Sesto**

Sono le parti di territorio bonificate, di interesse ambientale e paesaggistico, nelle quali si estendeva il lago di Sesto, perimetrato in cartografia sulla base della documentazione catastale storica, caratterizzate dalla tendenza alla rinaturalizzazione e al ristagno delle acque in più punti, con formazione di ambienti umidi misti, e la completa assenza di insediamenti. Sono parte del subsistema della pianura alluvionale individuato dal PTC della provincia di Pisa (PTC, articolo 17.8), in parte classificato

un sito d'importanza regionale (SIR, Delibera C.R. 06/2004), inserito sistema funzionale ambientale di livello interprovinciale, definito all'articolo 17.9 del PTC della Provincia di Pisa.

Gli interventi ammessi sono di manutenzione territoriale, ripristino degli assetti preesistenti e qualificazione turistico ambientale, da ottenere nell'ambito di programmi aziendali di miglioramento agricolo-ambientale (articolo 42 della L.R. 1/05).

Sono incentivate trasformazioni o riconversioni utili per estendere lo spazio naturale e per ripristinare gli assetti originari, senza intensificazione o con riduzione della produzione agricola.

È comunque limitato l'uso di pesticidi, diserbanti e fertilizzanti chimici.

Non sono ammessi nuovi edifici ad uso residenziale né produttivo. Sono ammesse strutture connesse all'osservazione naturalistica e alla visita turistica, con caratteristiche di precarietà e con materiali tipici quali legno e falasco, da specificare nel Regolamento edilizio.

### **Articolo 37** **L'ANPIL Bosco di Tanali**

L'area naturale protetta d'interesse locale (ANPIL) Bosco di Tanali è parte del sistema funzionale ambientale provinciale (PTC articolo 17.9) e rappresenta un elemento di rilevanza ecologica (PTC, articolo 26.1).

Gli atti comunali di riferimento relativi all'istituzione, ai confini e al regolamento sono i seguenti:

- Deliberazione Consiglio Comunale n. 70 del 17/11/1995: Istituzione e approvazione Regolamento. Istituzione Comitato di Gestione
- Deliberazione Consiglio Comunale n. 50 del 14/05/1998: Ampliamento
- Deliberazione Consiglio Comunale n. 51 del 14/05/1998: Modifica Regolamento e Istituzione Consulta per l'Ambiente
- Deliberazione Giunta Municipale n. 104 del 17/11/2001: Approvazione progetto realizzazione del "chiaro".

Alla gestione dell'ANPIL e nel perseguimento dei generali obiettivi istitutivi di conservazione e valorizzazione delle specifiche risorse costitutive dell'identità dell'area si provvede tramite apposito Regolamento; ai sensi della legislazione statale e regionale in materia di aree protette il Regolamento definisce le modalità di esercizio delle attività consentite nell'area, secondo le previsioni del vigente Piano Strutturale e costituisce specificazione delle varie discipline di settore interessate ed in particolare delle disposizioni del Regolamento Urbanistico, del Regolamento Edilizio Comunale e del Regolamento Forestale della Toscana, D.P.R.G. 8.8.2003 n.48/R.

## **Articolo 38**

### **UTOE 3 Area industriale di Pratogrande**

Sono le parti di territorio, racchiuse nell'UTOE numero 3 perimetrata in cartografia, destinate alla realizzazione di un'area produttiva classificata dal PTC di Pisa di interesse sovracomunale (PTC, articolo 17.6.2), in quanto si deve integrare, urbanisticamente e funzionalmente, con l'area produttiva limitrofa del comune di Buti.

L'area è in parte urbanizzata con capannoni sparsi, cascinali e insediamenti rurali, in parte è costituita da terreni della bonifica, con elementi da conservare, necessari per il migliore inserimento delle nuove strutture.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione e la destinazione d'uso è per funzioni industriali, artigianali, commerciali, turistico-ricettiva (oss.155), magazzini, uffici, laboratori, mostre, servizi e attrezzature; le residenze solo negli edifici che hanno già questa destinazione.

Gli interventi sono diretti quando si riferiscono a singoli lotti già edificati, altrimenti si realizzano con uno strumento urbanistico attuativo pubblico o privato che fornisca il disegno generale per il nuovo insediamento, del quale in cartografia è individuata la struttura viaria principale, e distingue i compiti delle amministrazioni pubbliche e dei privati operatori e le fasi d'intervento. Nel caso che gli interventi siano articolati per una migliore attuabilità, in più piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, devono comunque rispondere sempre ad uno schema unitario. Con lo schema unitario devono essere individuate le fasi e i tempi di attuazione, pianificati secondo programmi previsionali quinquennali. Ogni programma non può eccedere il 40% del dimensionamento complessivo dell'area e deve contenere le indicazioni sull'attuazione minima degli interventi che consenta l'avvio del programma successivo e la documentazione indicata nella Relazione d'incidenza per il migliore inserimento paesaggistico e ambientale. Nel rispetto delle indicazioni della relazione d'incidenza è opportuno che la trasformazione si avvii dalla parte meridionale dell'area. Inoltre, per mantenere il ruolo di potenziale nodo della rete ecologica provinciale, si valuterà per la parte più settentrionale la possibilità di riservarla a sistemazioni agricole, a verde, servizi o attrezzature collegate con la rotatoria d'immissione.

Inoltre devono essere rispettate le prescrizioni dei precedenti articoli 11, 13, 14 e i seguenti parametri complessivi:

- Superficie territoriale:** mq 680.000
- Insedimenti produttivi esistenti:** mq 86.000
- Insedimenti residenziali sparsi:** mq 22.000
- Fasce verdi e di rispetto:** mq 170.000. I nuovi interventi devono proteggere la struttura idraulica della bonifica con fasce di rispetto ed interventi di rinaturalizzazione delle sponde, con piantumazione di fasce alberate di specie idonee e tipiche che sottolineino le permanenze degli elementi strutturali della bonifica otto/novecentesca. Una fascia di rispetto a verde è individuata anche

intorno agli edifici residenziali esistenti per tutelare la qualità della vita delle famiglie residenti. con aree verdi e piste ciclabili.

- Spazi pubblici:** mq 40.000, dei quali almeno 13.000 sono riservati per parcheggio mezzi pesanti
  - Viabilità:** mq 27.000 asse centrale e mq 15.000 vie d'impianto
  - Superficie fondiaria:** mq 320.000
  - Destinazione d'uso:** le aree di nuova edificazione sono riservate per il 60% ad attività artigianali e industriali, per il 20% ad attività commerciali con esclusione del settore alimentare, per il 20% a servizi ed attività direzionali. Almeno il 20% del totale è riservato ad imprese già presenti sul territorio che hanno necessità di rilocalizzare i propri impianti.
  - RC dei lotti:** 50%
  - H max:** m 7,5 salvo particolari esigenze per volumi tecnici e impianti speciali. Per gli edifici a carattere direzionale e commerciale, non realizzati con tipologia a capannone, l'H max è di ml 9
  - Indirizzi per la disposizione degli edifici:** in cartografia sono indicati, con linea tratteggiata, gli allineamenti principali degli edifici.
  - Condizione alla trasformabilità:** è la realizzazione a carico dei privati delle opere di urbanizzazione primaria, degli impianti di depurazione e i relativi allacci, dell'intera nuova viabilità d'innesto con la strada provinciale.
- I Piani attuativi devono contenere:
- l'inserimento di una fascia di rispetto parallela alla viabilità provinciale come indicata nelle cartografie del Regolamento urbanistico;
  - la descrizione dell'ambiente interessato nello stato precedente l'attuazione del progetto;
  - gli schemi planimetrici dell'intervento con la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, schemi tipologici degli edifici e principali caratteristiche attuative dei progetti, schema dei servizi per la raccolta dei rifiuti con individuazione della piazzola per la raccolta differenziata;
  - la descrizione delle modifiche qualitative e quantitative indotte sull'ambiente fisico, in particolare relativamente a suolo, acqua, patrimonio culturale, fattori socio-economici;
  - la descrizione e la quantificazione delle misure previste per ridurre, compensare o eliminare gli eventuali effetti negativi sull'ambiente, durante la realizzazione o la gestione delle opere;
  - lo schema della rete idrica con l'individuazione di un sistema autonomo di approvvigionamento idrico e sistemi di riutilizzo delle acque; schema della rete fognante, con recapito finale dei reflui in idoneo impianto di depurazione industriale consortile autonomo, alla quale i nuovi interventi devono obbligatoriamente allacciarsi;
  - lo schema di massima delle convenzioni per l'attuazione coordinata di ogni intervento e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

L'area produttiva è parzialmente ricompresa, per la sua porzione occidentale, all'interno dell'ambito denominato B "comprendente le aree potenzialmente inondabili in prossimità del Canale Emissario del Bientina" e per una minima parte, tra la S.P. Bientina-Altopascio e l'allineamento dei Poderi di S. Achille, S.Maria e Pratogrande, all'interno dell'ambito denominato A2 "di tutela del corso d'acqua e di

possibile inondazione” come meglio indicato nello studio geologico tecnico di supporto al Piano Strutturale.

La trasformabilità di queste zone è subordinata all'esecuzione delle verifiche idrologico-idrauliche previste e dalla Regione Toscana dal PTC della Provincia di Pisa e dalla Regione Toscana (art. 77 “Salvaguardie per l’ambito B”, art. 76 “Salvaguardie per l’ambito A2”, Delib. G.R. 12/2000 di approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale). In presenza di rischio idraulico, qualora l’area oggetto di previsione risultasse interessata da allagamenti o ristagni, dovranno essere previsti e attuati interventi di messa in sicurezza idraulica che non aggravino le condizioni di rischio dell’ambito territoriale adiacente.

Essendo la zona destinata alla nuova area produttiva inserita in un contesto idraulico caratterizzato da un reticolo di fossi a scolo meccanico appartenenti al sistema di bonifica, la trasformazione prevista non dovrà apportare alcuna modifica o condizionamento all’assetto idraulico dell’area, salvaguardando il reticolo secondario dei fossi di scolo che non dovranno essere intercettati dalle nuove opere di urbanizzazione.

Per gli edifici esistenti a carattere produttivo sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione a parità di volume.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano demolizioni oltre il 30% dell’esistente, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento degli edifici con destinazione produttiva, il progetto per ottenere il permesso deve contenere le verifiche della qualità ambientale 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. Inoltre il progetto deve prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti.

Per l’edificio del Podere di Prato Grande, individuato come bene culturale dal PTC della Provincia di Pisa, sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1

Per gli altri edifici di interesse ambientale, individuati in cartografia in rosso, sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia R2 come definiti all’articolo 20 a).

Per gli edifici recenti, individuati in cartografia, sono ammessi gli interventi come definiti all’articolo 20 b).

## **CAPITOLO III**

### **SUBSISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA**

#### **Articolo 39**

##### **Le aree collinari e il SIR delle Cerbaie**

L'area collinare delle Cerbaie, specificatamente perimetrata in cartografia (Quadro generale delle previsioni), è classificata un sito d'importanza regionale (SIR, Delibera C.R. 06/2004), ed è parte del sistema funzionale ambientale di livello interprovinciale, definito all'articolo 17.9 del PTC della Provincia di Pisa. È una risorsa essenziale del territorio e un ambito prioritario per l'istituzione di nuove aree protette. Nella parte compresa nei confini comunali non vi sono previsioni in contrasto con gli obiettivi di conservazione e gli aspetti specificati all'articolo 26.3 del PTC di Pisa (*la perdita della superficie dell'habitat, la frammentazione, la perturbazione, la densità di popolazione, la quantità e qualità della risorsa acqua*).

Per gli interventi di trasformazione urbanistica che si realizzano con Piano Attuativo, anche se collocati lungo i confini, si deve produrre una relazione d'incidenza ai fini della valutazione d'incidenza di cui all'articolo 5 del DPR 357/1997, con la quale si attesta che non si producono peggioramenti nei confronti dei valori naturalistici presenti.

In quest'area, in attesa di un piano di gestione unitario per l'intero sistema collinare oggetto di tutela, gli interventi ammessi sono di manutenzione e ripristino degli assetti preesistenti e qualificazione turistico ambientale.

Non è ammessa la realizzazione di nuova viabilità, salvo che si configuri come il ripristino di tracciati preesistenti, storicamente documentati, o piste forestali con fondo naturale, strettamente necessarie per l'antincendio.

Per le zone boscate gli interventi dovranno comunque rispettare i luoghi, favorire la continuità e il ripristino della vegetazione più tipica, anche tramite rimboschimenti di superfici cespugliate o a pascolo, garantire la protezione del suolo dall'erosione e la regimazione delle acque superficiali, nel rispetto della L.R. 39/2000, in coerenza con il Regolamento forestale DPGR 8.8.2003 n°48/R.

In particolare è necessario:

- salvaguardare la consistenza delle forme spontanee e di quelle coltivate di bosco, con azioni che tendano ad evitare la riduzione della superficie boscata attuale.
- valorizzare la sentieristica esistente e ripristinare i percorsi storici, individuati in cartografia sulla base dell'indagine catastale, anche con l'obiettivo della formazione di un circuito di visita collegato ad un progetto di promozione turistico-ambientale del territorio, come indicato nel precedente articolo 18;
- ridurre il rischio d'incendi anche con il miglioramento dell'accessibilità forestale di servizio. Gli interventi dovranno prevedere opere di minimo impatto ambientale, rivolte alla canalizzazione delle acque, alla stabilità del fondo stradale, alla manutenzione straordinaria delle opere accessorie. Nelle

- zone boscate percorse da incendio resta la destinazione a bosco e vi è vietato il pascolo;
- tutelare la morfologia dei rilievi e dei crinali limitando gli interventi che tendono a modificare i profili esistenti, i movimenti di terra e gli scavi o rinterri che alterino i versanti e la struttura geomorfologica superficiale dei luoghi, l'installazione di manufatti che alterino i caratteri paesaggistici.

Non sono ammessi nuovi edifici ad uso residenziale né produttivo.

Per le zone coltivate sono ammessi gli interventi per i quali le funzioni produttive si coniugano con quelle di salvaguardia del paesaggio con interventi di ripristino di coltivazioni tradizionali e di opere di sistemazione quali muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, sistemazioni a verde, siepi, filari alberati, degradati o deteriorati.

Non sono ammessi nuovi edifici isolati ad uso residenziale.

È consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli nell'ambito esclusivo delle aree di pertinenza individuate nelle cartografie di piano, nel rispetto dell'articolo 41, comma 4 della L.R.1/05 e dell'articolo 4 del Regolamento di attuazione DPGR 5/R 9 febbraio 2007 per i quali l'intervento è soggetto alla presentazione e approvazione di programma di miglioramento agricolo ambientale e all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici minime non inferiori a quanto previsto dal PTC della Provincia di Pisa (articolo 64.2).

Per le aziende e le attività agricole con fondi di superficie inferiore o nel caso di rustici eccedenti le capacità produttive del fondo è consentita la realizzazione di nuovi annessi con una dimensione massima di mq 30 ad un piano fuori terra e con l'obbligo di non mutare la destinazione d'uso che dovrà essere vincolata da apposito atto unilaterale da registrare nei pubblici registri a cura e spese del richiedente.

In ogni caso tali annessi devono inserirsi nel contesto ambientale con tipologie e materiali tradizionali, tratti eventualmente da un apposito catalogo di modelli prodotto a cura dell'ufficio tecnico.

È ammessa, per svolgere attività agricole delle aziende e di privati, per la conduzione di orti singoli, l'installazione di manufatti precari della dimensione massima di mq 12, realizzati con strutture in materiale leggero (tratti da un apposito catalogo di modelli) semplicemente appoggiati a terra, salvo opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica dello stato dei luoghi. È esclusa la localizzazione nell'ambito di crinali e di punti esposti alle vedute di interesse paesaggistico.

L'installazione può avvenire con comunicazione al Sindaco, nella quale si specificano:

- le esigenze produttive, caratteristiche, dimensioni e collocazione del manufatto;
- Il periodo di mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno, rinnovabile;
- l'impegno alla rimozione qualora l'amministrazione lo richiedesse.

Per gli edifici esistenti, numerati in cartografia, valgono le indicazioni d'intervento allegate, dedotte dalle schede di indagine, sempre nel rispetto del Capo III della L.R.

1/05 e del Regolamento di attuazione DPGR 5/R 9 febbraio 2007 e del criterio generale di classificazione indicato all'articolo 20.

## **Articolo 40** **UTOE 4 Quattro Strade**

### **Articolo 40.1** **Disciplina della gestione dell'esistente** **Insedimenti collinari storici e di recente formazione**

Gli insediamenti collinari storici e recente formazione sono distinti con apposita campitura e le aree sono assimilate alle zone A e B del D.M.1444/1968.

La destinazione è prevalentemente residenziale ma sono ammesse destinazioni connesse con la residenza quali uffici, ambulatori, attività ricettive, creative e culturali, commerciali e artigianali che non comportino inconvenienti per la residenza. Nei nuovi edifici o nelle ristrutturazioni sono consentite destinazioni non residenziali fino al 30% del volume totale.

Per i nuovi edifici, anche se ricostruiti, è obbligatorio l'allineamento con i fabbricati esistenti, ove questo esista, altrimenti la distanza minima dalle strade pubbliche non può essere inferiore a 5 metri e fra fabbricati a 10 metri o in aderenza previo accordo fra i confinanti.

Nel caso di nuova edificazione il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria, oppure alla disponibilità dei richiedenti al completamento delle stesse a scapito degli oneri concessori.

L'Amministrazione comunale può provvedere, dove sia necessario il completamento di infrastrutture e standard, ad individuare ambiti dove intervenire con un preventivo Piano attuativo.

Nei casi di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi.

Per gli edifici esistenti sono ammessi, con intervento edilizio diretto, gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento. Dove ammessa la demolizione, la ricostruzione non può superare nel complesso il volume preesistente e deve rispettare le prescrizioni relative alle distanze.

Gli interventi sono collegati alla seguente classificazione degli edifici, specificata in cartografia con apposita simbologia:

**a) Edifici di interesse architettonico:** sono gli edifici di interesse storico, o artistico. Per gli edifici campiti in blu o in rosso con ombra nera gli interventi ammessi, sono di manutenzione straordinaria e restauro; se accompagnati dal numero 1, gli interventi ammessi sono di ristrutturazione edilizia R1, come definita nel precedente articolo 10 e nel Regolamento edilizio.

**b) Edifici di interesse tipologico:** sono gli edifici di vecchio impianto, in parte alterati che rivestono un interesse tipologico e ambientale, per i quali gli interventi ammessi sono quelli di ristrutturazione edilizia R2 come definita nel precedente articolo 10 e nel Regolamento edilizio.

**c) Edifici recenti:** sono gli edifici di recente edificazione o, se di impianto storico, profondamente alterati rispetto al carattere originario. Sono individuati in cartografia con apposita campitura e gli interventi ammessi sono di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento e di nuova edificazione. Nel caso di interventi di sostituzione edilizia e di nuova edificazione (oss.23) l'indice massimo è equivalente a 1 mc/mq.

È consentito inoltre un aumento della superficie utile, una tantum, fino ad un massimo del 20% di quella esistente comunque nel rispetto di un rapporto di copertura del 36% del totale e non oggetto di condono edilizio (L.47/85 e successive modifiche e integrazioni). L'incremento dovrà armonizzarsi con la tipologia e la forma dell'edificio e le caratteristiche architettoniche e comunque di norma non svilupparsi nella facciata principale prospiciente la viabilità pubblica.

Al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza è ammesso l'accorpamento all'edificio principale di volumi presenti nel resede, dopo demolizione degli stessi. Nel caso si produca un cambio di destinazione da locale di servizio o annesso, in superficie utile abitabile, sono dovuti oneri di concessione come nuova edificazione per la parte in aumento.

L'altezza massima non può comunque superare i m.10.

**d) Edifici produttivi:** sono gli insediamenti prevalentemente produttivi di recente realizzazione, inseriti nel tessuto residenziale. Sono individuati in cartografia con apposita campitura e gli interventi ammessi, sono di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia.

Sono inoltre ammessi i cambi di destinazione d'uso in residenziale con interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica a parità di superficie utile.

Per tali interventi il progetto per ottenere la concessione deve contenere le verifiche della qualità ambientale 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. Inoltre il progetto deve prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti.

**e) Lotti liberi:** sono perimetrati in cartografia e sono consentiti interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri:

-If: 1 mc./mq.

-H: 7,5 ml.

-Rc: 30%

-lotto minimo mq 600

-tipologia degli insediamenti: case isolate o aggregate a corte o a schiera in numero non superiore a 5 unità abitative con fronte allineato sulla strada principale.

Infine sono perimetrati e individuati in cartografia con asterisco i piani attuativi in corso di realizzazione o interventi comunque approvati per i quali sono confermati i parametri edilizi ed urbanistici stabiliti nelle rispettive convenzioni e permessi di costruire.

## **Articolo 40.2**

### **Disciplina delle trasformazioni**

#### **Le aree urbane di nuova attuazione**

Le aree urbane di nuova attuazione si riferiscono a previsioni già formulate nel primo piano strutturale, da completare, o a nuove previsioni, tutte conteggiate nel dimensionamento.

Si attuano nel rispetto dei precedenti articoli 11, 13 e 14, con particolare attenzione al tema della perequazione e agli obiettivi di qualità insediativa ed ambientale.

Inoltre nel rispetto dei seguenti parametri:

#### **1-Piazza di Quattro strade**

- Obiettivi dell'intervento:** il completamento del tessuto edificato residenziale, delineando un'espansione ordinata che completi in modo organico le viabilità esistenti, con la formazione di una piazza pubblica coordinata planimetricamente anche con le limitrofe aree scolastiche.
- Superficie territoriale:** mq 13.000
- Superficie fondiaria:** mq 8.000
- Destinazione d'uso:** residenziale, commerciale, servizi, direzionale.
- Volume massimo edificabile:** mc 8.000.
- RC:** 30%
- H max:** m 9
- Spazi pubblici:** gli spazi pubblici devono comprendere almeno il 40% dell'ambito di intervento.
- Tipologia d'intervento:** la tipologia prevalente è quella di edifici unifamiliari isolati o bifamiliari, edifici a schiera, eventualmente porticati se affacciano sullo spazio pubblico;
- Attuazione dell'intervento:** l'attuazione si ha con piano attuativo
- Condizione alla trasformabilità:** il completamento del sistema viario.

#### **2-Area dei Lanzi**

- Obiettivi dell'intervento:** il compimento del tessuto edificato residenziale, con il completamento del sistema viario e degli spazi pubblici.
- Superficie territoriale:** mq 14.000
- Superficie fondiaria:** mq 7.000
- Destinazione d'uso:** residenziale.
- Volume massimo edificabile:** mc 7.000. (oss.70, 81.135)
- RC:** 30%

- H max:** m 9
- Spazi pubblici:** gli spazi pubblici, devono comprendere almeno il 40% dell'ambito di intervento.
- Tipologia d'intervento:** la tipologia prevalente è quella di edifici unifamiliari isolati o bifamiliari, edifici a schiera o a blocco.
- Attuazione dell'intervento:** l'attuazione si ha con piano attuativo
- Condizione alla trasformabilità:** il completamento del sistema viario.

### 3-Area via del Monte

- Obiettivi dell'intervento:** il completamento del tessuto edificato residenziale, con il miglioramento degli spazi attrezzati scolastici.
- Superficie territoriale:** mq 3.000
- Superficie fondiaria:** mq 2.000
- Destinazione d'uso:** residenziale.
- Volume massimo edificabile:** mc 2.000.
- RC:** 30%
- H max:** m 9
- Spazi pubblici:** gli spazi pubblici e di uso pubblico devono comprendere mq 400 per l'area scolastica e almeno il 30% dell'ambito di intervento.
- Tipologia d'intervento:** la tipologia prevalente è quella di edifici unifamiliari isolati o bifamiliari, edifici a schiera o a blocco.
- Attuazione dell'intervento:** l'attuazione si ha con intervento diretto convenzionato
- Condizione alla trasformabilità:** cessione dell'area scolastica

#### **Articolo 41** **UTOE 5 Santa Colomba** **Disciplina della gestione dell'esistente** **Insedimenti collinari storici e di recente formazione**

Gli insediamenti collinari storici e recente formazione sono distinti con apposita campitura e le aree sono assimilate alle zone A e B del D.M.1444/1968.

Per essi valgono le medesime norme previste nel precedente articolo 40.1

Inoltre è individuata in cartografia con specifico perimetro e numero 1 un area di degrado urbanistico posta lungo la provinciale della Valdinievole, per cui è ammesso un intervento di ristrutturazione urbanistica con destinazione residenziale che porti ad una completa riconfigurazione del lotto.

- Obiettivi dell'intervento:** integrare nell'abitato un'area di degrado fisico ed urbanistico e riusarla mediante intervento di ristrutturazione urbanistica, con demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti. L'intervento deve caratterizzarsi per la qualità, che consenta un inserimento idoneo nel contesto ambientale e paesaggistico.
- Superficie territoriale:** mq 9.000
- Superficie fondiaria:** mq 8.000

- Destinazione d'uso:** residenziale, commerciale, servizi, direzionale.
- Volume massimo edificabile:** mc 12.000.
- RC:** 40%
- H max:** m 9
- Spazi pubblici:** la dotazione minima di spazi pubblici è fissata in 24 mq/abitante insediabile.
- Tipologia d'intervento:** la tipologia prevalente è quella di edifici unifamiliari isolati o bifamiliari, edifici a schiera o a blocco
- Attuazione dell'intervento:** l'attuazione si ha con piano di recupero
- Condizione alla trasformabilità:** la verifica degli effetti ambientali, con particolare attenzione per la rete idrica e la rete fognante, alla quale i nuovi interventi devono obbligatoriamente allacciarsi e il rispetto del D.P.C.M. 1.1.93 che detta norme sull'inquinamento acustico, le verifiche di incidenza sul limitrofo SIR delle Cerbaie.



# ALLEGATO

## INTERVENTI AMMESSI NEGLI EDIFICI EXTRAURBANI

LEGENDA: \* Edifici inseriti negli elenchi comunali della L.R. 59/1980  
☆ Edifici identificati dal P.T.C.P. come Beni Culturali

## I - SUBSISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA STORICA

SCHEDA	CLASSIFICAZIONE	INTERVENTI AMMESSI
<b>1</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>** 2</b>	Interesse ambientale	Art.20 a – R2 (oss.67)
<b>** 3</b>	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
<b>4</b>	Recente	Art.20 b
<b>5</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>** 6</b>	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
<b>7</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>8</b>	Recente	Art.20 b
<b>9</b>	Alterato	Art.20 a - R2
<b>10</b>	Recente	Art.20 b
<b>11</b>	Capannone agricolo	Art.20 c
<b>12</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>13</b>	Recente	Art.20 b
<b>14</b>	Recente	Art.20 b
<b>15</b>	Recente	Art.20 b
<b>16</b>	Recente	Art.20 b
<b>17</b>	Recente	Art.20 b
<b>18</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>19</b>	Capannone	Art.20 c
<b>20</b>	Capannone	Art.20 c
<b>21</b>	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
<b>22</b>	Alterato	Art.20 a - R2
<b>23</b>	Recente	Art.20 b
<b>26</b>	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
<b>27</b>	Interesse tipologico	Art.20 a - R1 (anche per il rustico)
<b>28</b>	Recente	Art.20 b
<b>29</b>	Recente	Art.20 b
<b>33</b>	Recente	Art.20 b
<b>34</b>	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
<b>35</b>	Cimitero	Art.30
<b>36</b>	Alterato	Art.20 a - R2
<b>37</b>	Alterato	Art.20 a - R2

## I - SUBSISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA STORICA

SCHEDA	CLASSIFICAZIONE	INTERVENTI AMMESSI
38	Recente	Art.20 b
39	Recente	Art.20 b
40	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
41	Capannone	Art.20 c
42	Recente	Art.20 b
43	Capannone industriale	Art.20 d
44	Capannone	Art.20 c
45	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
46	Recente	Art.20 b
47	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
48	Alterato	Art.20 a - R2
* 49	Alterato	Art.20 a - R2
☆ 50	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
51	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
52	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
53	Capannone	Art.20 c
54	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
55	Recente	Art.20 b
56	Recente, annesso	Art.20 b
57	Interesse ambientale / Alterato	Art.20 a - R2
58	Interesse ambientale / Alterato	Art.20 a - R2
59	Interesse ambientale / Alterato	Art.20 a - R2
60	Interesse tipologico	Art.20 a - R1 (Annessi R2)
☆ 61	Interesse ambientale / Alterato	Art.20 a - R2
64	Area pesca sportiva e bacino di irrigazione	Art.20 b Sono inoltre ammesse nelle aree pertinenziali, nel rispetto dell'articolo 57.9 del PTC le seguenti strutture di carattere ricreativo, complementari all'attività turistica: piscine a carattere pertinenziale all'aperto; attrezzature sportive per percorsi all'aperto; strutture lignee per la sosta e il pernottamento dei cavalli, per la pesca sportiva, campi da tennis, maneggio. Al fine di favorire la permanenza turistica anche nei mesi invernali, potranno essere previste, strutture di servizio di carattere ricreativo,

**I - SUBSISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA STORICA**

<b>SCHEDA</b>	<b>CLASSIFICAZIONE</b>	<b>INTERVENTI AMMESSI</b>
		culturale, sportivo e commerciale per la commercializzazione e vendita di prodotti tipici, fino ad un massimo di 250 mq di superficie utile totale. (oss 10)
<b>65</b>	Recente	Art.20 b

## II - SUBSISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA BONIFICATA

SCHEDA	CLASSIFICAZIONE	INTERVENTI AMMESSI
1	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
2	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
3	Interesse tipologico / ambientale	Art.20 a - R2
4	Capannone industriale	Art.20 d
5	Interesse tipologico	Art.20 a - Restauro
6	Interesse architettonico	Art.20 a - Restauro
7	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
8	Recente	Art.20 b
9	Distributore	Art.29
10	Interesse tipologico	Art.20 a - R1 (con funzioni di struttura di uso pubblico collegata all'Oasi di Tanali)
11	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
12	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
13	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
14	Capannone agricolo	Art.20 c
15	Recente	Art.20 b
16	Piccolo rustico isolato	L.R. 1/2005
17	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
18	Recente	Art.20 b. Si conferma la destinazione turistico-ricettiva e di servizio per il ristoro delle persone e, esclusivamente per favorire tale attività, gli ampliamenti ammessi sono complessivamente pari a mq 500 di superficie utile lorda. L'ampliamento si realizza per un massimo di due piani fuori terra, prolungando il corpo attuale dell'edificio sul lato nord. (oss.121)
19	Distributore	Art.29
20	Capannone agricolo	Art.20 c
21	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
22	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
23	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
** 24	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
25	Interesse ambientale	Art.20 a - R2

## II - SUBSISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA BONIFICATA

SCHEDA	CLASSIFICAZIONE	INTERVENTI AMMESSI
<b>26</b>	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
<b>26b</b>	Recente /superfetazione	Art.20 b
<b>27</b>	Recente	Art.20 b
<b>28</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>29</b>	Recente	Art.20 b
<b>30</b>	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
<b>31</b>	Alterato	Art.20 b
<b>32</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>33</b>	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
<b>34</b>	Recente	Art.20 b
<b>35</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>36</b>	Recente	Art.20 b
<b>37</b>	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
<b>38</b>	Rustico isolato	L.R. 1/2005
<b>39</b>	Interesse ambientale / Capannone agricolo	Art.20 a - R2
<b>40</b>	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
<b>41</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>42</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>43</b>	Recente	Art.20 b
<b>44</b>	Interesse ambientale / Alterato	Art.20 b
<b>45</b>	Interesse ambientale / Alterato	Art.20 b (oss.184)
<b>46</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>47</b>	Interesse tipologico	Art.20 a - R2
<b>48</b>	Recente	Art.20 b
<b>49</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>50</b>	Alterato	Art.20 b
<b>51</b>	Alterato	Art.20 b
<b>52</b>	Recente	Art.20 b
<b>53</b>	Alterato	Art.20 b
<b>60</b>	Recente	Art.20 b
<b>61</b>	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
<b>62</b>	Interesse ambientale / Alterato	Art.20 b

## II - SUBSISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA BONIFICATA

SCHEDA	CLASSIFICAZIONE	INTERVENTI AMMESSI
63	Recente	Art.20 b
64	Recente	Art.20 b
65	Recente	Art.20 b
66	Recente	Art.20 b
67	Recente	Art.20 b
68	Recente	Art.20 b
69	Recente	Art.20 b
70	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
72	Recente	Art.20 b
73	Recente	Art.20 b
74	Alterato	Art.20 b
75	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
76	Alterato	Art.20 b
77	Alterato / Recente	Art.20 b
78	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
* 79	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
80	Recente	Art.20 b
81	Recente	Art.20 b
82	Recente	Art.20 b
83	Recente	Art.20 b
84	Recente	Art.20 b
85	Alterato	Art.20 b
94	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
95	Alterato	Art.20 b
96	Recente	Art.20 b
97	Recente	Art.20 b
98	Alterato	Art.20 b
99	Recente	Art.20 b
100	Recente	Art.20 b
101	Recente	Art.20 b
102	Alterato	Art.20 b
103	Acquedotto	Art.22
112	Edificio produttivo	Art.20 d

## II - SUBSISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA BONIFICATA

SCHEDA	CLASSIFICAZIONE	INTERVENTI AMMESSI
<b>113</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>114</b>	Recente	Art.20 b
<b>115</b>	Croce in ferro	Art.20 a - Restauro
<b>116</b>	Deposito	Art.18
<b>117</b>	Recente	Art.18
<b>118</b>	Edificio produttivo	Art.20 d
<b>119</b>	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
<b>** 120</b>	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
<b>** 121</b>	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
<b>122</b>	Alterato	Art.20 b
<b>123</b>	Alterato	Art.20 b
<b>124</b>	Acquedotto	Art.22
<b>125</b>	Acquedotto	Art.22
<b>126</b>	Acquedotto	Art.22
<b>127</b>	Acquedotto	Art.22
<b>128</b>	Interesse ambientale / Alterato	Art.20 a - R2
<b>129</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>130</b>	Recente	Art.20 b
<b>131</b>	Recente	Art.20 b
<b>132</b>	Rustico / Annesso	L.R. 1/2005
<b>133</b>	Alterato	Art.20 b
<b>134</b>	Recente	Art.20 b
<b>135</b>	Tabernacolo	Art.20 a - Restauro
<b>136</b>	Acquedotto	Art.22
<b>137</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>138</b>	Interesse tipologico	Art.20 a - R1 e R2 per la porzione, a ponente, più recente dell'edificio, dove è consentita l'addizione funzionale. (oss.62)
<b>139</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2

### III - SUBSISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA

SCHEDA	CLASSIFICAZIONE	INTERVENTI AMMESSI
<b>1</b>	Interesse tipologico	Art.20 a - Restauro
<b>2</b>	Interesse tipologico	Art.20 a - R1 e nuovo edificio di mq 300 di superficie utile convenzionato con destinazione d'uso sociale. (oss.51)
<b>3</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>4</b>	Capannone	Art.20 d (oss.115)
<b>5</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>6</b>	Distributore	Art.29
<b>7</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>** 8</b>	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
<b>** 9</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>10</b>	Recente	Art.20 b
<b>11</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>11b</b>	Recente	Art.20 b
<b>12</b>	Recente	Art.20 b
<b>13</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>14</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>15</b>	Alterato	Art.20 b
<b>** 16</b>	Interesse tipologico / ambientale	Art.20 a - R1
<b>17</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>18</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>19</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>** 20</b>	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
<b>** 21</b>	Interesse tipologico	Art.20 a - R1 (anche per il rustico)
<b>22</b>	Recente	Art.20 b
<b>24</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>25</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>26</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>27</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>28</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>29</b>	Recente	Art.20 b (oss.105)
<b>30</b>	Recente	Art.20 b
<b>31</b>	Recente	Art.20 b

### III - SUBSISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA

SCHEDA	CLASSIFICAZIONE	INTERVENTI AMMESSI
<b>32</b>	Recente	Art.20 b
<b>32 a</b>	Autorizzazione convenzionata	Autorizzazione convenzionata per un lotto di mq 750, individuato in cartografia, dei quali 350 sono ceduti gratuitamente all'amministrazione per parcheggio e servizio nettezza urbana lungo la strada principale, e mq 400 sono riservati all'edificazione di una residenza per un totale di mc 500 per due piani fuori terra. Il progetto deve inserirsi nel paesaggio e rispettare gli elementi dello statuto del territorio. (oss.34)
<b>33</b>	Recente	Art.20 b
<b>34</b>	Alterato	Art.20 b
<b>35</b>	Recente	Art.20 b
<b>36</b>	Alterato	Art.20 b
<b>37</b>	Recente	Art.20 b
<b>38</b>	Recente	Art.20 b
<b>39</b>	Recente	Art.20 b
<b>** 40 40b</b>	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
<b>41</b>	Recente	Art.20 b
<b>42</b>	Alterato	Art.20 b
<b>43</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>44</b>	Recente	Art.20 b
<b>45</b>	Recente	Art.20 b
<b>46</b>	Recente	Art.20 b
<b>47</b>	Campo sportivo	Art.26
<b>48</b>	Recente	Art.20 b
<b>49</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>50</b>	Recente	Art.20 b (oss.46)
<b>51</b>	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
<b>52</b>	Recente	Art.20 b
<b>53</b>	Recente	Art.20 b
<b>54</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>55</b>	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
<b>** 56</b>	Interesse architettonico	Art.20 a - Restauro

### III - SUBSISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA

SCHEDA	CLASSIFICAZIONE	INTERVENTI AMMESSI
<b>57</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>58</b>	Recente	Art.20 b
<b>59</b>	Alterato	Art.20 b
<b>60</b>	Recente	Art.20 b
<b>61</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>61b</b>	Torretta isolata	Art.20 a - Restauro
<b>62</b>	Recente	Art.20 b
<b>63</b>	Alterato	Art.20 a - R2
<b>64</b>	Alterato	Art.20 b
<b>65</b>	Recente	Art.20 b
<b>66</b>	Recente	Art.20 b
<b>66b</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>67</b>	Interesse ambientale / Alterato	Art.20 a - R2
<b>68</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>69</b>	Recente	Art.20 b
<b>70</b>	Deposito / Serbatoio	Art.22
<b>71</b>	Alterato	Art.20 b
<b>71b</b>	Alterato	Art.20 b
<b>72</b>	Recente	Art.20 b
<b>73</b>	Recente	Art.20 b
<b>73b</b>	Recente	Art.20 b
<b>74</b>	Alterato	Art.20 b
<b>75</b>	Recente	Art.20 b/d
<b>76</b>	Interesse ambientale / Alterato	Art.20 a - R2
<b>77</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>78</b>	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
<b>79</b>	Recente	Art.20 b
<b>80</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>81</b>	Recente	Art.20 b
<b>** 82</b>	Interesse ambientale / Alterato	Art.20 a - R2
<b>83</b>	Interesse ambientale / Alterato	Art.20 a - R2
<b>84</b>	Interesse ambientale / Alterato	Art.20 a - R2
<b>85</b>	Recente	Art.20 b

**III - SUBSISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA**

<b>SCHEDA</b>	<b>CLASSIFICAZIONE</b>	<b>INTERVENTI AMMESSI</b>
<b>86</b>	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
<b>88</b>	Baracca isolata	L.R. 1/2005
<b>89</b>	Baracca isolata	L.R. 1/2005
<b>91</b>	Interesse ambientale / Alterato	Art.20 a - R2
<b>92</b>	Interesse ambientale / Alterato	Art.20 a - R2
<b>93</b>	Rustico isolato	L.R. 1/2005
<b>94</b>	Recente	Art.20 b
<b>95</b>	Baracca isolata	L.R. 1/2005
<b>96</b>	Recente	Art.20 b
<b>97</b>	Baracca isolata	L.R. 1/2005
<b>98</b>	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
<b>99</b>	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
<b>100</b>	Recente	Art.20 b
<b>101</b>	Recente	Art.20 b
<b>102</b>	Recente	Art.20 b

## SINTESI DIMENSIONAMENTO

<b>TESSUTO RESIDENZIALE</b>				
<b>UTOE</b>	<b>Piano strutturale (mc)</b>		<b>Regolamento urbanistico (mc)</b>	
<b>1 Bientina</b>	Nuovo impianto	Centro storico	Nuovo impianto	Castellina
	130.000	28.000	130.000	28.000
<b>4 Quattro Strade</b>	27.000		17.000	
<b>5 Santa Colomba (piano di recupero)</b>	8.000		12.000	
<b>SISTEMA TERRITORIALE</b>	completamento	ristrutturazione	completamento	ristrutturazione
	16.500		22.500 *	
<b>TOTALE MC</b>	209.500		209.500	

\* Nota: la verifica del dimensionamento per gli interventi di completamento e ristrutturazione, si ha a consuntivo progressivamente con la realizzazione delle opere, nel rispetto dell'articolo 4 delle NTA. Nel momento che il dimensionamento complessivo si esaurisce si interrompono conseguentemente gli interventi.

<b>PRODUTTIVO</b>				
<b>UTOE</b>	<b>Piano strutturale</b>		<b>Regolamento urbanistico</b>	
<b>1 Bientina</b>	Aree produttive (mq)	Turistico ricettivo (mc)	Aree produttive (mq)	Turistico ricettivo (mc)
	85.000	9.000	84.000	9.000
<b>2 Ex alveo Arno</b>	completamento e ristrutturazione		completamento e ristrutturazione	
<b>3 Pratogrande</b>	388.000		320.000	