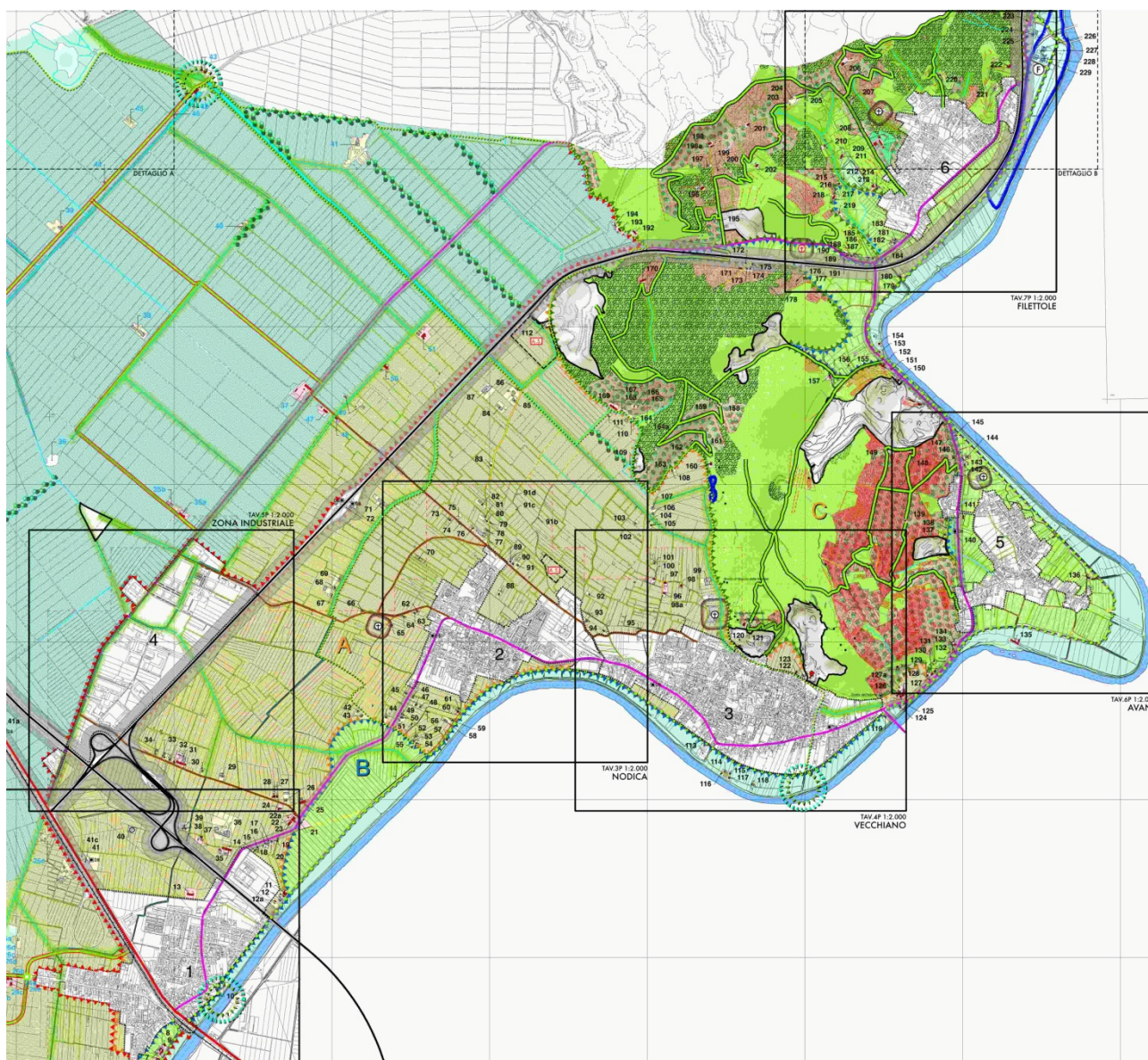




COMUNE DI VECCHIANO

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE



REGOLAMENTO URBANISTICO

Marzo 2012

(AGGIORNATO ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE)

Giancarlo Lunardi, Sindaco

Maria Laura Marconcini, Direttore generale

Ufficio tecnico comunale: Paola Angeli, Ombretta Santi, Andrea Bartalini, Daniel Del Carlo

Garante dell'informazione: Laura Fiamma

Studio Associato di Urbanistica e Architettura

Giovanni Maffei Cardellini, Alberto Montemagni, Daniele Pecchioli

Studio GEA: Alessandra Buscemi, Roberto Balatri, geologi

Sommario

TITOLO I NORME GENERALI.....	6
Articolo 1 Finalità e caratteristiche del Regolamento urbanistico	6
Articolo 2 Elaborati del Regolamento urbanistico	6
Articolo 3 Validità del Regolamento urbanistico e sue varianti o integrazioni.....	7
Articolo 4 Definizioni	8
Articolo 5 Poteri di deroga.....	10
TITOLO II ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	11
Articolo 6 Piani attuativi.....	11
Articolo 7 Interventi diretti	11
Articolo 8 Limite UTOE / Limite urbano	12
Articolo 9 Aree di nuovo impianto e perequazione urbanistica	13
Articolo 10 Obiettivi di qualità ambientale ed architettonica nelle aree e negli edifici di nuovo impianto	13
Articolo 11 Destinazione d'uso e cambio di destinazione.....	15
TITOLO III DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO.....	17
SEZIONE I LA GESTIONE DEL TERRITORIO E DELLA CITTÀ.....	17
CAPITOLO I - I paesaggi consolidati e il territorio rurale	17
Articolo 12 Il paesaggio della pianura alluvionale e le aree agricole produttive	17
Articolo 13 Il paesaggio dell'ambiente fluviale. Golena del Serchio e aree agricole di valore ambientale	18
Articolo 14 Il paesaggio collinare.....	19
Articolo 15 Canali, corsi d'acqua e verde fluviale di pertinenza	21
Articolo 16 Interventi nel patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale.....	21
CAPITOLO II - Le infrastrutture e i servizi esistenti	24
Articolo 17 Le infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto.	24
Articolo 18 Zona per attrezzature pubbliche di interesse generale	25
Articolo 19 Aree destinate all'istruzione	25
Articolo 20 Aree per attrezzature di interesse comune, pubbliche e di uso pubblico	26
Articolo 21 Verde attrezzato e per il tempo libero.....	26
Articolo 22 Aree per impianti sportivi.....	26
Articolo 23 Parcheggi pubblici e parcheggi privati	27
Articolo 24 Distributori di carburante.....	28
Articolo 25 Cimitero e relativo vincolo di rispetto	28
CAPITOLO III - I tessuti urbani e urbanizzati	28
Articolo 26 Le aree storiche.....	28
Articolo 27 Le aree urbanizzate di recente formazione	31
Articolo 28 Gli insediamenti produttivi	32
Articolo 29 Il verde privato e gli orti	33
SEZIONE II LE TRASFORMAZIONI	34
CAPITOLO I - I paesaggi da riqualificare e valorizzare	34

Articolo 30	Il parco fluviale e il percorso ciclabile del Serchio.....	34
Articolo 31	Le aree di degrado geofisico.....	35
CAPITOLO II - Le infrastrutture e i servizi di nuova formazione		35
Articolo 32	I nuovi interventi infrastrutturali.....	35
Articolo 33	La rete cicloturistica e dei percorsi pedonali	36
CAPITOLO III - I tessuti urbani e urbanizzati da ristrutturare e le aree di nuovo impianto		37
Articolo 34	Il dimensionamento del piano e il quadro previsionale strategico quinquennale.....	37
Articolo 35	UTOE 1 Migliarino.....	39
Articolo 36	UTOE 2 Nodica	43
Articolo 37	UTOE 3 Vecchiano.....	47
Articolo 38	UTOE 4 Area industriale	50
Articolo 39	UTOE 5 Avane	52
Articolo 40	UTOE 6 Filettole	53
Articolo 41	Misura di salvaguardia.....	56
SINTESI FINALE DEI DATI DI DIMENSIONAMENTO		57

TITOLO I

NORME GENERALI

Articolo 1 Finalità e caratteristiche del Regolamento urbanistico

Disciplina l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale. Nel rispetto dell'identità culturale dei luoghi, attua la salvaguardia e la qualificazione del patrimonio ambientale e storico-architettonico, formula 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 territorio compreso all'interno dei perimetri del Parco Naturale Regionale di Migliarino San Rossore e Massaciuccoli è sottoposto al regime di tutela previsto dalle leggi speciali che lo riguardano.

Il Regolamento urbanistico è redatto con le modalità dell'articolo 55 della L.R.1/05, del Regolamento di attuazione DPGR 9 febbraio 2007, n°3/R e 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.

Nelle cartografie sono individuati i numeri di riferimento delle osservazioni accolte, per le quali si rimanda all'esito espresso dal Consiglio Comunale.

Articolo 2 Elaborati del Regolamento urbanistico

Il Regolamento urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione
- Norme Tecniche di Attuazione e relativi Allegati:
 - 1) Interventi ammessi negli edifici del territorio rurale;
 - 2) Disciplina per le sistemazioni agrario-ambientali e l'edificazione rurale nel territorio comunale aperto;
 - 3) Modalità di attuazione degli interventi per gli immobili di interesse architettonico e tipologico;
 - 4) Programma per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
- Quadro d'insieme delle previsioni. scala 1/10.000
- Dettaglio delle previsioni, scala 1/2.000
- Studio geologico tecnico e carta della fattibilità

Il Quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

- Coerenza Esterna, scala 1/10.000
 - 1.1 Il sistema dei vincoli ambientali e paesaggistici. Il sistema dei beni culturali,
 - 1.2 Insediamenti storici e paesaggi di riferimento. Invarianti strutturali
 - 2 Gerarchia della rete viaria: gestione dell'esistente, disciplina della trasformazione
- Coerenza Interna, scala 1/2.000
 - 3 Quadro conoscitivo dettagliato del patrimonio edilizio esistente
Il limite urbano / limite delle u.t.o.e.
La verifica degli spazi pubblici attuati e non attuati

Gli interventi edilizi per funzioni attuati e non attuati

3.1 Migliarino

3.2 Nodica

3.3 Vecchiano

3.4 Zona Industriale

3.5 Avane

3.6 Filettole

4 Dimensionamento, interventi attuati e spazi pubblici, scala 1/10.000

- Schedatura dei fabbricati esistenti:
 1. Edifici Extraurbani Vecchiano
 2. Edifici Urbani:
 - Vol 1 Migliarino e Nodica;
 - Vol 2 Vecchiano Schede da 112 a 321;
 - Vol 3 Vecchiano Schede da 322 a 464;
 - Vol 4 Avane e Filettole.
- Rapporto sullo Stato dell'ambiente;
- Rapporto sulla mobilità;
- Studio d'incidenza e Valutazione d'incidenza.

Articolo 3 Validità del Regolamento urbanistico e sue varianti o integrazioni

Il Regolamento urbanistico ha validità a tempo indeterminato per la parte di gestione del territorio e delle città.

Le previsioni relative alle trasformazioni invece 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.

In particolare queste previsioni riguardano:

- gli interventi in aggiunta 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;
- le infrastrutture da realizzare, con le relative fasce di rispetto;
- le 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).

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 Limite UTOE / Limite urbano / perimetro aggiornato dei centri abitati, 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).

Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Regolamento urbanistico, il responsabile incaricato, 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.

Inoltre, durante il quinquennio di validità del quadro previsionale strategico, quando richiesto dall'Amministrazione, il responsabile incaricato produce uno o più rapporti con i quali:

- illustra l'attuazione del Regolamento Urbanistico, in relazione al Piano Strutturale, e le sinergie con il piano triennale delle opere pubbliche;
- verifica la progettazione e l'attuazione degli interventi, 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, anche tramite **Pubblico avviso**, come previsto all'articolo 13 del DPGR 9 febbraio 2007, n°3/R;
- quantifica il dimensionamento residuo, in relazione all'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico e aggiorna il quadro conoscitivo alla luce delle eventuali modifiche intervenute;
- verifica l'integrazione con i piani e programmi di settore che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio;
- propone le eventuali varianti da apportare al Regolamento Urbanistico sulla base delle esigenze tecniche emerse in fase di attuazione;
- verifica la trasformazione in residenza degli annessi rurali nelle aree agricole e collinari da considerarsi nel limite del dimensionamento massimo sostenibile.

Varianti o integrazioni al Regolamento urbanistico sono sempre ammesse purché conformi al Piano strutturale e compatibili con gli obiettivi e gli indirizzi contenuti nei piani comunali di settore.

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 Definizioni

1) Parametri urbanistici. Attitudine alla edificabilità dei terreni

I parametri urbanistici utilizzati sono i seguenti:

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. La superficie utile lorda moltiplicata per 3 definisce il volume utilizzato nel dimensionamento.

Indice territoriale (It= mc/mq)

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

Indice fondiario (If= 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 è 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 utilizzata nel Piano strutturale.

I parametri edilizi che determinano gli interventi sugli edifici sono definiti precisamente nel Regolamento edilizio.

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 vari 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 fondiarie già computate per costruzioni precedenti.

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**, in subordine alle misure di salvaguardia del P.A.I. del bacino del Fiume Serchio ¹.

2) Disposizioni di urbanistica commerciale

Per l'urbanistica commerciale sono da considerare:

esercizi commerciali di vicinato, quelli con superficie di vendita non superiore a mq 250;

medio/piccole strutture di vendita, quelle con superficie di vendita non superiore a mq 1.500;

medio/grandi strutture di vendita, quelle con superficie di vendita compresa fra mq 1.500 e mq 2.500;

grandi strutture di vendita, quelle con superficie di vendita superiore a mq 2.500;

centro commerciale, una media o grande struttura di vendita costituita da più esercizi commerciali inseriti in una struttura a destinazione specifica che usufruiscano di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

Per le nuove strutture commerciali in aggiunta agli standard previsti nel D.M.1444/1968, sono necessari i seguenti spazi a parcheggio:

esercizi commerciali di vicinato, 1mq di parcheggio di relazione per 1 mq di superficie di vendita;

medio / piccole strutture di vendita non alimentari, 1,5 mq di parcheggio di relazione per 1 mq di superficie di vendita;

medio / piccole strutture di vendita alimentari, 1,75 mq di parcheggio di relazione per 1 mq di superficie di vendita;

medio / grandi strutture di vendita non alimentari, 2 mq di parcheggio di relazione per 1 mq di superficie di vendita;

medio / grandi strutture di vendita alimentari, 2,5 mq di parcheggio di relazione per 1 mq di superficie di vendita;

grandi strutture di vendita, i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura di 2 mq per ogni metro quadrato di superficie di vendita e di 1,5 mq per ogni metro quadrato di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad attività complementari a quella commerciale, escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali.

Per gli esercizi di somministrazione di alimenti (ristorante, pizzeria e similari), eventualmente esercitato anche congiuntamente ad attività di bar, dovranno essere garantiti un numero di parcheggi

¹ Rif. Parere della Regione Toscana prot. n. AOO-GRT/ 177923 del 12/07/2011

per autovetture pari a 1/3 dei posti a sedere riservati alla ristorazione (somministrazione di pasti), i quali sono a loro volta calcolati seguendo il criterio di n. 1 posto a sedere per 1,5 mq di superficie di somministrazione. Per l'individuazione della superficie di somministrazione si fa riferimento alla definizione di cui all'art. 41, comma 1 lett. b) della LR n. 28/2005.

Per gli esercizi di somministrazione di bevande lo standard si quantifica con le stesse modalità di calcolo precedenti, ridotte della metà.

In caso di ampliamento di strutture di vendita la dimensione dei parcheggi è commisurata alla parte di superficie di vendita in ampliamento.

I parcheggi per la sosta di relazione devono avere le caratteristiche indicate nel successivo articolo 23 ed essere realizzati su aree private e sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi. Nel caso non sia possibile, si possono ritrovare in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico, con vincolo patrimoniale, nelle ore di apertura degli esercizi, e che siano ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

Per gli esercizi di vicinato o di somministrazione di alimenti e bevande e per le attività di servizio alla persona, direzionali e artigianali svolte o da svolgere negli edifici e negli spazi già a destinazione commerciale, inseriti nelle aree storiche o ricompresi nelle aree urbanizzate di recente formazione in zona a traffico escluso o limitato, non si applicano i precedenti standard di parcheggio.

I raccordi viari tra le medie strutture di vendita superiori a 500 mq e quelli delle grandi strutture di vendita e la viabilità pubblica si adeguano alle prescrizioni indicate all'articolo 26 del Regolamento 15/R DPGR 1/4/2009.

Per le strutture turistico ricettive, definite nel *Testo Unico delle leggi regionali in materia di turismo*, L.R n. 42/2000 e successive modifiche e integrazioni, dovrà essere assicurato 1 posto auto per ogni camera a disposizione degli ospiti.

Articolo 5 Poteri di deroga

I Poteri di deroga al Regolamento urbanistico sono esercitati nel rispetto dell'art 54 della L.R. 1/05 e successive modifiche ed integrazioni.

TITOLO II

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.

Articolo 6 Piani attuativi

I piani attuativi, definiti all'articolo 65 della L.R. 1/05, hanno i contenuti indicati all'articolo 67 della L.R. 1/05 e devono comprendere gli elaborati prescritti nel Regolamento edilizio. Sono approvati dal Consiglio Comunale con le procedure dell'articolo 69 della L.R.1/05.

I Piani Attuativi devono rispettare le destinazioni, gli indici edilizi ed urbanistici.

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, tenendo conto dei criteri applicativi approvati con delibera G.C.n°33 del 4.3.2008 e delle ulteriori precisazioni contenute nei successivi articoli.

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

Hanno l'efficacia dei seguenti piani o programmi:

- Piani Particolareggiati (L.1150/1942)
- Piani per l'Edilizia Economica e popolare (L.167/1962, articolo 71/L.R.1/2005)
- Piani per gli Insediamenti Produttivi (L.865/1971, articolo 72/L.R.1/2005)
- Piani di Lottizzazione (L.1150/1942, articolo 70/L.R.1/2005)
- Piani di Recupero (L. 457/1978, articolo 73/L.R.1/2005)
- Programmi complessi di riqualificazione insediativa (art. 74 L.R.1/05), che comprendono i Programmi integrati d'intervento (L.179/1992), i Programmi di recupero urbano (L.493/1993)
- Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (art. 42 L.R.1/05)

Possono avere i contenuti di uno o più dei piani o programmi sopra elencati 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.

I piani di lottizzazione per la realizzazione dei comparti edificatori, ad eccezione di quelli per l'UTOE 4, dovranno prevedere un obbligo quadriennale di lasciare almeno il 20 % delle unità immobiliari realizzate sul mercato degli affitti.

Le aree, indicate in cartografia, regolate da uno strumento attuativo convenzionato precedentemente approvato, restano vincolate ai parametri urbanistici, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e a tutte le prescrizioni contenute nelle convenzioni, salvo per le parti eventualmente modificate dal Regolamento urbanistico, per le quali si dovranno rispettare le indicazioni di quest'ultimo.

Articolo 7 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 ed eventualmente specificate nel Regolamento edilizio, al quale si rimanda.

Gli interventi previsti nel Regolamento urbanistico sono i seguenti:

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

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 alle 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, salvo che per la messa in sicurezza idraulica, della linea di gronda e dell'apparato distributore. E' ammesso il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, entro l'allineamento delle gronde adiacenti o per adeguamento antisismico, che si armonizzi architettonicamente con la sagoma dell'intero edificio. 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.

Articolo 8 Limite UTOE / Limite urbano

Il limite dell'UTOE / Limite urbano è individuato 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 fornisce un riferimento chiaro che distingue città e campagna, limitando la dispersione insediativa.

Delimita l'ambito nel quale si collocano le aree di nuovo impianto in espansione o completamento.

Il limite dell'UTOE / Limite urbano rappresenta il perimetro aggiornato dei centri abitati, come definito all'articolo 55 comma 2, lettera b), della L.R.1/2005, da considerarsi al fine dell'eventuale applicazione delle previsioni per le aree non pianificate, indicate nel precedente articolo 3.

Nelle aree agricole interne al limite urbano, individuate nelle cartografie di dettaglio, si applica quanto previsto alla successiva disciplina del R.U. per le aree agricole nel territorio aperto. Possono essere oggetto della ricollocazione di previsioni insediative, come ricordato nel precedente punto.

Articolo 9 Aree di nuovo impianto e perequazione urbanistica

Le aree di nuovo impianto sono perimetrare nelle planimetrie in scala 1/2.000. Si realizzano con uno o più piani attuativi (zona C e zona D in espansione) o con permessi di costruire convenzionati (zona B) e sono definite da parametri urbanistici, edilizi e spazi pubblici, tutti con valore prescrittivo. Eventuali schemi grafici con valore orientativo chiariscono gli obiettivi di interesse generale in ogni intervento.

I lotti compresi nel perimetro di area di nuovo impianto, sono soggetti alla disciplina della perequazione urbanistica in attuazione dell'articolo 60 della L.R. 1/05.

Per ottenere un'equa distribuzione dei diritti edificatori, i lotti, pur avendo diversa destinazione (per esempio strada, verde, parcheggio), concorrono proporzionalmente alla definizione della volumetria. Tutti i proprietari partecipano alla distribuzione dei diritti edificatori in misura proporzionale alla superficie dei propri lotti.

Nella stessa proporzione 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 o produttivo presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutazioni 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 permutazioni o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi di cui al comma precedente.

Articolo 10 Obiettivi di qualità ambientale ed architettonica nelle aree e negli edifici di nuovo impianto

Le aree di nuovo impianto devono migliorare la qualità degli insediamenti, aumentare la dotazione di attrezzature e spazi pubblici, rinnovare il disegno urbano e qualificare gli spazi per le attività produttive.

Nuovi insediamenti ed edifici sono consentiti se esistono o siano contestualmente realizzate le opere di urbanizzazione e le infrastrutture che consentano la tutela delle risorse essenziali del territorio ed assolvano ai requisiti per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Prima dell'approvazione dei piani attuativi o del rilascio dei permessi devono essere acquisite le certificazioni dei gestori dei servizi che, valutate le opere in tutto o in parte a carico dei soggetti che

operano la trasformazione, garantiscano la fornitura idrica, gli scarichi fognari e la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.

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 una buona esposizione solare per tutti gli edifici, in modo che gli impianti solari possano funzionare anche nella giornate invernali;
- ridurre l'effetto "isola di calore" mediante un'opportuna progettazione del verde, degli spazi aperti nei tessuti edificati, con il contenimento delle superfici pavimentate e dei relativi riflessi.
- realizzare sui tetti degli edifici produttivi e nei capannoni destinati ad attività logistiche, sistemi di pannelli fotovoltaici, o altri assimilabili sul modello di quanto già attuato in condizioni equivalenti.
- I nuovi edifici a destinazione residenziale dovranno essere realizzati in modo che rientrino nella classe A di attestato di qualificazione energetica ai sensi dell'allegato 5 del Decreto Ministeriale del giugno 2009 di modifica e integrazione del D.Lgs 192/2005. Nel caso di ristrutturazione integrale di edifici esistenti è necessario che gli interventi portino l'edificio almeno alla classe B di attestato di qualificazione energetica ai sensi dell'allegato 5 del Decreto Ministeriale del giugno 2009 di modifica e integrazione del D.Lgs 192/2005.

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

Obiettivi di qualità insediativa e architettonica

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, mossa, 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; che si rapporti inoltre, in scala appropriata e linguaggio architettonico armonizzato, all'eventuale tessuto urbano limitrofo storicizzato, soprattutto quando risultino presenti fabbricati vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004 parte II. In quest'ultimo caso si renderà necessaria la preventiva valutazione dell'Ente preposto alla tutela (MiBAC). Gli elementi edilizi dovranno quindi essere disposti in modo da costituire ambienti architettonici raccolti, così 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, con i programmi di adeguamento delle stesse (P.E.B.A.);
- un adeguato quadro programmatico capace di determinare con precisione i modi, i tempi, i costi, 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 (ad esempio l'uso attivo e passivo di fonti d'energia rinnovabili, di tecnologie in grado di sfruttare razionalmente ed efficacemente le fonti energetiche tradizionali) che garantiscano al contempo i requisiti di qualità architettonica sopradetti. Sarà pertanto consentita l'installazione di apparati tecnologici rispettosi del decoro degli edifici e delle visuali verso l'intorno urbanizzato o naturale;
- l'inserimento di nuovi impianti per la produzione di risorse energetiche rinnovabili di norma dovrà avvenire nelle zone degradate, quali le ex-cave. A tutela delle invarianti strutturali paesaggistico ambientali, l'installazione di detti impianti in aree agricole e boscate è consentita esclusivamente sulle coperture degli edifici esistenti o di nuova costruzione e relative pertinenze. Per il fotovoltaico l'installazione può essere effettuata negli edifici secondari, nelle pertinenze e sulle strutture di arredo da giardino (gazebo e pergolati). In mancanza di manufatti secondari o pertinenziali, l'installazione potrà essere autorizzata anche nell'edificio principale previa presentazione di un progetto che ne preveda il miglior inserimento nel rispetto delle caratteristiche tipologiche della copertura ;
- 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). Per i nuovi edifici residenziali o per la ristrutturazione integrale di edifici residenziali l'impianto idrico dovrà prevedere l'utilizzo dei rompigitto su tutti i rubinetti dei servizi e il doppio comando del WC. Inoltre si dovrà prevedere l'utilizzo di idonei serbatoi per la raccolta delle acque piovane e il loro utilizzo per il mantenimento degli spazi verdi;
- spazi per la 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);
- misure specifiche di riduzione e mitigazione delle condizioni eventualmente presenti di rumorosità;
- idonee distanze degli edifici adibiti alla permanenza di persone da eventuali sorgenti di inquinamento elettromagnetico (linee elettriche, cabine di trasformazione, stazioni radio base).

Articolo 11 Destinazione d'uso e cambio di destinazione

Per destinazione d'uso si intende l'uso o la funzione prevalente che si svolge in un edificio. 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. 1/2005. 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, secondo le definizioni della L.R. 28/2005;
- turistico-ricettiva, secondo le definizioni della L.R. 42/2000;
- 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 si varia l'utilizzazione attuale, che risulta da atti in possesso del Comune o da atti pubblici, di un'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 sono soggetti al titolo abilitativo necessario per la esecuzione delle opere edilizie stesse. Quelli 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.

TITOLO III DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO

SEZIONE I LA GESTIONE DEL TERRITORIO E DELLA CITTÀ

CAPITOLO I - I paesaggi consolidati e il territorio rurale

Articolo 12 Il paesaggio della pianura alluvionale e le aree agricole produttive

Sono le parti di territorio esterne ai limiti urbani, definite nel Piano Strutturale all'articolo 13.1 e perimetrate nella tavola 1, destinate all'esercizio di attività agricole intese come funzioni produttive ma anche di salvaguardia del paesaggio agrario, del sistema idrogeologico, dei beni storico-culturali, dello svago nel tempo libero.

Sono suddivise in aree ad esclusiva funzione agricola e in aree a prevalente funzione agricola, individuate in cartografia con diversa campitura.

Gli interventi ammessi sono di manutenzione territoriale, ristrutturazione e valorizzazione delle attività agricole da ottenere con lo sviluppo di programmi aziendali di miglioramento agricolo-ambientale (articolo 42 della L.R. 1/05) che trovino un giusto equilibrio tra le attività produttive e la manutenzione e la valorizzazione degli elementi che compongono la struttura agraria più storicizzata 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.

Inoltre si promuovono 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 da organizzare anche con il Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli.

Le **destinazioni** ammesse sono: agricola e funzioni connesse, residenziale, commerciale di vicinato, per funzioni connesse all'esercizio dell'attività agrituristica (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività sportive e ricreative come piscina, tennis, maneggio, bici), industriale-artigianale solo nei complessi dove già si svolge, turistico ricettivo, con interventi di recupero dell'esistente, nel rispetto del dimensionamento previsto all'articolo 35 e di quanto specificato nelle schede allegate.

In queste aree sono ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo nel rispetto della L.R. 1/05, inseriti nei programmi aziendali di miglioramento agricolo-ambientale (articolo 42 della L.R. 1/05), e delle prescrizioni del PTC della Provincia di Pisa.

Gli edifici devono essere realizzati con materiali, caratteri tipologici e insediativi caratteristici dei luoghi, ulteriormente precisati nell'Allegato 2 "*Disciplina delle sistemazioni agro-ambientali e l'edificazione rurale nel territorio comunale aperto*" (da ora in poi indicato con "Allegato 2"), 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 e costruzioni di servizio alla produzione agricola, 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 e successive modifiche 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 e 64.3).

È ammessa, per svolgere attività agricole delle aziende e di privati, per la conduzione di piccoli appezzamenti, comunque di almeno mq 2.000, l'installazione di "manufatti precari" e "manufatti per attività agricole amatoriali o per piccole produzioni agricole", per attrezzi o per animali (cavalli, da cortile) della dimensione massima di mq 30, realizzati con strutture in legno o in materiale leggero (secondo le modalità indicate nell'Allegato 2) semplicemente appoggiati a terra, salvo opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica dello stato dei luoghi. L'installazione dei "manufatti precari" 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.

L'installazione dei "manufatti per attività agricole amatoriali o per piccole produzioni agricole" è subordinata alla presentazione di DIA ai sensi dell'articolo 79 comma 1 lettera a L.R. 1/2005.

Per le aziende agricole è consentita l'installazione di serre temporanee, con comunicazione al Comune, nel rispetto dell'articolo 8 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 1/2005.

Per i privati è ammessa l'installazione di serre temporanee, nei modi e con le caratteristiche stabilite nell'Allegato 2.

Sono individuate in cartografia due aree attrezzate per funzioni specialistiche del tempo libero (AS), gestite da associazioni locali. In tali aree sono ammessi gli interventi di movimento terra necessari per lo svolgimento delle attività e la loro recinzione, per garantire la sicurezza degli utenti e degli eventuali osservatori. È inoltre ammessa, nel caso di attività ippiche, la realizzazione di box di mq 9, con eventuali paddock, per un massimo di 20 cavalli. Gli interventi sono realizzati con permesso di costruire, secondo le caratteristiche e le modalità specificate nell'Allegato 2.

Gli interventi di trasformazione del territorio limitrofi al confine del Parco Naturale Migliarino – San Rossore – Massaciuccoli devono essere assoggettati alla procedura di valutazione di incidenza prima di essere autorizzati.

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, del Regolamento di attuazione DPGR 5/R 9 febbraio 2007 e successive modifiche e del criterio generale di classificazione indicato all'articolo 16 delle presenti norme.

Articolo 13 Il paesaggio dell'ambiente fluviale. Golena del Serchio e aree agricole di valore ambientale

Sono le parti di territorio lungo il Serchio con il paleoalveo principale, le aree di golena, le aree agricole di valore ambientale comprese fra il fiume e le colline d'Avane esterne al limite urbano, definite nel Piano Strutturale all'articolo 14.1 e perimetrate nella tavola 1, destinate ad essere tutelate per il loro valore ambientale, naturale e paesaggistico e per la difesa idrogeologica.

Gli interventi ammessi sono volti alla manutenzione, alla riqualificazione e valorizzazione con il controllo della qualità delle acque e degli scarichi e la difesa della struttura agraria tradizionale, alla ricostituzione della vegetazione tipica, all'uso per lo svago e il tempo libero.

Sono incentivate trasformazioni o riconversioni utili per estendere lo spazio naturale e per ripristinare gli assetti originari, ed è comunque limitato l'uso di pesticidi, diserbanti e fertilizzanti chimici.

Le **destinazioni** ammesse sono: agricola e funzioni connesse, residenziale, per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, turistico/ricettivo, dove ammesso nelle schede degli edifici esistenti.

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 e inserite nel Progetto di parco fluviale del Serchio.

È ammessa, con esclusione della golena, per svolgere attività agricole delle aziende e di privati, per la conduzione di piccoli appezzamenti, comunque di almeno mq 2.000, l'installazione di "manufatti precari" e di "manufatti per attività agricole amatoriali o per piccole produzioni agricole", della dimensione massima di mq 20, realizzati con strutture in legno o in materiale leggero (tratti da un apposito catalogo di modelli disposti nell' Allegato 2) semplicemente appoggiati a terra, salvo opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica dello stato dei luoghi. L'installazione può avvenire con le medesime modalità indicate nell' articolo 12.

Per gli edifici esistenti, numerati in cartografia, valgono le indicazioni d'intervento allegate, edotte dalle schede di indagine, sempre nel rispetto del Capo III della L.R. 1/05, del Regolamento di attuazione DPGR 5/R 9 febbraio 2007 e successive modifiche e del criterio generale di classificazione indicato all'articolo 16 delle presenti norme.

Articolo 14 Il paesaggio collinare

Sono le parti di territorio in rilievo, che formano i monti d'Avane e le colline di Vecchiano e di Filettole, destinate ad essere tutelate e migliorate per il loro interesse ambientale, naturale, turistico e paesaggistico, definite nel Piano Strutturale all'articolo 15.1 e perimetrate nella tavola 1.

In cartografia sono individuate le aree rurali nelle quali si ritrovano gli elementi e le tessere varie del mosaico paesaggistico, i principali oliveti e colture arboree tradizionali, le aree boscate, quelle miste.

Le **destinazioni** ammesse sono: agricola e funzioni connesse, residenziale, turistico-ricettiva extra alberghiera, per funzioni connesse all'esercizio dell'attività agrituristica (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività sportive e ricreative con piscina, tennis, maneggio, bici).

Gli interventi ammessi sono volti alla manutenzione e tutela delle sistemazioni agrarie e degli elementi qualificanti il paesaggio quali ciglionamenti e terrazzamenti con le opere in pietra e idrauliche, le sistemazioni degli olivi a lunetta, le alberature, siepi e macchie, le coltivazioni tradizionali, le vie e i percorsi storici d'attraversamento dei rilievi.

Inoltre sono incentivati gli interventi di ripristino e valorizzazione della struttura agraria tradizionale tramite:

- l'elaborazione di un abaco degli interventi, inserito nell'Allegato 2, che recuperi la conoscenza delle tecniche tradizionali, soprattutto per la struttura e la composizione dei muri a secco, della loro funzionalità in particolare sull'assetto idraulico, e la conseguente formazione di un bilancio di costi e benefici sulla base del quale costruire un sistema di regole per indirizzare gli interventi e realizzare un sistema di finanziamenti, particolari regimi fiscali (ICI, Oneri di concessione, costo dei rifiuti o altri) o d'aiuti connessi con i Regolamenti europei, per chi intervenga con funzioni di presidio paesaggistico;
- la promozione di attività agrituristiche e integrative del reddito collegate con il progetto di promozione turistico-ambientale, che valorizzi la presenza dei boschi, delle aree d'interesse archeologico e paleoetnologico, della sentieristica, per lo svago e per il tempo libero.

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.
- ridurre il rischio d'incendi anche con il miglioramento dell'accessibilità forestale di servizio. 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 tendano 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.

In queste aree non sono ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo.

È consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli e costruzioni di servizio alla produzione agricola, 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 e 64.3).

È ammessa per svolgere attività agricole delle aziende e di privati, per la conduzione di piccoli appezzamenti, comunque di almeno mq 2.000, l'installazione di "*manufatti precari*" e di "*manufatti per attività agricole amatoriali o per piccole produzioni agricole*", della dimensione massima di mq 12, realizzati con strutture in legno o in materiale leggero (tratti da un apposito catalogo di modelli disposti nell'Allegato 2) semplicemente appoggiati a terra, salvo opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica dello stato dei luoghi. L'installazione può avvenire con le medesime modalità indicate nell'articolo 12.

La realizzazione di nuovi annessi agricoli precari non dovrà interessare ciglionamenti e terrazzamenti come indicato dall'art. 25 delle N.T.A. del P.T.C. .

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 16.

Gli interventi concernenti il turismo, gli impianti sportivi e per il tempo libero nei territori rurali e che prevedano nuove strutture ricettive rurali sono ammissibili qualora soddisfino contestualmente le seguenti condizioni:

- a) non sussistano possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- b) siano finalizzati al recupero, alla riqualificazione e alla valorizzazione paesaggistica di specifici ambiti territoriali e che comunque non alterino la struttura del paesaggio;
- c) siano utilizzate tecniche edilizie sostenibili ai sensi dell'art. 145 della L.R. 1/2005.

Articolo 15 Canali, corsi d'acqua e verde fluviale di pertinenza

Nelle cartografie sono individuati con apposita simbologia i principali canali e i corsi d'acqua di riferimento strutturale e paesaggistico, per i quali valgono gli obiettivi e gli indirizzi dell'articolo 7.1 del piano strutturale.

Nel subsistema della Pianura alluvionale tendono a trasformarsi da elementi d'organizzazione del territorio quasi in monumenti del paesaggio.

Per tali corsi d'acqua si dovrà favorire la rinaturalizzazione delle sponde con opere che mantengano o ricostituiscano la vegetazione di sponda e migliorino le caratteristiche vegetazionali delle stesse. Non possono inoltre essere modificati nelle sezioni e nel loro andamento, salvo motivate condizioni dell'assetto idraulico. Costituiscono una risorsa essenziale e la pulizia degli alvei, degli argini, la manutenzione dei muretti di sostegno e delle sponde, della vegetazione riparia e il controllo degli emungimenti sono obiettivi primari di governo del territorio.

La progettazione, le ristrutturazioni edilizie e i programmi aziendali di miglioramento agricolo ambientale e le relative convenzioni devono fare riferimento a tale rete idraulica, per quanto attiene gli scarichi, gli allacciamenti, gli oneri di manutenzione. Tali eventuali interventi sono prioritari nell'applicazione dei regolamenti comunitari e per ottenere finanziamenti o particolari regimi di tassazione.

Nel verde fluviale di pertinenza è ammessa la realizzazione di percorsi per lo svago, lo sport e il tempo libero, le attività culturali 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 tali interventi si realizza anche la manutenzione delle sponde, dei muretti di sostegno, dei ponticelli e delle opere d'arte.

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, realizzate con piante di specie tipiche, rappresentano interventi prioritari per il rilascio del titolo abilitativo.

Articolo 16 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.20 di superficie utile. Le addizioni devono riadeguare la forma dell'edificio, le componenti edilizie e i materiali utilizzati ai caratteri della tipologia.
- 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, sostituzione 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 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 30 di superficie utile.

Per gli edifici storici profondamente alterati è di norma esclusa la demolizione.

- c) **Capannone agricolo / annesso agricolo:** sono gli edifici necessari alla produzione e all'esercizio di attività agricole di più recente edificazione o trasformati e già ristrutturati, ancora utilizzati a fini agricoli, o non più utilizzati a fini agricoli. Nel caso siano utilizzati a fini agricoli, gli interventi ammessi, specificati eventualmente nelle schede elencate nell'Allegato 1, 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 metri 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, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia. Il cambio di destinazione d'uso in residenziale è ammesso solo se indicato nelle schede elencate nell'Allegato 1, e va a scomputo del dimensionamento del P.S., valutando la compatibilità paesaggistica con il contesto rurale di riferimento, come indicato nel regolamento di attuazione n.3/R della L.R. 1/2005, artt. 7 e 12 e nella L.R. 1/2005, art. 45 c.5. Nel caso di progetti di riconversione volumetrica con cambio di destinazione in residenziale, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione dell'edificio nel rispetto della sagoma, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, ove indicato nelle schede elencate nell'Allegato 1, da realizzare nell'ambito del resede, individuato in cartografia, con i seguenti parametri:

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

Tali interventi sono conteggiati nel dimensionamento, da sottrarre alla quota del patrimonio edilizio esistente da ristrutturare o sostituire, considerando la superficie utile di progetto moltiplicata per un'altezza virtuale di 3 ml. 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 nella tavola 1.2 (Coerenza esterna) e nelle norme tecniche agli articoli 6 e 7 del Piano strutturale.

Negli interventi di ristrutturazione, qualora vi siano conservati elementi architettonici o tipologici particolari e utili per capire l'origine del manufatto, questi devono essere mantenuti.

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, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica anche con accorpamento di volumi presenti nel resede e cambio di destinazione, con esclusione della residenza, nel rispetto dei commi successivi.

Al fine di favorire le attività produttive esistenti, è ammesso l'incremento della S.U.L. degli edifici esistenti nella misura del 20% senza mutamento della destinazione d'uso.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano demolizioni oltre il 50% dell'esistente e di ristrutturazione urbanistica, il progetto per ottenere il permesso deve contenere le verifiche della qualità ambientale, con la descrizione 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 negative sull'ambiente. Inoltre il progetto deve curare le sistemazioni esterne e gli spazi aperti, con eventuali alberature di mascheramento, e prevedere un numero di parcheggi adeguato per addetti e utenti. Infine si devono prevedere opere di impermeabilizzazione e di raccolta dei liquidi, anche meteorici, per gli spazi soggetti allo scolo di liquidi inquinanti. 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.

- e) **Manufatto precario:** sono immobili che non presentano le caratteristiche di manufatti edilizi, oppure se li presentano sono realizzati con materiali precari, con elementi facilmente rimovibili o deteriorabili, talvolta in cattivo stato di manutenzione, in alcuni casi con parti in muratura o strutture portanti, in genere incongrui rispetto al contesto in cui sono ubicati. Gli interventi ammessi sono di manutenzione tramite sostituzione dei materiali incongrui con altri di tipo tradizionale (legno, coppi ed embrici) per quelli assentiti e necessari all'attività agricola o ad altre attività produttive; altrimenti è prevista la loro demolizione.
- f) **Annessi:** sono edifici e manufatti con caratteri e strutture autonome definite, generalmente collocati nella resede, destinati a complemento dell'edificio principale, quali autorimesse, cisterne, cantine, oppure strutture di servizio ad attività di svago sportivo, agrituristiche, produttive. Gli interventi ammessi sono fino alla ristrutturazione edilizia, con il mantenimento di una destinazione complementare all'abitazione principale.
- g) 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 edilizia con uso di materiali appropriati al carattere del manufatto e tipici 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.

Per gli interventi di manutenzione, ristrutturazione e riqualificazione, da apportare agli edifici di cui sopra e in special modo di quelli tipologicamente significativi, dovranno essere adottati i materiali e le tecnologie precisati nell'Allegato 3.

Le **recinzioni** sono ammesse, nel rispetto dell'Allegato 2, 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.

La realizzazione di **piscine** e altre piccole strutture sportive ad uso privato, nel rispetto dell'allegato 2, è consentita nel resede individuato in cartografia o nella superficie fondiaria di pertinenza dell'immobile, comunque entro una fascia di 50 metri dal fabbricato principale, nel rispetto della struttura morfologica e degli allineamenti del tessuto agrario, dei filari, delle alberature.

CAPITOLO II - Le infrastrutture e i servizi esistenti

Articolo 17 Le infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto.

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 raggiungere l'obiettivo primario, indicato nel Piano strutturale, del miglioramento dell'esistente, aumentandone l'effetto di rete organica, si definisce la seguente gerarchia funzionale e le relative indicazioni operative:

- 1) **Grande direttrice nazionale:** Autostrada A11, A12 e loro interconnessione, nella quale si possono localizzare attrezzature per servizi alle persone, per il ristoro e la ricezione, parcheggi e servizi ai mezzi.
- 2) **Direttrice primaria di interesse regionale:** Aurelia, (definita nel PTC anche direttrice longitudinale d'accesso e interna all'ambito metropolitano), che rappresenta una risorsa di ambito sovracomunale e regionale il cui funzionamento non può essere messo in discussione con nuove localizzazioni che ne appesantiscano l'uso producendo un eccesso di congestione.
- 3) **Itinerario d'interesse sovracomunale:** S.P. 10 Vecchianese e S.P. 30 del Lungomonte pisano, Traversagna e suo completamento, che svolge funzioni di collegamento tra le aree urbanizzate, le aree per servizi, le aree produttive. Forma una specie di grande anello, collegato alla rete di ordine superiore, che abbraccia tutti i centri abitati e l'area produttiva. Deve essere migliorato assecondando questa funzione, in modo che possa garantire il consolidamento di percorsi alternativi alla provinciale vecchianese, che in certi momenti della giornata può registrare un transito consistente in entrambe le direzioni.
- 4) **Viabilità di connessione dei poli urbani:** via Nuova, via della Bozza, via del Capannone, che uniscono l'anello indicato al punto precedente e che collegano soprattutto le aree residenziali con quella produttiva.
- 5) **Percorsi storici/Viabilità minore del territorio rurale:** la rete capillare delle relazioni e, insieme ai canali, ai crinali e alla morfologia, alla vegetazione e alle sistemazioni agrarie, ai capisaldi urbani e agli insediamenti poderali, forma la struttura profonda del territorio. Sono la base per l'organizzazione di una rete cicloturistica comunale di itinerari guidati per la conoscenza delle emergenze storico-ambientali. Lungo tutte queste strade, oltre agli indirizzi e agli obiettivi previsti nell'articolo 9 del Piano strutturale, si limitano le trasformazioni edilizie e la crescita del tessuto urbano, in modo da garantirne la funzionalità e la scorrevolezza, anche mediante il trasferimento delle attività che producono eccessiva congestione e un continuo movimento di mezzi pesanti. Inoltre si realizzano spazi a parcheggio e corsie laterali che garantiscano la sosta temporanea senza intralci. Infine si controllano gli accessi, senza ulteriori immissioni dirette da nuove strade o complessi privati, pianificando la realizzazione di rotatorie per limitare i pericoli della circolazione stradale.

La rete ferroviaria è costituita dalla **linea ferroviaria litoranea**, che fa parte della grande direttrice nazionale tirrenica, per la quale nel PTC è previsto il potenziamento del servizio metropolitano (PTC articolo 13.3.1).

La **Stazione di Migliarino**, è oggetto di interventi che ne incrementino le funzioni in collegamento con l'azione del Parco, con attività commerciali, di ristoro e servizi vari alla persona, sulla base di un progetto attuativo che applica gli indici previsti nel successivo articolo 20. La stazione è chiusa ma deve essere considerata una porta del Parco e della Marina di Vecchiano, funzione che si rilancia con iniziative, partendo dalla stazione di Firenze e dalle principali città interne dalle quali si può scegliere il litorale pisano per le escursioni e la ricreazione balneare, anche per l'economicità e la semplicità nei trasporti. Per questo si organizza l'integrazione fra modalità di trasporto, con coordinamento degli orari, servizi vari, parcheggi scambiatori.

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.

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 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 definire una mobilità alternativa all'auto nelle aree urbane. Si integrano con la rete cicloturistica comunale, indicata nel precedente punto 5.

Qualora i percorsi esistenti non siano 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 stabiliti con progetti esecutivi, ma la sezione sarà almeno di m 2, con alberature e sistemazioni a verde di arredo.

Articolo 18 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 comunali e le relative aree di rispetto.

Nell'UTOE 4, per l'area posta in adiacenza a via della Bozza, la destinazione è riservata a deposito giudiziario di veicoli. 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.

Articolo 19 Aree destinate all'istruzione

Sono le aree destinate agli asili nido, alle scuole dell'infanzia, alle primarie (elementari), alle secondarie di primo grado (scuole medie) e corrispondenti a quelle indicate con la lettera a) del D.M. 1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.

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. I progetti edilizi dei nuovi edifici scolastici, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, dovranno curare i caratteri architettonici e l'inserimento paesaggistico ed ambientale.

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 20 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. Nell'UTOE 4 si considerano le attrezzature a servizio delle imprese e dei lavoratori.

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, altrimenti sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia. 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, l'uso e l'interesse pubblico. Nei terreni di proprietà pubblica possono essere consentite opere avente fine sociale.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare l'indice massimo (IF) di 1,85 mc/mq, R.C. 35%. L'altezza massima è fissata in m.7,5 e dovranno essere previste, qualora non definite dal piano, adeguate aree a parcheggio, pertinenziali e di uso pubblico. Potrà inoltre essere prevista un'altezza maggiore dei fabbricati di uso pubblico, qualora essa si rendesse necessaria per attuare gli interventi in condizioni di sicurezza idraulica in conformità in conformità alle prescrizioni dettate dall'Autorità di Bacino.

Articolo 21 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, nei quali si stabiliscono anche le attività ammesse nei chioschi.

Le aree attrezzate per attività sportive saranno regolate da progetti d'insieme nei quali si prevedono le aree di parcheggio alberate, almeno il 10% dell'area totale, le aree di gioco vero e proprio e le costruzioni accessorie strettamente indispensabili come spogliatoi, servizi igienici, tribunette 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 22 Aree per impianti sportivi

Sono le aree pubbliche o private di uso pubblico per le attività sportive, quali campi sportivi per le varie discipline, piscine, palestre, campi da tennis e altre strutture connesse. 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.

In tali aree, con funzione di servizio per gli utenti e complementare rispetto a quelle sportive, sono ammesse attività e locali commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande, di servizi alla persona, para-sanitarie.

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 convenzionati con il Comune. La durata della concessione è determinata dal Comune, in relazione al tipo degli impianti, al programma economico del concessionario e ai tempi dell'ammortamento finanziario.

Il concessionario, costruisce gli impianti a proprie spese, in base al progetto redatto con le indicazioni comunali; assume la gestione del servizio e 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 23 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 pubblici o privati superiori a 250 mq si dovranno prevedere sistemazioni a verde con alberature e aiuole, aree ombreggiate che garantiscano una varietà e riconoscibilità dei luoghi, e assicurare la permeabilità dei suoli nel rispetto della Delibera C.R. 230/94 e del DPGR 14/02/2007 n°2/R. Le alberature di alto fusto devono essere almeno una ogni 100 metri quadri di parcheggio.

L'attuazione del parcheggio pubblico lungo Via di Piaggia, sarà subordinato a preventiva indagine finalizzata all'eventuale presenza di un ex cimitero.

Gli spazi da destinare ad autorimesse e parcheggi privati a servizio delle nuove costruzioni residenziali, dovranno essere di superficie non inferiore a mq 1,5 per ogni 10 metri cubi di volume edificato. Qualora la superficie utile lorda dell'unità abitativa sia superiore a mq 45, dovranno essere comunque assicurati due posti auto dal richiedente. Per superfici inferiori almeno un posto auto. Per posto auto si considerano mq 25, comprensivi degli spazi di manovra funzionali all'utilizzo dello stesso.

Gli spazi da destinare ad autorimesse e parcheggi privati a servizio delle nuove costruzioni residenziali, dovranno essere di superficie non inferiore a mq 1,5 per ogni 10 metri cubi di volume edificato. Qualora la superficie utile lorda dell'unità abitativa sia superiore a mq 45, dovranno essere comunque assicurati due posti auto dal richiedente. Per superfici inferiori almeno un posto auto. Per posto auto si considerano mq 25.

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 fino al raggiungimento di tale dotazione.

I parcheggi privati nelle aree di pertinenza dei fabbricati non potranno occupare più del 60% delle aree scoperte, per garantire la possibilità di adeguate sistemazioni a verde.

Gli spazi da destinare a parcheggio per le attività commerciali sono indicati nel precedente articolo 4.

I parcheggi degli esercizi commerciali che superano i 1.500 metri quadri di superficie di vendita, si devono adeguare alle caratteristiche indicate all'articolo 31 del Regolamento 15/R DPGR 1/4/2009.

Articolo 24 Distributori di carburante

I distributori di carburante sono confermati nella loro localizzazione e nelle dimensioni attuali, che potranno essere modificate in base allo specifico piano di settore approvato dal Consiglio Comunale con delibera n°40 del 20/11/2006.

Sono ammessi interventi per il completamento delle strutture con destinazioni commerciali, di ristoro, espositive e di servizio per i veicoli.

I parametri d'intervento sono precisati nelle schede incluse nel Piano di settore, eventualmente integrate da precisazioni contenute nel successivo Allegato 1.

Articolo 25 Cimitero e relativo vincolo di rispetto

Comprendono le aree occupate dai cimiteri esistenti e quelle destinate al suo ampliamento o al nuovo impianto. Le relative fasce di rispetto sono regolate dalla normativa vigente (art. 338 del R.D. 1265/1934 e successive modifiche e integrazioni); all'interno delle stesse è vietata la nuova edificazione.

CAPITOLO III - I tessuti urbani e urbanizzati

Articolo 26 Le aree storiche

Sono le parti di territorio interessate da insediamenti che rivestono carattere storico compreso il loro ambiente circostante, anche se in parte trasformato. Sono in genere formate dalle antiche strutture a corte, con edifici di più abitazioni allineate, aia comune e rustici separati o giustapposti, orti, spazi verdi e liberi, recinzioni con murature antiche o recenti.

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 turistico-ricettive, sociali e assistenziali, ricreative, religiose e culturali, commerciali di vicinato, di servizio alla persona, direzionali e artigianali, che non comportino inconvenienti per la residenza, quali rumori e polveri.

La dimensione minima delle nuove unità immobiliari, ricavate da frazionamenti di edifici esistenti, non può essere minore di mq 45 di superficie utile lorda.

Gli interventi ammessi sono quelli riportati nel precedente articolo 7 e specificati nei punti successivi. In cartografia sono individuate le categorie di intervento per ogni edificio, tenendo conto della seguente classificazione degli edifici:

- a) **Edifici di interesse storico e architettonico:** sono gli edifici specialistici religiosi, gli specialistici civili, i palazzi, palazzetti, le ville, capisaldi come definiti all'articolo 7.3 del Piano strutturale, notificati di interesse storico o artistico, secondo la L. 1089/1939 (D.L.G.S 42/2004), ed altri edifici ad essi assimilati. L'intervento ammesso è il restauro con i seguenti indirizzi:
 - la conservazione dei fronti e degli elementi architettonici e decorativi con il ripristino delle parti alterate, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

- la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, solai e volte, scale, sagoma e inclinazione del tetto con eventuale ripristino del manto di copertura originale;
- la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini e di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi, con demolizione delle superfetazioni;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;
- l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico.

Per gli edifici specialistici religiosi e civili le **destinazioni d'uso** sono quelle originarie o per altri servizi e attività pubbliche o di uso collettivo: direzionali e direzionali di servizio, in particolare le sedi di comunità, fondazioni, associazioni culturali, musei, scuole e università, istituzioni pubbliche. La destinazione residenziale è ammessa se la trasformazione in residenza è già avvenuta e ormai consolidata nel tempo.

Per i palazzi e le ville è ammessa la **destinazione** residenziale originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi. In questo caso l'aumento di unità immobiliari è ammesso per alloggi che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto e adattabili senza forzature nel sistema distributivo, fra cui direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali) e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati), turistico-ricettivo, attività commerciali di vicinato al solo piano terreno.

b) **Edifici di interesse tipologico:** sono gli edifici di base singoli o a schiera, corti lineari di vecchio impianto, in genere di più abitazioni allineate (tipo unitario della pianura) con aia comune, che rappresentano una testimonianza della struttura a corte dell'edificato, palazzetti. Oppure sono i rustici maggiori che mantengono i propri caratteri distintivi e storico-documentali. Infine sono i villini otto/novecenteschi che hanno completato il tessuto storico urbano.

Sono individuati in cartografia e l'intervento ammesso è la ristrutturazione R1 con i seguenti indirizzi:

- conservazione del profilo originario delle coperture;
- conservazione delle strutture originarie verticali e di quelle orizzontali nel caso di solai o volte di valore architettonico o decorativo;
- conservazione o ripristino delle aperture originarie delle facciate sul fronte strada o sul fronte principale, degli elementi plastici e decorativi;
- conservazione delle aperture a griglia in mattoni con tamponamenti e infissi a filo interno per i rustici maggiori;
- conservazione degli eventuali elementi architettonici isolati: fontane, pozzi, chioschi, stemmi, lapidi.

La **destinazione** d'uso è la residenza, ma sono ammesse destinazioni direzionali e di servizio e turistico-ricettive. Il piano terra può essere adibito ad attività commerciali di vicinato o artigianali di servizio. Nei rustici maggiori la destinazione residenziale è ammessa se indicata nelle schede d'indagine allegate al regolamento.

- c) **Edifici di interesse ambientale:** sono gli edifici di base, di impianto storico e in parte trasformati, isolati o inseriti in corti lineari a schiera, annessi di origine rurale, oppure edifici realizzati più recentemente, ma che completano il contesto storico/urbano in quanto inseriti nel sedime catastale delle corti.

Sono individuati in cartografia e l'intervento ammesso è la ristrutturazione R2. Per l'immobile inserito nella schiera di una corte, l'intervento di ristrutturazione è volto a reintegrare l'organismo edilizio nel complesso edificato, con la ricostruzione dei caratteri propri della tipologia di appartenenza con interventi conformi a quelli della tradizione costruttiva locale.

Per gli organismi edilizi isolati, (con esclusione dunque delle schiere e dei complessi variamente aggregati e allineati) previa demolizione di volumi precari nel resede, se presenti, è consentita un'aggiunta funzionale fino ad un massimo di mq. 20 di superficie utile per unità abitativa esistente all'approvazione del Piano Strutturale (abitabili alla data di pubblicazione sul BURT del P.S), senza ulteriore aumento di unità immobiliari. Tale incremento dovrà armonizzarsi con la tipologia e la forma dell'edificio e comunque svilupparsi nelle parti non prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico, anche con sopraelevazione della quota di gronda, nel limite delle altezze adiacenti. Inoltre gli interventi dovranno puntare al ripristino dei caratteri architettonici e tipologici tradizionali, dove alterati.

La **destinazione** d'uso è la residenza, ma sono ammesse destinazioni direzionali e di servizio e turistico-ricettive. Il piano terra può essere adibito ad attività commerciali di vicinato o artigianali di servizio alla persona.

- d) **Edifici degradati o in contrasto:** sono edifici con varia destinazione, spesso non più utilizzati, in condizioni di degrado, o in contrasto con i caratteri del tessuto edificato. Per tali edifici, identificati in cartografia con la sigla RU, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica con destinazione residenziale o commerciale con un aumento del 20% rispetto alla superficie utile esistente, per due piani fuori terra.

Nel caso di destinazione commerciale è necessario garantire gli standard di parcheggio, nel rispetto del precedente articolo 4.

Per gli edifici di cui al punto **a**, **b** e **c** gli interventi dovranno essere realizzati facendo uso dei materiali e delle tecnologie precisate nell'Allegato 3. Le stesse tecnologie e materiali dell'Allegato 3 dovranno essere utilizzati anche per la riqualificazione dei fabbricati di cui al punto **d**.

Per i **rustici**, intesi come annessi isolati, già utilizzati come fienili, stalle, ricovero attrezzi o altri usi, testimonianza della cultura materiale, è ammesso il cambio di destinazione ad uso abitativo con interventi di ristrutturazione fino alla categoria R2 salvo diversa specificazione in cartografia. Si dovranno comunque conservare elementi tipici identificativi come i mandolati (pur dotati di infissi a filo interno), aperture ad archi etc. Per i rustici minori (capanne, stalletti, pollai e porcilaie, forno del pane) se in muratura devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive e non possono essere utilizzati a fini abitativi, se non come locali accessori di servizio o di integrazione dell'abitazione.

Per i manufatti non schedati, diversi dai rustici di cui sopra, se assenti, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica a parità di volume e di superficie utile e nel rispetto delle altezze preesistenti. Nel caso di demolizione e ricostruzione devono essere rispettate le distanze dai confini e dagli edifici, come prescritte nel Regolamento edilizio e deve essere mantenuta la quantità di spazio libero precedente.

E' vietato occupare con costruzioni corti, giardini, orti, cortili, chiostre, spazi interni e in genere tutti gli spazi liberi oltre che costruire muri divisorii nell'ambito delle corti.

Nei giardini sono ammessi gli interventi previsti nel successivo articolo 29 comma 1 delle presenti norme, purché con tipologia consona e armonizzata all'immobile interessato e con

posizionamento ordinato nel rispetto delle caratteristiche stilistico-architettoniche. Gli antichi muri divisorii devono essere conservati.

È ammesso il recupero dei sottotetti a fini abitativi entro i limiti di cui alla LR 5/2010.

Articolo 27 Le aree urbanizzate di recente formazione²

Sono le parti urbane edificate il cui carattere è variamente determinato da una edilizia recente.

Sono individuate con apposito perimetro e campitura e sono assimilate alle zone B del D.M. 1444/1968.

La destinazione d'uso prevalente è residenziale, ma sono ammesse funzioni connesse quali uffici, ambulatori, attività turistico-ricettive, sociali e assistenziali, ricreative e culturali, commerciali di vicinato, media struttura di vendita, se esistente, esercizi di somministrazione, artigianali che non comportino inconvenienti per la residenza.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, compresa l'addizione funzionale definita all'art. 79 della L.R. 01/2005 e ss.mm.ii. fino ad un massimo di mq 9 di S.U.L., ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia, ampliamento, nonché i cambi di destinazione d'uso.

Per gli edifici 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.

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

Le ristrutturazioni urbanistiche con demolizione e ricostruzione avvengono a parità di volume con l'aggiunta degli ampliamenti ammessi e le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi.

Per i lotti edificati è consentito un aumento della superficie utile lorda, per unità immobiliare residenziale esistente all'entrata in vigore del Piano strutturale (abitabili alla data di pubblicazione sul BURT del P.S), fino ad un massimo di mq 30 di superficie utile lorda. L'incremento dovrà armonizzarsi con la tipologia e la forma dell'edificio e comunque non svilupparsi nella facciata principale prospiciente la viabilità pubblica. Potrà avvenire con rialzamenti, solo per gli edifici a due piani con un'altezza contenuta in quella attuale incrementata di ml 3; con chiusure di logge, terrazze, con ampliamenti laterali per gli edifici a schiera o unifamiliari, con ampliamenti sul retro dell'edificio, con la trasformazione di volumi accessori o di servizio. In tutti i casi la maggiore volumetria dovrà essere realizzata rispettando le distanze dai confini e dai fabbricati attigui e rispettando, con esclusione dei volumi tecnici, gli spazi a parcheggio previsti dalle norme vigenti e il giusto equilibrio di permeabilità dei suoli, come previsto dalla Delibera C.R. 230/1994. Per gli edifici esclusivamente ad un piano è invece ammessa la sopraelevazione di un piano fino a parità di superficie coperta. È ammesso il recupero dei sottotetti a fini abitativi entro i limiti di cui alla LR 5/2010.

² ANNOTAZIONE

(Rif. Parere della Regione Toscana prot. AOO-GRT/ 177923 del 12/07/2011)

<<L'attuazione delle previsioni classificate a fattibilità limitata F4 dell'UTOE di Filettole (aree urbanizzate di recente formazione) è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempi di ritorno due centennali; laddove si voglia ricorrere mediante interventi di auto sicurezza, questi dovranno essere individuati tenendo conto dei livelli di rischio atteso, anche in termini di battenti idrici, sulla base di studi e verifiche, anche già esistenti, opportunamente certificati>>

Per 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.

Per gli edifici produttivi, comprese eventuali strutture per locali di intrattenimento, inseriti nel tessuto residenziale che mantengono la destinazione produttiva, in quanto non in contrasto con la residenza stessa, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia ed ampliamenti una tantum della S.U.L. nella misura del 20% senza mutamento della destinazione d'uso esistente e comunque nel rispetto della dotazione degli spazi a parcheggio di cui agli artt. 4 e 23 delle presenti norme.

Per gli edifici nei quali si prevede il cambio di destinazione in residenziale, in commerciale o in commerciale/residenziale sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica a parità di superficie utile, per un'altezza massima di m. 7.

Il progetto per essere approvato deve contenere gli spazi di parcheggio, 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.

Sono perimetrati e identificati in cartografia i **lotti liberi di completamento**.

Vi sono consentiti interventi di nuova edificazione, sono conteggiati nel dimensionamento e possono essere collegati con aree da cedere con permesso convenzionato.

I parametri urbanistici sono:

- Indice fondiario: 1 mc/mq
- RC: 30%
- H max: ml 7,50
- Tipologia d'intervento: case isolate o aggregate a corte o a schiera.

Articolo 28 Gli insediamenti produttivi

Sono le parti di territorio riservate agli insediamenti produttivi esistenti, individuati con apposito perimetro e campitura. Sono assimilate alle zone D del D.M.1444/1968.

Gli insediamenti produttivi sono in genere concentrati nell'UTOE 4 e la destinazione d'uso può essere per edifici artigianali, industriali, commerciali fino alla media struttura di vendita, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristorante), con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive, direzionali e di servizi alle imprese (banca, informatica, formazione), per attività ricettive, sportive e ricreative, per il tempo libero e per i servizi alle persone (lavanderia, nursery, farmacia, palestra, ecc..).

Negli edifici produttivi inoltre è sempre ammessa la costruzione di abitazioni per la custodia o la vigilanza dell'azienda, piccola foresteria, complessivamente non superiori a mq 140 di superficie utile lorda, nell'ambito del volume consentito.

Per gli edifici esistenti sono consentite, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica a parità di volume esistente, demolizione e ricostruzione, ampliamento. L'ampliamento consiste nell'aumento del volume, una tantum, fino ad un massimo del 30% di quello esistente ed una altezza massima di ml. 9.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento degli edifici il progetto deve contenere le verifiche ambientali con la descrizione dello stato attuale in relazione all'ambiente fisico, con particolare riguardo a suolo e sottosuolo, acqua e depurazione, allacci alla rete fognaria, rumore, e le misure previste per eliminare le condizioni negative sull'ambiente. Inoltre il progetto deve prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne, con schede su materiali e tecnologie impiegate.

Per gli interventi che implicano il cambio di destinazione in commerciale e per i nuovi edifici con destinazione ed attività commerciale devono essere reperiti gli spazi a parcheggio nel rispetto del precedente articolo 4.

Nel caso di edifici produttivi insediati lungo corsi d'acqua individuati in cartografia, con l'intervento di ristrutturazione urbanistica o di ampliamento, deve essere mantenuta o ripristinata la distanza di ml 10 dal ciglio del corso d'acqua stesso e l'area deve essere mantenuta a verde, evitando che gli scoli producano inquinamento.

Nel caso di **aree destinate a piazzali** per depositi ed esposizione di vario genere sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica dei manufatti preesistenti, se assentiti, con l'obiettivo del riordino del lotto, l'accorpamento e la demolizione di manufatti precari, la cura degli spazi aperti. Tali aree devono essere circondate da una fascia di alberi di alto fusto in duplice filare alternato, in modo da formare, con l'aiuto di siepi, uno schermo visivo. Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso.

Per gli edifici di interesse ambientale, in rosso, le indicazioni di intervento sono specificate nelle cartografie; per le aree indicate in cartografia con apposito simbolo, restano in vigore i parametri urbanistici previgenti (D2: rapporto di copertura RC 40%, altezza massima H ml 9, SUL pari ad 1/3 del volume assentito).

Articolo 29 Il verde privato e gli orti

Sono le aree con giardini o parchi privati da conservare, nelle quali non è consentita la costruzione di nuovi edifici. È ammessa la realizzazione di rampe, vialetti di servizio all'abitazione, fontane, piscine, pergolati, gazebo 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.

Sono individuate in cartografia aree, collegate alle abitazioni, che completano il paesaggio del tessuto edificato, nelle quali si coltivano orti o piccole coltivazioni. In tali aree è ammessa l'installazione di **manufatti precari** della dimensione massima di mq 9, 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 caratteristiche, dimensioni e collocazione del manufatto; l'impegno alla rimozione qualora l'amministrazione lo richiedesse.

Per i manufatti esistenti sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria.

SEZIONE II

LE TRASFORMAZIONI

CAPITOLO I - I paesaggi da riqualificare e valorizzare

Articolo 30 Il parco fluviale e il percorso ciclabile del Serchio

Sono le parti di territorio e di golena lungo il Serchio destinate a parco territoriale per il loro valore ambientale, naturale e paesaggistico.

Gli interventi sono soggetti ad un piano unitario, che si coordini anche con i progetti dell'Autorità di bacino del Serchio, dell'Amministrazione Provinciale, da attuare per parti, tenendo conto dei successivi indirizzi.

Obiettivi dell'intervento: il controllo del rischio idraulico, la valorizzazione dei caratteri naturali, ecologici e paesaggistici, il controllo della qualità delle acque e degli scarichi.

Azioni di governo: la qualificazione e ricostituzione della vegetazione tipica di riva, la qualificazione delle attività agricole tradizionali, la valorizzazione dell'area per lo svago e il tempo libero.

Strutture per lo svago e il tempo libero: in accordo con il progetto di riqualificazione della sponda (C.C. 26 maggio 2008), è ammessa l'installazione di strutture e attrezzi in legno per l'attività sportiva e ricreativa all'aperto e per l'osservazione e la didattica ambientale connessa con la valorizzazione del fiume. Possono comprendere strutture di servizio per biciclette, per canoe, strutture sull'acqua per la pesca, accosto o rimessaggio barchini, da realizzarsi con materiali tipici quali legno, falasco.

Edifici da valorizzare: negli edifici di pregio storico e architettonico individuati in cartografia e nelle schede di analisi, si favoriscono interventi di restauro che ne valorizzino la struttura tipologica e le funzioni proprie e tradizionali, ma consentano anche funzioni di servizio per gli utenti e i visitatori del fiume, quali museo, centro visita, bar, ristorante, centro turistico-ricettivo, foresteria, centro conferenza. Particolare interesse per tali funzioni si ha nell'edificio del mulino (Avane, scheda 135), e negli edifici dell'acquedotto di particolare pregio architettonico di Filettole (scheda 228 e 229).

Progetti di recupero connessi con il fiume: le aree e gli impianti delle cave di sabbia dismesse, dichiarate di degrado geofisico, sono soggette a piano di recupero, con il quale si ripristini il contesto paesaggistico con l'eventuale riuso dei volumi abitabili nel rispetto delle funzioni e degli indirizzi complessivi di questo articolo.

Impianti sportivi esistenti da valorizzare e collegare con percorsi attrezzati per la corsa: centro sportivo di Migliarino, campo sportivo di Nodica, area attrezzata sportiva e ricreativa di via di Golena, Vecchiano.

Percorsi ciclabili: si realizza un percorso pedonale, ciclabile, equestre lungo l'argine, con semplici azioni che garantiscano la continuità del percorso, la segnaletica e l'accessibilità. Per il tratto nel parco regionale, il progetto si realizza in accordo tecnico e amministrativo con il Parco Regionale di Migliarino-San Rossore e Massaciuccoli. Inoltre in accordo con la rete cicloturistica della pianura, in modo da garantire la più ampia accessibilità a tutte le aree urbane e al territorio comunale.

Interscambio fra vie ciclabili e d'acqua: Migliarino, scivolo da piazza della chiesa; Vecchiano, accesso da via S.Frediano con spiaggia e scivolo; Avane, da determinare nei pressi del mulino. Si attrezzano i varchi di accesso al fiume e si migliorano gli approdi integrati al percorso ciclabile d'argine, attivando circuiti d'acqua per finalità ecologiche, naturalistiche, scientifiche, sportive e ricreative.

Parcheggi di servizio: Migliarino, pressi della stazione ferroviaria, piazza della Chiesa, area sportiva; Nodica, campo di calcio; Vecchiano, via di golena; Filettole complesso dell'acquedotto, dove si colloca una porta attrezzata per la visita al fiume (museo, foresteria, ristoro, servizi vari).

Aree sottoposte a specifica tutela: campo pozzi di Filettole, paleoalvei con l'andamento sinuoso dei segni territoriali che li identificano.

Attuazione: si attua con progetti esecutivi di iniziativa pubblica o di privati sulla base di un quadro di riferimento complessivo. Sono vietati gli interventi in contrasto con gli indirizzi precedenti. In particolare deve essere garantita nelle aree agricole e di golena una continuità dei percorsi e quindi non è ammessa la recinzione di campi e di aree libere, nonché la chiusura di passi e viabilità a comune in contrasto con tale obiettivo.

Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi come specificati nelle schede allegate.

Articolo 31 Le aree di degrado geofisico

Sono le parti di territorio, individuate in cartografia, già sottoposte ad attività estrattiva e alle lavorazioni connesse che presentano forti elementi di instabilità e di degrado idrogeologico e morfologico, paesaggistico ed urbanistico. In tali aree si interviene tramite Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata, con le caratteristiche e i contenuti specificati all'articolo 6 delle presenti norme e con l'obiettivo del superamento del degrado, della loro valorizzazione, del ripristino degli assetti preesistenti e della formazione di impianti per la produzione di energia rinnovabile nel rispetto del PIT, del PIER e del PTC, attrezzature pubbliche e di uso pubblico, con il recupero delle strutture e volumetrie preesistenti. È escluso qualsiasi intervento che comporti una modifica morfologica e geologica del fronte di cava se non per documentati motivi di sicurezza. L'Amministrazione Comunale potrà fornire schede per ogni area di degrado geofisico con la specificazione di criteri, direttive, destinazioni, perimetri del Piano di Recupero e schemi delle convenzioni con i privati.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune, con la quale si registrano gli interventi per le opere ambientali preordinate a garantire la messa in sicurezza dei fronti di cava e le misure di mitigazione paesaggistica, atte a salvaguardare le visuali verso i versanti rocciosi, per le nuove attività di produzione di energia rinnovabile, ricreative, sportive e l'eventuale uso pubblico.

Per gli edifici residenziali esistenti all'interno delle aree di degrado geofisico sono consentiti interventi fino alla Ristrutturazione edilizia.

CAPITOLO II - Le infrastrutture e i servizi di nuova formazione

Articolo 32 I nuovi interventi infrastrutturali

I nuovi interventi infrastrutturali sono individuati nella tavola 2 **Le verifiche di coerenza esterna**, all'attenzione di enti e cittadini nella valutazione integrata.

Poiché sono di interesse sovracomunale, si attuano con accordi di programma o con progetti esecutivi e si inseriscono nel Regolamento urbanistico quando sia chiaro il quadro programmatico e attuativo, concordato con i diversi enti e le aziende competenti. Il loro inserimento nel piano viene

accompagnato dagli studi specifici che evidenzino le conseguenze ambientali, territoriali, economiche e sociali e dalle relative valutazioni.

In attesa di tali accordi sono vietate tutte le trasformazioni territoriali che impediscano la realizzazione degli interventi stessi programmati. Essi sono:

- 1) **Riordino della intersezione A11, Aurelia, Traversagna.** Si tratta di realizzare uno snodo all'incontro fra Autostrada A11, Aurelia, via di Traversagna tale da garantire un più sicuro e funzionale scorrimento veicolare e dei mezzi pesanti che percorrono l'Aurelia e organizzare meglio l'intersezione con chi viene o accede all'autostrada o all'area industriale di Migliarino, attualmente direttamente a raso. È stato disegnato un progetto, da discutere, sia per la soluzione geometrica che per la sua programmazione, con Regione, Provincia, Anas, Società concessionarie delle autostrade (SAT e SALT), Consorzio di Bonifica Versilia Massaciuccoli, Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli.
- 2) **Raccordo fra via della Traversagna e via Pietra a Padule.** Si realizza un tratto di collegamento fra la via di Traversagna e la via di Pietra a Padule in modo tale da rendere possibile un percorso scorrevole e sicuro. L'intervento si rende necessario per semplificare il tracciato e per consentire un maggiore volume di transito, evitando il percorso tortuoso e molto stretto delle vie storiche pedecollinari, da concordare con il Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli.
- 3) **Variante/bypass di Migliarino.** Si migliora la viabilità di Migliarino, sottoposta ad una forte pressione del traffico per le presenze estive e per la posizione di snodo terminale fra provinciale vecchianese e Aurelia. Si propone la realizzazione di una nuova viabilità che, partendo dall'Aurelia, renda possibile un collegamento con la provinciale vecchianese che permetta, sia il riordino strutturale dei nuovi interventi residenziali in corso d'esecuzione, sia la migliore distribuzione dei traffici urbani, limitando quelli esclusivamente d'attraversamento che ora passano per l'asse centrale. Inoltre possa proseguire per Pisa, scaricando il traffico, soprattutto quello pesante, di attraversamento lungo l'Aurelia. L'intervento deve essere valutato con Provincia, Anas, Salt, Genio civile e Autorità di bacino, Regione Toscana e Comune di San Giuliano Terme.
- 4) **Nuovo ponte sul Serchio.** Si tratta, sulla base di un'attenta verifica dei costi ambientali ed economici, di migliorare le relazioni urbane e territoriali, attualmente affidate all'unico ponte di Pontasserchio, e di limitare i traffici d'attraversamento di Nodica e Vecchiano. I rilevamenti sul traffico hanno evidenziato come sul ponte esistente si concentri un notevole volume di transito, con oltre 20.000 veicoli giornalieri. Questo tema si affronta con Provincia, Comune di San Giuliano Terme, Genio civile, Autorità di bacino del Serchio.
- 5) **Intersezione Vecchianese / Lungomonte.** Si tratta di attuare una nuova soluzione geometrica che favorisca l'immissione dalla provinciale vecchianese alla Lungomonte per Avane e Filettole, attualmente in curva, difficile e pericolosa. È un punto dove si incontra il flusso dei 20.000 veicoli che superano il Serchio, con i 7.000 veicoli che vanno o provengono dal fronte lucchese. Con il presente Regolamento viene recepito il progetto definitivo approvato dalla Provincia.

Le valutazioni e determinazioni relative agli interventi di cui ai precedenti punti 1), 3) e 4) saranno assunte con il procedimento di approvazione del Piano Strutturale dell'area Pisana.

Articolo 33 La rete cicloturistica e dei percorsi pedonali

Utilizzando la rete storica, individuata in cartografia nella tavola 1P, è possibile realizzare un circuito di percorsi ciclabili e pedonali che attuano un progetto di valorizzazione turistico-ambientale del territorio.

I percorsi della pianura, il percorso lungo l'argine del Serchio, i percorsi nel Parco per la Marina, la fitta trama di percorsi collinari, alcuni dei quali già individuati e inseriti in una guida turistica per iniziativa comunale, formano un anello completo e articolato dell'intero territorio comunale.

Il circuito, 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.

CAPITOLO III - I tessuti urbani ed urbanizzati da ristrutturare e le aree di nuovo impianto

Articolo 34 Il dimensionamento del piano e il quadro previsionale strategico quinquennale

Il dimensionamento è definito all'articolo 10 del Piano strutturale, dove nelle quantità previste sono compresi i programmi edilizi in corso.

Sulla base degli approfondimenti conoscitivi, si stabilisce che il dimensionamento a disposizione per i Regolamenti urbanistici è il seguente:

Numero di alloggi per interventi di nuova attuazione in addizione al tessuto edilizio esistente:

UTOE 1 Migliarino: 96

UTOE 2 Nodica: 68

UTOE 3 Vecchiano: 69

UTOE 5 Avane: 14

UTOE 6 Filettole: 145

La superficie utile lorda (SUL) equivalente residua per interventi di nuova attuazione è di mq 43.133 e il volume mc. 129.400. Negli interventi di nuova attuazione si aggiungono mq 3.800 di SUL (pari a mc. 11.600) per destinazioni complementari alla residenza quali uffici, direzionale, commerciale di vicinato.

Il numero di alloggi utilizzato per interventi di nuova attuazione in questo Regolamento urbanistico è il seguente:

UTOE 1 Migliarino: 39

UTOE 2 Nodica: 68

UTOE 3 Vecchiano: 34

UTOE 5 Avane: 10

UTOE 6 Filettole: 114

La superficie utile lorda programmata per interventi di nuova attuazione è di mq 29.597 (mc 88.790). Gli interventi nel patrimonio edilizio esistente di sostituzione, di ristrutturazione urbanistica e i cambi di destinazione da produttivo, agricolo, in residenziale, sono per 135 alloggi, pari a mq 14.833 di SUL (mc. 44.500), per i quali si effettua un controllo annuale a consuntivo, come indicato nel precedente articolo 3, a partire dalla data di adozione del Regolamento urbanistico, comunque da limitare al 50% per il primo quinquennio.

Per il turistico ricettivo sono confermati mq 5.000 di SUL (15.000 metri cubi), derivati da previsioni precedenti, a Migliarino. Per il turistico ricettivo restano disponibili, da detrarre a consuntivo, mq 7.335 di SUL (mc 22.000), da riservare ad interventi di recupero dell'esistente, anche nel rispetto delle indicazioni delle schede allegate.

Per l'intervento misto di Migliarino per attività produttive, commerciali, attrezzature e servizi è individuata una superficie territoriale di mq 40.000 e una superficie fondiaria di mq 22.000.

Per le attività produttive inserite nella zona industriale sono individuati 230.270 metri quadri di superficie territoriale, programmati come indicato nel successivo articolo relativo all'UTOE 4.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia che implicano ampliamenti e adeguamenti funzionali dell'unità immobiliare che rientrano nelle dinamiche evolutive del patrimonio edilizio esistente e della composizione sociale della società, non rientrano nel dimensionamento.

I nuovi interventi sono programmati secondo un quadro previsionale strategico quinquennale corrispondente alle prescrizioni indicate nei successivi articoli.

Per ogni singola UTOE è richiamato in una tabella il dimensionamento massimo, per interventi di nuova attuazione, derivato dal Piano strutturale, suddiviso in metri cubi e alloggi, abitanti insediabili teorici, spazi pubblici attuati e di legge. Su questi dati si basa il bilancio degli interventi e la verifica degli spazi pubblici.

Nelle tabelle allegate si mantiene il parametro del volume (SULx3) con il quale si definiscono gli abitanti insediabili.

Tabella interventi residenziali di nuova attuazione

Comune		Completamento mc	Nuova previsione mc	Revisione e nuovo mc	Totale mc	Alloggi Piano strutturale	Alloggi attuati	Alloggi da attuare
Dimensionamento	Già attuato	4.900	0	47.400	52.300	550	158	392
	Residuo PS	29.750	50.000	61.100	140.850			
	RU Piano Previsionale Quinquennale	18.070	26.520	44.200	88.790			265
	Residuo a disposizione Totale	11.680	23.480	16.900	52.060			127

Tabella interventi produttivi di nuova attuazione

UTOE 4 Zona industriale	Attuato mq	non attuato mq	Totale mq
Completamento D1	304.390	22.663	327.053
Nuova previsione D2	0	230.270	230.270
Totale	304.390	252.933	557.323

Articolo 35 UTOE 1 Migliarino

UTOE 1 Migliarino		Completamento	Nuova previsione	Revisione e nuovo	Residuo	Alloggi Piano Strutturale	Alloggi attuati	Alloggi da attuare
		mc	mc	mc	mc			
Dimensionamento	attuato	0	0	7.400	26.500	118	22	96
	non attuato	9.900	0	16.600				
Abitanti insediabili Piano strutturale 3.453		Spazi pubblici		Parcheggi	Scuole	Verde	Attrezz.	Totale
		Esistenti mq.		14.912	1.730	50.900	5.210	72.752
		Di legge mq.		8.633	15.539	31.077	6.906	62.154

A) Aree di nuovo impianto

1) Completamento di via Kolbe

Obiettivi dell'intervento: il completamento del tessuto residenziale, con il nuovo limite urbano.

Superficie territoriale: mq 4.000

Superficie fondiaria: mq 3.000

Destinazione d'uso: residenziale

SUL e Volume massimo: mq 1000, mc 3.000

RC: 35%

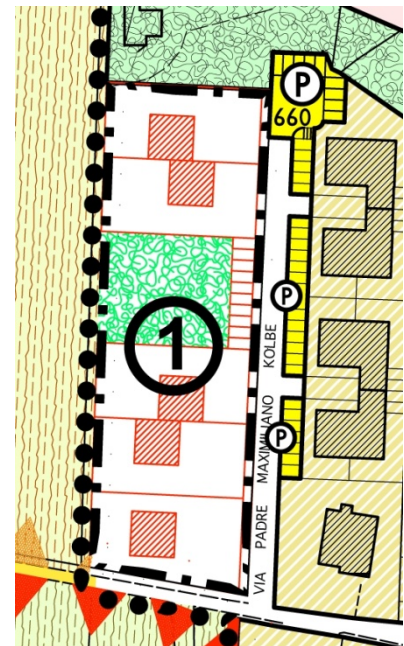
H max: m 7,50

Verde, percorsi pedonali: mq. 900

Parcheggio pubblico: mq 100

Tipologia d'intervento: edifici unifamiliari isolati o bifamiliari, a schiera in serie continua o spezzata;

Attuazione dell'intervento: intervento diretto convenzionato, tenendo conto degli indirizzi del Parco per il migliore inserimento paesaggistico e per la verifica dell'incidenza naturalistica.



2) Completamento residenziale del tessuto di ponente

Obiettivi dell'intervento: completamento del tessuto residenziale, con un riordino dei fronti e dell'impianto urbanistico, con spazi pubblici e Caserma dei Carabinieri.

Superficie territoriale: mq. 9.000

Superficie fondiaria: max 50%, esclusa l'area della caserma



Destinazione d'uso: residenziale e caserma dei carabinieri

SUL e Volume massimo delle residenze: mq 2334, mc 7.000

RC: 35%

H max: m 7,50

Verde pubblici: mq 1.200

Parcheggi pubblici: mq. 800

Area caserma: mq 2.500. **RC** 20%, **H** ml 10

Tipologia d'intervento: edifici a schiera o in linea, disposti a formare uno spazio pubblico interno aperto sulla caserma.

Attuazione dell'intervento: piano attuativo per l'intervento residenziale e progetto esecutivo per la caserma.

3) Completamento dell'area alberghiera lungo l'Aurelia

Obiettivi dell'intervento: completamento degli interventi già previsti nei piani previgenti, nel rispetto dei parametri già definiti e delle successive integrazioni.

Superficie territoriale complessiva: mq 21.170

Destinazione d'uso: turistico-alberghiera.

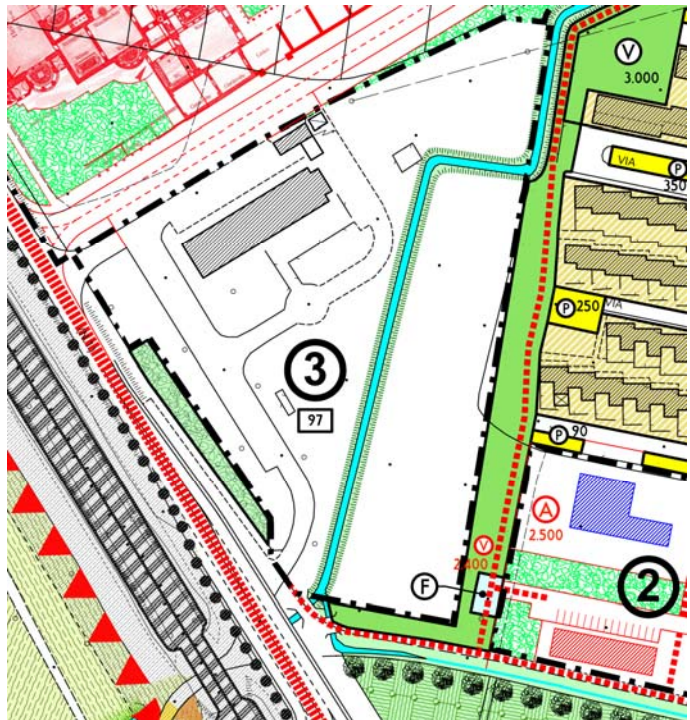
SUL e Volume massimo in nuova edificazione: mq 5.000, mc 15.000

RC: 30%

H max: m 9,50

Prescrizioni per la trasformabilità: la conservazione del fossato individuato in cartografia, salvo motivate esigenze di assetto idraulico, da sistemare a verde di connettività urbana, con un attacco a terra degli edifici che segua gli allineamenti per il migliore rapporto con gli spazi pubblici e aperti limitrofi.

Attuazione dell'intervento: intervento diretto, con permesso di costruire corredato da relazione paesaggistica e relazione d'incidenza.



4) Area per attrezzature e servizi

Obiettivi dell'intervento: formazione di un nuovo complesso di attrezzature commerciali e servizi d'uso pubblico per arricchire l'offerta turistico-ricettiva, quali centro benessere, servizi termali, media struttura di vendita o grande struttura di vendita non alimentare, realizzando un nuovo limite dell'abitato con sistemazioni a verde e della viabilità esistente.

Superficie territoriale: mq 40.000

Superficie fondiaria: mq. 22.000

S.U.L. : 22.000 mq

Destinazione d'uso: attrezzature commerciali, servizi, attrezzature turistico-ricettive

RC: 50%

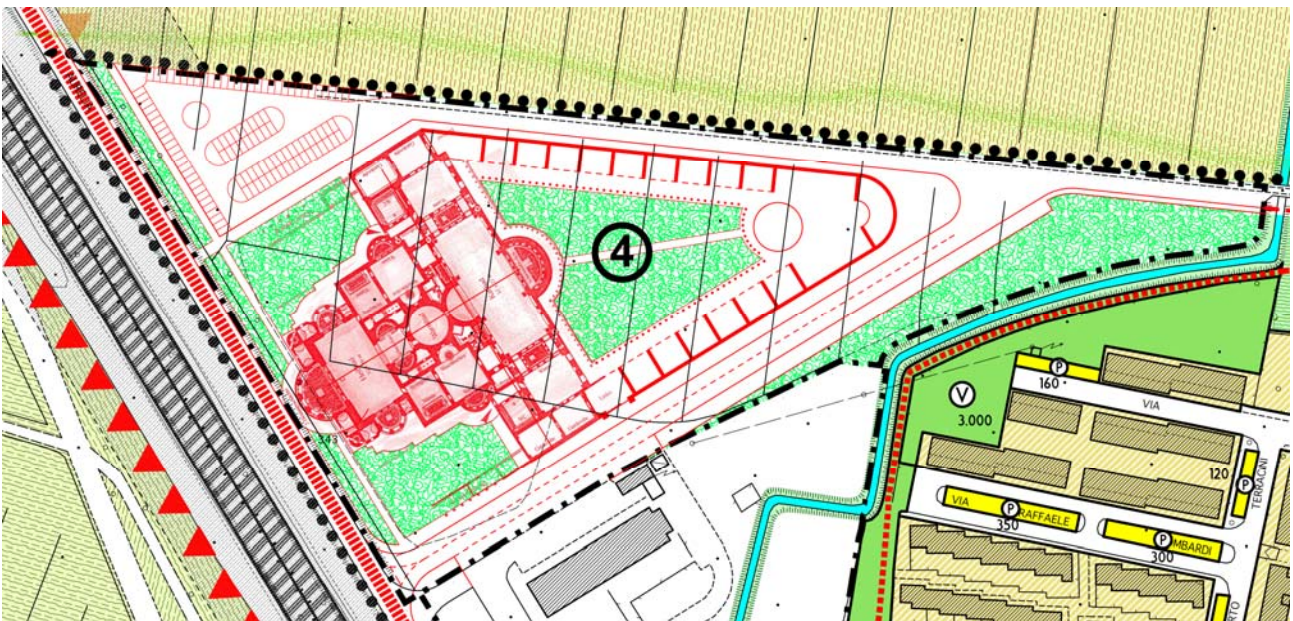
H max: m 8

Verde: mq 6.000

Parcheggi e viabilità: mq. 10.000. Nel caso di realizzazione di una media struttura di vendita o di una grande struttura di vendita, si devono rispettare le quote di parcheggi di relazione, le caratteristiche dei raccordi viari e dei parcheggi previste nell'articolo 4. La realizzazione della viabilità è da eseguirsi a spese dei lottizzandi, in quanto opera di urbanizzazione, per la quale è opportuno valutare prioritariamente il riuso di percorsi esistenti;

Tipologia d'intervento: edifici specialistici

Attuazione dell'intervento: piano attuativo, corredato di relazione paesaggistica e relazione d'incidenza, nel rispetto degli indirizzi forniti dall'Ente Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli. La realizzazione di interventi di GSV è condizionata al rispetto delle condizioni di cui all'art. 15 del PIT per la verifica dei parametri di cui all'art. 13 del Regolamento DPGR 01,04,2009 n.15/R.



B) Ulteriori interventi di completamento e di ristrutturazione urbanistica

Lotti liberi

Superficie fondiaria: mq 2.840

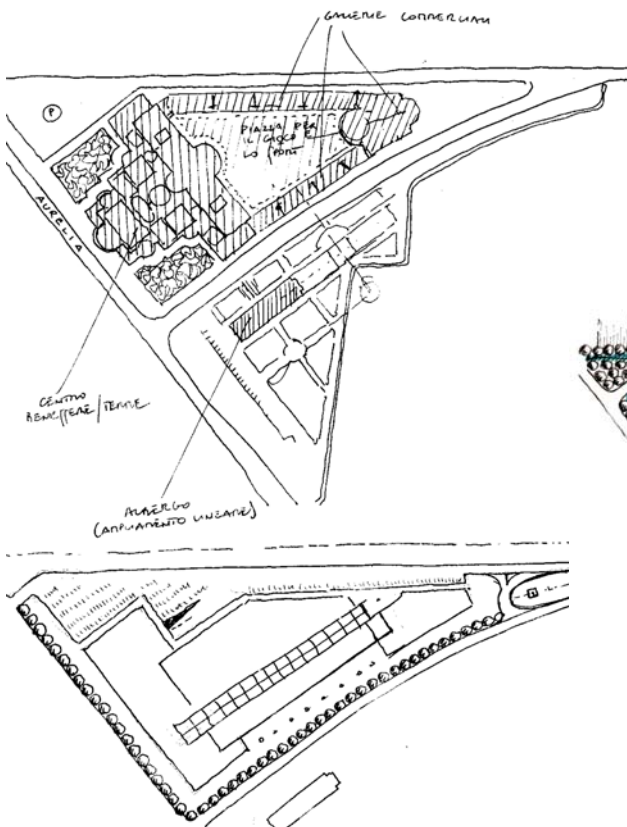
SUL e Volume: mq 947, mc 2.840

RC 30% H max 7,5 m

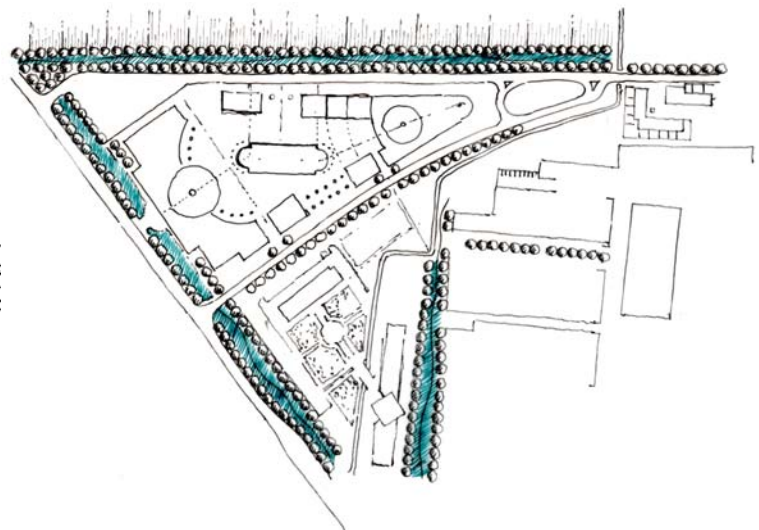
UTOE 1 Migliarino		Completamento mc	Nuova previsione mc	Revisione e nuovo mc	Totale mc	Alloggi Piano strutturale	Alloggi attuati	Alloggi da attuare
Dimensio- namento	Già attuato	0	0	7.400	7.400	118	22	96
	Residuo PS	9.900	0	16.600	26.500			
	RU Piano Previsionale Quinquennale	5.840	0	7.000	12.840			39
	Residuo a disposizione Totale	4.060	0	9.600	13.660			57

C) Gli spazi pubblici

MIGLIARINO Abitanti insediabili Piano strutturale 3.453	Spazi pubblici	Parcheggi	Scuole	Verde	Attrezz.	Totale
	Esistenti mq	14.912	1.730	50.900	5.210	72.752
	Di progetto mq	2.872	8.400	19.800	3.175	34.247
	In piani attuativi mq	3.800		2.100	2.500	8.400
	Totale RU mq	21.584	10.130	72.800	10.885	115.399
	Di legge mq	8.633	15.539	31.077	6.906	62.154



Schizzi planimetrici di possibili soluzioni per l'area attrezzata di Migliarino e per l'area turistico-ricettiva con la salvaguardia del canale



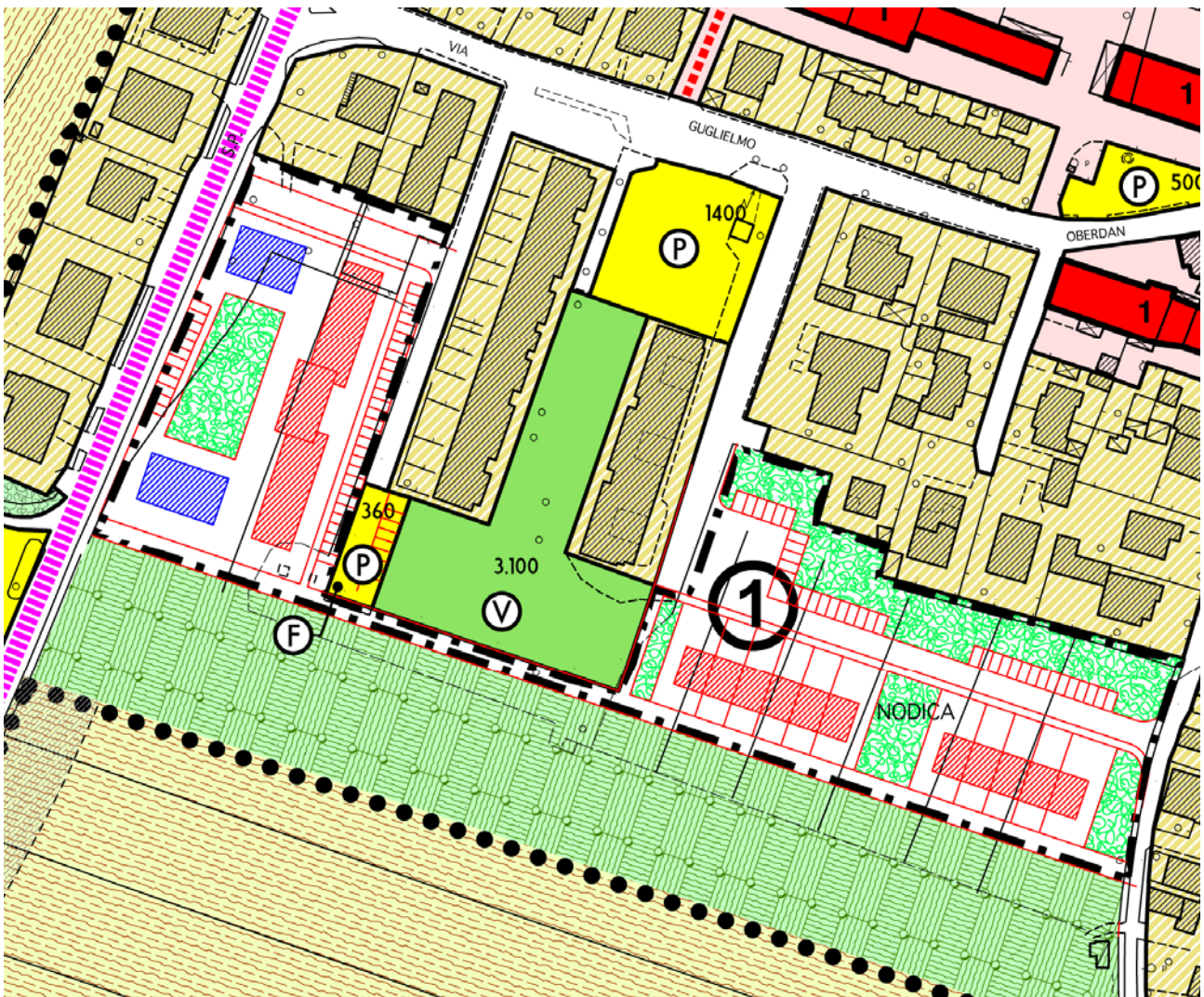
Articolo 36 UTOE 2 Nodica

UTOE 2 Nodica		Completamento	Nuova previsione	Revisione e nuovo	Residuo	Alloggi Piano Strutturale	Alloggi attuati	Alloggi da attuare
		mc	mc	mc	mc			
Dimensionamento	attuato	1.400	0	35.500	30.200	180	112	68
	non attuato	5.200	25.000	0				
Abitanti insediabili Piano strutturale 2.528		Spazi pubblici		Parcheggi	Scuole	Verde	Attrezz.	Totale
		Esistenti mq.		9.435	30.960	23.000	5.925	69.320
		Di legge mq.		6.320	11.376	22.752	5.056	45.504

A) Aree di nuovo impianto

1) Area per edilizia agevolata

Obiettivi dell'intervento: completamento del tessuto edificato sul fronte meridionale con la realizzazione di un complesso di edilizia pubblica, con il quale si forma un confine urbano, si migliora la dotazione degli spazi pubblici, con la realizzazione di una piazza lungo la provinciale e si completa la rete delle viabilità urbane d'impianto.



Superficie territoriale: mq 13.700

Superficie fondiaria: max 50%

Destinazione d'uso: residenza, con attrezzature e servizi di uso pubblico

SUL e Volume: mq 3.135, mc 9.400

RC: 35%

H max: m 9.5

Verde e piazza: mq 3.500

Parcheggi: mq. 600

Attrezzature: mq. 1.000, RC 40%. H m 7,50, con servizi alla persona, somministrazione di alimenti e bevande, commerciale di vicinato

Tipologia d'intervento: case in schiera o a blocco, disposte a formare un fronte unitario e una piazza

Attuazione dell'intervento: piano attuativo di edilizia economica o agevolata o progetto esecutivo di edilizia sociale.

2) Completamento residenziale da via della Bozza

Obiettivi dell'intervento: completamento del tessuto edificato, con riordino della viabilità d'impianto e dotazione di spazi pubblici

Superficie territoriale: mq 2.900

Superficie fondiaria: max 50%

Destinazione d'uso: residenza

SUL e Volume: mq 800, mc 2.400

RC: 35%

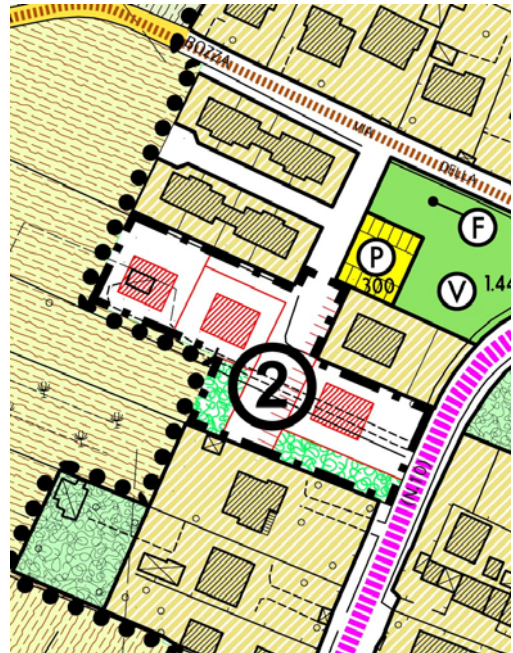
H max: m 7,50

Verde: mq 450

Parcheggi: mq. 200

Tipologia d'intervento: case isolate

Attuazione dell'intervento: piano attuativo.



3) Completamento residenziale da via delle Serre, via D'Ombra

Obiettivi dell'intervento: completamento del tessuto edificato, con sistemazione degli spazi pubblici e raccordo del sistema scolastico e della mobilità pedonale. Si attua con due piani attuativi, distinti in cartografia dalla lettera a) e b), coordinati in modo da produrre soluzioni fra loro coerenti.

Superficie territoriale: mq 12.600, di cui comparto a) mq. 9.600, comparto b) mq. 3.000

Superficie fondiaria: max 50%

Destinazione d'uso: residenziale, direzionale, commerciale di vicinato, servizi

SUL e Volume: Comparto a): mq 1.540, mc 4.620 (14 alloggi); Comparto b): mq 700, mc 2100 dei quali mq 330, mc 990 per residenze.

H max: m 7,50

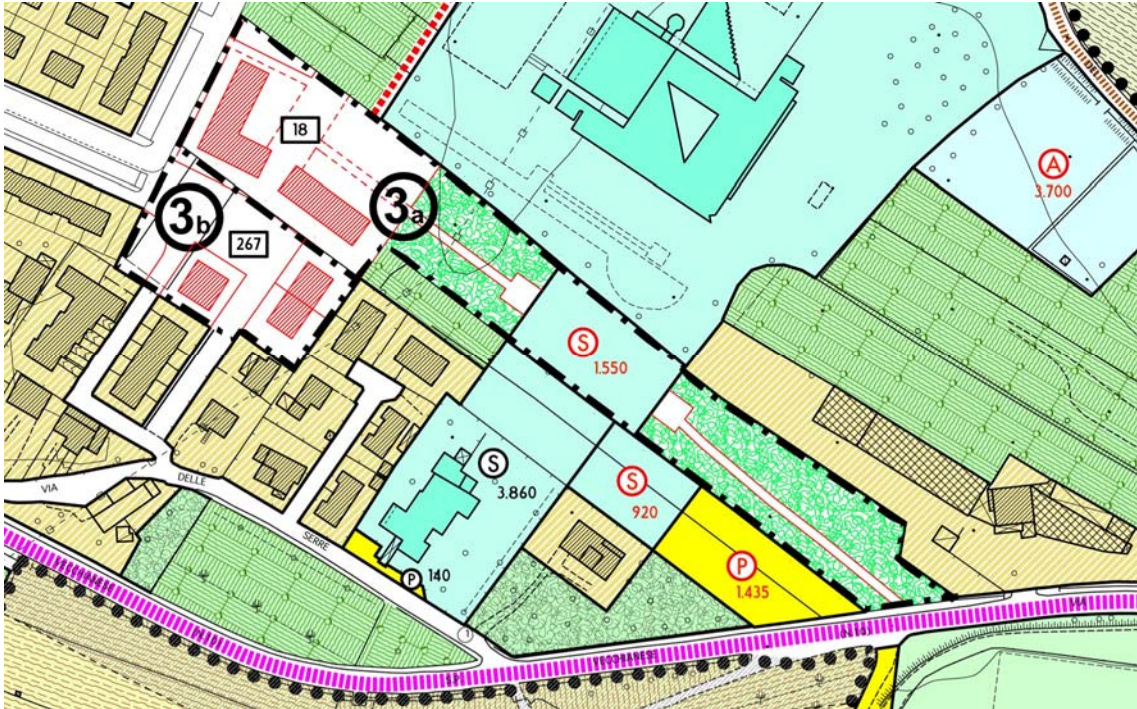
Verde: Comparto a): mq 3.500, attrezzati con percorsi pedonali per l'accesso alle scuole

Parcheggi: Comparto a):mq. 800; comparto b) piazza e parcheggio mq 1.500

Area scolastica: Comparto a): mq 1.550

Tipologia d'intervento: case isolate, in schiera o a blocco

Attuazione dell'intervento: Si attua con due piani attuativi, distinti in cartografia dalla lettera a) e b), coordinati in modo da produrre soluzioni fra loro coerenti



B) Interventi di completamento e di ristrutturazione urbanistica

Lotti liberi

Superficie fondiaria: mq 5.200

SUL e Volume: mq 1.734, mc 5.200

RC 30% H max 7,5 m

Ristrutturazione urbanistica

RU 1: Intervento di demolizione e ricostruzione, con possibilità di ampliamento del 20% della S.U.L. esistente, con destinazione commerciale per il trasferimento di attività in corso. Il complesso deve essere dotato di parcheggi nella misura indicata in cartografia.

UTOE 2 Nodica		Completamento mc	Nuova previsione mc	Revisione e nuovo mc	Totale mc	Alloggi Piano strutturale	Alloggi attuati	Alloggi da attuare
Dimensio- namento	Già attuato	1.400	0	35.500	36.900	180	112	68
	Residuo PS	5.200	25.000	0	30.200			
	RU Piano Previsionale Quinquennale	5.200	18520	0	23.720			68
	Residuo a disposizione Totale	0	6.480	0	6.480			0

C) Gli spazi pubblici

NODICA Abitanti insediabili Piano strutturale 2.528	Spazi pubblici	Parcheggi	Scuole	Verde	Attrezz.	Totale
	Esistenti mq	9.435	30.960	23.000	5.925	69.320
	Di progetto mq	3.385	920	3.510	5.650	13.465
	In piani attuativi mq	1600	1.550	7.450	1.000	11.600
	Totale RU mq	14.420	33.430	33.960	12.575	94.385
	Di legge mq	6.320	11.376	22.752	5.056	45.504

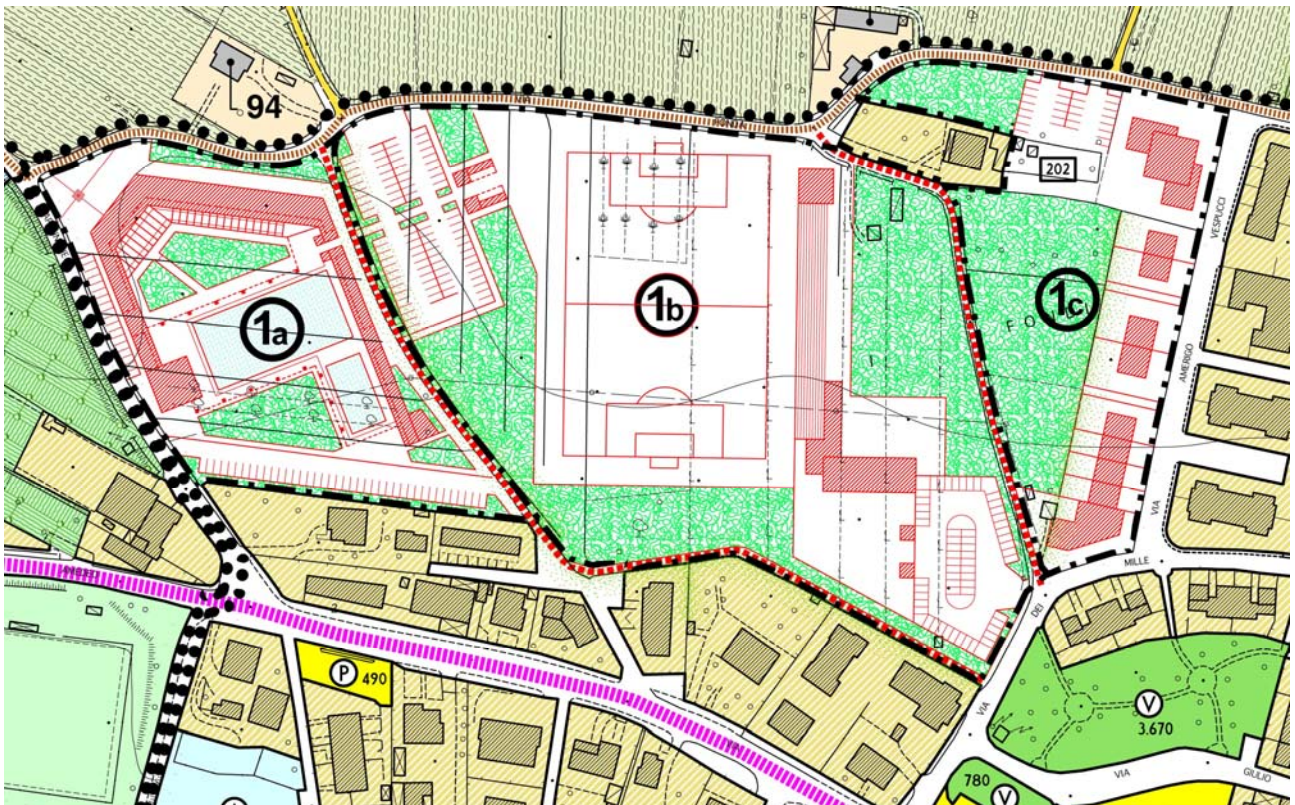
Articolo 37 UTOE 3 Vecchiano

UTOE 3 Vecchiano		Completamento	Nuova previsione	Revisione e nuovo	Residuo	Alloggi Piano strutturale	Alloggi attuati	Alloggi da attuare
		mc	mc	mc	mc			
Dimensionamento	attuato	3.500	0	0	31.400	79	10	69
	non attuato	6.400	25.000	0				
Abitanti insediabili		Spazi pubblici		Parcheggi	Scuole	Verde	Attrezz.	Totale
Piano strutturale 4.390		Esistenti mq.		9.985	6.515	26.015	20.600	63.115
		Di legge mq.		10.975	19.755	39.510	8.780	79.020

A) Aree di nuovo impianto

1) Area residenziale e sportiva

Obiettivi dell'intervento: completamento del tessuto edificato sul fronte occidentale, con edifici preferibilmente disposti lungo via Vespucci e realizzazione di un centro sportivo attrezzato. Ampliamento di via Fonda e sistemazione dei percorsi pedonali e ciclabili indicati in cartografia. Si attua con piano attuativo unitario se questa opzione ne favorisce la realizzazione, altrimenti si attua con più piani attuativi o eventualmente con progetti esecutivi per le aree sportive.



1A Complesso natatorio attrezzato:

Superficie territoriale: mq 12.000

Tipologia d'intervento: complesso attrezzato con piscine e strutture di servizio e di cura alle persone, con somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciale di vicinato, sale comuni attrezzate e parcheggi, nel rispetto dell'articolo 22

1B Area sportiva:

Superficie territoriale: mq 31.000

Tipologia d'intervento: si realizza un complesso di livello comunale, attrezzato con tribune, servizi, ristoro, palestre, attrezzature varie e parcheggi, nel rispetto dell'articolo 22

1C Comparto residenziale:

Superficie territoriale: mq 11.750

Superficie fondiaria: mq: max 50%

Destinazione d'uso: residenza, servizi, commerciale di vicinato

SUL e Volume: mq 2.670, mc 8.000, di cui a destinazione residenziale SUL fino a mq 2.200 e volume sino mc 6.600

RC: 35%

H max: m 7.5

Verde: mq 2.000, con ulteriori sistemazioni per orti

Parcheggi: mq. 1400

Tipologia d'intervento: case in schiera o a blocco, con eventuali tipologia speciale per le soluzioni d'angolo, nel rispetto dell'articolo 10

2) Area di completamento fra via Roma e via della Rocca

Obiettivi dell'intervento: completamento del tessuto edificato con la formazione di spazi pubblici utili per il contesto edificato e per la struttura socio-sanitaria

Superficie territoriale: mq 3.500

Superficie fondiaria: mq: 1.200

Destinazione d'uso: residenza

SUL e Volume: mq 600, mc 1.800

RC: 35%

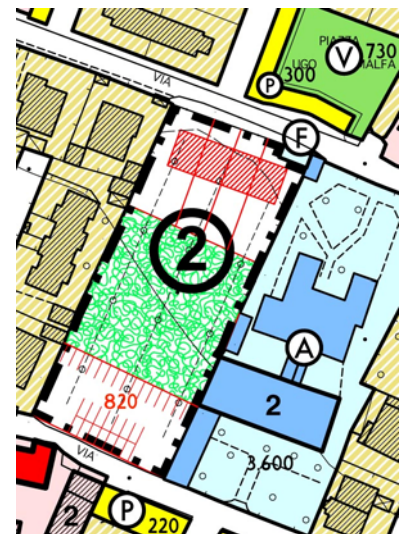
H max: m 7,5

Verde: mq 1.000

Parcheggi: mq. 1.300

Tipologia d'intervento: case isolate o a schiera

Attuazione: attuazione con intervento diretto convenzionato (zona B convenzionata).



B) Interventi di completamento e di ristrutturazione urbanistica

Lotti liberi

Superficie fondiaria: mq 1.300

SUL e Volume: mq 435, mc 1.300

RC 30% H max 7,5 m

Ristrutturazione urbanistica

RU 1: Piano di recupero con intervento di ristrutturazione urbanistica a parità di superficie utile esistente con destinazione residenziale, RC 30%, H max ml 7,5, spazi pubblici nel rispetto del DM, 1444/1968 e una disposizione compatibile con il tessuto urbano limitrofo..

Si dimensiona a consuntivo, sottraendo la quota dagli alloggi disponibili per le ristrutturazioni.

UTOE 3 Vecchiano		Completamento mc	Nuova previsione mc	Revisione e nuovo mc	Totale mc	Alloggi Piano strutturale	Alloggi attuati	Alloggi da attuare
Dimensio- namento	Già attuato	3.500	0	0	3.500	79	10	69
	Residuo PS	6.400	25.000	0	31.400			
	RU Piano Previsionale Quinquennale	3.100	8.000	0	11.100			34
	Residuo a disposizione Totale	3.300	17.000	0	20.300			35

C) Gli spazi pubblici

VECCHIANO Abitanti insediabili Piano strutturale 4.390	Spazi pubblici	Parcheggi	Scuole	Verde	Attrezz.	Totale
	Esistenti mq	9.985	6.515	26.015	20.600	63.115
	Di progetto mq	3.260	0	5.785	11.500	20.545
	In piani attuativi mq	2.700	0	34.000	0	36.700
	Totale RU mq	15.945	6.515	65.800	32.100	120.360
	Di legge mq	10.975	19.755	39.510	8.780	79.020

Articolo 38 UTOE 4 Area industriale

L'area industriale di Migliarino comprende lotti edificati e aree libere di nuovo impianto.

Le destinazioni ammesse sono per edifici artigianali, industriali, commerciali fino alla media struttura di vendita, esercizi di somministrazione di bevande ed alimenti (bar, ristorante), con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive, direzionali e di servizi alle imprese (banca, informatica, formazione), per attività ricettive, sportive e ricreative, per il tempo libero e per i servizi alle persone, (lavanderia, nursery, farmacia, palestra). È ammesso anche l'insediamento di grandi strutture di vendita, a condizione che sia realizzato lo svincolo previsto nel precedente articolo 32, punto 1) e sia adeguata la viabilità esistente. La realizzazione di interventi di GSV è condizionata al rispetto delle condizioni di cui all'art. 15 del PIT per la verifica dei parametri di cui all'art. 13 del Regolamento DPGR 01.04.2009 n.15/R.

Sono escluse le nuove attività logistiche e i depositi, in quanto ad alto consumo di suolo, con forte carico urbanistico per il movimento mezzi e con uno scarso coefficiente di occupazione. Nel caso di esercizi commerciali i parcheggi devono rispettare il precedente articolo 4 e il Regolamento regionale 15/R del 2009, articoli 26-31. Per gli insediamenti produttivi esistenti si applicano i parametri previsti al precedente articolo 28, mentre per i lotti con interventi in corso, indicati con apposito simbolo, si applica quanto previsto agli articoli 6 e 28.

Le aree produttive di nuovo impianto, assimilate alla zona D di espansione del D.M. 1444/1968, sono suddivise in distinti comparti, individuati in cartografia, e si realizzano con piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto dei precedenti articoli 9 e 10 e dei parametri edilizi ed urbanistici stabiliti per i singoli comparti nei successivi punti. Tutti i piani attuativi devono essere sottoposti a valutazioni di incidenza, nel rispetto degli indirizzi forniti dall'Ente Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli.

Gli interventi nei singoli comparti possono articolarsi in distinte fasi attuative, ma comunque devono rispondere sempre ad uno schema progettuale unitario, che punti alla realizzazione degli obiettivi sotto descritti.

Obiettivo generale degli interventi: l'obiettivo generale è quello di strutturare l'area produttiva, nata con episodi edilizi distinti e disomogenei, raccordati dalla sola via Traversagna, che non ha le caratteristiche per supportare ulteriormente la crescita dell'area. Per questo è ipotizzata la realizzazione di una nuova viabilità che forma una spina laterale³, con funzioni anche di protezione idraulica, attrezzata con verde e parcheggi, dalla quale si innestano le viabilità di impianto degli edifici produttivi. Inoltre è necessario precisare la dotazione di spazi pubblici e migliorare la qualità ambientale del contesto e degli spazi aperti utilizzati dalle attività.

In cartografia (tavola 5p) è indicata, con valore di massima, la viabilità di spina e con valore di indirizzo la viabilità di impianto e la posizione degli spazi pubblici e delle alberature.

Comparto 1

Superficie territoriale: mq 28.800

Superficie fondiaria: mq 18.000

RC: 45%

H max: m 9.5

³ (Rif. Parere della Regione Toscana prot. AOO-GRT/ 177923 del 12/07/2011)

l'intervento relativo alla previsione della nuova viabilità interna all'UTOE della Zona Industriale, "con funzioni anche di protezione idraulica", <<deve essere subordinato alla esecuzione di uno studio idraulico finalizzato alla individuazione di soluzioni progettuali che garantiscano il non aumento del rischio>>

Verde pubblico: mq 6.500

Parcheggio pubblico: mq 1.500

Condizioni per la trasformabilità: la realizzazione dell'ampliamento della viabilità indicata in cartografia⁽²⁾ e dello snodo/rotatoria necessario per immettersi nella nuova strada di spina.

Comparto 2

Superficie territoriale: mq 93.000

Superficie fondiaria: mq 60.000

RC: 50%

H max: m 9.5

Verde pubblico: mq 9.000

Parcheggio pubblico: mq. 6.000

Attrezzature: mq 3.000

Condizioni per la trasformabilità: la realizzazione di parte della viabilità di spina⁽²⁾, considerata in circa mq 13.000

Comparto 3

Superficie territoriale: mq 27.500

Superficie fondiaria: mq 18.000

RC: 50%

H max: m 9.5

Verde pubblico: mq 5.000

Parcheggio pubblico : mq. 2.000

Condizioni per la trasformabilità: il completamento della viabilità e la realizzazione della rotatoria terminale e la sistemazione paesaggistica del canale del Gorello come verde di connettività urbana, con percorsi pedonali e ciclabili e la sistemazione della vegetazione tipica.

Comparto 4

Superficie territoriale: mq 80.670

Superficie fondiaria: mq 58.000

RC: 50%

H max: m 9.5

Verde pubblico: mq 5.000

Parcheggio pubblico: mq. 3.000

Condizioni per la trasformabilità e modalità d'intervento: si attua con piano di iniziativa pubblica (PIP) o d'intesa tra pubblico e privato, mediante convenzione tra le parti che ne regolamenti l'attuazione con reciproco coinvolgimento e nel rispetto dei parametri suddetti; è suddiviso in due comparti, dei quali si programma per il primo quinquennio solo una metà. Condizione per la trasformabilità è la realizzazione di parte della viabilità di spina, considerata in circa mq 7.000

Articolo 39 UTOE 5 Avane

UTOE 5 AVANE		Completa- mento	Nuova previsione	Revisione e nuovo	Residuo	Alloggi Piano Strutturale	Alloggi attuati	Alloggi da attuare
		mc	mc	mc	mc			
Dimensio- namento	attuato	0	0	4.500	4.800	28	14	14
	non attuato	3.300	0	1.500				
Abitanti insediabili Piano strutturale 1.314		Spazi pubblici		Parcheggi	Scuole	Verde	Attrezz.	Totale
		Esistenti mq.		4.480	1.600	3.520	8.965	18.565
		Di legge mq.		3.285	5.913	11.826	2.628	23.652

A) Aree di nuovo impianto

B) Interventi di completamento e di ristrutturazione urbanistica

Lotti liberi

Superficie fondiaria: mq 3.300

SUL e Volume: mq 1.100, mc 3.300

RC 30% Hmax 7,5 m

UTOE 5 Avane		Completa- mento mc	Nuova previsione mc	Revisione e nuovo mc	Totale mc	Alloggi Piano strutturale	Alloggi attuati	Alloggi da attuare
Dimensio- namento	Già attuato	0	0	4.500	4.500	28	14	14
	Residuo PS	3.300	0	1.500	4.800			
	RU Piano Previsionale Quinquennale	3.300	0	0	3.300			10
	Residuo a disposizione Totale	0	0	1.500	1.500			4

C) Gli spazi pubblici

AVANE Abitanti insediabili Piano strutturale 1314	Spazi pubblici	Parcheggi	Scuole	Verde	Attrezz.	Totale
	Esistenti mq	4.480	1.600	3.520	8.965	18.565
	Di progetto mq	2.610	6.500	3.000	0	12.110
	In piani attuativi mq	0	0	0	0	0
	Totale RU mq	7.090	8.100	6.520	8.965	30.675
	Di legge mq	3.285	5.913	11.826	2.628	23.652

Articolo 40 UTOE 6 Filettole ^(a)

UTOE 6 FILETTOLE		Completamento	Nuova previsione	Revisione e nuovo	Residuo	Alloggi Piano Strutturale	Alloggi attuati	Alloggi da attuare
		Mc	mc	mc	mc			
Dimensionamento	attuato	0	0	0	47.950	145	0	145
	non attuato	4.950	0	43.000				
Abitanti insediabili		Spazi pubblici		Parcheggi	Scuole	Verde	Attrezz.	Totale
Piano strutturale 2.126		Esistenti mq.		2.150	3.090	20.600	8.220	34.060
		Di legge mq.		5.315	9.567	19.134	4.252	38.268

A) Aree di nuovo impianto

Le seguenti aree di nuovo impianto sono subordinate alla messa in sicurezza degli argini del fiume Serchio (ovvero potranno essere attuate successivamente o contestualmente alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per TR 200 anni⁴) e all'adeguamento della rete scolante minore, come previsto dal Consorzio di Bonifica Versilia Massaciuccoli. Tutti gli interventi devono essere corredati del parere dell'Autorità di Bacino del fiume Serchio.

1) Area residenziale di ponente

Obiettivi dell'intervento:

completamento del tessuto edificato con la definizione del limite urbano di ponente, la realizzazione di una piazza e di nuova viabilità di accesso al campo sportivo.

Superficie territoriale: mq. 14.800

Superficie fondiaria: max 50%

Destinazione d'uso: residenziale, servizi, commerciale di vicinato

SUL e Volume massimo residenziale: mq 3.335, mc 10.000

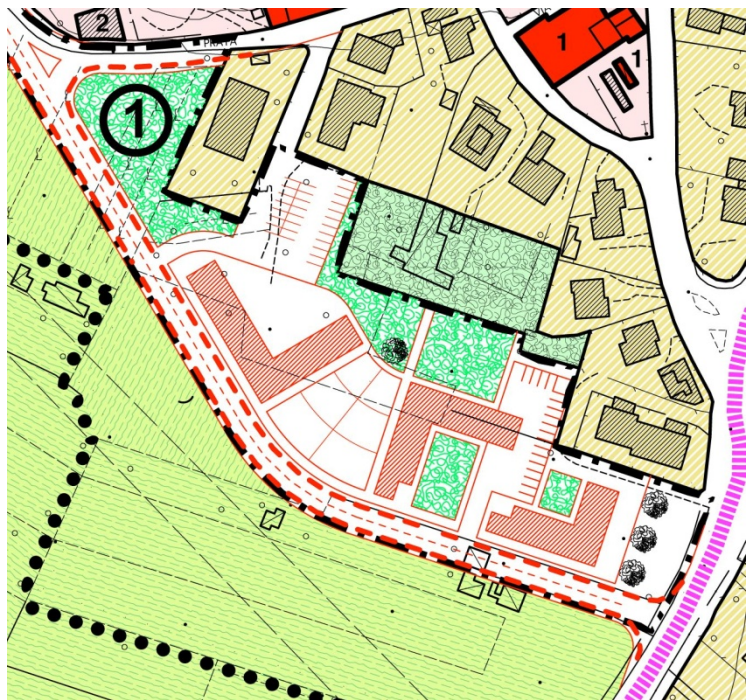
R.C: 40%

H max: m 7,5

Verde pubblico e piazza: mq 2.000

Parcheggi pubblici: mq. 1.800

Nuova viabilità di scorrimento: mq 2.700



⁴ Specifica introdotta a seguito del Parere espresso dall'Autorità di Bacino Bacino Pilota del Fiume Serchio del 19 novembre 2010.

Tipologia d'intervento: edifici a schiera o in linea, nel rispetto dell'articolo 10.

Attuazione dell'intervento: piano attuativo

2) Area residenziale e per attrezzature fra via Provinciale e viale Gambacorti

Obiettivi dell'intervento: revisione delle previsioni vigenti, per il completamento del tessuto residenziale e la qualificazione del contesto con la formazione di una nuova facciata urbana, la razionalizzazione degli accessi viari e l'organizzazione della stazione delle autocorriere. Si attua con un disegno unitario suddiviso in due comparti

Superficie territoriale: mq. 35.600

Superficie fondiaria: max 50%

Destinazione d'uso: residenziale, commerciale, attrezzature pubbliche per il trasporto per farmacie

SUL e Volume massimo residenziale: mq 6.835, mc 20.500

RC: 35%

H max: m 7,5

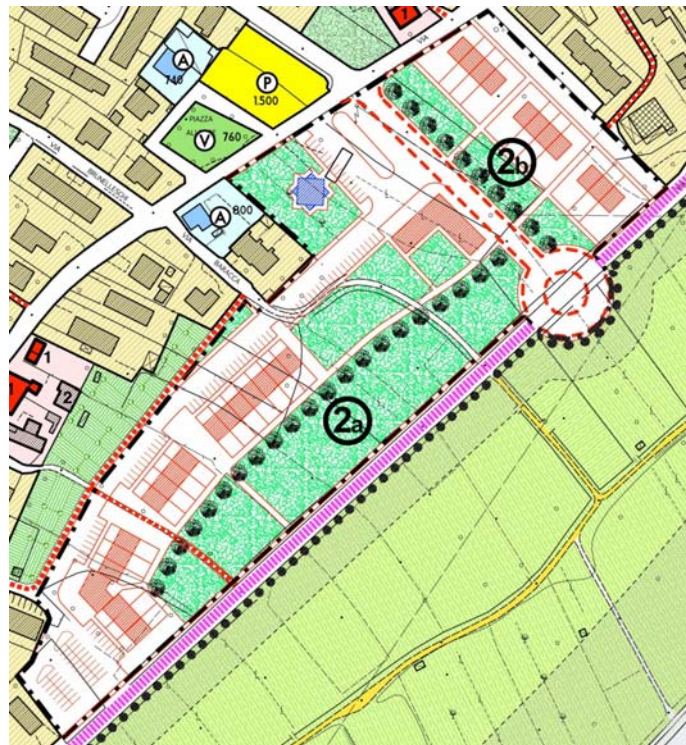
Verde pubblico: mq 6.000

Parcheggi pubblici: mq. 2000

Parcheggi e servizi autocorriere: mq 3.600

Tipologia d'intervento: edifici a schiera, in linea, isolate o binate nel rispetto dell'articolo 10. Nei comparti è opportuno mantenere orti, vigne, verde privato, evitando dove possibile le recinzioni.

Attuazione dell'intervento: piano attuativo, attuabile in quattro sub comparti, fermo restando la necessità di presentare un progetto generale unitario.



3) Area residenziale via della Pace

Obiettivi dell'intervento: completamento del tessuto edificato con l'ampliamento della dotazione di spazi pubblici e del sistema dei percorsi pedonali

Superficie territoriale: mq. 5.700

Destinazione d'uso: residenziale

SUL e Volume massimo: mq 1.235, mc 3.700

RC: 35%

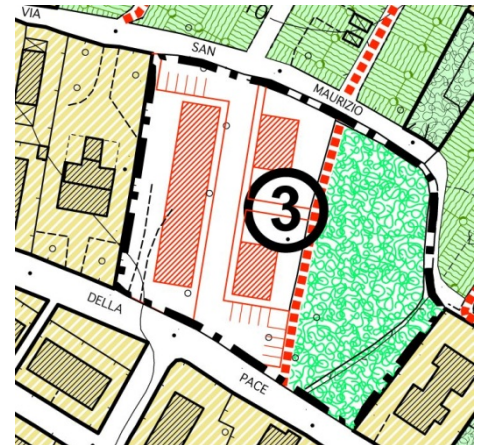
H max: m 7,5

Verde pubblico: mq 1.600

Parcheggi pubblici: mq. 1.000

Tipologia d'intervento: edifici a schiera o in linea, nel rispetto dell'articolo 10

Attuazione dell'intervento: piano attuativo unitario



4) Completamento via della Pieve

Obiettivi dell'intervento: completamento del tessuto edificato con l'ampliamento della dotazione di spazi pubblici

Superficie territoriale: mq. 4.880

Destinazione d'uso: residenziale

SUL e Volume massimo: mq 1.000, mc 3.000

RC: 35%

H max: m 7,5

Scuola: mq 1,400

Parcheggi pubblici: mq. 600

Tipologia d'intervento: edifici singoli o bi/plurifamiliari

Attuazione dell'intervento: Piano attuativo o intervento diretto convenzionato per la cessione dell'area scolastica e del parcheggio



B) Interventi di completamento e di ristrutturazione urbanistica

Lotti liberi

Superficie fondiaria: mq 630

SUL e Volume: mq 210, mc 630

RC 30% Hmax 7,5 m

(a) ANNOTAZIONE

(Rif. Parere della Regione Toscana prot. AOO-GRT/ 177923 del 12/07/2011)

<<L'attuazione delle previsioni classificate a fattibilità limitata F4 dell'UTOE di Filettole (aree urbanizzate di recente formazione) è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempi di ritorno due centennali; laddove si voglia ricorrere mediante interventi di auto sicurezza, questi dovranno essere individuati tenendo conto dei livelli di rischio atteso, anche in termini di battenti idrici, sulla base di studi e verifiche, anche già esistenti, opportunamente certificati>>.

UTOE 6 Filettole		Completamento mc	Nuova previsione mc	Revisione e nuovo mc	Totale mc	Alloggi Piano strutturale	Alloggi attuati	Alloggi da attuare
Dimensio- namento	Già attuato	0	0	0	0	145	0	145
	Residuo PS	4.950	0	43.000	47.950			
	RU Piano Previsionale Quinquennale	630	0	37.200	37.830			114
	Residuo a disposizione Totale	4.320	0	5.800	10.120			31

C) Gli spazi pubblici

FILETTOLE Abitanti insediabili Piano strutturale 2126	Spazi pubblici	Parcheggi	Scuole	Verde	Attrezz.	Totale
	Esistenti mq	2.150	3.090	20.600	8.220	34.060
	Di progetto mq	1.750	0	0	540	2.290
	In piani attuativi mq	5.400	1.400	9.600	2.600	19.000
	Totale RU mq	9.300	4.490	30.200	11.360	55.350
	Di legge mq	5.315	9.567	19.134	4.252	38.268

Articolo 41 Misura di salvaguardia

Gli interventi di nuova realizzazione, i frazionamenti e quelli che comportino cambio di destinazione d'uso o ampliamento di volume, saranno ammessi solo in caso di conformità al Regolamento Urbanistico e alle previsioni degli strumenti urbanistici previgenti.

Dalla data di adozione del presente Regolamento, perdono efficacia:

- i procedimenti relativi a titoli abilitativi edilizi sospesi a seguito di comunicazione scritta del Comune;
- i piani attuativi la cui convenzione ed il relativo programma di opere di urbanizzazione siano scaduti e non siano stati prorogati.

SINTESI FINALE DEI DATI DI DIMENSIONAMENTO

RESIDENZIALE

COMUNE		Completamento	Nuova previsione	Revisione e nuovo	Totale	Alloggi Piano strutturale	Alloggi attuati	Alloggi da attuare
		mc	mc	mc	mc			
Dimensionamento	Già attuato	4.900	0	47.400	52.300	550	158	392
	Residuo PS	29.750	50.000	61.100	140.850			
	RU Piano Previsionale Quinquennale	18.070	26.520	44.200	88.790			265
	Residuo a disposizione Totale	11.680	23.480	16.900	52.060			127

TURISTICO-RICETTIVO

COMUNE	In area da completare mq	Nuovo da interventi di recupero mq
UTOE 1 Migliarino	5.000	
Sistema territoriale		7.335

PRODUTTIVO

UTOE 4 Zona industriale	Attuato mq	Non attuato mq	Totale
Completamento D1	304.390	22.663	327.053
Nuova previsione D2	0	230.270	230.270
Totale	304.390	252.933	557.323

UTOE 1 Migliarino	St mq	Sf/Sul mq	RC
Zona mista	40.000	22.000	50%

SPAZI PUBBLICI

	Spazi pubblici	Parcheggi	Scuole	Verde	Attrezz.	Totale
Abitanti insediabili PS 13.811 RU 13.131	Esistenti mq.	40.962	43.895	124.035	48.920	257.812
	Di progetto mq	13.877	15.820	32.095	20.865	82.657
	In piani attuativi mq	13.500	2.950	53.150	6.100	75.700
	Totale RU mq	68.339	62.665	209.280	75.885	416.169
	Di legge PS mq	34.528	62.150	124.299	27.622	248.598
	Di legge RU mq	32.828	59.090	118.179	26.262	236.358

	Spazi pubblici	Parcheggi	Verde	Attrezz.	Totale
Spazi pubblici UTOE 4 Area industriale mq di legge 57.000	Esistenti mq.	9.480	0	0	9.480
	Di progetto mq	1.040	2.318	4.630	7.988
	Da piani attuativi mq	12.500	25.500	3.700	41.700
	Totale RU mq	23.020	27.818	8.330	59.168