



Comune di Calcinaia  
Provincia di Pisa

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
PER IL MIGLIORAMENTO DELLA DOTAZIONE DI  
ATTREZZATURE SCOLASTICHE

**NORME PER L'ATTUAZIONE  
(CONFRONTO)**

**Giugno 2011**

**GRUPPO DI LAVORO**

**Nucleo di coordinamento**

- Arch. Cinzia Forsi (responsabile Servizio Tecnico)
- Ing. Angela Piano (Città Futura)
- Arch. Fabrizio Cinquini (Terre.it)

**Servizio tecnico (Comune di Calcinaia)**

- Roberto Andreotti (Istruttore tecnico – S.I.T.)

**Responsabile del procedimento (Comune di Calcinaia)**

- Arch. Katuscia Meini

**Garante della comunicazione (Comune di Calcinaia)**

- Dott.ssa Samuela Cintoli (Servizio tecnico)

**Consulenze e collaborazioni esterne**

- Avv. Giovanni Iacopetti
- Geol. Roberta Giorgi (Città Futura)
- Agr. Claudia Pignatelli (Città Futura)
- Dott. Paolo Perna (Terre.it)
- Arch. Massimo Sargolini (Terre.it)
- Dott. Massimo Luciani (Terre.it)
- Ing. Paolo Amadio (Città Futura)
- Arch. Michela Biagi (Terre.it)
- Arch. Giuseppe Lazzari (Città Futura)

**Assessore all'Urbanistica**  
Cristiano Alderigi

**Sindaco**  
Lucia Ciampi

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### **Art.1. Finalità e caratteristiche del R.U. in riferimento al P.S.**

Il Regolamento Urbanistico R.U. è parte integrante del PRGC , definisce e rende direttamente precettivi gli indirizzi previsti dal Piano Strutturale.

Il R.U. disciplina i possibili interventi sul sistema ambientale ed insediativo esistente sull'intero territorio comunale. Attua la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio ambientale e le previsioni relative all'assetto delle nuove parti di espansione secondo i criteri stabiliti dal Piano Strutturale.

Il R.U. è redatto secondo quanto definito dall'art. 28 della L.R. 5/95, della L. 1150/42 e successive modificazioni coerentemente con quanto previsto dal P.S. ed è direttamente precettivo.

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

Il regolamento urbanistico è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione
- Tav. 1. Stato di fatto 1:10.000
  - Tav. 2. Quadro d'insieme dei vincoli 1:10.000
  - Tav. 3. Quadro d'insieme delle previsioni 1:2.000
  - Tav. 4. Calcinaia 1:2.000
  - Tav. 5. Montecchio- Ponte alla Navetta -  
Piana delle Colmate 1:2.000
  - Tav. 6. Sardina-Sarzanese 1:2.000
  - Tav. 7. Oltrarno 1:2.000
  - Tav. 8. Fornacette 1:2.000
  - Tav. 9. Le Piagge-Case Bianche 1:2.000
  - Tav.10. Carta della Fattibilità Geologica 1:10.000
- Norme di Attuazione
  - Relazione tecnica sulle indagini geologico tecniche di supporto alla realizzazione del PRG
  - Analisi delle condizioni idrologico-idrauliche dei corsi d'acqua
  - Valutazione degli effetti ambientali

### **Art. 3. Validità del R.U.**

Il Regolamento urbanistico è valido a tempo indeterminato, salvo quanto previsto dai comma 4 e 5 dell'art. 28 della LR 5/95. Tali previsioni possono essere confermate se supportate dalla relazione annuale dell'Ufficio Tecnico.

### **Art. 4 Definizioni urbanistiche e parametri urbanistici**

I parametri e indici urbanistici contenuti nelle norme trovano la loro definizione all'interno dell'allegato alle presenti norme.

### **Art. 5. Poteri di deroga**

Ai sensi dell'art.35 bis della LR 5/95, nel rispetto delle procedure di legge, previa deliberazione del Consiglio Comunale, possono essere autorizzate deroghe al presente Regolamento Urbanistico per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico o generale, da realizzarsi anche a cura dei privati, purché gli interventi in questione siano previsti in aree destinate a funzioni pubbliche o di interesse pubblico.

Il Consiglio Comunale può autorizzare deroghe per l'applicazione di impianti e dispositivi relativi all'adeguamento di strutture produttive esistenti alle disposizioni di legge in materia di sicurezza sul lavoro.

## TITOLO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

### **Art.6. Modalità di attuazione**

Il R.U. si attua con interventi diretti e con Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, con **progetti di opere pubbliche** e tutti gli strumenti previsti dalla legge.

Gli interventi diretti sono:

- concessione edilizia e concessione edilizia convenzionata;
- denuncia di inizio attività (DIA);
- progetti comunali esecutivi (L.1150/1942).

I piani attuativi definiti dall'art. 31 della L.R. 5/95, strumenti urbanistici di dettaglio, hanno i contenuti e l'efficacia dei seguenti piani o programmi:

- piani particolareggiati (PP) come disciplinati dall'articolo 13 della L.N. n. 1150 del 1942;
- piani di zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP) ai sensi della L.N. n. 167 del 1962;
- piani per gli insediamenti produttivi (PIP) di cui all'art. 27 della L.N. n.865 del 1971;
- piani di lottizzazione (PdL) ai sensi dell'art.28 della L.N. n.1150 del 1942;
- piani di recupero (PdR) di cui all'art.28 della L.N. n.457 del 1978;
- programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 della L.N. n. 493 del 1993;
- programma di miglioramento agricolo ambientale (PMMA) ai sensi della L.R. n. 64 del 1995.

### **Art.7. Piani attuativi**

I piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal comune con le procedure dell'art. 30 comma 4. – 8. L.R. 5/95.

Possono avere contenuto di uno o più piani o programmi elencati nel precedente articolo e devono comprendere secondo i diversi caratteri, gli elaborati prescritti. I piani attuativi devono rispettare le destinazioni indicate nel R.U., gli indici edilizi ed urbanistici e devono contenere le verifiche degli effetti ambientali nonché rispettare gli eventuali orientamenti progettuali prescritti.

**I Piani Particolareggiati (PP), i Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP), i piani per gli insediamenti produttivi (PIP)** sono di iniziativa pubblica e redatti dall'A.C. essi devono comprendere:

- apposita relazione geologica che illustri gli aspetti geologici, geomorfologici, idrogeologici e litostratigrafici relativi all'area d'intervento e ad un suo intorno significativo. Indagini più approfondite devono essere eseguite per la messa in sicurezza, ove necessario, delle aree segnalate dalla Carta della Fattibilità, parte integrante del R.U.;
- l'indicazione delle aree da vincolare o da espropriare o comunque da acquisire al patrimonio pubblico, accompagnate dal corrispondente elenco catastale e dai costi di esproprio, in base alle valutazioni conseguenti alla L. 10/1977 e successive disposizioni regionali;
- l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione dei costi e le modalità di riparto degli oneri corrispondenti;
- l'indicazione delle aree e dei fabbricati condizionati ad eventuali interventi convenzionati;
- l'indicazione dei tempi di validità dei PP e delle opere in esso previste;
- gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali di cui all'art.32 L.R. 5/95.

Ai sensi dell'art. 28 comma 4° LR 5/95 le previsioni di RU rinviate alla formazione di piani attuativi decadono dopo cinque anni dall'approvazione del RU se non siano stati approvati i piani attuativi.

**I Piani di lottizzazione (PdL), i Piani di recupero (PdR)** del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, sono generalmente di iniziativa privata, essi precisano in dettaglio il PS in accordo con il RU, definiscono gli interventi di urbanizzazione e quelli edificatori dell'area oggetto di

lottizzazione, in particolare procedono ad un riordinamento fondiario, per perseguire la riorganizzazione e qualificazione urbanistica della zona.

Il contenuto del Piano di lottizzazione è complessivamente analogo a quello dei P.P., può essere integrato da una serie di elaborati al fine di configurare un assetto planivolumetrico dell'edificazione, capace ad integrarsi alle esigenze paesistiche-ambientali del territorio.

Detti piani possono prevedere l'attuazione delle opere mediante unità d'intervento attraverso la singola concessione.

L'attuazione dei piani di iniziativa privata è subordinata alla stipula di una convenzione con il comune, da trascrivere negli appositi registri immobiliari, a cura e spese dei richiedenti ad avvenuta approvazione del piano, che regolerà obblighi e diritti dei lottizzanti nei confronti dell'A.C. e mediante la quale, i soggetti attuatori si impegnano a cedere le aree per l'urbanizzazione primaria e alla realizzazione diretta delle stesse.

Ai sensi del 5° comma dell'art. 28 della LR 5/95, le previsioni di R.U., relative alla formazione di piani attuativi di iniziativa privata, decadono dopo cinque anni dall'approvazione del RU in mancanza della loro adozione definitiva.

Qualora i proprietari non aderiscano all'invito di procedere alla formazione del P.d.L., il Sindaco può procedere d'ufficio alla redazione del piano in attuazione dell'art.8, ultimo comma, L.765/1967 e successive modificazioni.

**I Piani di recupero (PdR)** disciplinano il recupero di immobili, di complessi edilizi, di isolati, le aree di degrado urbanistico, gli interventi di ristrutturazione urbanistica, le aree in dissesto per motivi idrogeologici.

Il Piano di recupero deve indicare:

- gli assetti di massima degli edifici;
- gli eventuali edifici o spazi riservati ad opere, attrezzature o impianti di interesse pubblico;
- gli edifici o le parti di essi eventualmente destinati alla demolizione;
- le unità minime di intervento;
- le modalità, i tempi di attuazione, le finalità degli interventi e le convenzioni tipo;
- gli interventi alla cui attuazione siano tenuti i proprietari, e quelli ai quali deve provvedere il Comune;
- le modalità sostitutive da parte del Comune nel caso di inadempienza dei privati tenuti alla attuazione degli interventi.
- in apposita relazione geologica, gli aspetti geologici, geomorfologici, idrogeologici e litostratigrafici relativi all'area di recupero e ad un suo intorno significativo con le indagini e gli interventi più appropriati al caso.

Nelle aree oggetto di Piano di recupero, fino all'approvazione del piano, sono ammessi sugli edifici esistenti, interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia e quanto previsto dalle relative schede. Nel caso in cui siano presenti edifici classificati secondo l'art. 13, si applicano le categorie di intervento previste dalle schede relative.

**I Programmi di recupero urbano (PRU)**, sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti e dei servizi a rete e delle urbanizzazioni secondarie, alla edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, nonché all'inserimento di elementi di arredo urbano, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli edifici. I Programmi di recupero urbano da realizzare, sulla base di una proposta unitaria con il concorso di risorse pubbliche e private, sono proposti al comune da soggetti pubblici o privati anche associati tra di loro. Il Comune definisce le priorità di detti programmi sulla base di criteri per l'individuazione degli interventi.

Tutti i piani attuativi devono contenere la verifica degli effetti ambientali in particolare:

- la descrizione dell'ambiente interessato nello stato precedente l'attuazione del progetto;
- la descrizione delle modifiche qualitative e quantitative indotte sull'ambiente, in particolare relative a suolo e sottosuolo, acqua, rifiuti, patrimonio culturale, fattori socio-economici;
- la descrizione e quantificazione delle misure previste per ridurre, compensare o eliminare gli eventuali effetti negativi sull'ambiente durante la realizzazione delle opere;
- schema della rete idrica e di quella fognante, con recapito finale dei reflui in impianti di depurazione ai quali è obbligo allacciarsi per i nuovi interventi.

#### **Art.8. Concessione convenzionata**

Nei casi previsti dalla legge qualora l'intervento edilizio diretto riguarda ambiti territoriali nei quali la verifica dell'accessibilità all'area e/o la dotazione degli standard relativi mostri situazioni di criticità, l'intervento può essere assentito previo la stipula di una concessione convenzionata nell'ambito della quale siano definiti gli oneri a carico del richiedente.

In accoglimento ad osservazioni, in alcuni ambiti della valorizzazione, gli interventi saranno specificatamente subordinati alla stipula di convenzione, relativamente alle modalità di attuazione ed eventuali obblighi di cessione gratuita delle aree senza scomputo di oneri. L'elenco delle unità di intervento soggette a concessione convenzionata è riportata nella seguente tabella.

Osservazione n°	AMBITO	Oggetto convezionamento
23	Utoe Fornacette ambito valorizzazione attività produttive	Realizzazione viabilità
30	Utoe Fornacette ambito valorizzazione abitato	Cessione gratuita aree standard e realizzazione opere
36	Utoe Fornacette ambito valorizzazione abitato	Realizzazione viabilità
43	Utoe Fornacette ambito valorizzazione abitato	Cessione gratuita dell'area e realizzazione viabilità
52	Utoe Oltrarno ambito valorizzazione nuclei abitati edificati esistenti	Cessione gratuita dell'area per realizzazione verde pubblico e viabilità
100	Utoe Fornacette ambito valorizzazione abitato	Cessione gratuita aree standard e realizzazione opere

#### **Art.9. Opere di urbanizzazione eseguite da privati**

Nel caso di interventi diretti relativi ad interventi di nuova edificazione il rilascio della concessione è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione; le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate anche a scomputo degli oneri concessori.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alle seguenti procedure:

- approvazione da parte dell'A.C. del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;
- sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, o dalla convenzione nei casi previsti dalla legislazione vigente, in cui si obbligano entro la data indicata dall'atto stesso all'esecuzione delle opere previste ed alla cessione gratuita al Comune delle stesse e dei terreni sui quali insistono;
- presentazione di una garanzia fideiussoria al fine di garantire la conformità della realizzazione nei tempi e nelle modalità di esecuzione.

**Art.10. Unità d'intervento e area di pertinenza, utilizzazione degli indici**

Per ogni edificio esistente gli interventi ammessi sono consentiti previa considerazione dell'unità edilizia intesa come edificio e area di pertinenza. L'area di pertinenza costituisce l'area minima dell'unità edilizia ed ha valore ai fini dell'applicazione degli indici.

**Art.11. Piani attuativi adottati o in corso di esecuzione**

Il R.U. individua le aree regolate da strumenti attuativi precedentemente adottati in attuazione del PRG previgente. Tali piani sono fatti salvi e mantengono i parametri urbanistici, le opere di urbanizzazione e le prescrizioni contenute nello strumento stesso, salvo per le parti eventualmente modificate dal R.U.

Gli standards urbanistici., ricadenti nell'ambito di tali piani ed indicati nella cartografia, dovranno essere verificati sulla base del progetto realizzato. A tali piani possono essere portate varianti, in conformità alle vigenti disposizioni legislative, senza che tali variazioni comportino variante al presente strumento di pianificazione.

**Piani Attuativi Approvati o Adottati:**

- P.d.R. via Lavagnini a Fornacette
- P.d.R. I Ponti Fornacette
- P.d.R. via della Lucchesina loc.Case Bianche
- P.d.R. Ex deposito carburanti a Fornacette
- Piano Particolareggiato Lago Marrucco a Calcinaia
- P.d.L. Comparto C3-7
- P.P. P.E.E.P. /CHIESA a Fornacette
- P.d.R. Villa Montecchio
- P.d.R. Martucci loc. Sardina
- P.d.R. Collitorti loc. la Navetta
- P.d.L. Comparto C2-4 bis Fornacette
- P.d.L. Comparto C1-3 bis a Calcinaia
- P.d.R. Sottomontecchio
- P.d.L. Comparto C3-6 a Oltrarno
- P.d.R. Poggio Belvedere loc.Ponte alla Navetta
- P.d.R. Torre Upezzinghi a Calcinaia
- P.d.L. Comparto C2-4 Fornacette
- P.d.L. Comparto D2-4 Calcinaia
- P.d.L. C3-4 a Oltrarno
- P.d.R. Calcinaia via delle Case Bianche
- P.P. Oasi Mariana loc. Ponte alla Navetta

A seguito della realizzazione delle trasformazioni i relativi ambiti sono soggetti alla disciplina dell'ambito ai quali appartengono secondo le indicazioni cartografiche del presente strumento. In caso di difformità tra le perimetrazioni dei piani attuativi approvati, o in corso di approvazione e quelle del presente strumento urbanistico, si ritengono prevalenti, quanto ad efficacia, le perimetrazioni dei piani attuativi medesimi.

### TITOLO III - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO

#### **Art. 12. Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono riferiti alle categorie contenute nella Legislazione Regionale vigente.

Gli interventi ammessi sono

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Sostituzione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Demolizione

Ai sensi dell'art. 4, 2° comma L.R. 52/1999 e successive modificazioni, gli interventi sono così definiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria senza alterazioni agli elementi architettonici o decorativi di valore;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:
  - 1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
  - 2) la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
  - 3) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi che non si configurino come nuovi organismi edilizi, ivi compresi le pertinenze, e limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari



esistenti all'interno dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari.

e) Interventi di sostituzione edilizia, soggetti sempre a concessione edilizia, intesa come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione ai sensi del punto f-bis 1° comma art. 3 L.R. 52/1999.

Per tutti gli interventi che ricadano all'interno delle zone individuate dal Piano Strutturale come di rischio archeologico, individuate dalla Tav. n. del P.S., necessita presentare un'apposita relazione per documentare la fase delle escavazioni.

### **Art.13. Classificazione degli edifici**

I singoli edifici costituenti il patrimonio edilizio esistente, all'interno degli ambiti della conservazione indipendentemente dal subsistema o UTOE di appartenenza sono classificati rispetto al grado di valore all'interno della schedatura del patrimonio edilizio:

A - edifici di interesse storico artistico architettonico comprendente gli immobili oggetto di vincolo ex legge n. 1089/39 confluita nel D.lgs. n.490/99; gli edifici classificati in base alla L.R. 59/80; e gli edifici con particolari caratteri architettonico-tipologici riferibili al tessuto edilizio originario o all'architettura tradizionale rurale come case coloniche, case padronali o villette-fattoria ed edifici tipici dell'abitato;

B - edifici di interesse ambientale, cioè quegli edifici di impianto storico che pur alterati e manomessi mantengono elementi e materiali tradizionali e gli immobili di recente formazione ben inseriti nel contesto edilizio tradizionale;

C - edifici di valore nullo, in questa categoria sono inclusi gli edifici di recente costruzione senza particolari elementi di rilievo e tutto l'edificato che non rientra nelle categorie precedenti. Per gli edifici di cui alle classi A e B sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e comunque quelli ammessi dalla schedatura. Per gli edifici della classe C sono ammesse tutti gli interventi di manutenzione ordinaria fino all'ampliamento e ristrutturazione urbanistica e comunque quelli ammessi dalla schedatura.

Gli edifici delle prime due classi sono riferibili a quelli definiti di valore all'art.4, comma 5, lettera f) della LR 52/99 ed ad essi, si applica quanto previsto dall'art. 5 della stessa legge, per il preventivo rilascio dell'autorizzazione edilizia per gli interventi definiti all'art. 4 della stessa legge.

Gli edifici privi di interesse storico, artistico, ambientale, ma ricadenti all'interno di sub-sistemi di interesse paesaggistico ambientale come il sub-sistema dell'appoderamento agricolo, il sub-sistema ambientale delle spiagge d'Arno e il sub-sistema paesistico San Teodoro-Osteriaccia, sono comunque oggetto delle prescrizioni dettate dagli interventi previsti nel sub-sistema.

### **Art. 14. Cambio di destinazione d'uso**

Le funzioni e le destinazioni d'uso sono quelle definite dalla normativa regionale vigente nelle seguenti categorie:

- residenziale – industriale – artigianale – commerciale - turistico-ricettiva – direzionale - agricole e attività ad esse connesse; i passaggi dall'una all'altra sono da considerarsi mutamenti d'uso.

Il cambio di destinazione d'uso è subordinato alle destinazioni ammesse all'interno degli ambiti individuati dal presente RU.

La destinazione d'uso degli immobili e delle aree deve essere indicata nei piani di attuazione e nei progetti edilizi.

### **Art.15. Standard**

Le aree con specifica destinazione d'uso costituiscono standard ai fini di quanto previsto dal DM 1444/68, il RU nella definizione dei servizi individua le reali necessità di adeguamento degli standard anche rispetto al sistema insediativo esistente.

La quota di dotazione di standard prevista dal R.U. ad abitante è pari a 21 mq.; è assunta una quota di verde per ogni abitante pari a 12 mq.

Ai fini della definizione delle quote di abitanti insediabili nelle varie zone si assume il parametro di 140 mc. ad abitante.

Salvo diverse disposizioni delle presenti norme, la dotazione di parcheggi necessaria per l'insediamento di esercizi commerciali, secondo la delibera C.R. n.233 del 26.7.1999 e la L.R. n.28/1999, dovrà essere così individuata:

- parcheggi per la sosta stanziale da reperire all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione;
- parcheggi per la sosta di relazione da reperire nella misura di
  - a) per esercizi di vicinato, 1 mq ogni mq di superficie di vendita;
  - b) per medie strutture di vendita, 1,5 mq ogni mq di superficie di vendita;
  - c) per grandi strutture di vendita, 2mq ogni mq di superficie di vendita.

Nel caso in cui siano presenti ulteriori superfici utili aperte al pubblico, destinate ad attività complementari a quelle commerciali (ristoranti, bar, etc.), dovranno altresì essere reperiti ulteriori spazi da adibire a parcheggi nella misura di:

- nelle medie strutture di vendita, 1 mq ogni mq di superficie di attività complementari;
- nelle grandi strutture di vendita, 1,5 mq ogni mq di superficie di attività complementari.

Per i nuovi insediamenti commerciali e/o direzionali, devono essere reperiti spazi per parcheggi pubblici e verde nella misura dell'80% della superficie utile lorda di pavimento. I parcheggi devono costituire il 50% della superficie totale di tali aree. Tali quantità possono essere ridotte nelle zone individuate dal RU come i P.d.R.

Nei nuovi insediamenti industriali e artigianali la superficie da destinare a verde pubblico e a parcheggi escluse le sedi viarie, non potrà essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

### **Art.16. Caratterizzazione geologica delle aree oggetto di interventi edilizi**

Nei casi previsti dalle vigenti norme relative all'esecuzione delle indagini-geologico tecniche di supporto agli interventi edilizi, i progetti devono essere corredati da una apposita relazione geologica che entri in merito agli aspetti geologici, geomorfologici, idrogeologici e litostratigrafici relativi all'area d'intervento e ad un suo intorno significativo.

I rilievi e le indagini da effettuare hanno lo scopo di accertare la costituzione del sottosuolo e la presenza di acque sotterranee a pelo libero ed in pressione e di misurare e consentire la valutazione delle proprietà fisico-meccaniche dei terreni.

La profondità da raggiungere con le indagini va computata dalla quota più bassa dell'opera di fondazione. Essa va stabilita e giustificata caso per caso in base alla forma, alle dimensioni, alle caratteristiche strutturali del manufatto, al valore dei carichi da trasmettere in fondazione, alle caratteristiche degli stessi terreni di fondazione ed alla morfologia di un'area di adeguata estensione intorno all'opera, nonché alla profondità ed al regime della falda idrica.

Indagini approfondite devono essere eseguite nelle aree dove, per motivate ragioni geologiche o relative al precedente uso del territorio, possono manifestarsi fenomeni di subsidenza (cedimenti) legati alle cattive qualità geotecniche dei terreni ed altri fenomeni che condizionino il comportamento statico dei manufatti.

Nei casi in cui la fattibilità è in classe "3" in conseguenza di problematiche di ordine geomorfologico e geolitologico ed in previsione di sostenere scelte di utilizzazione edilizia, si dovrà procedere preliminarmente alle approvazioni amministrative (concessione o autorizzazione edilizia), all'esecuzione di indagini geognostiche di dettaglio condotte a livello di area complessiva,

sia di supporto alla redazione di strumenti attuativi che per interventi diretti, **in conformità con il Regolamento di attuazione dell'art.62 della L.R. n.1/2005 in materia di indagini geologiche D.P.G.R. n.26/R, con le nuove Norme Tecniche delle costruzioni, D.M.14.02.2008, Circ.C.S.LL.PP. n.617/2009, e per gli aspetti sismici, con le classi di indagine previste dal Regolamento di attuazione della L.R. 1/2005 D.P.G.R. n. 36/R del 09.06.2009.**

~~Dai risultati di queste indagini dovrà prevedersi un intervento di bonifica e di miglioramento dei terreni e/o l'adozione di tecniche fondazionali, di un certo impegno, che costituiranno un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia, secondo i disposti del punto 3.1 e 3.2 della Del.C.R. 94/85~~ **si avrà verifica delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate.**

Nei casi in cui la fattibilità è in classe "4", non sono consentite nuove edificazioni né manufatti in genere. Le trasformazioni morfologiche e idrauliche saranno consentite solo a seguito di specifici progetti di consolidamento e bonifica, redatti sulla base di approfondite indagini geologiche, che dimostrino il superamento delle condizioni di rischio ad opera realizzata. Dovranno inoltre essere previsti programmi di controlli atti a valutare l'esito degli interventi di bonifica. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di trasformazione non eccedenti la ristrutturazione edilizia che non comportino incrementi di volumetria o aumento del carico urbanistico.

#### **Art.17. Tipologia delle indagini geognostiche**

Per quanto concerne la scelta delle tipologie di indagine più appropriate per l'indagine in oggetto, si può dire che, fermo restando il principio di assoluta discrezionalità del professionista nell'impostare e nello svolgere la propria indagine geognostica, è opportuno sottolineare, in questa sede, come l'ampiezza ed i mezzi utilizzati per l'indagine devono essere adeguati e commisurati all'importanza dell'intervento ed alla natura e complessità della situazione geologico – stratigrafica locale.

Devono essere accettate solo le indagini eseguite con strumenti di tipo standard che l'Associazione Geotecnica Italiana ritiene significativi.

Prove penetrometriche dinamiche con attrezzature leggere ed indagini geofisiche in senso lato, potranno essere utilizzati solo a complemento ed integrazione delle prospezioni standard; esse infatti non potranno essere utilizzate per risalire ad una caratterizzazione geotecnica del sottosuolo.

L'uso del penetrometro dinamico leggero (DL30) deve essere limitato ad alcuni casi il cui contesto geologico permetta la misura corretta della resistenza dinamica, in certe situazioni infatti lo strumento in questione, non è in grado di effettuare misure corrette portando a risultati errati e forvianti.

Tale strumentazione consentirà di risalire ad una caratterizzazione geotecnica solo "qualitativa" del sottosuolo che, in alcuni casi semplici, o in situazioni logistiche e di inaccessibilità per altri mezzi di indagine, o sulla base della propria esperienza in sito, può essere considerata accettabile.

**Le tipologie di indagine devono essere conformi a quanto definito nelle nuove Norme Tecniche delle costruzioni, D.M.14.02.2008, Circ.C.S.LL.PP. n.617/2009, e per gli aspetti sismici, con le classi di indagine previste dal Regolamento di attuazione della L.R. 1/2005 D.P.G.R. n. 36/R del 09.06.2009.**

#### **Art.18. Interventi in aree soggette a problematiche idrauliche**

Nei casi in cui gli interventi ricadono negli ambiti fluviali (A2 e B) di cui alla Del. C.R.T. n°12/2000, valgono le salvaguardie con le richieste specifiche. Nei casi in cui la fattibilità è in classe "3", in conseguenza di fattori di ordine idraulico, le trasformazioni territoriali consistenti nella realizzazione di nuove costruzioni, di infrastrutture e di opere che comportino occupazione e impermeabilizzazione di suolo devono essere assoggettate ad una verifica idrologico – idraulica che illustri lo stato di efficienza e lo stato di funzionamento delle opere idrauliche, ove presenti, o che comunque definisca il grado di rischio.

In sede di studio dei Piani Attuativi dovranno essere indicati i battenti raggiunti dai ristagni.

I P.A. dovranno prevedere le opere necessarie alla messa in sicurezza e, comunque, alla attenuazione del rischio idraulico delle aree interessate dagli interventi e di quelle comprese in un intorno significativo. Le quote di calpestio dei piani terreni degli edifici dovranno essere sopraelevate con un franco di almeno 50 cm rispetto alla quota di ristagno; le porzioni interrate degli edifici e l'edilizia di servizio dovranno essere idraulicamente isolati.

In presenza di interventi che interessino terreni ricadenti in questa classe dovrà essere comunque posta particolare attenzione alla regimazione idraulica dell'area nel suo complesso, onde evitare fenomeni di ristagno che possano interferire con l'opera di progetto o aggravare le condizioni esistenti al contorno.

Nei casi più penalizzanti, i cui la pericolosità idraulica è medio alta (3b), le trasformazioni territoriali consistenti nella realizzazione di nuove costruzioni, di infrastrutture riferite a servizi essenziali e non delocalizzabili, e di opere che comportino occupazione e impermeabilizzazione del suolo dovranno essere assoggettate a una verifica idrologico - idraulica riferita al bacino o al sottobacino interessato.

I P.A. dovranno prevedere le opere necessarie alla messa in sicurezza e, comunque, alla attenuazione del rischio idraulico delle aree interessate dagli interventi, nonché di quelle ricadenti in un intorno significativo.

Si dovranno comunque osservare le seguenti disposizioni:

- i nuovi edifici dovranno essere realizzati con il livello di calpestio dei piani terreni ad una quota superiore di almeno 50 cm rispetto alla massima quota di ristagno e/o esondazione rilevata;
- dovranno essere messi in sicurezza i locali contenenti strutture tecniche di servizio (vano motore ascensori, centrali telefoniche ed elettriche, serbatoi di combustibili etc.) ed i relativi accessi;
- dovranno essere protetti o isolati gli impianti a rete dei singoli edifici e le reti di adduzione;
- sono vietati il deposito e lo stoccaggio di materiali pericolosi se ubicati a quote inferiori rispetto a quella di ristagno - esondazione, con un franco di 50 cm; in caso di deposito e stoccaggio a quote superiori, detti materiali dovranno essere stivati in serbatoi muniti di valvole atte ad evitarne la fuoriuscita in caso di allagamento;
- dovrà essere prevenuto il riflusso della rete fognaria stradale verso la fognatura degli edifici, mediante valvole e/o cisterne dotate di apposite valvole (da sottoporre periodicamente a manutenzione).

Nel caso in cui gli interventi suddetti prevedano l'innalzamento della quota dei terreni, con rilevati di dimensioni consistenti in relazione al contesto idrologico idraulico generale e, comunque nel caso in cui i volumi coinvolti superino i 5.000 mc, i corrispettivi volumi di inondazione dovranno essere compensati con scavi nelle aree limitrofe o con eventuali e previste realizzazioni di casse di espansione di Piano di Bacino del Fiume Arno.

**Qualunque intervento di modifica della morfologia del suolo e/o della rete dei fossi scolanti, deve inoltre essere autorizzato dall'autorità idraulica competente secondo quanto dettato dalla norma n°13 D.P.C.M. del 5.11.1999 "Approvazione del Piano stralcio relativo alla riduzione del Rischio idraulico del bacino del fiume Arno".**

Ove la fattibilità è classificata "4" in conseguenza di fattori di ordine idraulico, le nuove edificazioni e trasformazioni territoriali che alterano la morfologia e la permeabilità, comportando ostacolo al deflusso delle acque, non sono consentite, salvo quelle relative a interventi di adeguamento o ristrutturazione della rete idraulica, della viabilità e della rete di servizi privati esistenti non diversamente localizzabili a condizione che si adottino tutte le precauzioni necessarie per contenere il rischio idraulico entro livelli compatibili con le caratteristiche dell'infrastruttura e che comunque sia acquisito il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sul progetto preliminare.

Identico parere dovrà essere acquisito anche in caso di interventi di bonifica relativi alle aree depresse a pericolosità idraulica elevata.

Gli interventi realizzabili in aree classificate come soggette a pericolosità idraulica elevata dovranno comunque rispettare disposizioni previste per le aree classificate “3b” citate in precedenza.

***L'attuazione di tutte le previsioni ricadenti in ambito B e A2 è subordinato alle verifiche previste dal PIT***

#### TITOLO IV – CONDIZIONI AMBIENTALI PER LA TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO

##### **Art. 18 bis Vincolo paesistico e ambiti di interesse ambientale**

Le aree soggette a vincolo paesistico sono quelle aree di particolare valore paesaggistico e di belvedere panoramico, in adiacenza alle sponde dell'Arno essenziali per la valorizzazione del paesaggio tradizionale del territorio comunale.

Non sono ammessi, salvo diversa prescrizione del presente strumento urbanistico, interventi di nuova edificazione né opere che alterino in misura morfologica e paesaggistica l'unità paesistica dei luoghi.

All'interno di questi ambiti sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi disciplinati all'art.13, sugli edifici catalogati dalla schedatura, di classe A e B di cui all'art.13, sono ammessi solo gli interventi consentiti alle schede relative.

Ogni intervento, per le problematiche architettoniche, paesaggistiche o idrauliche presenti, sarà soggetto al parere dell'Autorità competente, ove richiesto

##### **Art.19. Valutazione degli effetti ambientali**

Tutti gli interventi di trasformazione del territorio per il rilascio della concessione edilizia, dovranno indicare mediante una scheda appositamente predisposta, gli effetti delle trasformazioni prodotte in termini di riduzione, mantenimento o aumento del carico ambientale e di conseguenza dovranno dimostrare tutti gli accorgimenti adottati per annullare o mitigare gli effetti ambientali negativi.

Non possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, trasformazioni, fisiche o funzionali, che comportino l'attivazione di industrie a rischio di incidente rilevante, o insalubri di classe I, se non ad adeguata distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi .

Ogni trasformazione disciplinata dal presente strumento urbanistico è subordinata alla verifica della potenzialità di allacciamento ai sistemi a rete, alla verifica dell'efficienza delle stesse a recepire nuovi carichi urbanistici, alla verifica del non superamento dei livelli. In particolare dovrà attestare l'efficienza del sistema idrico, del sistema fognario, del sistema smaltimento rifiuti e dell'impossibilità ad emettere nell'aria emissioni pericolose.

Per i piani attuativi vale quanto previsto dall'ultimo comma dell'art.7.

##### **Art.20. Limitazione delle emissioni inquinanti in atmosfera**

Il rilascio di concessioni per la costruzione di nuovi edifici o per la ristrutturazione di quelli esistenti, è subordinato all'allacciamento alla rete del gas metano. Possono fare eccezione le case sparse e le unità che si doteranno di sistemi per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

Le attività produttive dovranno ricorrere all'utilizzo del gas metano, sia per la termoregolazione degli edifici sia per processi produttivi che richiedono l'utilizzo di combustibili.

Per le attività produttive di nuovo insediamento, è richiesta la relazione tecnica relativa alla produzione di flussi gassosi nel processo produttivo. Essa deve indicare la qualità e la quantità di

tali emissioni e in presenza anche di un solo composto inquinante, i sistemi idonei adottati per l'abbattimento di tali emissioni.

#### **Art.21. Attività produttive insalubri**

Le attività produttive classificate come insalubri, di I e di II classe ai sensi del Testo Unico delle leggi Sanitarie n.1265/1934 e del Decreto del Ministero della Sanità del 1994, possono essere localizzate solo negli ambiti destinati alle attività produttive e, in ogni caso, in sede di autorizzazione deve essere dimostrato che le immissioni nell'aria non producano effetti tali da far risultare una variazione di classificazione del territorio comunale.

#### **Art.22. Inquinamento acustico**

All'interno del territorio comunale l'insediamento di qualunque attività è subordinato al rispetto dei livelli sonori definiti dalla zonizzazione acustica del territorio. Ogni nuova attività non deve produrre incremento dei livelli sonori nell'ambiente circostante in particolare in corrispondenza di aree sensibili nel rispetto dei limiti di emissione previsti dal D.P.C.M. 14/11/1997.

Nel caso di insediamenti industriali o artigianali in zone in cui il clima acustico sia superiore ai livelli previsti dalla normativa di classificazione, la concessione è subordinata alla presentazione di una relazione tecnica attestante le misure adottate per il contenimento delle emissioni alla sorgente.

In tali aree a carattere produttivo è comunque ammessa la costruzione di un alloggio residenziale di supporto all'attività produttiva.

Gli interventi relativi ad aree sensibili Classe II (scuole, case di cura, case di riposo, ecc.) devono essere realizzati prevedendo l'adozione di misure di risanamento acustico o con barriere fono-assorbenti vegetali o adottando specifiche misure di abbattimento all'interno degli edifici.

La realizzazione di nuove infrastrutture di viabilità deve prevedere già in fase di costruzione l'adozione di misure finalizzate al contenimento delle emissioni rumorose fino al rispetto dei limiti previsti nelle aree interessate.

#### **Art.23. Inquinamento elettromagnetico**

Nella progettazione di nuovi edifici e di nuovi insediamenti in prossimità di linee e installazioni elettriche già presenti sul territorio ed individuate sulla cartografia, si dovrà tener conto di quanto disposto dal DPCM 8 luglio 2003 ed eventuali modifiche ed integrazioni.

In attesa della definizione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto da parte del Ministero, all'interno delle qualità è fissato in 3 micro tesla per il valore di induzione magnetica, nella progettazione si dovranno mantenere comunque le seguenti distanze minime, derivanti dal calcolo effettuato con il criterio del 50% della portata in corrente in servizio normale (norma CEI 11 60) al cui interno il valore è superiore a 3 micro tesla:

Linea	Tensione nominale	denominazione	Distanza dall'asse
326 e 327 sostegni MV	380	Acciaio-Marginone	29
326 e 327 sostegni Vvp	380	Acciaio-Marginone	34
286	220	Livorno-Avenza	18
592	132	Cascina-Pontedera	7
597	132	Pontedera-S.Maria a Monte	7
FS	132	Cascina-Empoli	7

Il rilascio della concessione o la presentazione della denuncia di inizio attività sarà subordinata al parere dell'ARPAT.

**Art.24. Tutela della qualità delle acque destinate al consumo umano, zone di rispetto delle acque pubbliche**

Per la salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano si prescrive che la “zona di tutela assoluta”, (art. 21 Dec.leg. 152/99), debba avere un'estensione non inferiore ai 10 ml di raggio dal punto di captazione. Tale area deve essere adibita esclusivamente ad opera di presa e ad infrastrutture di servizio.

La zona in questione deve essere recintata, provvista di canalizzazione per le acque meteoriche, protetta da esondazioni di corpi idrici limitrofi.

Per le captazioni preesistenti e per le captazioni in nuclei o centri abitati, l'estensione delle zone di tutela assoluta può essere ridotta, previa opportuna valutazione da parte degli organi competenti mediante l'adozione di particolari accorgimenti a tutela della captazione.

Nelle Tavv. 5a e 5b degli elaborati geologici (Carta della Vulnerabilità degli acquiferi), del P.S., sono indicati i pozzi ad uso idropotabile utilizzati dal locale consorzio acquedottistico; per ognuno di essi, al fine della tutela delle acque destinate a consumo umano, è segnalato il limite della “zona di rispetto” (che include la zona di tutela assoluta). Così come è definito all'art. 21 Dec. leg. 152/99 (Modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1988, n.236), è istituita una fascia di rispetto di raggio pari a 200 ml dal punto di captazione, da sottoporre a vincolo e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata, suddivisibile in zona di rispetto ristretta ed allargata in relazione alla tipologia delle opere di captazione ed alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

L'estensione della zona di rispetto può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa previa documentata ed argomentata relazione idrogeologica specifica.

Per essa valgono e si applicano i divieti di cui ai punti a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, dell'art.6 DPR 236/88 sostituito da art. 21 Dec. leg. 152/99, fermo restando il vincolo relativo alla “zona di tutela assoluta”, precedentemente citato.

Le zone di rispetto dovranno essere preservate dal degrado tramite la loro destinazione da attività, insediamenti ed infrastrutture che non rechino pregiudizio alla risorsa idrica, nonché tramite il monitoraggio della qualità delle acque e la conservazione del territorio anche attraverso interventi di manutenzione o riassetto.

Per la gestione delle aree di salvaguardia vigono le disposizioni del capo II (Servizio Idrico Integrato), art.8 e seguenti della Legge n°36/94 e per quanto applicabili, si richiamano le disposizioni dell'art. 24 della stessa Legge. Con le norme di attuazione L.R. 81/95 e L.R. 26/97, il Comune di Calcinaia fa parte dell'AATO n°2 – Basso Valdarno, che ha predisposto un piano d'ambito per la programmazione e la riorganizzazione delle reti ed impianti idrici.

**Art.25. Regolamentazione dell'approvvigionamento idrico e tutela della risorsa idrica**

Chiunque intenda realizzare opere di captazione delle acque provenienti dal sottosuolo (pozzi, captazione, da sorgenti, scavi di qualsiasi natura e dimensione in grado di raggiungere falde idriche sotterranee), da destinare a qualsiasi uso, deve richiedere alla Provincia e/o agli altri Enti competenti, specifica autorizzazione all'esecuzione delle opere.

L'interessato è obbligato ad inviare contestualmente copia dell'istanza, completa di tutti gli elaborati tecnici, anche al Comune, il quale, svolti gli accertamenti di carattere urbanistico, idrogeologico, ambientale e igienico-sanitario, si riserva la facoltà di esprimere alla Provincia, entro

un termine congruo dal ricevimento dell'istanza, motivato dissenso al rilascio dell'autorizzazione, o di impartire specifiche prescrizioni in merito.

L'esecuzione delle opere di captazione è subordinata all'esame dello stato della risorsa idrica sotterranea nell'area d'interesse e in un suo intorno significativo, attraverso la valutazione della geometria degli acquiferi, della loro potenzialità e caratteristiche, delle aree di rispetto e di salvaguardia, della vulnerabilità e dell'intensità dello sfruttamento, oltre che delle problematiche connesse a fenomeni di subsidenza dei terreni, legati al sovra sfruttamento di acquiferi confinati (punto L del D.M 11/03/88).

E' vietata la captazione simultanea con la stessa opera, da più acquiferi non comunicanti fra loro; gli attraversamenti tra più acquiferi dovranno essere sigillati con materiali idonei.

In caso di captazione da un acquifero multistrato, la struttura di questo deve essere documentata dagli allegati tecnici presentati, e l'emungimento da più livelli deve essere giustificato dal fabbisogno richiesto e dalle potenzialità dell'acquifero.

Dovranno essere scelte tecniche di perforazione idonee in relazione alle caratteristiche granulometriche dei terreni presenti e al tipo di utilizzazione prevista. Lo stesso dicasi per le caratteristiche del materiale drenante e il metodo di cementazione.

Dovranno, altresì, essere individuate e descritte le attività potenzialmente inquinanti riscontrabili in un raggio di almeno 200 m dall'area in cui è prevista la captazione, specificando la presenza di abitazioni, cave, concimaie, attività zootecniche, discariche, corsi d'acqua, altre opere di captazione etc., come da D.Lgs. n° 152/99, oltre al tipo di pratiche agricole effettuate. Andranno inoltre fornite indicazioni sulla natura e tipologia dei residui di perforazione, e loro modalità di smaltimento.

La realizzazione dei pozzi, sulla base dei criteri precedenti, dovrà essere condotta a regola d'arte, usando tutti gli accorgimenti necessari ad evitare l'inquinamento degli acquiferi intercettati e non solo di quello sfruttato.

Ad avvenuta esecuzione delle opere di captazione, copia della comunicazione di fine lavori, comprensiva della Relazione Tecnica Finale, a firma del Direttore dei Lavori, dovrà essere trasmessa, oltre che alla Provincia, anche al Comune.

La Relazione Tecnica Finale dovrà obbligatoriamente contenere indicazioni sul profilo litostratigrafico dei terreni attraversati con la perforazione, sulla geometria degli acquiferi incontrati, sulle tecniche di perforazione e di completamento dell'opera di captazione, nonché i risultati di una prova di emungimento a gradini di portata, con ricostruzione del grafico tempi-abbassamenti e della curva della capacità specifica, e con determinazione dei valori di portata critica e di regime. Per pozzi ad uso diverso dal domestico, le caratteristiche idrodinamiche dell'acquifero (T, S, K) potranno essere ricavate in seguito a prova di portata di lunga durata.

Per tutte le attività produttive che presentino consumi idrici superiori a 10.000 mc/anno, il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione di una relazione tecnica che documenti l'adozione di cicli di lavorazione a basso consumo idrico o l'adozione di sistemi di risparmio idrico e/o riuso/riciclo delle acque.

L'ufficio comunale competente potrà eseguire in qualsiasi momento controlli sull'area di intervento e/o sulle opere realizzate.

Con apposite norme regolamentari l'A.C. provvederà a disciplinare dettagliatamente i procedimenti e gli adempimenti riferiti alle disposizioni del presente articolo.

#### **Art.26. Raccolta, depurazione e smaltimento delle acque reflue**

Tutti gli interventi sul territorio sia di nuova costruzione che di ristrutturazione devono essere allacciati alla pubblica fognatura. La fognatura dovrà recapitare le acque reflue in apposito impianto di depurazione con livello di trattamento almeno di tipo secondario. Fanno eccezione le case sparse e dove non sia possibile l'estensione della rete fognaria.



In questo caso all'atto della concessione edilizia è richiesto l'installazione di sistemi di trattamento delle acque reflue tali da rispettare i limiti imposti dalla legislazione vigente.

Gli insediamenti produttivi devono essere allacciati alla pubblica fognatura e gli scarichi rispettare i limiti previsti dal regolamento del Gestore. Qualora le acque reflue prodotte non rispettino tali limiti, dovranno essere richiesti opportuni sistemi di abbattimento a piè di fabbrica.

Gli impianti dei depuratori comunali esistenti sono sottoposti al vincolo di inedificabilità assoluta per una fascia di 100 m. a partire dal limite dell'area occupata dall'impianto.

#### **Art.27. Indice di permeabilità dei suoli**

L'indice di permeabilità è il rapporto tra superficie permeabile e superficie impermeabile dei lotti interessati dalla trasformazione.

Viene considerata superficie permeabile quella che è in grado di assorbire almeno il 70% delle acque meteoriche senza che esse vengano convogliate altrove mediante canalizzazioni.

Si prescrive che ogni intervento di trasformazione dei terreni deve limitare l'impermeabilizzazione superficiale del suolo. Per ogni intervento, salvo prescrizioni contenute nelle presenti norme, deve essere garantito almeno il 25% della superficie interessata come permeabile, con sistemazioni che favoriranno la dispersione delle acque per processi lenti.

Gli spazi utilizzati per piazzali o parcheggi devono essere realizzati con modalità e materiali che consentano l'infiltrazione e la ritenzione delle acque. Il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno..

Parimente nelle aree agricole o ex-agricole ogni intervento deve prevedere la riorganizzazione e l'adeguamento delle reti idriche scolanti.

Tali criteri di progettazione devono essere descritti e asseverati nei progetti di corredo delle istanze di concessione edilizia.

## TITOLO V - AREE AGRICOLE

### **Art.28. Suddivisione del territorio agricolo**

Le norme del presente titolo si applicano alle aree funzionali agricole come individuate dal P.S. e suddivise in:

- aree a prevalente funzione agricola
- aree ad esclusiva funzione agricola
- aree agricole di interesse paesaggistico

### **Art.29. Interventi ammessi e interventi non ammessi**

Nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, fatto salvo quanto ulteriormente precisato per singola area, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) le coltivazioni in coerenza con i programmi di settore di carattere sovracomunale;
- b) la manutenzione e il ripristino, secondo tecniche tradizionali, della viabilità rurale esistente;
- c) la realizzazione di nuove strade o spazi stradali con fondo naturale solo per l'accesso ad opere pubbliche o per l'accesso ad edifici di residenza;
- d) la conservazione, la manutenzione o il ripristino della rete idrica e di canalizzazione del sistema delle acque al fine di prevenire esondazioni o il ristagno delle acque;
- e) la realizzazione di opere di recinzione, a condizione che siano usati materiali naturali come siepi e alberature, parimenti le recinzioni con rete metallica o ringhiere devono essere mimetizzate da siepi o cespugli;
- f) tutti gli interventi che concorrano alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio e alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale

non sono ammessi i seguenti interventi:

- g) le trasformazioni del sistema di drenaggio naturale e artificiale e l'impoverimento della vegetazione di ripa;
- h) la trasformazione morfologica del terreno;
- i) la realizzazione nelle aree di pertinenza di superfici impermeabilizzate ad esclusione di quelle di stretta necessità;
- j) l'eliminazione degli elementi arborei di qualità presenti sul territorio che caratterizzano il sistema agro-ambientale e l'alterazione o la soppressione delle formazioni lineari arboree o arbustive;
- k) l'eliminazione o l'alterazione dei manufatti di arredo presenti sul territorio agricolo quali pozzi, tabernacoli, cippi, ponti, muri in pietra a secco, opere idrauliche, ecc..

### **Art.30. Aree ad esclusiva funzione agricola**

Sono le aree così individuate dal Piano Strutturale all'interno delle quali gli interventi devono ottemperare alle prescrizioni del PS. In particolare sono le aree a vocazione specificatamente agricole all'interno delle quali permane la maglia poderale storica alla quale è riferito il patrimonio edilizio esistente. È prescritta la conservazione e la riqualificazione delle attività agricole per il mantenimento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio. Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica, e comunque avente attinenza con l'assetto paesaggistico ed ambientale, è ammissibile solo previa approvazione, nelle forme di cui all'art. 4 della L.R. n.64/95 e successive modificazione, di un Programma di Miglioramento Agricolo-Ambientale redatto secondo le prescrizioni delle presenti norme. I Programmi PMAA devono comunque, compatibilmente con un'attività agricola redditizia, salvaguardare la presenza di elementi tipici del paesaggio agrario quali siepi, alberi di rilievo, assetti agricoli paesaggisticamente significativi e il reticolo idrografico superficiale. Per quanto concerne la costruzione di serre o di manufatti temporanei si prescrive quanto segue: le piccole strutture provvisorie come le basse coperture per

single piante o file, realizzate con materiale plastico, anche sorrette da archetti metallici o simili, sono consentite senza comunicazioni all'Amministrazione. La costruzione di tunnel o simili con struttura portante rimovibile e poggiata a terra con copertura in materiale plastico per un ciclo colturale, è consentita previa comunicazione al Sindaco.

Tunnel e serre costruite in struttura metallica, in muratura o in legname, o che, comunque, rimangono posizionate per più anni sul medesimo sito, possono essere realizzati previa stesura di un P.M.A.A..

Le destinazioni d'uso ammesse sono: coltivazione agricola, allevamento minore, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, residenza agricola, residenza abitativa, agriturismo, attività per il tempo libero, realizzazione di strutture di servizio in edifici esistenti, canile.

È ammessa l'edificazione di annessi rurali nelle proprietà che non costituiscono azienda agricola, a meno di specifici divieti indicati all'interno dei singoli subsistemi, con i seguenti limiti:

- superficie minima di 3000mq di vigneto, frutteto o oliveto;
- superficie minima di 1000mq ad attività orticole e florovivaistiche;
- superficie minima di 10000mq a seminativo.

### **Art.31. Aree a prevalente funzione agricola.**

Corrispondono a quelle parti di territorio aperto tradizionalmente dedite all'agricoltura alla quale è ancora in parte legato il sistema insediativo e il patrimonio edilizio esistente. Gli interventi devono essere tesi alla manutenzione e valorizzazione delle attività agricole ancora presenti nel rispetto delle forme colturali tradizionali.

Sono ammessi tutti gli interventi disciplinati dalla L.R.64/95 e successive modificazioni previo la stesura di un PMAA secondo l'art. 4 della stessa legge. Sono ammissibili interventi di deruralizzazione previa la presentazione di un PMAA.

È ammessa l'edificazione di annessi rurali nelle proprietà che non costituiscono azienda agricola, a meno di specifici divieti indicati all'interno dei singoli subsistemi, con i seguenti limiti:

- superficie minima di 3000mq di vigneto, frutteto o oliveto;
- superficie minima di 1000mq ad attività orticole e florovivaistiche;
- superficie minima di 10000mq a seminativo.

Sono ammessi interventi relativi alle seguenti utilizzazioni:

- coltivazione agricola – selvicoltura - attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli - residenza agricola – residenza - agriturismo e forme di ricettività di turismo verde - attività per il tempo libero e lo sport - attività connesse all'attività agricola - opere e servizi pubblici.

### **Art. 32. Aree agricole di interesse paesaggistico**

Corrispondono alle aree individuate dal PS come zone di particolare valore ai fini del paesaggio nel territorio del comune.

È prescritta la tutela e la conservazione degli elementi e dei caratteri che determinano l'interesse storico e ambientale delle sistemazioni connesse a forme di coltivazione di origine storica, vedi la maglia poderale del paleoalveo, le arginature, le delimitazioni, i fossi e le scoline, ecc.

Gli interventi connessi a Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale, devono prevedere un particolare inserimento ambientale degli interventi urbanistico-edilizi, in considerazione del significativo rapporto con gli insediamenti di origine storica al fine di un'armonica integrazione con il contesto circostante.

Non è ammessa la trasformazione dei caratteri dei luoghi come determinati dalle forme di coltivazione tradizionale; all'interno di tali zone non è ammessa la realizzazione di nuova residenza ai sensi dell'art.1 comma 4 della LR n.64/95.

Previo la presentazione di un PMAA è consentita la realizzazione di annessi agricoli e l'installazione di manufatti temporanei purché inseriti e collocati in aree non direttamente visibili dalle principali strade pubbliche.

In tali aree, per il particolare valore paesaggistico, non è ammessa la realizzazione di manufatti precari o di annessi agricoli al di fuori delle aziende agricole.

Le reti tecnologiche o le opere pubbliche devono essere inserite armonicamente nel paesaggio e mitigate nel loro impatto ambientale con mimetizzazioni vegetali o materiali naturali.

### **Art. 33. Aree agricole a copertura forestale**

All'interno delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono presenti superficie coperte da bosco come definiti dall'art. 3 della L.R. n.39/2000 e successive modificazioni. Il bosco è soggetto a conservazione in quanto bene di rilevante interesse pubblico per il mantenimento della biodiversità art.1 e art.2 L.R. n.39/2000 e sottoposto a vincolo idrogeologico e paesaggistico ai sensi dell'art. 37 della stessa legge.

All'interno di esse gli interventi devono rispondere alle prescrizioni dettate dal PS.

Ogni trasformazione è ammessa secondo quanto è disciplinato dal Regolamento forestale redatto dalla Provincia secondo quanto previsto dalla L.R. n.39/2000 e successive modificazioni e dal successivo regolamento di attuazione (Dec. P.G.R.T n°44/01). E' obbligo la conservazione, la valorizzazione e la riqualificazione della superficie boscata e il recupero delle aree che manifestano segni di degrado antropico, il ripristino ove possibile degli assetti preesistenti e in particolare dei percorsi esistenti.

Sono consentiti interventi:

- di manutenzione, governo e coltivazione del bosco, compresi quelli di ricostituzione e rimboschimento, anche a seguito di incendio, e di conversione secondo piani e programmi di settore;
- opere che concorrono a prevenire la cause di incendi e a facilitare l'arresto e lo spegnimento del fuoco;
- di ripristino di percorsi storici o l'apertura di piste forestali con fondo naturale;
- di realizzazione di percorsi ciclopedonali e agro-silvoturistici in continuità con quelli tracciati nel territorio comunale per il miglioramento dell'accessibilità e la fruizione turistica e del tempo libero del bosco.

Sono vietati interventi di riduzione delle superfici boscate. È vietata la realizzazione di annessi agricoli o costruzioni precarie. Sono consentite le seguenti utilizzazioni: attività selvicolturali - attività escursionistiche.

### **Art.33.bis Sito di Interesse Comunitario**

Il bosco delle colline delle Cerbaie è ritenuto un'area di interesse naturalistico di importanza comunitario e inserito nel progetto Bioitaly in attuazione della direttiva 92/43 CEE "Habitat". in attuazione della direttiva Habitat occorre prevedere misure tese alla tutela dell'habitat presente tramite interventi rivolti alla conservazione, miglioramento ed incremento delle emergenze naturalistiche proprie dell'area relative alla flora e alla fauna. Tale S.I.C. costituisce una risorsa essenziale del territorio comunale.

### **Art.34. Interventi edilizi**

Gli edifici esistenti di valore sono classificati e identificati sulla cartografia di piano . Sul patrimonio esistente sono ammessi gli interventi di cui all'art.13 in relazione al valore storico-architettonico e alle caratteristiche funzionali e alle destinazioni d'uso presenti e comunque secondo quanto indicato nelle schede.

### **Art.35. Manufatti per ricovero attrezzi**

E' ammessa, per proprietà aventi le superfici minime di cui agli artt. 30 e 31 delle presenti norme, non risultanti da frazionamenti successivi alla data di entrata in vigore del Regolamento

Urbanistico, l'installazione di un manufatto a carattere temporaneo per autoconsumo, costituito da un unico corpo che non incida sulle opere di urbanizzazione con scarichi fognari ed allacci ai pubblici servizi, aventi le seguenti caratteristiche:

dimensione massima – mq 12

altezza in gronda – ml 2,40

struttura – manufatti con copertura a capanna, realizzati completamente in legno, oppure con pilastri in mattoni facciavista e mandolatp, pilastri in mattoni facciavista o pietra e tamponamento in legno.

L'installazione può avvenire con comunicazione al Comune, 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 tacitamente al permanere delle condizioni richieste;
- l'impegno alla rimozione qualora l'Amministrazione lo richiedesse.

## TITOLO VI - DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO

### **Art.36. Perimetro centri abitati**

Il RU individua il perimetro aggiornato dei centri abitati ai sensi del secondo comma dell'art. 28 della LR 5/95 e per gli effetti dell'art. 17 della L 765/67 e dell'art. 4 Dlgs n. 285/92 e successive modificazioni.

Esso è precisato nelle planimetrie di progetto.

Le planimetrie individuano il perimetro dell'insediamento specificando gli ambiti di intervento e di trasformazione secondo quanto previsto dal PS.

All'interno dei centri abitati, le aree agricole intercluse, che vengono a costituire l'ambito di transizione fra l'edificato ed il territorio agricolo circostante, oltre a rispettare quanto previsto per il sub-sistema di appartenenza, devono essere oggetto di interventi di manutenzione della superficie di terreno vegetale e degli impianti vegetazionali esistenti.

Il RU individua una rete base di percorsi ciclabili e pedonali capaci a distribuire e collegare capillarmente il territorio comunale e i vari centri abitati in modo da garantire percorrenze alternative e in sicurezza rispetto alla viabilità principale.

La realizzazione di percorsi e di alberature nelle aree di nuovo impianto deve essere prevista dai piani attuativi e la sua realizzazione costituisce condizione vincolante per il rilascio della concessione edilizia.

### **Art.37. Infrastrutture per la viabilità ed aree di rispetto**

Le infrastrutture viarie comprendono strade, svincoli, fasce di rispetto esistenti e previste dalla pianificazione provinciale o regionale.

Il R.U. contiene l'indicazione del corridoio infrastrutturale relativo alla viabilità principale della nuova SRT 439 Sarzanese-Valdera, di iniziativa della Provincia di Pisa, il cui tracciato potrà subire modificazioni in base al progetto definitivo dell'opera che riguarda l'intera tratta di attraversamento del territorio comunale. Il R.U. individua, a seguito dell'osservazione della Provincia di Pisa, la previsione di un corridoio viario di attraversamento nella frazione di Fornacette, quale alternativa alla Strada Statale Tosco-romagnola.

La distanza dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nell'aprire canali e fossi, o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, dei fossi odelle escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 metri.

Fuori dei centri abitati le distanze dal confine stradale, da rispettare per le nuove costruzioni o ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 metri per le strade di tipo C, ovvero strade extraurbane secondarie;
- 20 metri per le strade di tipo F, ovvero strade extraurbane locali;
- 10 metri per le strade vicinali.

Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle aree da realizzare mediante nuovo impianto previste dal presente strumento urbanistico le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 20 metri per le strade di tipo B, ovvero strade extraurbane principali;
- 10 metri per le strade di tipo c, ovvero strade extraurbane secondarie.

Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- 5 metri per le strade di tipo B ovvero strade extraurbane principali;
- 3 metri per le strade di tipo C ovvero strade extraurbane secondarie
- 3 metri per le strade di tipo F, ovvero strade extraurbane locali.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non può essere inferiore a 6 metri.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, di siepi vive, tenute ad altezza massimo di 1 metro sul terreno, non può essere inferiore ad 1 metro. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 metro costituite da siepi morte in legno, reti metalliche e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 centimetri dal suolo.

La distanza dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare per impiantare siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 metro sul terreno, non può essere inferiore a 3 metri. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza maggiore di 1 metro realizzate da siepi morte in legno reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli non oltre 30 centimetri dal suolo, e per le recinzioni di altezza inferiore a 1 metro se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 centimetri dal suolo.

La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

- nei tratti di strada con curva di raggio superiore a 250 metri si osservano le fasce di rispetto con criteri indicati ai precedenti commi;
- nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 metri, la fascia è la corda congiungente i punti di tangenza, ovvero la linea tracciata alla distanza dal confine stradale indicata ai precedenti commi per gli altri tratti di strada fuori dai centri abitati in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto, fuori dai centri abitati, determinate dalle distanze minime indicate ai precedenti commi, sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia eguale al doppio delle distanze dianzi indicate, afferenti alle rispettive strade, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Nelle fasce di rispetto stradale sono ammissibili, purché non in contrasto con le disposizioni relative alle articolazioni del territorio su esse interessate, le trasformazioni fisiche volte a realizzare:

- a. strade a servizio dell'edificazione posta fuori della fascia di rispetto; strade di raccordo dei vari ; strade a servizio di opere consentite;
- b. reti idriche;
- c. reti fognanti;
- d. canalizzazioni irrigue;
- e. metanodotti e simili;
- f. sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- g. cabine di distribuzione elettrica;
- h. recinzioni e siepi, nel rispetto di quanto prescritto nei precedenti commi;
- i. manufatti per il commercio al dettaglio di carburanti con i relativi accessori;
- j. parcheggi scoperti.

Per il patrimonio edilizio esistente all'interno delle fasce di rispetto stradale, sono ammessi gli interventi di trasformazione rientranti nelle categorie di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale, purché non in contrasto con quanto prescritto dalle disposizioni degli ambiti di appartenenza.

Per le aree private non edificabili ricadenti in fasce di rispetto è obbligatoria la manutenzione nel rispetto del decoro delle aree stesse.

Lungo il tracciato della grande viabilità i nuovi interventi edilizi ammessi devono essere realizzati in modo da favorire la permanenza di connessioni spaziali e visive fra sistemi ambientali diversi.

### **Art. 38. Rete ferroviaria**

Le linee ferroviarie presenti all'interno del territorio comunale sono salvaguardate ai sensi del DPR n.753/1980 per le fasce di rispetto.

Per il corridoio infrastrutturale di riqualificazione relativo all'antico tracciato della ferrovia Pontedera-Lucca. L'intera tratta, posta all'interno del territorio del comune, è in salvaguardia ai fini dell'art.49 DPR n.753/80. L'originario percorso in parte ancora leggibile sul territorio deve essere oggetto di interventi di riqualificazione e valorizzazione al fine di ottenere un corridoio ecologico ambientale a verde. In tale ambito è possibile prevedere, in attesa del ripristino della linea ferroviaria, la realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali di connessione fra le varie parti del territorio comunale in alternativa alla mobilità veicolare. Nell'area di rispetto è altresì possibile la realizzazione di spazi verdi e aree di parcheggio, come sono ammessi interventi di manutenzione per le opere viarie o pubbliche attualmente esistenti. Tutte le opere ammesse non devono impedire in qualsiasi modo la realizzazione del percorso ferroviario.

Sugli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi gli interventi edilizi fino alla riconfigurazione dell'edificio, è vietata ogni nuova costruzione.

### **Art.39. Percorsi ciclabili pedonali**

Il R.U. promuove la mobilità pedonale e ciclabile come componente essenziale della mobilità urbana data la particolare struttura morfologica del territorio. Il sistema dei percorsi interessa l'intero territorio comunale risultando elemento alternativo di connessione fra le diverse frazioni e nuclei abitati. Il R.U. nelle tavole di progetto, prescrive un tracciato che collega organicamente tutti i contesti abitati e creando nuova accessibilità negli ambiti di valore paesaggistico. Tutti gli interventi interessati ad aree attraversate o lambite da percorsi pedonali o ciclabili hanno l'obbligo di predisporre opportuni accorgimenti per la realizzazione degli accessi e delle piste ciclabili.

I percorsi sono costituiti da:

- a. strade e parti delle strade riservate al transito dei ciclisti in sede propria separate dalla carreggiata con relativa protezione;
- b. strade e spazi in promiscuo, opportunamente segnati o delimitati;
- c. sentieri aperti ai ciclisti, con esclusione degli autoveicoli.

### **Art. 40. Divisione del territorio in ambiti di intervento**

Il RU individua e disciplina gli interventi relativi alla trasformazione fisica e funzionale di ambiti di territorio all'interno delle UTOE nel rispetto di quanto prescritto dalle norme del PS e sancito dal dimensionamento.

La disciplina urbanistica degli interventi è definita tenendo conto delle caratteristiche di tali ambiti e delle problematiche morfologiche e funzionali e inquadrata in distinte ambiti di intervento:

- ambito della conservazione
- ambito della valorizzazione
- ambito della riqualificazione

Ogni ambito è individuato dettagliatamente attraverso categorie d'intervento appositamente identificate al fine di conseguire gli obiettivi prefissati dal PS.

### **Art.41. Ambito della conservazione**

L'ambito della conservazione individua su tutto il territorio comunale il tessuto edilizio a carattere storico definito dal Piano Strutturale come invariante strutturale legata alle preesistenze del sistema insediativo. All'interno dell'ambito della Conservazione è incluso il centro storico, in gran parte comprendente edifici di valore storico e architettonico individuati dalla apposita schedatura.

Destinazioni d'uso ammesse: attività residenziali, attività direzionali e di servizio a livello urbano, esercizi di vendita di tipo di vicinato, e tutte le attività compatibili con la residenza non rumorose né inquinanti.



All'interno di questi ambiti sugli edifici classificati di valore nullo sono ammessi gli interventi disciplinati all'art.13, sugli edifici di classe A e B di cui all'art.13 sono ammessi solo gli interventi consentiti dalla schedatura.

In questi ambiti è consentito l'intervento diretto e l'eventuale Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata secondo i seguenti parametri:

- If 1,5 mc/mq
- Rc 25%
- Hmax 7,5 mt

Negli ambiti di conservazione le attività commerciali, quali esercizi di vicinato, in costruzioni già esistenti, sono consentite pur in mancanza degli spazi relativi alla sosta di relazione per le condizioni oggettive del sistema urbano, ai sensi dell'art.10 comma 4° Del C.R. n. 233/99,

#### **Art.42. Ambito della valorizzazione**

##### Valorizzazione dell'abitato

Sono le aree all'interno delle UTOE definite dal PS, caratterizzate da un tessuto edilizio prevalentemente recente e contraddistinto da un insieme di singoli elementi edilizi casuali rispetto al contesto. Esse sono a prevalente carattere residenziale pur in presenza di funzioni diverse che in alcuni isolati si sovrappongono a formare situazioni di tessuto misto per funzioni e per tipologia edilizia.

In alcuni casi sono presenti edifici puntuali di antica formazione, inglobati dall'espansione della città, per questi è previsto un intervento di salvaguardia dalla manutenzione alla ristrutturazione di cui all'art. 12 delle presenti norme secondo quanto prescritto dalla schedatura di pertinenza.

All'interno di tali ambiti è consentito l'intervento secondo i seguenti parametri:

- If 1,5 mc/mq
- Rc 25%
- Hmax 7,5 mt

Tutti gli interventi edilizi ammessi, devono essere finalizzati ad ottenere un sistema urbano organico e qualitativamente migliore. A questo riguardo gli interventi devono prevedere anche una valorizzazione dell'intera area di pertinenza degli edifici con il ridisegno del verde, l'uso di materiali di pavimentazione congruenti e la sistemazione delle recinzioni e arredi esterni.

Destinazioni d'uso ammesse: attività residenziali - attività direzionali - esercizi di tipo di vicinato e medie strutture di vendita - esercizi pubblici e tutte le attività in genere, compatibili con la residenza.

In questi ambiti, negli edifici esistenti con destinazione commerciale, sono consentiti esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, pur in mancanza degli spazi relativi alla sosta stanziale e di relazione per le condizioni oggettive del sistema urbano, ai sensi della Del. C.R. n.233/99.

Nei nuovi edifici e nei cambi di destinazione d'uso di cui all'art.14, le attività commerciali di cui sopra, sono consentite esclusivamente se viene reperita la dotazione di parcheggi per la sosta stanziale e la sosta di relazione

##### Valorizzazione del sistema produttivo e delle attività economiche

Sono gli ambiti che comprendono le parti di territorio comunale caratterizzate da un sistema edilizio a prevalente destinazione produttiva pur in presenza di altre attività e di una esigua quota di residenza, consolidati nel sistema insediativo. Il tessuto urbanistico, in questo caso, si presenta compatto e con scarsa capacità residua di sviluppo all'interno dei lotti di pertinenza.

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli disciplinati dall'art.12 delle presenti norme, è consentito l'intervento diretto, ove previsto dai successivi articoli e/o il Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata secondo i seguenti parametri:

- If 3 mc/mq
- Rc 40 %
- Hmax 10 mt
- distanza dalla strada ml 10,00

Destinazioni d'uso ammesse: attività direzionali, attività commerciali, esercizi pubblici, attività produttive industriali e artigianali, è ammessa la realizzazione di un alloggio residenziale di supporto per ogni attività produttiva.

In questi ambiti, negli edifici esistenti con destinazione commerciale, sono consentiti esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, pur in mancanza degli spazi relativi alla sosta stanziale e di relazione per le condizioni oggettive del sistema urbano, ai sensi della Del. C.R. n.233/99.

Nei nuovi edifici e nei cambi di destinazione d'uso di cui all'art.14, le attività commerciali di cui sopra, sono consentite esclusivamente se viene reperita la dotazione di parcheggi per la sosta stanziale e la sosta di relazione

### **Art.43. Ambito della riqualificazione**

L'ambito della riqualificazione è quella parte del territorio comunale contraddistinta da marginalità con la presenza di un tessuto edificato disorganico e degradato. L'intervento deve avere come obiettivo quello di recuperare il disegno morfologico del tessuto urbano e la definizione dei margini dell'abitato in coerenza con quanto prescritto dal P.S.

Il R.U. individua i seguenti ambiti:

- ambito riqualificazione del margine dell'abitato verso Montecchio;
- ambiti riqualificazione de Le Piagge d'Arno e del lago del Marrucco;
- ambito riqualificazione dell'ansa nord;
- ambito riqualificazione I Moretti;
- ambito riqualificazione Torretta – villa Corsi;
- ambito riqualificazione ingresso Fornacette;
- ambiti riqualificazione del margine nord;
- ambito riqualificazione zona produttiva Tosco-Romagnola;
- ambito riqualificazione zona sottoferrovia;
- ambito riqualificazione Case Bianche;
- ambito riqualificazione Oltrarno margine del fiume;
- ambito riqualificazione margine ferrovia Pontedera-Lucca;
- ambito riqualificazione via delle Case Bianche – Osteriaccia;
- ambito riqualificazione San Teodoro – Osteriaccia.

Le aree di riqualificazione sono pertanto, le aree di nuovo impianto all'interno delle UTOE, come individuate nelle tavole del Regolamento Urbanistico con specifico perimetro.

Tali aree sono definite con indici e parametri urbanistici, quantità e standard prescrittivi ed alcune indicazioni progettuali, come regolate all'articolo n.64 da specifiche schede.

Le indicazioni progettuali hanno la funzione di fornire regole urbanistiche relative alle infrastrutture principali, agli standard, alle tipologie, alle prescrizioni ambientali necessarie per rendere compatibile l'intervento, e al tipo di tessuto urbano da integrare, in modo da garantire un intervento edilizio organico e un assetto coerente con la città circostante.

Gli interventi possono essere realizzati con uno o più piani attuativi convenzionati e tutte le aree comprese nel piano concorrono alla definizione della volumetria per l'edificazione prevista. Tutti i proprietari delle aree comprese nel perimetro partecipano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste. La realizzazione degli interventi, potrà avvenire per singole unità minime, sempre che siano previste nel piano attuativo, anche con fasi temporali diverse.

Gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente sono quelli disciplinati dall'art. 12, per gli eventuali edifici di valore esistenti valgono le prescrizioni dettate dalla schedatura allegata al presente strumento urbanistico.

#### **Art.44. Modalità di completamento dei lotti liberi**

È possibile procedere, al completamento dei lotti liberi all'interno del centro abitato e negli ambiti definiti all'art. 40.

All'interno del contesto edilizio di riferimento, non risultante da frazionamenti successivi all'approvazione del Regolamento Urbanistico, gli eventuali completamenti dovranno essere riferiti ad un lotto minimo di almeno 500 mq per procedere all'edificazione a destinazione residenziale. I parametri e gli indici di riferimento sono così determinati:

- If 1,5 mc/mq
- Rc 25 %
- Hmax 7,5 mt
- distanza dalla strada ml 7,50

i nuovi interventi industriali, artigianali, commerciali, direzionali e turistico ricettivi dovranno essere riferiti ad un lotto minimo di almeno 1000 mq secondo i seguenti parametri e indici:

- If 3 mc/mq
- Rc 40 %
- Hmax 10 mt
- distanza dalla strada ml 10,00

#### **Art. 45. Comparti sottoposti a Piani di Recupero**

Il RU secondo quanto prefissato dal PS conferma le previsioni relative ai PdR già previsti dal precedente PRG e prefigura tali piani attuativi per alcuni settori del tessuto urbano che per la loro complessità di funzioni presenti, di volumetrie architettoniche ormai incompatibili con il contesto dell'abitato adiacente e per gli elementi di degrado, necessitano di un'attenta operazione di riqualificazione che sia in grado di rendere omogeneo l'intero sistema insediativo.

Le aree perimetrate come P.d.R. devono essere oggetto di un progetto unitario capace ad operare in termini di riqualificazione del tessuto urbano.

Nelle aree perimetrate e soggette a P.d.R. sono comunque sempre consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia all'interno delle volumetrie esistenti in attesa del P.d.R.

All'interno del perimetro dovrà essere recuperata la superficie relativa agli standard per parcheggi nelle misure di legge previste per le varie funzioni.

Le aree soggette a PdR sono :

#### **UTOE CALCINAIA**

##### **1. Piano di Recupero sulla Provinciale Vicarese (dal confine com.le all'elettrodotto)**

Sup. territoriale 22.165 mq

destinazione d'uso ammesse : attività commerciali, terziarie e direzionali:

su progetto unitario è consentita la ristrutturazione urbanistica fino all'It 1,1.

Dovrà comunque essere osservata una altezza massima di 7,50 m., un Rc pari a 30%, un arretramento di almeno 15 m. dal limite della via Vicarese dove deve essere prevista una fascia di riqualificazione a verde.

##### **2. Piano di Recupero via Vicarese vecchia – Case Nuove (dall'elettrodotto al PP)**

Sup. territoriale 29.227 mq

destinazione d'uso ammesse: attività residenziali, attività terziarie e direzionali.

È ammesso un intervento unitario fino alla ristrutturazione urbanistica fino ad un indice It 1,1 per destinazione residenziale, negli altri casi nell'ambito delle volumetrie esistenti.  
Deve essere osservata una altezza massima di 7,5 m. e un Rc di 30%.

3. Piano di Recupero Circonvallazione via Vicarese

Sup. territoriale 13.525

Destinazione d'uso previste: attività residenziali, attività terziarie, e direzionali;  
dietro la presentazione di un progetto unitario è consentito un interventi di ristrutturazione urbanistica fino ad un indice It 1,5mc/mq.

Deve essere osservata un'altezza max pari a 7,5 m. e un Rc del 30%.

Lo studio del sistema di accessibilità all'area di riqualificazione dovrà opportunamente risolvere l'accesso sulla strada provinciale Vicarese.

UTOE FORNACETTE

4. Piano di Recupero dell'ingresso Ovest

Sup. territoriale 9.530 mq.

destinazione d'uso ammesse: attività commerciali, direzionali e servizi;

è consentito il complesso degli interventi fino alla ristrutturazione urbanistica previo piano unitario, è consentito un incremento di volume fino ad un indice It pari a 3,5 mc/mq.

Altezza max consentita 9m., Rc 50% con una distanza dal nastro stradale di 20 m. fatto salvo il principio di allineamento rispetto all'edificato esistente nelle aree limitrofe.

Devono essere adottate soluzioni in grado di mantenere l'edificato di interesse storico compreso nel piano.

5. Piano di Recupero Velodromo,

Sup. territoriale 10.500 mq.

destinazione d'uso prevista: attività residenziale, servizi e verde;

almeno il 50% dell'intera superficie è destinata a verde pubblico e parcheggi.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è ammesso, previo accertamento di quanto prescritto all'art.13, fino ad un indice It 1,1 mc/mq

H max 9m. con un Rc 25% della superficie territoriale.

6. Piano di Recupero Tosco Romagnola,

Sup. territoriale 5.834 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: servizi , attività commerciali, direzionali e residenziali.

È consentita la ristrutturazione urbanistica nell'ambito della volumetria esistente.

È prescritta l'altezza massima di 9m. e un Rc 50%. Dovranno essere adottate tipologie architettoniche in grado di realizzare un fronte edilizio continuo e una soluzione specialistica d'angolo adatta all'incrocio delle statali.

Qualora gli interventi non dovessero costituire un unico piano di recupero, le volumetrie ammesse dovranno essere inferiori del 10% dell'esistente e rispettare un Rc del 40%.

7. Piano di Recupero via Galilei lato Ovest

Sup. territoriale 6771 mq.

destinazione d'uso consentite: attività residenziale e servizi compatibili;

è consentito un intervento di ristrutturazione urbanistica all'interno delle volumetrie esistenti rispettando un'altezza max di 7,5 m. e un Rc 35% .

L'accesso sarà garantito dal prolungamento di via Galilei.

8. Piano di Recupero via G. Galilei lato est

*RU Calcinaia Norme Tecniche*

Sup. territoriale 10490 mq

destinazione d'uso: attività residenziali e verde.

È ammesso il complesso degli interventi relativi alla ristrutturazione urbanistica previo piano unitario e all'interno delle volumetrie esistenti.

Gli interventi devono rispettare i seguenti parametri:

Hmax 7,5 m. Rc 35%

## TITOLO VII - DISCIPLINA PARTICOLARE DEL TERRITORIO

### **Art.46. Il subsistema ambientale dell'Arno**

Il sub-sistema ambientale dell'Arno come definito dal PS, è formato dalle aree golenali e da aree di tipo agricolo caratterizzate da un alto valore ambientale.

L'alto valore di naturalità e il grado di pregio ambientale rende particolarmente l'area adatta per la fruizione e contemplazione della natura e delle attività del tempo libero all'aperto. La porzione di territorio rimasta intatta lungo il sistema fluviale dell'Arno è per vocazione a destinazione parco fluviale. All'interno di esso sono da prevedere operazioni di rinaturalizzazione delle aree golenali e delle sponde per il mantenimento delle formazioni d'argine, di ripa e di golena.

Lungo l'argine del fiume è consentita la realizzazione di un percorso attrezzato e/o pedonale ciclabile, che consenta la libera fruizione dell'area e le connessioni con i sistemi adiacenti.

All'interno del sistema saranno favorite le attività relative alla pesca sportiva su entrambi gli argini con apposite sistemazioni e in particolare migliorando l'accessibilità all'area con aree di parcheggio.

La progettazione per la valorizzazione dell'area deve prevedere il recupero e la riqualificazione della zona dell'antico approdo dei navicelli collegamento con Calcinaia in modo da rendere possibile la navigazione.

L'area contraddistinta dai resti delle strutture del ponte ferroviario sull'Arno deve essere oggetto di interventi di riqualificazione e prevedere il recupero del passaggio con strutture idonee ad integrare i resti presenti, facilitando una migliore fruizione dell'area e la concreta integrazione con l'intero territorio.

### **Art. 47. Sub-sistema delle Piagge d'Arno**

L'area a diretto contatto con l'asta fluviale dell'Arno costituisce un ambito di pregio paesaggistico ambientale di alto valore. La vocazione è agricola, gli interventi dovranno mantenere inalterata la maglia agricola, la rete scolante e in particolare la direzionalità delle trame esistenti al fine di mantenere i caratteri paesaggistici..

Possono essere previsti percorsi pedonali e ciclabili per rendere fruibile l'area atta a funzioni per il tempo libero e il turismo come l'attività delle pesca sportiva.

È vietata ogni forma di edificazione e di impermeabilizzazione del suolo e la riduzione delle formazioni lineari arboree e arbustive, qualora si debba provvedere alla riduzione delle formazioni lineari, per necessità produttive si dovrà provvedere al reimpianto fatto esclusivamente con specie autoctone.

### **Art.48. Sub-sistema San Teodoro, Osteriaccia**

Ogni intervento in questo territorio, deve cercare di salvaguardare il sistema delle trame storiche mantenendo, compatibilmente con le esigenze di miglioramento produttivo, la maglia poderale, la rete scolante e la viabilità storica.

Nell'area individuata dal R.U. F3a, sopra via delle Case Bianche, è prevista la realizzazione di un centro scolastico a livello comunale, nel quale riunire le attrezzature esistenti oggi sparse sul territorio. Il sistema architettonico deve essere realizzato con strutture a basso impatto edilizio che prevedono massimo due piani di altezza e con una distribuzione spaziale che favorisca l'integrazione del sistema edilizio con quello della vegetazione arborea.

L'intervento deve rispondere a quanto prescritto dalla scheda P di cui all'Art.65 delle presenti norme.

L'intervento è subordinato ad un potenziamento della viabilità di via delle Case Bianche per garantire l'accessibilità all'area dalle varie frazioni del territorio comunale.

Le attrezzature sportive di corredo, devono essere costituite da strutture edilizie immerse nel verde e integrate con il paesaggio. Il progetto del centro scolastico deve avere come obiettivo quello di

valorizzare la qualità paesaggistica del luogo, deve essere unitario e prevedere opportune sistemazioni per tutta l'area interessata dal progetto, oltre a stabilire relazioni spaziali con l'intorno, L'intervento dell'area scolastica deve, altresì, consentire la realizzazione di connessioni con il sistema dell'area golenale per facilitare la fruizione del fiume e la riqualificazione dell'antico approdo per l'attraversamento del corso d'acqua.

Gli interventi ammessi sul sistema edilizio esistente, sia residenziale che rurale, sono disciplinati dall'art.12 delle presenti norme, per gli edifici classificati secondo la schedatura valgono le prescrizioni ivi indicate.

Tutti gli interventi edilizi devono tenere conto del carattere specifico del luogo con l'impiego e il ripristino di materiali tradizionali tipici e dei colori idonei all'ambiente. Gli interventi di adeguamento a nuove funzioni devono avvenire nel rispetto dei profili e delle volumetrie esistenti.

Destinazioni d'uso ammesse: residenza, residenza agricola, agriturismo e turismo verde, attrezzature per il tempo libero a basso impatto ambientale, servizi per il turismo.

Il RU riprende e precisa gli ambiti di intervento relativamente ai subsistemi e alle U.T.O.E. individuate dal PS.

#### **Art.49. A.1 Sub- sistema dell'insediamento urbano UTOE Calcinaia**

L'U.T.O.E. del capoluogo viene suddivisa in ambiti di diversa tipologia di intervento ai fini di quanto dettato dall'art.40:

Ambito della conservazione comprendente il centro storico e l'abitato consolidato. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono rivolti alla manutenzione e conservazione dell'assetto tipologico anche in presenza di edilizia recente.

Gli interventi ammessi sono quelli individuati nella schedatura del patrimonio edilizio esistente. I corpi edilizi incongruenti o incompatibili, anche nei materiali, con il contesto, possono essere oggetto di sostituzione dietro presentazione di idonea documentazione a corredo del progetto.

Ogni intervento edilizio deve tenere conto di un generale miglioramento degli spazi di pertinenza in rapporto allo spazio aperto pubblico. Deve essere perseguito il miglioramento delle cortine edilizie, delle recinzioni, del verde o delle eventuali corti pavimentati al fine di un maggiore qualità del sistema urbano.

Il RU individua possibili corridoi per percorsi pedonali o ciclabili per facilitare le interconnessioni fra le parti urbane e favorire la mobilità alternativa all'interno dell'abitato anche in previsione di uno sviluppo delle attività ricreative all'aperto. In particolare modo si favorisce l'interconnessione fra il centro storico e i comparti di recente edificazione spesso inaccessibili dall'abitato.

Ambito di valorizzazione dell'abitato: comprende l'abitato di recente formazione e di completamento. Destinazioni d'uso ammesse residenza, residenza specialistica, attività direzionali, servizi, esercizi di vicinato, e medie strutture di vendita, attrezzature e servizi pubblici, aree verdi, aree di parcheggio.

Gli interventi sono rivolti al mantenimento dell'attuale sistema. Per gli edifici sono ammesse le categorie di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di completamento sono possibili secondo i seguenti parametri:

- If 1,5mc/mq
- Rc 25%
- Hmax 7,50 ml

Distanze dalla strada ml 7,50

Distanza dai confini di proprietà ml 5,00

Distanza dai fabbricati ml 10,00

È consentito l'accorpamento dei volumi presenti, purché regolarizzati e solo dopo la loro demolizione al fine di un ampliamento dell'unità residenziale e di una migliore configurazione dell'immobile riqualificando le aree di pertinenza.

Ambito della valorizzazione delle attività economiche

Per l'area produttiva posta sulla Vicarese all'ingresso del sistema abitato, destinata in gran parte a funzioni produttive, le previsioni individuano una razionalizzazione del quadro urbano teso ad un riuso dei manufatti abbandonati, e ad un generale miglioramento del sistema dell'edificato in modo da conferire e valorizzare il ruolo di porta del centro. A tale fine sono da favorire anche cambi di destinazione d'uso purché all'interno di un piano di recupero complessivo, che individui le aree produttive direzionali e quelle residenziali. Le destinazioni d'uso ammesse sono attività industriali e artigianali compatibili, commercio, direzionale, servizi. Gli interventi edilizi previsti devono inoltre riqualificare le aree di pertinenza con un progetto di risistemazione degli spazi e dell'arredo in particolare sul fronte stradale.

L'area produttiva trova una ridefinizione della sua estensione con un aumento di superficie edificabile, al fine di una complessiva riqualificazione dell'area che consenta l'apertura di corridoi di accesso in raccordo con l'area retrostante, destinata a verde pubblico, per facilitare la fruizione del fronte sull'Arno.

Il cambio di destinazione d'uso a carattere residenziale sul primo nucleo prevede la realizzazione di una parte del verde attrezzato retrostante per l'accessibilità del quale all'interno del lotto è da prevedere la creazione di una viabilità di servizio. L'intervento edilizio, a seguito del piano di recupero, deve essere realizzato secondo un allineamento lungo il fronte della strada.

Sul sistema produttivo esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, la ristrutturazione edilizia e la sostituzione edilizia. E' ammessa la ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione solo a fini produttivi e direzionali tramite Piano di Recupero.

l'intervento diretto è ammesso con i seguenti parametri:

- If 3 mc/mq
- Rc 40 %
- Hmax 10 mt
- distanza dalla strada ml 10,00

Ambito della riqualificazione.

Comprende le aree all'interno del capoluogo caratterizzate da fenomeni di degrado o di sottoutilizzo o di attività in parte non compatibili con un sistema prevalentemente residenziale. Sono incluse le aree di abbandono e di margine oggetto di una definizione complessiva. In particolare secondo quanto individuato dagli elaborati, la zona ai margini del sistema insediativo ad est del margine dell'abitato verso Montecchio, in località "Conca, disciplinata dalla scheda J , contenuta nelle presenti norme all'art.65, al fine di un organico completamento del tessuto residenziale del capoluogo.

**Art.50. A.2 Sub-sistema dell'appoderamento agricolo UTOE Marrucco**

Viene delimitata l'area attorno all'emergenza naturalistica del lago del Marrucco organizzata a struttura per il tempo libero. Sono individuati:

Ambito della valorizzazione delle attività produttive agricole. Comprende il territorio agricolo all'interno dell'Utoe delimitata dal confine comunale, il lago del Marrucco e la nuova Vicarese.

Sono ammessi tutti gli interventi relativi ad attività agricola, il potenziamento delle strutture a carattere vivaistico con la possibilità di installazione di serre opportunamente organizzate. Si prescrive il mantenimento dei caratteri naturali dell'area, la disposizione degli impianti vivaistici



secondo le linearità della maglia agricola esistente, il potenziamento del verde, la schermatura dei manufatti con filari di verde ad alto fusto.

Ambito valorizzazione del lago del Marrucco

Comprende la fascia di territorio attorno allo specchio d'acqua. Le destinazioni d'uso ammesse : attività ricreative, culturali, sportive, spettacolo, esercizi pubblici, servizi.

Si prescrive il mantenimento del sistema del verde esistente e il potenziamento di quello arboreo, in particolare la salvaguardia della vegetazione lacustre. Per le volumetrie esistenti sono possibili interventi di manutenzione e ristrutturazione purché con i tipi e i materiali attuali. Le opere relative alle attrezzature devono mantenere le caratteristiche di temporaneità senza rendere incontrovertibile la natura del luogo. È ammessa la possibilità di un potenziamento delle strutture di servizio nella misura dell'1/3 della superficie territoriale con esclusione della parte lacustre e preferibilmente in aggiunta ad episodi presenti.

La recinzione dell'area, costituita da un sistema lineare a verde, deve essere potenziata nella componente vegetazionale.

Ambito della riqualificazione delle Piagge d'Arno e del lago del Marrucco

Delimita la zona fra il lago stesso e la nuova vicarese per l'alto interesse strategico si prevede la localizzazione di attività ricettiva con strutture a basso impatto ambientale immerse in un sistema a verde compatibile con l'intorno.

L'intervento è soggetto alle prescrizioni e alle modalità dettate dalla schede O e O1 di cui all'Art.65 delle presenti norme.

Ambito riqualificazione Caldereto

L'ambito è posto fra la nuova Vicarese e il sistema ricreativo del lago del Marrucco.

L'intervento ha come obiettivo quello di dotare la zona di un sistema ricettivo dotato di servizi in grado a supportare la polarità ricreativa esistente.

L'intervento deve essere conforme a quanto dettato dalle prescrizioni contenute nella scheda N di cui all'Art.65 delle presenti norme.

**Art.51. A.3 Sub-sistema della Sarzanese UTOE Sardina- Sarzanese**

È un'area complessa prevalentemente non residenziale con specifiche funzioni diversificate a seconda del periodo di insediamento. Il RU suddivide il territorio, secondo quanto già individuato dal PS, in ambiti diversi in relazione alle funzioni prevalenti:

Ambito della conservazione dei nuclei storici

Comprende le aree interessate dai nuclei storici formati da manufatti edilizi di antica formazione facenti parte dell'organizzazione poderale del territorio agricolo. Sono le antiche coloniche, edifici religiosi e il nucleo di villa Corsi emergenza dell'intera Utoe. Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli disciplinati dall'art.13 e dalle schede allegate al R.U. volti a valorizzare questi manufatti come elementi significativi e identitari del luogo. I corpi edilizi incongruenti per forma e materiali possono essere oggetto di sostituzione con realizzazioni congruenti al contesto. Il progetto di restauro deve interessare anche le aree di pertinenza dell'edificio con una riqualificazione del verde. In particolare per Villa Corsi si prescrive il recupero e la valorizzazione del parco adiacente.

In questo ambito, esclusivamente ove previsto dalla schedatura è consentito l'intervento diretto e l'eventuale Piano di recupero, di iniziativa pubblica o privata secondo i seguenti parametri:

- If 1,5mc/mq
- Rc 25%
- Hmax 7,50 ml

Distanze dalla strada ml 7,50

Distanza dai confini di proprietà ml 5,00  
Distanza dai fabbricati ml 10,00

*Ambito della valorizzazione dei nuclei abitati*

E' l'ambito costituito da un rado tessuto edilizio a prevalente funzione residenziale che si è attestato sulla statale. Gli interventi ammessi sono quelli all'art. 12 finalizzati al mantenimento di una quota abitativa nel sistema. Sono da prevedere sistemazioni opportune per le aree a verde di pertinenza degli immobili. Per una riqualificazione del fronte stradale deve essere recuperata l'opportunità per l'immissione di una rete stradale interna sull'asse della Sarzanese-Valdera.

All'interno del tessuto residenziale esistente, sono ammessi interventi edilizi fino alla ristrutturazione urbanistica e di completamento secondo i seguenti parametri:

- If 1,5mc/mq
- Rc 25%
- Hmax 7,50 ml

Distanze dalla strada ml 7,50

Distanza dai confini di proprietà ml 5,00

Distanza dai fabbricati ml 10,00

Destinazioni d'uso: residenza e attività connesse alla residenza. La riorganizzazione dell'area deve salvaguardare il nucleo abitato con apposite fasce di verde dai processi insediativi in atto.

*Ambito valorizzazione del sistema produttivo della Sarzanese.*

L'ambito individua i sistemi a carattere produttivo industriale sorti lungo l'asse stradale, sia di prima formazione che di successiva realizzazione ormai consolidati. Comprende inoltre l'area industriale in corso di realizzazione in seguito all'approvazione del relativo piano attuativo. Qui l'intervento unitario, ha consentito un equilibrato rapporto tra contesto e nuovo sistema produttivo e una corretta relazione con il sistema della viabilità.

Sul sistema produttivo esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, la ristrutturazione edilizia e la sostituzione edilizia. È ammessa la ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione solo a fini produttivi e direzionali tramite Piano di Recupero.

L'intervento diretto è ammesso con i seguenti parametri:

- If 3 mc/mq
- Rc 40 %
- Hmax 10 mt
- distanza dalla strada ml 10,00

La demolizione deve favorire interventi di riqualificazione con una copertura del lotto pari a  $Rc = 0.50$  e la creazione di un fronte edilizio arretrato per creare una riqualificazione del corridoio infrastrutturale anche in relazione al sistema edilizio adiacente di Bientina.

Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive industriali, attività artigianali di servizio, attività di servizio alle imprese, magazzini e depositi di materie prime e prodotti, uffici e strutture di servizio terziario, aree di depositi, esposizioni merceologiche.

Ogni intervento dovrà garantire una sistemazione sul fronte della Sarzanese idoneo ad una struttura insediativa ambientalmente integrata.

*Ambito valorizzazione del sistema ricettivo*

È l'area interessata dall'attuale struttura ricettiva e ricreativa corredata da impianti sportivi. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi edilizi previsti all'art.12., le eventuali volumetrie presenti non ancora a destinazione ricettiva possono essere riconvertite a potenziamento della struttura ricreativa esistente.

Ogni intervento deve disporre un arredo urbano idoneo con le caratteristiche del luogo.

Ambito riqualificazione Torretta – Villa Corsi

Nell'area adiacente al centro Torretta e a Villa Corsi l'intervento di riqualificazione deve prevedere il potenziamento di attività di servizio ed attrezzature per innalzare il livello qualitativo della struttura esistente come polarità del territorio. La nuova edificazione deve essere corredata da idonei spazi a verde per migliorare l'inserimento ambientale dei servizi in un ambito di qualità.

Il progetto deve inoltre prevedere la salvaguardia dei fronti ambientali di connessione con il sistema agricolo dell'appoderamento interno che in questa area deve trovare uno degli ingressi privilegiati.

L'intervento è soggetto alle prescrizioni contenute nella scheda L di cui all'art.65.

Ambito della riqualificazione dell'Ansa Nord

L'ambito individua una vasta area delimitata dal nuovo tracciato della strada 439 Sarzanese-Valdera e dal sistema edilizio consolidato.

L'intervento ammesso è rivolto al potenziamento delle attività produttive con la localizzazione di nuovi stabilimenti. la realizzazione è subordinata a Piano attuativo secondo quanto dettato all'art.65 scheda K. È obbligo la riorganizzazione del sistema idrico dell'area e la creazione di un sistema a verde tale da favorire le connessioni spaziali e visive con l'ambito del territorio agricolo.

Ambito riqualificazione Torretta

Si tratta dell'ambito frapposto fra l'area dello sviluppo produttivo nell'ansa di Sardina e l'area del centro ricreativo posto sulla 439 Sarzanese-Valdera. la localizzazione di tale area sul nuovo tracciato della viabilità sovracomunale

Destinazioni d'uso ammesse: attività direzionali, medie strutture di vendita, mostre e spazi espositivi, attività ricreative e di servizio, attrezzature, esercizi pubblici.

L'intervento è soggetto alle prescrizioni dettate dalla scheda KL di cui all'art.65 delle presenti norme. Il piano attuativo è subordinato all'approvazione del progetto esecutivo del nuovo tracciato della 439.

Ambito riqualificazione "i Moretti"

Si tratta di un ambito contiguo all'area produttiva denominata "I Moretti" in corso di attuazione. L'intervento si pone come completamento del sistema.

Destinazioni d'uso ammesse: attività commerciali, direzionali, attività di servizio.

Il piano attuativo è soggetto alle prescrizioni dettate dalla scheda M di cui all'art.65 delle presenti norme.

**Art. 52. Sub-sistema delle Cerbaie U.T.O.E. MONTECCHIO – PONTE ALLA NAVETTA**

Ambito della conservazione

È l'ambito che comprende l'antico insediamento castellare di Villa di Montecchio e il sistema ambientale della collina.

Destinazione d'uso : residenza, attività ricettive, attività ricreative-culturali, servizi.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono rivolti alla manutenzione e conservazione dell'assetto tipologico anche in presenza di edilizia recente.

Gli interventi ammessi sono quelli individuati nella schedatura del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.13 delle presenti norme..

Per l'alto valore storico-architettonico dell'area per ogni intervento è obbligo presentare una indagine documentativa sullo stato dell'immobile.

Per le pendici collinari si prescrive il mantenimento della vegetazione e del sistema arboreo presente senza riduzione della superficie a bosco.

*Ambito della valorizzazione delle pendici collinari delle Cerbaie*

Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, quelli elencati all'art.12 fino alla ristrutturazione edilizia. Ogni intervento edilizio deve prevedere il miglioramento delle aree di pertinenza con sistemazioni a mezzo di filari di verde posti sul fronte stradale, per una migliore integrazione nel sistema ambientale e la salvaguardia dei caratteri paesaggistici.

Destinazioni d'uso ammesse: residenza, attività direzionali, attività produttive e artigianali compatibili con la residenza, servizi.

*Ambito di valorizzazione delle pendici collinari di Montecchio*

L'ambito comprende il territorio delle pendici collinari posto fra l'antico sedime dell'abbazia e la piana dell'abitato di Calcinaia.

Gli interventi edilizi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Destinazioni d'uso ammesse: residenza, ricettività di supporto al turismo, servizi, attività ricreative e del tempo libero, attrezzature.

Ogni intervento edilizio deve prevedere contestualmente all'edificato la conservazione e la valorizzazione delle pendici con opportune sistemazioni a verde, idonee a garantire il carattere paesaggistico ambientale dell'area anche in relazione all'abitato del capoluogo.

Per il P.d.R. in corso di realizzazione è possibile prevedere un ampliamento pari a 3900 mc per attività residenziale e un ampliamento pari ad un massimo di 2000 mc per ricettività di supporto al turismo, attività ricreative e del tempo libero e servizi e 3000mq per attività commerciali all'interno delle quote di ampliamento previsto dal P.S. in questa Utoe.

*Ambito della valorizzazione Piana delle Colmate*

L'ambito comprende l'abitato sorto al ponte della Navetta e sulla strada Sarzanese Valdera e parte dell'insediamento agricolo.

Sono ammessi gli interventi edilizi di cui all'art.12 e quanto dettato dalla schedatura richiamata dall'art.13, destinazioni d'uso ammesse: residenza, attività artigianali e commerciali, esercizi di vicinato, servizi, ricettività turistica. Gli interventi edilizi dovranno prevedere la sistemazione a verde con filari di alberi sul fronte dei rispettivi lotti lungo il perimetro esterno per ridurre gli effetti della viabilità territoriale.

All'interno dell'ambito è consentito lo svolgimento di attività di supporto alla ricettività come affittacamere, bed & breakfast, ecc. legate alla valorizzazione di manifestazioni sportive, culturali, gemellaggi, pesca sportiva, ecc.

Tale attività deve essere concordata con l'Amministrazione Comunale. È ammesso il mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti per consentire l'espletamento di tali attività.

*Ambito della valorizzazione delle attività economiche*

In accoglimento ad osservazione, subordinatamente alla realizzazione del corridoio infrastrutturali della SRT 439 è stato individuato un modesto ambito soggetto a valorizzazione delle attività economiche all'interno del quale potrà essere realizzato a seguito della redazione di piano attuativo, un unico manufatto secondo i seguenti parametri:

- If 1,5mc/mq
- Rc 30%
- Hmax 7,50 ml
- distanza dalla strada ml10

con caratteristiche tali da integrarlo nel sistema ambientale e a salvaguardia dei caratteri paesaggistici dell'area. L'intervento edilizio dovrà prevedere la sistemazione a verde con filari di alberi lungo il perimetro esterno per ridurre gli effetti della viabilità territoriale.

**Art.53. Sub-sistema del territorio agricolo U.T.O.E. CASE BIANCHE**

Ambito della valorizzazione dell'abitato

è relativo al sistema edilizio che si è formato fra via della Lucchesina e via delle Case Bianche, gli interventi edilizi ammessi sono quelli elencati all'art. 12 rispetto al grado di valore degli edifici.

Gli interventi di completamento sono possibili secondo i seguenti parametri:

- If 1,5mc/mq
- Rc 25%
- Hmax 7,50 ml

Distanze dalla strada ml 7,50

Distanza dai confini di proprietà ml 5,00

Distanza dai fabbricati ml 10,00

Ambito riqualificazione Case Bianche

Comprende l'area adiacente all'abitato di Case Bianche e il canale Emissario del Bientina. L'intervento ammesso ha come obiettivo quello del consolidamento dell'abitato ancora nucleare rispetto al contesto generale e del miglioramento del sistema canale reso accessibile dall'intervento. Destinazioni ammesse: residenza.

L'intervento è soggetto alle prescrizioni dettate dalla F di cui all'Art.65 delle presenti norme.

**Art.54. U.T.O.E. FORNACETTE**

Ambito della conservazione dell'edificato storico comprendente il sistema dei nuclei edificati storici e delle aree di impianto originario oltre l'abitato consolidato. Gli interventi sul patrimonio edilizio sono rivolti alla manutenzione e conservazione dell'assetto tipologico anche in presenza di edilizia recente.

Sono ammessi gli interventi dettati secondo le prescrizioni della schedatura di cui all'art.13. Interventi ammessi manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. I corpi edilizi estranei o incompatibili anche nei materiali con il contesto possono essere oggetto di sostituzione dietro presentazione di idonea documentazione a corredo del progetto.

Ogni intervento edilizio deve tenere conto di un generale miglioramento degli spazi in rapporto allo spazio aperto pubblico.

In questo ambito, esclusivamente ove previsto dalla schedatura è consentito l'intervento diretto e l'eventuale Piano di recupero, di iniziativa pubblica o privata secondo i seguenti parametri:

- If 1,5mc/mq
- Rc 25%
- Hmax 7,50 ml

Distanze dalla strada ml 7,50

Ambito di valorizzazione dell'abitato: comprende l'abitato di recente formazione e di completamento.

Destinazioni d'uso ammesse residenza, residenza specialistica, attività direzionali, servizi, commercio al minuto, attrezzature e servizi pubblici, aree verdi, aree di parcheggio.

Gli interventi di completamento sono possibili secondo i seguenti parametri:

- If 1,5mc/mq
- Rc 25%
- Hmax 7,50 ml

Distanze dalla strada ml 7,50

Distanza dai confini di proprietà ml 5,00

Distanza dai fabbricati ml 10,00

In accoglimento ad una osservazione relativamente all'edificio di proprietà comunale posto in via Casarosa l'intervento di completamento è possibile secondo i seguenti parametri:

- If 2,0mc/mq
- Rc mantenere la superficie coperta attuale
- Hmax 7,50 ml

Distanze dalla strada in allineamento al manufatto attuale

Distanza dai confini di proprietà ml 5,00

Distanza dai fabbricati ml 10,00

Gli interventi sono rivolti al mantenimento dell'attuale sistema. Per gli edifici sono ammesse le categorie di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. La demolizione e ricostruzione è possibile solo per gli edifici incompatibili. È possibile il completamento dei lotti residui. È consentito l'accorpamento dei volumi presenti, purché regolarizzati e solo dopo la loro demolizione al fine di un ampliamento dell'unità residenziale e di una migliore configurazione dell'immobile riqualificando le aree di pertinenza.

#### Ambito della valorizzazione delle attività produttive esistenti

Sono le aree impegnate da sistemi produttivi ormai consolidati, in particolare, lungo la viabilità della Tosco-Romagnola in contiguità con il sistema economico di Pontedera.

Comprende strutture artigianali e industriali esistenti. Sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione urbanistica con la demolizione e ricostruzione senza aumento di volume.

Destinazioni d'uso ammesse: direzionale, commercio, attività produttive industriali e artigianali, servizi e attività di esercizi pubblici.

Per interventi di completamento i parametri e indici di riferimento sono:

- If 3,00 mc/mq
- Rc 50%
- Altezza max ml 10,00
- Distanza dai confini ml 5,00
- Distanza dalla strada ml 10,00

Attuazione per intervento diretto su singolo lotto, nel caso di un recupero di più lotti con l'intento di una riorganizzazione razionale dell'insediamento e la cessione di aree da destinare a standard per parcheggi e verde o attrezzature, è concesso un aumento di volume del 10% .

per l'area lungo via del Battaglione, in accoglimento ad un'osservazione, per gli interventi di completamento i parametri e indici di riferimento sono:

- If 3,00 mc/mq
- Rc 60%
- Altezza max ml 10,00
- Distanza dai confini ml 5,00
- Distanza dalla strada ml 10,00

#### Ambito della riqualificazione

Tale ambito individua le aree interessate da interventi edilizi aventi come obiettivo quello di configurare un assetto urbano congruente caratterizzato da elementi di qualità.

In particolare:

*ambito riqualificazione ingresso Fornacette ovest scheda A*

l'intervento di nuova edificazione è finalizzato alla creazione di un'area "ingresso" alla "città" di Fornacette. Destinazioni d'uso ammesse: attività direzionali, esercizi di vicinato, strutture medie di vendita, servizi, esercizi pubblici. L'intervento deve rispondere a quanto prescritto dalla scheda A art.65.

*-Ambito riqualificazione del margine nord scheda B*

È l'ambito disposto sul limite nord dell'abitato di Fornacette in adiacenza all'area del PEEP di recente formazione. L'obiettivo è quello di creare un fronte omogeneo a chiusura del sistema urbano, nuovo limite verso il territorio agricolo da salvaguardare.

Attività ammesse. Residenza, servizi.

la realizzazione è subordinata alla riorganizzazione del fosso Lucaia.

*Ambito riqualificazione del margine nord scheda C*

È l'ambito disposto sul limite nord dell'abitato di Fornacette in prossimità dell'area PEEP di recente formazione. L'obiettivo è quello di creare un fronte omogeneo a chiusura del sistema urbano, nuovo limite verso il territorio agricolo da salvaguardare.

Attività ammesse. Residenza, servizi.

L'intervento è soggetto alle prescrizioni dettate dalla scheda C di cui all'Art.65.

La realizzazione è subordinata alla riorganizzazione del fosso della Lucaia.

*Ambito di riqualificazione zona sottoferrovia*

Tale area comprende la zona tra la ferrovia e via del Battaglione suddivisa in tre ambiti con l'obiettivo di qualificare e rendere urbano un tessuto disorganico e puntuale. L'intervento consolidando la struttura insediativi è anche l'occasione per dotare di congrui spazi sociali e di servizio per questa parte di abitato, oggi marginale rispetto alle centralità esistenti.

Destinazioni d'uso ammesse: residenza, tutte le attività compatibili con la residenza, esercizi di vicinato, servizi. L'intervento edilizio è soggetto a quanto prescritto dalle schede E1 – E2 - E3 contenute nell'art.65.

**Art.54. bis U.T.O.E. FORNACETTE PRODUTTIVA**

*Ambito della valorizzazione delle attività produttive esistenti*

Sono le aree quasi totalmente impegnate da strutture produttive che qui hanno formato un sistema industriale omogeneo la cui maglia lottizzativi ha come riferimento la ex strada statale della Tosco-Romagnola.

Comprende strutture artigianali e industriali esistenti. Sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione urbanistica con la demolizione e ricostruzione senza aumento di volume.

Destinazioni d'uso ammesse: direzionale, commercio, attività produttive industriali e artigianali, servizi e attività di esercizi pubblici.

Per interventi di completamento i parametri e indici di riferimento sono:

- If 3,00 mc/mq
- Rc 50%
- Altezza max ml 10,00
- Distanza dai confini ml 5,00
- Distanza dalla strada ml 10,00

*Ambito riqualificazione zona produttiva lungo la Tosco-Romagnola*

È l'area frapposta tra l'abitato di Fornacette e il territorio comunale di Pontedera all'interno della quale localizzare una quota dello sviluppo produttivo necessario a supportare le attività economiche locali. Il nuovo insediamento si caratterizza con la creazione di un nuovo fronte sulla viabilità di attraversamento, con destinazioni ammesse: direzionali, commerciali, espositive, servizi.

Sono prescritti corridoi a verde attrezzato per consentire una partitura del nuovo tessuto produttivo che consenta le relazioni spaziali con il territorio aperto retrostante.

Attività ammesse sull'intero ambito: attività direzionali, attività produttive industriali e artigianali, servizi, esercizi pubblici.

L'intervento è possibile secondo i parametri e le modalità prescritte dalla scheda D di cui all'art.65, ed è subordinato alla riorganizzazione del sistema idrico legato al fosso Lucaia il cui spostamento è necessario per la realizzazione. parte dell'intervento è soggetto a P.I.P. di iniziativa pubblica.

## **Art.55. U.T.O.E. OLTRARNO**

### Ambito della conservazione dei nuclei storici edificati

Gli edifici individuati dal piano come gli elementi edilizi originari del nucleo sono oggetto di intervento edilizio teso alla conservazione. Su tale patrimonio sono ammessi gli interventi definiti all'art.13 secondo quanto prescritto dalla schedatura allegata al R.U.. Ogni intervento edilizio dovrà predisporre opere le sistemazioni dello spazio aperto di pertinenza da mantenere permeabile.

### Ambito della valorizzazione nuclei abitati

Comprende il sistema edificato presente e in corso di realizzazione, sono previsti gli interventi di cui all'art.12.

In particolare gli interventi edilizi dovranno essere corredati da opportune sistemazioni degli spazi di pertinenza tali da garantire connessioni spaziali fra l'edificato e lo spazio retrostante evitando, dove possibile, fenomeni di chiusura dei fronti dei lotti.

Gli interventi di saturazione, per intervento diretto, sono possibili solo a condizione di proposte che migliorano la congruità formale con il tessuto circostante garantendo lo spazio pubblico necessario ad un riordino della maglia urbana.

Gli interventi di completamento sono possibili secondo i seguenti parametri:

- If 1,5mc/mq
- Rc 25%
- Hmax 7,50 ml

Distanze dalla strada ml 7,50

Distanza dai confini di proprietà ml 5,00

Distanza dai fabbricati ml 10,00

Destinazioni d'uso ammesse: Attività residenziali, servizi, attività di servizio compatibili con la residenza, esercizi di vicinato, esercizi pubblici.

### Ambito della riqualificazione Oltrarno margine del fiume Arno

È l'ambito situato fra le espansioni lungo la viabilità via Giovanni XXIII e il sistema fluviale.

L'intervento deve rispondere a criteri di realizzazione tali da porre le condizioni di qualificazione di questo quartiere residenziale favorendo la fruizione pubblica all'area golenale e fluviale adiacente.

Destinazioni ammesse: residenza, servizi, esercizi di vicinato, attività ricreative e ricettive.

L'intervento edilizio è soggetto alle prescrizioni dettate dalla scheda G di cui all'art. 65.

### Ambito riqualificazione margine contiguo al corridoio ferroviario

Si tratta dell'area fraposta fra la viabilità e il corridoio ferroviario della linea Pontedera – Lucca oggi dimessa ma che il piano individua come corridoio di connessione fra le parti del territorio comunale. L'intervento ha come obiettivo quello di elevare il sistema insediato a frazione mediante un tessuto urbano integrato con funzioni di supporto alla residenza e di servizio.

Destinazioni d'uso ammesse: residenza, esercizi commerciali di tipo di vicinato, esercizi pubblici, attività direzionali, servizi.

L'intervento attuativo deve essere conforme a quanto prescritto dalla scheda H di cui all'art.65 delle presenti norme.

### Ambito riqualificazione via delle Case Bianche – Osteriaccia

Comprende l'area posta sopra via delle Case Bianche, in adiacenza al nucleo denominato Osteriaccia.

L'intervento in questo ambito è finalizzato al completamento del sistema aggregato di Oltrarno lungo la viabilità di via Giovanni XXIII come chiusura del fronte dell'edificato.

Destinazioni d'uso ammesse: residenza.

I parametri e gli indici urbanistici sono dettati dalla scheda I contenuta all'Art.65 le cui indicazioni progettuali sono prescrittive.



**TITOLO VIII**  
**AREE PER IMPIANTI ED EDIFICI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO**

**Art.56. Aree per impianti ed edifici pubblici e di uso pubblico**

Sono le aree interessate dal DM 1444/68 che regola le quantità fra attrezzature e spazi pubblici e abitanti insediati o insediabili nell'ambito del territorio comunale.

Le aree destinate a tali scopi sono vincolate alle destinazioni indicate e sono sottoposte ad esproprio da parte degli enti autorizzati.

È ammessa l'attuazione delle previsioni indicate da parte dei privati (Enti, ecc.) ma essa sarà subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune per le modalità dell'uso pubblico.

Dovrà essere in ogni caso verificata la dotazione di servizi e standard per le attrezzature commerciali in riferimento alla legislazione statale e regionale e, in specie, alla LRT n. 28 del 1999.

**Art.57. Verde pubblico attrezzato**

Sono le aree indicate come F1 nel R.U. destinate a parchi, giardini pubblici e aree attrezzate per il gioco e il tempo libero.

I progetti degli interventi previsti devono interessare l'intera area individuando le opportune relazioni spaziali con il tessuto urbano circostante.

In tali aree, la superficie deve essere sistemata a verde con copertura erbacea, arbustiva e arborea, dotata di percorsi pedonali e/o ciclabili, e può essere interessata da piccoli manufatti, di non più di un piano fuori terra, funzionali allo svolgimento delle attività di fruizione collettiva e del tempo libero, ivi compreso la vendita e la somministrazione di alimenti e bevande.

**Art.58. Verde sportivo**

Sono le aree pubbliche e private indicate come F2 nel R.U. e destinate all'esercizio dell'attività sportiva. Sono aree oggetto di PP o di un progetto unitario che individua le aree per l'esercizio sportivo, le aree di pertinenza e gli spazi idonei per il parcheggio. All'interno di queste è consentita la realizzazione di piccole costruzioni per gli impianti di servizio, servizi, spogliatoi, ecc. e attrezzature di ristoro.

Nelle aree esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di ampliamento delle attività sportive esistenti.

Le attrezzature a verde devono essere dotate di zone a parcheggio, opportunamente dimensionate rispetto alla funzione e attività svolta, nella misura minima del 30%.

Le aree devono, là dove possibile, essere collegate con il sistema delle piste ciclabili. È previsto il convenzionamento.

**Art.59. Aree per attrezzature e servizi pubblici**

Sono le aree per le attrezzature pubbliche esistenti o da realizzare individuate negli elaborati cartografici:

- aree a parcheggio;
- aree ( F3a ) per l'istruzione destinate a strutture scolastiche, asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
- attrezzature e servizi comunali ( F3b);
- area F3bS per la localizzazione all'interno del territorio comunale della nuova Caserma Carabinieri. Lotto sup. 3638 mq If 2,0 Rc 25% Hmax 9ml  
distanze: dai confini 5,00 – dalla pubblica strada 7,50 ml – dai fabbricati adiacenti 10,00 ml per la realizzazione della nuova caserma e degli alloggi per il personale dell'Arma.

Tali aree possono essere sottoposte ad esproprio, se di iniziativa pubblica e di iniziativa pubblica regolata dalle norme vigenti.

#### **Art.60. Aree per attrezzature di interesse pubblico**

Sono le aree (F4) destinate ad attrezzature di interesse pubblico, attrezzature tecnologiche ed impianti di interesse generale: impianti di depurazione, smaltimento, pozzi, acquedotti, cimiteri, con le relative fasce di rispetto.

L'edificazione è regolata dalle norme specifiche vigenti per tali attrezzature e dai requisiti tecnici richiesti, pur con rispetto dei valori ambientali eventualmente presenti.

Sono le aree per le attrezzature di interesse comune a carattere pubblico o privato tipiche del sistema urbano: centri civici di quartiere, centri socio-culturali, aree per attività ludico- ricreative, spazi per eventi e manifestazioni, , residenze protette, attrezzature sanitarie, caserme, canile,ecc.

È ammesso l'intervento diretto secondo i seguenti parametri:

- If 1,5 mc/mq
- Rc max 40%

Area per canile comunale (F4,8): tale attrezzatura, subordinata alla redazione di apposito piano attuativo (PP) o (PdL) viene opportunamente ubicata lontano dal sistema abitativo. La recinzione necessaria, deve essere opportunamente mascherata da filari di verde e siepi per mitigarne l'impatto ambientale.

Su essa è possibile la realizzazione di piccole strutture di servizio a tale attività con materiali idonei e compatibili con i valori ambientali del subsistema..

All'interno dell'area individuata è ammessa la realizzazione di un macello (sezionamento e stoccaggio) tramite piano attuativo che preveda la cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione del canile con i seguenti parametri urbanistici:

It 0,3 mc/mq ed unico piano fuori terra.

impiego di tipologie edilizie e materiali tradizionali con copertura a capanne. il piano attuativo dovrà essere accompagnato dalla verifica degli effetti ambientali, di cui all'art.7, nonché da uno studio di impatto rispetto il contesto paesaggistico ambientale circostante.

per l'area F4 localizzata su via SRT 439 avente come destinazione di servizi e ludico-ricreative compatibili con la salvaguardia ambientale e il contesto paesaggistico con i seguenti parametri urbanistici It 0,3 mc/mq H max 6ml e ml 9 per particolari tipologie edilizie con le seguenti prescrizioni: tipologie edilizie tipiche della zona con coperture a capanna e materiali tradizionali. il progetto dovrà essere accompagnata da una verifica degli effetti ambientali.

I progetti degli interventi da realizzare devono essere estesi a tutta l'area interessata e nel caso di iniziativa dei privati (singoli o Enti e Associazioni) è ammessa l'attuazione previo la stipula di una convenzione con l'A.C secondo quanto dettato dall'art.8 che stabilisca le modalità di gestione nell'interesse comune.

Per il patrimonio edilizio esistente, di valore storico – architettonico, gli interventi ammessi sono quelli relativi alla classificazione assegnata dalla schedatura di cui all'art.13 delle presenti norme.

In adiacenza al sistema ricreativo del Lago del Marrucco è individuata un'area definita F4S adibita a servizi per il turismo giovanile (ostello). L'indice da applicare all'intervento è It 0,3 sulla superficie territoriale relativa.

#### **Art.60bis. Ambito fluviale delle feste tradizionali, dello svago, del tempo libero**

È l'area in riva all'Arno prospiciente l'abitato storico di Calcinaia elemento paesaggistico culturale di pregio. L'ambito si caratterizza come appartenere al sistema di pertinenza fluviale e ricade per le condizioni di fragilità sotto il vincolo idrogeologico e paesaggistico. Questo costituisce un luogo identitario e rappresentativo per tutta la comunità insediata in quanto riassume le valenze storiche legate ai processi di trasformazione del territorio e in particolare del sistema fiume Arno e da cui la storia di Calcinaia appare imprescindibile. All'interno possono essere svolte le manifestazioni a carattere culturale, ricreativo, sportivo che gli Enti e Associazioni locali organizzano come eventi socio-culturali.

In questo ambito saranno consentite le attività di valorizzazione e fruizione ambientale, senza comportare la creazione o collocazione di volumi, compatibili con il vincolo idrogeologico e la disciplina di tutela delle aree di pertinenza fluviale.

## TITOLO IX AREE E VINCOLI SPECIALI

### **Art.61. Verde privato**

Sono le aree private adibite a giardino e/o parco con ampia copertura vegetazionale indicate all'interno della schede di cui al precedente art.13. il R.U. prevede la conservazione e la valorizzazione di tali aree per l'alto valore ecologico ambientale. All'interno delle aree è prevista la manutenzione o la sostituzione degli alberi esistenti, possono essere previsti interventi di abbellimento e potenziamento della vegetazione. La superficie permeabile non deve essere ridotta per nessun motivo. È comunque ammessa la realizzazione di vialetti, pergolati, gazebo e altre attrezzature per giardini.

### **Art. 62. Orti sociali**

Le aree destinate ad orti sociali per il tempo libero, possono essere individuati principalmente nelle aree agricole e devono essere oggetto di una progettazione unitaria tramite un intervento che individui i materiali, le componenti degli annessi di servizio, la partitura e le recinzioni, integrando l'area all'interno del contesto circostante.

### **Art.63. Ritrovamenti archeologici**

Nelle aree del territorio comunale oggetto di ritrovamenti archeologici diffusi, individuate dal P.S., alla Tav.2, in occasione di interventi di trasformazione del suolo e del sottosuolo, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e della competente Autorità, si richiede, obbligatoriamente, una ricognizione documentativa dettagliata su possibili materiali di interesse storico-documentativo, al fine di acquisire ulteriori elementi illustrativi della storia locale.

### **Art. 64. Cimiteri e relativo vincolo di rispetto**

Sono comprese le aree occupate dai cimiteri e quelle destinate al loro ampliamento. Le relative fasce di rispetto sono regolate dalla normativa vigente e non possono avere comunque larghezza inferiore a 100 m all'interno della quale è comunque vietata l'edificazione.

Nell'area di rispetto sono ammesse esclusivamente le trasformazioni fisiche volte a realizzare:

- infrastrutture viarie carrabili e/o pedonali e/o ciclabili;
- parcheggi;
- opere di urbanizzazione primarie;
- manufatti amovibili e/o precari per attività di commercio su aree pubbliche.

Negli edifici esistenti nella fascia di rispetto sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

### **Art.64. bis Impianti di distribuzione carburanti**

Il R.U. individua le aree relative agli impianti di distribuzione carburanti per autotrazione : esistenti, di nuova localizzazione e da dimettere, recependo quanto determinato nel piano dei distributori carburanti, approvato dal Amministrazione Comunale, che individua numero e tipologia della rete distribuzione carburanti all'interno del territorio comunale secondo quanto dettato dalla legislazione vigente.

### **Art. 65. Schede relative agli ambiti di riqualificazione**

UTOE FORNACETTE

**Ambito riqualificazione ingresso Fornacette ovest**

**A**

<p>Si tratta della zona all'ingresso di Fornacette da ovest, compresa fra la strada Tosco-Romagnola, la via Livornese e la ferrovia Firenze-Pisa.</p>	
<p>Modalità attuative</p>	<p>Piano attuativo di iniziativa privata</p>
<p>Superficie</p>	<p>Mq 15.950</p>
<p>Indici e parametri</p>	<p>Volumetria massima mc 13.300 Rc 35% H max 8,5mt</p>
<p>Tipologia</p>	<p>edifici a carattere direzionale</p>
<p>Distanze</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dai confini di proprietà 5,00 mt minimo</li> <li>- dalla strada pubblica 10 mt</li> <li>- dai fabbricati 10,00 mt</li> </ul>
<p>destinazioni d'uso</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- attività direzionali, finanziarie, bancarie, assicurative, studi professionali;</li> <li>- attività di servizio di tipo diffusivo, mostre ed esposizioni, servizi pubblici, esercizi pubblici;</li> <li>- esercizi di vendita di vicinato, medie strutture di vendita.</li> </ul>
<p>Prescrizioni</p>	<p>il 35% dell'area deve essere destinato a verde pubblico o privato; il 20% della superficie viene destinato a parcheggi in relazione alla tipologia di insediamento previsto; il 10% della superficie a servizi</p>
<p>Indice di permeabilità</p>	<p>Non meno del 40% della superficie oggetto di trasformazione deve essere permeabile e consentire una dispersione lenta delle acque meteoriche.</p>
<p>Rischio idraulico</p>	<p>Si prescrive la riorganizzazione del fosso che circonda l'area che assolve al convogliamento delle acque circostanti e delle acque reflue delle abitazioni della zona prive di allacciamento alla fognatura pubblica. L'intervento non deve produrre ostruzioni al tratto già tombato. Tutto ciò secondo quanto emerso nelle valutazioni degli effetti ambientali e nell'analisi delle condizioni ideologico e idrauliche dei corsi d'acqua allegate al R.U. L'intervento è subordinato alla messa in sicurezza del</p>

	<p>terreno oggetto di ristagni sia di acque meteoriche che dei reflui, tramite una regolarizzazione delle pendenze.</p>
<p><b>Organizzazione formale ed architettonica</b> Si prescrive l'allineamento delle cortine edilizie lungo la Tosco-Romagnola al fine di creare un ingresso architettonico alla frazione. Il fronte architettonico dell'edificio può essere munito di porticato per una diretta accessibilità ai vari fondi. Lungo il fronte principale dell'edificio a lato delle percorrenze pedonali, devono essere previste spazi per la sosta. L'area di parcheggio a servizio di tutta la zona di ingresso deve essere collocato all'interno dell'area e opportunamente mascherato dalla cortina edilizia e da filtri con vegetazione arborea per una migliore qualità della zona. Gli accessi all'area devono essere previsti direttamente dalla Tosco-Romagnola con opportune sistemazioni per non recare intralci alla circolazione.</p>	

**Ambito riqualificazione del margine nord**

**B**

<p><del>Si tratta della zona, adiacente alle espansioni residenziali di recente formazione, compresa fra l'insediamento misto dell'abitato di Fornacette a nord della Tosco-Romagnola.</del></p>	
<p><del>Modalità attuative</del> <del>Piano attuativo di iniziativa privata</del></p>	
<p><del>Intervento subordinato alla realizzazione del nuovo fosso di guardia in sostituzione dell'attuale Lucaia.</del></p>	
<p>Superficie</p>	<p><del>Mq 10.600</del></p>
<p>Indici e parametri</p>	<p><del>It 0,5 mc/mq</del>  <del>Re 30%</del>  <del>H max 7,5mt</del></p>
<p>Tipologia</p>	<p><del>Edifici a linea, case a schiera</del></p>
<p>Distanze</p>	<p><del>dai confini di proprietà 5,00 mt minimo</del>  <del>dalla strada pubblica 7,5 mt</del>  <del>dai fabbricati 10,00 mt</del></p>
<p>destinazioni d'uso</p>	<p><del>residenza, attività di servizio alla residenza</del></p>
<p>Prescrizioni</p>	<p><del>il 50% dell'area deve essere destinato a verde pubblico o privato;</del>  <del>il 10% della superficie viene destinato a parcheggi e viabilità;</del>  <del>fino al 10% della superficie a servizi</del></p>
<p>Indice di permeabilità</p>	<p><del>Non meno del 60% della superficie oggetto di trasformazione deve essere permeabile e consentire una dispersione lenta delle acque meteoriche</del></p>
<p>Rischio idraulico</p>	<p><del>L'intervento è subordinato alla riorganizzazione del reticolo idrografico e in particolare alla realizzazione del nuovo Lucaia a nord del territorio urbanizzato in funzione di drenaggio delle acque del territorio agricolo sovrastante. Il nuovo fosso si immetterà nel Canale Emissario del Bientina utilizzando il manufatto esistente.</del></p>

**Organizzazione formale ed architettonica**

L'intervento deve creare un fronte urbano omogeneo che alterni case in linea e case a schiera al fine di favorire la realizzazione di spazi di relazione verso il territorio aperto. Le linee dovranno essere disposte secondo l'allineamento dato dalla nuova strada di servizio dell'area prevista dal R.U. in modo da ottenere una chiusura del sistema abitativo sottostante.

Le schiere potranno disporsi in maniera autonoma secondo direttrici perpendicolari all'asse stradale al fine di creare spazi verdi di connessione con l'area circostante.

Si prescrive la realizzazione di una fascia di verde di profondità 60 mt a distacco dall'attuale insediamento PEEP. Ogni 60 mt il progetto deve prevedere una fascia di verde di relazione con il territorio retrostante.



**Ambito riqualificazione del margine nord**

**C**

<p>Si tratta della zona, adiacente alle espansioni residenziali di recente formazione, compresa fra l'insediamento misto dell'abitato di Fornacette a nord della Tosco-Romagnola e il confine dell'Utoe fino al corridoio di attraversamento dell'elettrodotto.</p>	
<p>Modalità attuative</p>	<p>Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata ai sensi della L.167/1962 PEEP Intervento subordinato alla realizzazione del nuovo fosso di guardia in sostituzione dell'attuale Lucaia.</p>
<p>Superficie</p>	<p>Mq 31.170</p>
<p>Indici e parametri</p>	<p>It 0,5 mc/mq Rc 30% H max 7,5mt</p>
<p>Tipologia</p>	<p>Edifici a linea, case a schiera</p>
<p>Distanze</p>	<p>dai confini di proprietà 5,00 mt minimo dalla strada pubblica 7,5 mt dai fabbricati 10,00 mt</p>
<p>destinazioni d'uso</p>	<p>- residenza, attività di servizio alla residenza, attrezzature e servizi pubblici</p>
<p>Prescrizioni</p>	<p>il 50% dell'area deve essere destinato a verde pubblico o Privato; il 10% della superficie viene destinato a parcheggi e viabilità; il 10% della superficie a servizi</p>
<p>Indice di permeabilità</p>	<p>Non meno del 60% della superficie oggetto di trasformazione deve essere permeabile e consentire una dispersione lenta delle acque meteoriche</p>
<p>Rischio idraulico</p>	<p>L'intervento è subordinato alla riorganizzazione del reticolo idrografico e in particolare alla realizzazione del nuovo Lucaia a nord del territorio urbanizzato in funzione di drenaggio delle acque del territorio agricolo sovrastante. Il nuovo fosso si immetterà nel Canale Emissario del Bientina utilizzando il manufatto esistente.</p>

Organizzazione formale ed architettonica

L'intervento deve creare un fronte urbano omogeneo che alterni case in linea e case a schiera al fine di favorire la realizzazione di spazi di relazione verso il territorio aperto. Le linee dovranno essere disposte secondo l'allineamento dato dalla nuova strada di servizio dell'area prevista dal R.U. in modo da ottenere una chiusura del sistema abitativo sottostante.

Le schiere potranno disporsi in maniera autonoma secondo direttrici perpendicolari all'asse stradale al fine di creare spazi verdi di connessione con l'area circostante.

È obbligo prevedere un'adeguata prosecuzione spaziale alla Piazza Aldo Moro tale da costituire una connessione fra i due contesti.

Ogni 60 mt il progetto deve prevedere una fascia verde di relazione con il territorio retrostante.

**U.T.O.E. FORNACETTE AMBITO PRODUTTIVO**

**Ambito riqualificazione zona produttiva Tosco-Romagnola**

**D**

<p>Si tratta della zona posta sulla viabilità della Tosco-Romagnola interessata già da insediamenti a carattere produttivo industriale e artigianale e delimitata a nord dall'attuale fosso Lucaia, ad est da via Maremmana, ad ovest dalla zona produttiva. All'interno dell'ambito è individuata l'area da sottoporre a P.I.P.</p>	
<p>Modalità attuative</p>	<p>Piano generale d'intervento da sottoporre alla approvazione del Consiglio Comunale. Successivamente attuazione tramite piano attuativo di iniziativa privata , e PIP nell'area individuata</p>
<p>Superficie</p>	<p>Mq 166.780</p>
<p>Indici e parametri</p>	<p>It 2,0 Rc 35% H max 8,5mt</p>
<p>Tipologia</p> <p>Distanze</p>	<p>- edifici a carattere produttivo e/o commerciale - terziario</p> <p>dai confini di proprietà 5,00 mt minimo dalla strada pubblica 10 mt dai fabbricati 10,00 mt</p>
<p>destinazioni d'uso</p>	<p>- Attività produttive di tipo industriale - manifatturiero, attività artigianali, commerciali, depositi; - attività di servizio di tipo diffusivo, mostre ed esposizioni, servizi pubblici, esercizi pubblici; .- attività direzionali.</p>
<p>Prescrizioni</p>	<p>- il 35% dell'area deve essere destinato a verde pubblico o privato; - il 20% della superficie viene destinato a parcheggi in relazione alla tipologia di insediamento previsto; - il 10% della superficie a servizi</p>

<p>Indice di permeabilità</p> <p>Rischio idraulico</p>	<p>Non meno del 25% della superficie oggetto di trasformazione deve essere permeabile e consentire una dispersione lenta delle acque meteoriche.</p> <p>Si prescrive lo spostamento del Fosso Lucaia con la realizzazione di un nuovo canale più a nord per il drenaggio delle acque del territorio agricolo che saranno recapitate nel Canale Emissario mediante lo sbocco attuale. Secondo quanto indicato nelle Analisi delle condizioni idrogeologico-idrauliche dei corsi d'acqua.</p> <p>Si prescrive per i nuovi insediamenti produttivi la dotazione di un sistema fognario autonomo con eventuale collettore posto lungo il tracciati dell'attuale Lucaia.</p>
<p>Organizzazione formale ed architettonica</p> <p>Si prescrive l'allineamento delle cortine edilizie lungo la Tosco-Romagnola per creare un sistema ordinato e leggibile.</p> <p>Sul fronte in parallelo alla Statale devono trovare collocazione gli edifici adibiti a funzioni di tipo direzionali, disposti su una maglia lottizzativa dimensionalmente appropriata, mentre le attività a carattere industriale saranno localizzate nei lotti retrostanti..</p> <p>È prescritto la localizzazione di una fascia di verde a distacco dalla via Maremmana.</p> <p>La viabilità prevista dal R.U. ed esclusa dal comparto edificatorio, dovrà essere realizzata contestualmente agli interventi, a carico dei soggetti attuatori, della zona PEEP fino all'allacciamento con via Maremmana.</p>	

**U.T.O.E. FORNACETTE**

**Ambito di riqualificazione zona sottoferrovia Pistoni Asso-via del Battaglione**

**E1**

<p>Si tratta della zona compresa fra la ferrovia Firenze-Pisa e l'abitato di via del Battaglione. Ad est confina con l'area industriale della Pistoni Asso.</p>	
<p>Modalità attuative</p>	<p>Piano attuativo di iniziativa privata .</p>
<p>Superficie</p>	<p>Mq 19491</p>
<p>Indici e parametri</p>	<p>It 0,8 Rc 30% H max 7,5- 9mt</p>
<p>Tipologia</p> <p>Distanze</p>	<p>Edifici mono e bifamiliari, edifici quadrifamiliari, edifici a linea</p> <p>dai confini di proprietà 5,00 mt minimo dalla strada pubblica 7,5 mt dai fabbricati 10,00 mt</p>
<p>destinazioni d'uso</p>	<p>- residenza e servizi strettamente connessi alla residenza</p>
<p>Prescrizioni</p>	<p>- il 40% dell'area deve essere destinato a verde pubblico o Privato; - il 20% della superficie viene destinato a parcheggi e viabilità; - fino al 10% della superficie a servizi</p>
<p>Indice di permeabilità</p> <p>Rischio idraulico</p>	<p>Non meno del 50% della superficie oggetto di trasformazione Deve essere permeabile e consentire una dispersione lenta delle acque meteoriche</p>

**Organizzazione formale ed architettonica**

Il sistema da prevedere è a basso impatto edilizio con una disposizione omogenea e continua per la formazione di un tessuto urbano compatto di ricucitura degli episodi edilizi esistenti.

L'intervento deve produrre un ridisegno della strada via del Battaglione, per facilitare il flusso del traffico e connotarla, tramite interventi edilizi e non, come viale urbano dotato di una propria immagine.

L'intervento deve essere progettato in modo da garantire una separazione spaziale dall'insediamento industriale.

**Ambito di riqualificazione zona sottoferrovia via del Battaglione-Case Vecchie**

**E2**

<p>Si tratta della zona compresa fra la ferrovia Firenze-Pisa, l'elettrodotto e l'antico nucleo denominato Case Vecchie e via del Battaglione.</p>	
<p>Modalità attuative</p>	<p>Piano attuativo di iniziativa privata .</p>
<p>Superficie</p>	<p>Mq 29.500</p>
<p>Indici e parametri</p>	<p>It 0,6 Rc 30% H max 7,5- 9mt</p>
<p>Tipologia</p> <p>Distanze</p>	<p>Edifici mono e bifamiliari, edifici quadrifamiliari, edifici a linea</p> <p>dai confini di proprietà 5,00 mt minimo dalla strada pubblica 7,5 mt dai fabbricati 10,00 mt</p>
<p>destinazioni d'uso</p>	<p>residenza, servizi strettamente connessi alla residenza, esercizi di vicinato.</p>
<p>Prescrizioni</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- il 40% dell'area deve essere destinato a verde pubblico o privato;</li> <li>- il 20% della superficie viene destinato a parcheggi e viabilità;</li> <li>- fino al 10% della superficie a servizi</li> </ul>
<p>Indice di permeabilità</p> <p>Rischio idraulico</p>	<p>Non meno del 50% della superficie oggetto di trasformazione Deve essere permeabile e consentire una dispersione lenta delle acque meteoriche</p>

**Organizzazione formale ed architettonica**

Il sistema da prevedere è a basso impatto edilizio con una disposizione omogenea e continua per la formazione di un tessuto urbano compatto di ricucitura degli episodi edilizi esistenti.

All'incrocio fra via del Battaglione e via della Rotina l'intervento deve realizzare uno spazio pubblico a carattere di centralità per dotare l'abitato di un luogo di identità.

L'intervento deve produrre un ridisegno della strada via del Battaglione per facilitare il flusso del traffico e connotarla tramite interventi edilizi e non, come viale urbano dotato di una propria immagine.

Il nuovo quartiere deve essere connesso e integrato con l'area del parco urbano ubicato sotto via del Battaglione.



**Ambito di riqualificazione zona sottoferrovia via del Battaglione Curigliane**

**E3**

<p>Si tratta della zona compresa fra la ferrovia Firenze-Pisa e l'abitato di Case Vecchie e via del Battaglione.</p>	
<p>Modalità attuative</p>	<p>Piano attuativo di iniziativa privata .</p>
<p>Superficie</p>	<p>Mq 11.207</p>
<p>Indici e parametri</p>	<p>It 0,8 Rc 30% H max 7,5- 9mt</p>
<p>Tipologia</p> <p>Distanze</p>	<p>Edifici mono e bifamiliari, edifici quadrifamiliari, edifici a linea</p> <p>dai confini di proprietà 5,00 mt minimo dalla strada pubblica 7,5 mt dai fabbricati 10,00 mt</p>
<p>destinazioni d'uso</p>	<p>attività residenziali e servizi strettamente connessi alla residenza</p>
<p>Prescrizioni</p>	<p>il 40% dell'area deve essere destinato a verde pubblico o Privato; il 20% della superficie viene destinato a parcheggi e viabilità; fino alla quota del 10% della superficie a servizi</p>
<p>Indice di permeabilità</p> <p>Rischio idraulico</p>	<p>Non meno del 50% della superficie oggetto di trasformazione Deve essere permeabile e consentire una dispersione lenta delle acque meteoriche</p>

**Organizzazione formale ed architettonica**

Il sistema da prevedere è a basso impatto edilizio con una disposizione omogenea e continua per la formazione di un tessuto urbano compatto di ricucitura degli episodi edilizi esistenti, l'organizzazione spaziale deve contribuire a definire il limite dell'edificato verso il territorio esclusivamente agricolo.

Lungo via del Battaglione l'intervento deve prevedere opportuni collegamenti al sistema del verde sottostante, attrezzato a parco, per integrare formalmente il luogo ai caratteri ambientali circostanti.

UTOE CASE BIANCHE

**Ambito riqualificazione Case Bianche**

**F**

<p>Si tratta della zona compresa fra l'abitato di case Bianche che si è venuto a formare in questi ultimi anni, via della Lucchesina e il Canale Emissario del Bientina.</p>	
<p>Modalità attuative</p>	<p>Piano attuativo di iniziativa privata</p>
<p>Superficie</p>	<p>Mq 9.750</p>
<p>Indici e parametri</p>	<p>It 1,0 Rc 35% H max 6,5 mt</p>
<p>Tipologia</p> <p>Distanze</p>	<p>case a schiera, edifici monofamiliari e bifamiliari, edifici a linea</p> <p>dai confini di proprietà 5,00 mt minimo dalla strada pubblica 7,5 mt dai fabbricati 10,00 mt</p>
<p>destinazioni d'uso</p>	<p>- residenza e servizi compatibili con la residenza Fino al 20% delle volumetrie realizzabili sono da destinare ad attività di servizio.</p>
<p>Prescrizioni</p>	<p>- il 35% dell'area deve essere destinato a verde pubblico o privato; - il 15% della superficie viene destinato a parcheggi e viabilità l'intervento deve procedere al completamento e potenziamento della rete stradale realizzando un ingresso da via delle Case Bianche</p>
<p>Indice di permeabilità</p> <p>Rischio idraulico</p>	<p>Non meno del 50% della superficie oggetto di trasformazione deve essere permeabile e consentire una dispersione lenta delle acque meteoriche</p> <p>L'intervento non deve in nessun modo arrecare effetti sul Canale Emissario</p>

**Organizzazione formale ed architettonica**

L'intervento deve individuare una fascia di verde a rispetto del Canale Emissario per consentire la realizzazione di un fronte omogeneo lungo l'asta fluviale e consentire la fruibilità pubblica con opportuni accessi pedonali.

La trama lottizzativa deve integrarsi con la maglia presente nel quartiere.

Si prescrive l'allineamento degli edifici sul fronte del canale per conferire un criterio di razionalità al sistema abitativo. Il potenziamento della viabilità compete ai soggetti attuatori per realizzare il completamento della rete stradale esistente.

Per particolari tipologie edilizie è consentita una maggiorazione dell'altezza fino a 7,5 mt.

UTOE OLTRARNO

**Ambito riqualificazione Oltrarno margine del fiume Arno**

**G**

<p>Si tratta della zona compresa fra l'insediamento residenziale attestato sulla viabilità principale e l'Arno.</p>	
<p>Modalità attuative</p>	<p>Piano attuativo di iniziativa privata.</p>
<p>Superficie</p>	<p>Mq 44.500</p>
<p>Indici e parametri</p>	<p>It 0,4 Rc 30% H max 6 mt</p>
<p>Tipologia</p> <p>Distanze</p>	<p>edifici monofamiliari, bifamiliari, case a schiera specialistici per attività di servizio dai confini di proprietà 5,00 mt minimo dalla strada pubblica 7,5 mt dai fabbricati 10,00 mt</p>
<p>destinazioni d'uso</p>	<p>Attività residenziali e servizi annessi, attività ricettive e ricreative. Fino al 30% delle volumetrie realizzabili sono da destinare ad attività ricettive e di servizio</p>
<p>Prescrizioni</p>	<p>- il 55% dell'area deve essere destinato a verde pubblico o privato; - il 15% della superficie viene destinato a parcheggi e viabilità</p>
<p>Indice di permeabilità</p> <p>Rischio idraulico</p>	<p>Non meno del 50% della superficie oggetto di trasformazione deve essere permeabile e consentire una dispersione lenta delle acque meteoriche.</p>

**Organizzazione formale ed architettonica**

L'intervento deve avere i caratteri propri del contesto ambientale circostante. Si prescrive l'accesso diretto dalla strada per una migliore fruibilità della zona.

Il progetto deve prevedere la creazione di una percorrenza che faciliti alla popolazione la fruizione dell'area fluviale.

La disposizione dei singoli edifici deve permettere il mantenimento delle relazioni spaziali fra i vari contesti.

Per particolari tipologie edilizie è consentita una maggiorazione dell'altezza fino a 7,5 mt.

**Ambito riqualificazione margine contiguo al corridoio della ferrovia Pontedera-Lucca**      **H**

Si tratta della zona compresa fra l'abitato sorto lungo la viabilità territoriale e il rilevato dell'antica ferrovia Pontedera-Lucca.	
Modalità attuative	Piano attuativo di iniziativa privata
Superficie	Mq 72.500
Indici e parametri	It 0,4 Rc 25% H max 6 – 7,5mt
Tipologia	Edilizia a schiera, in linea, bifamiliari
Distanze	dai confini di proprietà 5,00 mt minimo dalla strada pubblica 7,5 mt dai fabbricati 10,00 mt
destinazioni d'uso	residenza e servizi connessi, esercizi di vicinato, esercizi pubblici, attività direzionali. Fino al 30% delle volumetrie realizzabili da destinare ad attività di servizio, attività commerciali.
Prescrizioni	- il 30% della volumetria è destinata a servizi - il 50% dell'area deve essere destinato a verde pubblico o Privato; - almeno il 20% della superficie destinato a parcheggi e viabilità
Indice di permeabilità	Non meno del 50% della superficie oggetto di trasformazione deve essere permeabile e consentire una dispersione lenta delle acque meteoriche.
Rischio idraulico	

**Organizzazione formale ed architettonica**

L'intervento edilizio prevede una maglia viaria di supporto all'abitato e alternativa alla strada provinciale.

Deve essere realizzato un accesso da via delle Case Bianche con un sistema stradale a carattere urbano che si riconnetta con la maglia viaria delle lottizzazioni in corso.

Al centro della zona individuata per l'edificazione, l'intervento edilizio deve prevedere un sistema edilizio impostato su tipologie in linea, per favorire la formazione di uno spazio pubblico idoneo ad incentivare la localizzazione di attività urbane per creare una piccola centralità della frazione di Oltrarno. Per tali episodi edilizi può essere impiegata nelle realizzazioni l'altezza maggiore prevista nell'area.

Il progetto dal lato della ferrovia deve impiegare un sistema edilizio a case unifamiliari e bifamiliari in modo da rendere l'abitato ambientalmente integrato con il territorio agricolo. Si prescrive la formazione di accessi diretti con il corridoio ferroviario da utilizzare anche come percorrenza pedonale e ciclabile. I bordi dell'intervento devono essere rafforzati da quinte di verde arborato.



**Ambito riqualificazione via delle Case Bianche - Osteriaccia**

**I**

<p>Si tratta della zona a settentrione di via delle Case Bianche, compresa fra via Papa Giovanni XXIII e il nucleo denominato Osteriaccia.</p>	
<p>Modalità attuative</p>	<p>Piano attuativo di iniziativa privata o pubblica</p>
<p>Superficie</p>	<p>Mq 8.850</p>
<p>Indici e parametri</p>	<p>It 0,4 mc/mq Rc 25% H max 6 mt</p>
<p>Tipologia</p> <p>Distanze</p>	<p>Edilizia monofamiliare e bifamiliare e a schiera</p> <p>dai confini di proprietà 5,00 mt minimo dalla strada pubblica 10,00 mt dai fabbricati 10,00 mt</p>
<p>destinazioni d'uso</p>	<p>- residenza</p>
<p>Prescrizioni</p>	<p>- il 50% dell'area deve essere destinato a verde pubblico o privato; - almeno il 20% della superficie destinato a parcheggi e viabilità</p>
<p>Indice di permeabilità</p> <p>Rischio idraulico</p>	<p>Non meno del 50% della superficie oggetto di trasformazione deve essere permeabile e consentire una dispersione lenta delle acque meteoriche.</p>

**Organizzazione formale ed architettonica**

L'intervento edilizio deve prevedere il potenziamento della sede stradale di via delle Case Bianche oggi esistente e l'accessibilità dal nuovo tracciato di collegamento con l'area del polo scolastico.

L'inserimento delle abitazioni deve creare un fronte urbano sulla strada principale con caratteristiche di omogeneità architettoniche.

UTOE CALCINAIA

**Ambito riqualificazione del margine dell'abitato verso Montecchio**

**J**

<p>È l'area adiacente alle espansioni residenziali di recente formazione, a sud del viale Matteotti fra la zona sportiva e le propaggini della collina di Montecchio.</p>	
<p>Modalità attuative</p>	<p>Piano attuativo di iniziativa privata</p> <p>Intervento subordinato alla realizzazione del nuovo fosso di Drenaggio delle acque superficiali.</p>
<p>Superficie</p>	<p>Mq 43.550</p>
<p>Indici e parametri</p>	<p>It 1,0 Rc 25% H max 6,00 mt</p>
<p>Tipologia</p> <p>Distanze</p>	<p>Case a schiera, edifici monofamiliari e bifamiliari</p> <p>dai confini di proprietà 5,00 mt minimo dalla strada pubblica 7,5 mt dai fabbricati 10,00 mt</p>
<p>destinazioni d'uso</p>	<p>- residenza e servizi</p>
<p>Prescrizioni</p>	<p>- il 40% dell'area deve essere destinato a verde pubblico o Privato; - il 25% della superficie viene destinato a parcheggi e viabilità; - fino al 10% della superficie a servizi</p>
<p>Indice di permeabilità</p> <p>Rischio idraulico</p>	<p>Non meno del 60% della superficie oggetto di trasformazione deve essere permeabile e consentire una dispersione lenta delle acque meteoriche</p> <p>Ogni intervento di trasformazione è subordinato alla messa in sicurezza del territorio al fine di eliminare il fenomeno di ristagno delle acque. Secondo quanto individuato e prescritto nelle Analisi delle condizioni ideologico-idrauliche dei corsi d'acqua. In particolare per favorire lo sgrondo delle acque, si prescrive che parte dell'area dal viale Matteotti sia sollevata ed abbia pendenze adeguate a garantire il deflusso delle acque nei collettori. Il soddisfacimento di tali requisiti dovrà essere documentato da apposita relazione tecnica, in cui si analizzano anche le condizioni di maggiore impermeabilizzazione dell'area a seguito della realizzazione delle opere.</p>

Organizzazione formale ed architettonica

L'intervento deve favorire le interconnessioni spaziali e visive fra il viale Matteotti e l'Arno, con un assetto ortogonale al fiume, ricalcando le linee dell'appoderamento agricolo ancora leggibili.

Al fine di assicurare una introspezione visiva all'interno del quartiere verso la collina di Montecchio e una valorizzazione di questa come scenario dell'intero abitato, si prescrive la creazione di direttrici visive ogni 30 mt con il verde. Tali direttrici possono essere utilizzate come rete stradale di distribuzione. Il fronte verso l'attuale abitato deve essere omogeneo con l'allineamento delle schiere.

Per particolari tipologie edilizie è consentita una maggiorazione dell'altezza fino a 7,5 mt.

Le aree a verde devono essere connesse con l'area pubblica del bosco di Montecchio e con la rete dei percorsi ciclabili e pedonali.

**Ambito riqualificazione Ansa Nord Sardinia**

**K**

<p>Si tratta della zona compresa fra l'insediamento produttivo di Sardinia sul confine comunale e il nuovo tracciato della strada Sarzanese-Valdera.</p>	
<p>Modalità attuative</p>	<p>Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata Intervento subordinato alla approvazione della progettazione esecutiva del nuovo tracciato della strada 439.</p>
<p>Superficie</p>	<p>Mq 227.598</p>
<p>Indici e parametri</p>	<p>It 1,2 Rc 35% H max 8mt</p>
<p>Tipologia</p>	<p>edifici produttivi con caratteri omogenei</p>
<p>Distanze</p>	<p>dai confini di proprietà 5,00 mt minimo dalla strada pubblica 10 mt dai fabbricati 10,00 mt</p>
<p>destinazioni d'uso</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- attività artigianali e attività produttive di tipo manifatturiero,</li> <li>- artigianato di servizio, commercio all'ingrosso, , magazzini, depositi e frigoriferi relativi alle suddette attività,</li> <li>- attrezzature.</li> </ul>
<p>Prescrizioni</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- il 35% dell'area deve essere destinato a verde pubblico o Privato;</li> <li>- il 20% della superficie viene destinato a parcheggi in relazione alla tipologia di insediamento previsto e viabilità;</li> <li>- il 10% della superficie a servizi</li> </ul>
<p>Indice di permeabilità</p>	<p>Non meno del 40% della superficie oggetto di trasformazione deve essere permeabile e consentire una dispersione lenta delle acque meteoriche</p>
<p>Rischio idraulico</p>	<p>l'intervento è subordinato al mantenimento e alla riorganizzazione del reticolo idrografico minore le cui acque defluiscono nel fosso Giuntino, l'intervento deve prevedere la verifica idraulica dello stesso per portate con tempo di ritorno duecentennale in conseguenza dell'aumento di impermeabilizzazione dei terreni.</p>

**Organizzazione formale ed architettonica**

L'intervento deve mantenere l'area destinata a verde come individuato dalle tavole del R.U, a rispetto del sistema insediativo storico dell'ansa di Sardina. corridoi a verde devono essere previsti lungo i confini con il nuovo percorso della Sarzanese-Valdera per una profondità di 50 mt e sul confine dell'area sulla via del Marrucco per 80 mt. Parte di questa superficie può essere utilizzata a parcheggi purché con superfici permeabili o pavimentazioni forate.

La trama lottizzativa deve disporsi rispettando l'andamento e le ortogonalità della maglia poderale rispettando la rete scolante agricola. I futuri capannoni devono essere collocati secondo una disposizione geometrica che favorisca simmetrie e direttrici. Queste corredate da opportune sistemazioni arboree dovranno favorire le relazioni spaziali e visive con i sistemi adiacenti. La messa a dimora di essenze arboree ed arbustive devono costituire schermatura e filtro fra il sistema produttivo e quello agricolo – residenziale e favorire il miglioramento microclimatico in genere.

Il piano deve studiare il collegamento, tramite un'idonea rete stradale con il nuovo tracciato della Sarzanese-Valdera per rendere accessibile l'area senza produrre carichi urbanistici aggiuntivi sulla viabilità esistente.

**Ambito riqualificazione Torretta**

**K L**

<p>Si tratta della zona di cerniera in parte nell'area dell'insediamento produttivo di Sardina e in parte nell'area del sistema ricreativo del tempo libero, confina a sud col nuovo tracciato della SP 439.</p>	
<p>Modalità attuative</p>	<p>Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata Intervento subordinato all'approvazione della progettazione esecutiva del nuovo tracciato della strada 439.</p>
<p>Superficie</p>	<p>Mq 90.922</p>
<p>Indici e parametri</p>	<p>It 1,5 Rc 35% H max 10mt</p>
<p>Tipologia</p> <p>Distanze</p>	<p>Edifici specialistici commerciali e terziari e in parte per attività di servizio</p> <p>dai confini di proprietà 10,00 mt minimo dalla strada pubblica 10 mt dai fabbricati 10,00 mt</p>
<p>destinazioni d'uso</p>	<p>Attività artigianali, commerciali, di servizio, mostre ed esposizioni, attività ricreative e di servizio, esercizi pubblici, servizi magazzini, depositi relativi alle suddette attività,</p>
<p>Prescrizioni</p>	<p>il 35% dell'area deve essere destinato a verde pubblico o Privato; il 20% della superficie viene destinato a parcheggi in relazione alla tipologia di insediamento previsto; il 10% della superficie a servizi</p>
<p>Indice di permeabilità</p> <p>Rischio idraulico</p>	<p>Non meno del 40% della superficie oggetto di trasformazione deve essere permeabile e consentire una dispersione lenta delle acque meteoriche</p> <p>l'intervento è subordinato al mantenimento e alla riorganizzazione del reticolo idrografico minore le cui acque defluiscono nel fosso Giuntino, l'intervento deve prevedere la verifica idraulica dello stesso per portate con tempo di ritorno duecentennale in conseguenza dell'aumento di impermeabilizzazione dei terreni.</p>

**Organizzazione formale ed architettonica**

L'intervento è soggetto a progetto unitario comprensivo dei due ambiti al fine di organizzare un assetto urbanistico capace a integrare contesti e funzioni diverse in termini di qualità.

Si prescrive l'accesso dalla viabilità di raccordo con la nuova Sarzanese-Valdera mentre i collegamenti con l'asse storico devono essere secondari e a carattere pedonale.

Si prescrive la realizzazione di schermature di verde con filari di alberi e piantumazioni di arbusti e siepi per migliorare il grado ambientale.

L'area deve costituire un sistema centrale a uso pubblico per dotare questa parte di territorio di un luogo centrale riconoscibile, in controtendenza all'assetto urbanistico lineare caratterizzato da frammentazione funzionale e architettonica. Per eventuali soluzioni architettoniche di rilievo l'altezza dell'edificato può raggiungere fino a 12 mt.

L'area a parcheggio deve essere permeabile e piantumata con alberi.



**Ambito riqualificazione Torretta-Villa Corsi**

**L**

L'area interessata è adiacente al polo ricettivo della Torretta e circonda il sistema edilizio Villa Corsi.	
Modalità attuative	Piano attuativo di iniziativa privata
Superficie	Mq 76.060
Indici e parametri	It 0,5 mc/mq Rc 35% H max 9mt
Tipologia	Edifici specialistici
Distanze	dai confini di proprietà 5,00 mt minimo dalla strada pubblica 10 mt dai fabbricati 10,00 mt
destinazioni d'uso	Attività ricettive e pubblici esercizi, residenza turistico-alberghiera, attività per il tempo libero, attività e servizi ricreativi.
Prescrizioni	- il 45% dell'area deve essere destinato a verde pubblico o privato; - il 20% della superficie viene destinato a parcheggi e viabilità
Indice di permeabilità	Non meno del 50% della superficie oggetto di trasformazione deve essere permeabile e consentire una dispersione lenta delle acque meteoriche
Rischio idraulico	l'intervento è subordinato alla riorganizzazione e manutenzione del reticolo idrografico minore.

**Organizzazione formale ed architettonica**

L'intervento deve avere caratteri di alta qualità architettonica tali da integrarsi con la preesistenza di Villa Corsi e essere tale da assolvere alle funzioni di ricettività di livello elevato che contraddistinguono il polo ricettivo.

È prescritto la conservazione e la valorizzazione del verde esistente.

L'intervento edilizio deve, inoltre, garantire nuovi spazi a verde per migliorare l'inserimento della struttura di servizio in un ambito di grande qualità ambientale. Il progetto del sistema del verde deve essere tale da relazionarsi a quello esistente nella zona storica di Villa Corsi.

Sul perimetro dell'area, oggetto della riqualificazione, deve essere prevista una barriera a verde arborato per garantire livelli sonori compatibili.

La superficie destinata a parcheggi deve essere trattata con pavimentazioni permeabili.

L'intervento deve prevedere i corridoi ecologici di connessione con il sistema agricolo interno.

**Ambito di riqualificazione zona “I Moretti”**

**M**

<p>Si tratta della zona compresa fra via dei Martiri – via di Mezzo e il sistema del verde contiguo all’area produttiva “I Moretti” in corso di attuazione.</p>	
<p>Modalità attuative</p>	<p>Piano attuativo di iniziativa o privata .</p>
<p>Superficie</p>	<p>Mq 15.800</p>
<p>Indici e parametri</p>	<p>It 3 Rc 40% H max 9,00 mt</p>
<p>Tipologia</p>	<p>edifici a carattere terziario</p>
<p>Distanze</p>	<p>dai confini di proprietà 5,00 mt minimo dalla strada pubblica 10,00 mt dai fabbricati 10,00 mt</p>
<p>destinazioni d’uso</p>	<p>Attività commerciali, direzionali, terziarie o di servizio</p>
<p>Prescrizioni</p>	<p>il 30% dell’area deve essere destinato a verde pubblico o Privato; il 20% della superficie viene destinato a parcheggi fatte salve le maggiori quote richieste a norma di legge e viabilità</p>
<p>Indice di permeabilità</p>	<p>Non meno del 50% della superficie oggetto di trasformazione</p>
<p>Rischio idraulico</p>	<p>Deve essere permeabile e consentire una dispersione lenta delle acque meteoriche</p>

**Organizzazione formale ed architettonica**

L'intervento dovrà valorizzare il fronte lungo la viabilità di cerniera tra l'ambito destinato alle attività economiche e l'ambito soprastante di valorizzazione e riqualificazione di Villa corsi e del sistema della Torretta

L'intervento dovrà essere progettato in modo tale conservare distacchi e separazioni fisiche e spaziali rispetto alla edilizia esistente in area limitrofa.

**Ambito riqualificazione Caldereto**

**N**

Si tratta della zona a nord della nuova Vicarese, compresa fra l'asse stradale e il lago del Marrucco.	
Modalità attuative	Piano attuativo di iniziativa privata
Superficie	Mq 28.352
Indici e parametri	It 0,5 mc/mq Rc 25% H max 6,5 mt
Tipologia	Edilizia momofamiliare, bifamiliare e specialistica
Distanze	dai confini di proprietà 5,00 mt minimo dalla strada pubblica 10,00 mt dai fabbricati 10,00 mt
destinazioni d'uso	Attività residenza ricettiva e servizi Fino ad un massimo del 10% della volumetria può essere destinato a residenza
Prescrizioni	il 50% dell'area deve essere destinato a verde pubblico o privato; il 25% della superficie destinato a parcheggi e viabilità
Indice di permeabilità	Non meno del 50% della superficie oggetto di trasformazione deve essere permeabile e consentire una dispersione lenta delle acque meteoriche.
Rischio idraulico	

**Organizzazione formale ed architettonica**

Gli interventi dovranno avere un'adeguata fascia di rispetto dovrà essere privilegiata una localizzazione in prossimità dell'ambito del Marrucco.

Il sistema degli accessi dovrà interessare la viabilità esistente

**Ambito riqualificazione Le Piagge**

**O**

<p>Si tratta della zona compresa fra la viabilità della nuova Vicarese e il lago del Marrucco adiacente all'area del nuovo impianto di distribuzione carburanti.</p>	
<p>Modalità attuative</p>	<p>Piano attuativo di iniziativa privata</p>
<p>Superficie</p>	<p>Mq 19650</p>
<p>Indici e parametri</p>	<p>It 0,5 mc/mq Rc 25% H max 7 mt</p>
<p>Tipologia</p>	<p>Edilizia specialistica</p>
<p>Distanze</p>	<p>dai confini di proprietà 5,00 mt minimo dalla strada pubblica 10,00 mt dai fabbricati 10,00 mt</p>
<p>destinazioni d'uso</p>	<p>Attività ricettive</p>
<p>Prescrizioni</p>	<p>il 50% dell'area deve essere destinato a verde pubblico o privato; il 20% della superficie destinato a parcheggi e viabilità</p>
<p>Indice di permeabilità</p>	<p>Non meno del 50% della superficie oggetto di trasformazione deve essere permeabile e consentire una dispersione lenta delle acque meteoriche.</p>
<p>Rischio idraulico</p>	

Organizzazione formale ed architettonica

L'intervento deve valorizzare gli ambiti spaziali adiacenti privilegiando le connessioni con il Geen Park e il lago.

Gli accessi devono usufruire della viabilità esistente.

In caso di particolari tipologie edilizie per le funzioni da espletare l'altezza dell'edificio può oscillare fra 6 / 9 mt.



**Ambito riqualificazione Le Piagge**

**O1**

<p>Si tratta della zona compresa fra la viabilità della nuova Vicarese e il lago del Marrucco comprendente l'area del nuovo impianto di distribuzione carburanti.</p>	
<p>Modalità attuative</p>	<p>Piano attuativo di iniziativa privata</p>
<p>Superficie</p>	<p>Mq 8.530</p>
<p>Indici e parametri</p>	<p>It 0,8 mc/mq Rc 25% H max 7 mt</p>
<p>Tipologia</p>	<p>Edilizia specialistica</p>
<p>Distanze</p>	<p>dai confini di proprietà 5,00 mt minimo dalla strada pubblica 10,00 mt dai fabbricati 10,00 mt</p>
<p>destinazioni d'uso</p>	<p>Attività ricettive impianto distribuzione carburanti e servizi complementari</p>
<p>Prescrizioni</p>	<p>il 50% dell'area deve essere destinato a verde pubblico o privato; il 20% della superficie destinato a parcheggi e viabilità</p>
<p>Indice di permeabilità</p>	<p>Non meno del 50% della superficie oggetto di trasformazione deve essere permeabile e consentire una dispersione lenta delle acque meteoriche.</p>
<p>Rischio idraulico</p>	

Organizzazione formale ed architettonica

L'intervento deve valorizzare gli ambiti spaziali adiacenti privilegiando le connessioni con il Geen Park e il lago.

**Ambito riqualificazione San Teodoro - Osteriaccia**

**P**

<p>Si tratta della zona lungo via delle Case Bianche destinata ad attrezzature per il polo scolastico del comune.</p>	
<p>Modalità attuative</p>	<p>Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata</p>
<p>Superficie</p>	<p>Mq 60.226</p>
<p>Indici e parametri</p>	<p>It 0,8 mc/mq Rc 35% H max 6,5 - 10 mt</p>
<p>Tipologia</p> <p>Distanze</p>	<p>Edilizia specialistica a basso impatto edilizio con utilizzo di biotecnologie</p> <p>dai confini di proprietà 5,00 mt minimo dalla strada pubblica 10,00 mt dai fabbricati 10,00 mt</p>
<p>destinazioni d'uso</p>	<p>Attività e attrezzature scolastiche, strutture sportive e servizi territoriali integrati.</p>
<p>Prescrizioni</p>	<p>il 45% dell'area deve essere destinato a verde pubblico o privato; il 20% della superficie destinato a parcheggi e viabilità</p> <p>deve essere previsto il potenziamento di via delle Case Bianche e via Maremmana nei tratti interessati.</p>
<p>Indice di permeabilità</p> <p>Rischio idraulico</p>	<p>Non meno del 50% della superficie oggetto di trasformazione deve essere permeabile e consentire una dispersione lenta delle acque meteoriche.</p>

Organizzazione formale ed architettonica

Studiare le relazioni con il corridoio ferroviario e il sistema delle ciclabili

L'impianto deve essere immerso nel verde



**Organizzazione formale ed architettonica**

Nell'organizzazione lo studio dovrà essere esteso all'ambito delle attrezzature sportive esistenti valorizzando lo spazio come luogo centrale di identità collettiva a richiamo delle attività produttive storiche la struttura verrà a formare un sistema a Parco della Fornace.

**Ambito riqualificazione ATTREZZATURE SCOLASTICHE FORNACETTE R**

<p>Si tratta della zona limitrofa alle espansioni residenziali di recente formazione e prospiciente alle attrezzature scolastiche esistenti destinata al completamento delle attrezzature scolastiche di Fornacette.</p>	
<p>Modalità attuative <span style="float: right;">progetti di opere pubbliche</span>                  La progettazione delle opere deve interessare l'intera area R, e deve essere inserita in un progetto preliminare del complesso degli spazi pubblici comprendente anche l'area delle attrezzature scolastiche, gli spazi a parcheggio, il verde pubblico ambientale di contorno all'area.</p>	
Superficie	14.000 Mq
Indici e parametri	H max 6,5 - 10 mt
Tipologia	<p>Edilizia specialistica che deve seguire i principi della architettura bioclimatica, al fine di garantire la ecoefficienza dell'intervento ed aumentarne la qualità e la sostenibilità, è prescritto il ricorso a sistemi attivi e passivi per la limitazione dei consumi energetici, secondo quanto definito dalle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana".</p> <p>Per la costruzione del complesso edilizio deve essere privilegiato l'utilizzo di materiali naturali e tradizionali dei luoghi.</p>
Distanze	<p>dai confini di proprietà 10,00 mt minimo                  dalla strada pubblica 30,00 mt                  dai fabbricati 10,00 mt</p>
Destinazioni d'uso	Attività e attrezzature scolastiche, strutture sportive .
Prescrizioni	il 50% dell'area deve essere destinato a verde
Indice di permeabilità	Non meno del 50% della superficie oggetto di trasformazione deve essere permeabile e consentire una dispersione lenta delle acque meteoriche.
Rischio idraulico	L'intervento è contestuale alla riorganizzazione del reticolo idrografico e in particolare alla realizzazione del nuovo fosso Lucaia a nord del territorio urbanizzato con funzione di drenaggio delle acque del territorio agricolo posto a nord. Il nuovo

	<p>fosso si immetterà nel Canale Emissario del Bientina utilizzando il manufatto esistente. Modifiche della morfologia del suolo e/o della rete dei fossi scolanti, deve essere autorizzato dall'autorità idraulica competente.</p> <p>Deve essere posta particolare attenzione alla regimazione idraulica dell'area nel suo complesso, onde evitare fenomeni di ristagno che possano interferire con l'opera di progetto o aggravare le condizioni esistenti al contorno.</p> <p>Le quote di calpestio dei piani terreni del complesso edilizio dovranno essere sopraelevate con un franco di almeno 50 cm rispetto alla quota di ristagno-valutata in sede di redazione del progetto preliminare.</p> <p>Per l'area di intervento valgono inoltre le prescrizioni di dettaglio previste nella Relazione di Fattibilità.</p>
<p><b>Organizzazione formale ed architettonica</b></p> <p>La progettazione oltre che a interessare l'intera area e a definire una progettazione preliminare del complesso degli spazi pubblici deve studiare le relazioni con il sistema residenziale, con le altre attrezzature scolastiche presenti a Fornacette, con il complesso parrocchiale, con il verde pubblico attrezzato esistente e di progetto.</p> <p>Deve essere migliorata l'accessibilità motorizzata, ciclabile e pedonale, in particolare deve essere privilegiata l'accessibilità pedonale e l'eliminazione delle barriere architettoniche nei percorsi di collegamento con il sistema residenziale presente in questa parte del sistema insediativo. Devono essere previsti spazi necessari a garantire e migliorare il servizio pubblico.</p> <p>Il complesso edilizio deve contenere ampie aree a verde e definire verso nord il limite dell'insediamento urbano con un sistema di quinte alberate.</p>	



## ALLEGATO

### - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Gli indici urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali devono svolgersi le attività di urbanizzazione e di edificazione.

In particolare:

- Superficie territoriale (St) è la superficie interessata da un intervento unitario di attuazione, è misurata al lordo delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Superficie fondiaria (Sf) è la superficie che si ottiene sottraendo alla superficie territoriale le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Superficie utile netta (Su) è la somma delle superfici dell'edificio al netto dei muri, sottoscale, cantine, soffitte, vani di porte e finestre e sguinci.
- Superficie coperta (Sc) è la superficie compresa nella proiezione orizzontale a terra delle parti edificate delimitate dalle murature perimetrali.
- Volume lordo (V) è il volume realizzabile fuori terra nonché la parte di volume interrato destinato a residenza, uffici o attività produttive.
- Volume tecnico sono i volumi che per esigenze funzionali non fanno parte del corpo dell'edificio e necessari a contenere e consentire l'accesso agli impianti idrici, termici, elevatori, televisivi, di ventilazione, ecc.
- Altezza massima dell'edificio (h max) è l'altezza massima raggiungibile nei vari fronti dell'edificio. Va misurata dalla quota del marciapiede fino alla linea di gronda.
- Indice di fabbricabilità territoriale (It) è il rapporto tra il volume edilizio e la superficie territoriale  $V/St$  e si misura in mc/mq. Tale indice è preso come parametro per le aree interessate dai piani attuativi.
- Indice di fabbricabilità fondiario (If) è il rapporto tra volume edilizio e la superficie fondiaria  $V/Sf$  e si misura in mc/mq.
- Rapporto di copertura (Rc) rappresenta il rapporto tra la superficie coperta e la superficie e si esprime come percentuale
- Superficie impermeabile è la superficie coperta dall'edificio o lastricata con l'adduzione delle acque in fognatura tramite canalizzazione.
- Superficie permeabile è la superficie non edificata e non lastricata di un'area sottoposta ad edificazione. Tale superficie deve garantire la dispersione per processo lento delle acque meteoriche o la raccolta per usi non pregiati. Si considera permeabile la superficie in grado di assorbire almeno il 70% delle acque meteoriche.

- Indice di permeabilità è il rapporto tra la superficie interessata dall'intervento e la superficie permeabile, si esprime in valori percentuali.
- Superficie per opere di urbanizzazione è quella prevista per le opere di urbanizzazione primaria e/o per impianti e attrezzature dell'urbanizzazione secondaria.
- Opere di urbanizzazione primaria sono le strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono, della pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
- Opere di urbanizzazione secondaria sono asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere.

Per gli interventi edilizi la classificazione delle opere è riferita a quanto prescritto dalla Legge Reg. n.52 14.10.1999.