

# COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO

Provincia di Pisa

## REGOLAMENTO URBANISTICO

Delibera Consiglio Comunale n.23 e 24  
del 18/06/2003 e 19/06/2003

### *NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE*

**Integrate a seguito del Monitoraggio quinquennale  
del Regolamento Urbanistico**

Delibera Consiglio Comunale n.3  
del 18/02/2010

**i sottotetti che abbiano....** = correzioni conseguenti al monitoraggio quinquennale del  
Regolamento Urbanistico.



## **I NORME GENERALI**

### **Art. 1) Finalità e contenuti del Regolamento Urbanistico.**

Il Regolamento Urbanistico è parte del Piano Regolatore Generale Comunale. Disciplina gli insediamenti esistenti, nel rispetto delle identità culturali, sull'intero territorio comunale, attua la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio ambientale e le previsioni dei nuovi assetti insediativi, secondo le prescrizioni e i criteri stabiliti nel Piano Strutturale vigente.

Il Regolamento Urbanistico è redatto con le modalità dell'art. 28 della L.R. 5/95, della L.N. 1150/42 e successive modifiche e integrazioni e delle altre disposizioni statali e regionali in materia urbanistica.

Il Regolamento Urbanistico garantisce la coerenza con lo Statuto dei Luoghi definito dalle Invarianti Strutturali così come delineate nel Piano Strutturale vigente.

La normativa del Regolamento Urbanistico si integra con il Regolamento Edilizio.

## **Art. 2) Riferimenti legislativi**

Il presente Regolamento Urbanistico segue gli obiettivi, gli indirizzi programmatici e le prescrizioni del Piano Strutturale del Comune di Castelfranco di Sotto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 26 Marzo 2001 e ne costituisce parte integrante.

Il R.U. è redatto secondo le modalità previste dalla L.R. 5/95 e dalla L.N. 1150/42 e successive modifiche e integrazioni.

Nelle zone sottoposte ai vincoli di legge le modalità di attuazione degli interventi previsti devono rispettare oltre che il presente R.U. anche le disposizioni delle singole leggi (vincolo idrogeologico, vincolo risorse idriche, protezione bellezze naturali, artistiche e storiche, rispetto stradale, rispetto cimiteriale, servitù di elettrodotto, rischio idraulico.).

Per quanto non espressamente stabilito dalle presenti norme si applica la vigente legislazione nazionale e regionale, che si intende interamente richiamata.

**Art. 3) Elaborati del R.U.**

Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

1. Relazione
2. Planimetria 1:5000: Quadro Conoscitivo, Invarianti Strutturali, Vincoli ambientali, paesaggistici e di rispetto. ( 3 tavole A, B, C).
3. Planimetria 1:5000: Subsistemi e UTOE individuati nel P.S. e Zone Omogenee di cui al D.M. 1444/68 (3 Tavole A, B, C).
4. Planimetria 1:2000: U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale e produttivo (6 Tavole A, B, C, D, E, F).
5. Schede grafiche per “Isolato” relative alle UTOE costituite da analisi conoscitiva e da normativa di Piano (5 Elaborati A, B, C, D, E).
6. Elenco degli edifici di particolare valore storico, architettonico e ambientale con relative categorie d'intervento (2 Fascicoli A e B).
7. Norme Tecniche di Attuazione.
8. Valutazione degli effetti ambientali ai sensi dell'art. 32 della L.R. 5/95 e della D.G.R.T. 1154/98.
9. Indagini geologiche: Carta della Fattibilità.( 3 Tavole A, B, C)  
Legenda delle Carte di Pericolosità e di Fattibilità (D)  
Relazione tecnica (E)

#### **Art. 4) Validità e Controllo del Regolamento Urbanistico.**

Il R.U. è valido a tempo indeterminato.

Le previsioni relative a:

- aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standards previsti dal D.M. n° 1444/68;
- aree urbane di nuovo impianto residenziali o produttive per le quali si può intervenire solo mediante i piani attuativi di cui all' art. 10 del presente R.U. ;
- infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati ;

decadono dopo cinque anni dall'approvazione del R.U. se non sono stati approvati i piani attuativi o i progetti, come previsto ai commi 4 e 5 dell'art. 28 della L.R. 5/95.

Tali previsioni possono essere confermate ovvero si possono ricollocare nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal Piano Strutturale.

Nei casi in cui siano previsti dal R.U. piani attuativi di iniziativa privata, la decadenza delle previsioni del R.U. si ha quando non sia stata stipulata entro il quinquennio la convenzione, o i proponenti non si siano impegnati, per quanto loro compete, con atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

Varianti o integrazioni al R.U. sono ammesse in qualunque momento purché non in contrasto con il P.S. vigente.

Per il procedimento di formazione e approvazione del R.U. e delle varianti ad esso, conformi al P.S. , si applicano le procedure di cui all'art. 30 L.R. 5/95 commi 3 - 8 .

In concomitanza con l'approvazione del bilancio di previsione dovrà essere prodotto un rapporto sullo stato di attuazione del R.U.

Rapporti specifici possono essere predisposti dall'Amministrazione Comunale in qualsiasi momento, in particolare per verificare:

- l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture;
- lo stato di progettazione e attuazione degli interventi nelle aree urbane sottoposte a piani attuativi;
- il bilancio del consumo di suolo in rapporto al dimensionamento previsto nel Piano Strutturale e al fabbisogno eventuale;
- l'integrazione con i Piani di settore che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio.

## **Art. 5) Definizioni urbanistiche ed edilizie.**

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni:

### ***Sistema, Subistema, Unità Territoriale Organica Elementare (U.T.O.E.):***

corrispondono alle delimitazioni e definizioni del Piano Strutturale.

Per *Sistema* si intende una entità territoriale, funzionale o ambientale con caratteristiche comuni suscettibile di essere analizzato e pianificato in modo unitario; i sistemi territoriali, funzionali e ambientali sono interconnessi fra loro con i sistemi dei territori dei Comuni limitrofi. Ogni sistema è articolato in Subsistemi e U.T.O.E. per i quali sono definiti gli indirizzi programmatici, i criteri e la disciplina per la definizione degli assetti territoriali, le funzioni ammesse e le quantità insediabili, le prescrizioni e le salvaguardie.

I *Subsistemi* sono definiti come articolazioni dei sistemi corrispondenti a specifiche unità territoriali funzionali o ambientali di maggiore omogeneità.

Le *U.T.O.E.* sono definite come Unità Territoriali Organiche Elementari e corrispondono a entità ampie del territorio comunale ove localizzare insediamenti residenziali, produttivi, di servizio contenenti anche aree agricole periurbane e aree a prevalente connotazione rurale limitrofe ai centri abitati ovvero aree destinate a verde privato, giardini, orti, etc. .

### ***Zone Omogenee:***

corrispondono alle definizioni contenute nel D.M. 1444/68; esse si distinguono in:

Zona A: aree storicizzate.

Zona B1: aree sature di completamento a prevalente carattere residenziale.

Zona B2: aree di completamento a prevalente carattere residenziale.

Zona C: aree di espansione a prevalente carattere residenziale.

Zona D1: aree di completamento produttivo a prevalente carattere commerciale.

Zone D2: aree di espansione produttiva a prevalente carattere commerciale.

Zone D3: aree di completamento produttivo a prevalente carattere artigianale e industriale.

Zone D4: aree di espansione produttiva a prevalente carattere artigianale e industriale.

Zone D5: aree di espansione produttiva a prevalente carattere terziario e tecnologico.

Zone E1: aree agricole di pianura corrispondenti al Subistema Territoriale agricolo di pianura P3.

- Zone E2: aree agricole di pianura corrispondenti all'U.T.O.E. delle Aree agricole di pertinenza fluviale P3C.
- Zone E3: aree agricole di pianura corrispondenti al Subsistema Territoriale dell'Usciana P2.
- Zone E4: aree corrispondenti al Subsistema Ambientale dell'Arno P1.
- Zone E5: aree agricole di collina corrispondenti al Subsistema Territoriale Agricolo di Collina C3.
- Zona E6: aree agricole corrispondenti al Subsistema Ambientale delle Cerbaie.
- Zona E7: aree agricole corrispondenti al Subsistema Ambientale del Lago di Bientina.
- Zona F1: aree destinate a fasce di rispetto della viabilità al di fuori dei centri abitati.
- Zona F2: aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68.
- Zona F3: aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo.
- Zona F4: aree destinate a verde privato.
- Zone G1: aree destinate a fasce di rispetto cimiteriale.
- Zone G2: aree destinate a fasce di rispetto di elettrodotti.
- Zone P: aree destinate a parcheggi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68.

### ***Isolato***

Ambito territoriale insediativo analizzato nelle schede grafiche 1:2000, comprendente varie zone omogenee e varie tipologie d'intervento.

### ***Superficie Complessiva***

É l'area complessiva di un isolato, comprendente sia la Superficie Territoriale delle aree soggette a Piano Attuativo sia le eventuali altre aree analizzate nelle schede grafiche 1:2000 comprendente strade, standards, e varie tipologie di zone omogenee.

### ***Superficie Territoriale (S.T.)***

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



### ***Superficie Fondiaria (S.F.)***

Per Superficie Fondiaria si intende la superficie a destinazione omogenea di riferimento per l'intervento edilizio diretto; essa deve avere carattere di continuità territoriale. L'eventuale scorporo di porzioni di superficie fondiaria da lotto già edificato implica, nel caso di mantenimento di una superficie di pertinenza non corrispondente ai parametri edilizi del relativo fabbricato, l'asservimento di edificabilità della quota parte necessaria, che pertanto non potrà essere computata ad altri fini edificatori.

### ***Superficie Coperta (S.C.)***

La Superficie coperta è data dall'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitata dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto, i porticati, le tettoie, le pensiline, con le seguenti eccezioni :

- a) gli aggetti di corpi aperti inferiori o uguali a ml. 1,50 (cornicioni, gronde, pensiline e balconi; per questi ultimi la sporgenza può essere maggiore al fine di garantire una luce netta di calpestio di ml. 1,50 nel rispetto della legge 13/89,);
- b) le pensiline sporgenti fino a mt. 3,00 all'esterno di fabbricati a carattere produttivo, purché la distanza dai confini di esse non sia inferiore a mt. 3,00.
- c) le parti completamente interrate.

### ***Rapporto di Copertura (R.C.)***

Rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Tale rapporto è espresso in valore percentuale:  $SC / SF$ .

### ***Superficie Lorda di Calpestio (S.L.C.)***

É la superficie di pavimento per ogni piano fuori terra comprese le murature. Sono esclusi i terrazzi fino ad una sporgenza di ml. 1,50. Per i terrazzi con sporgenza maggiore di ml. 1,50 e le logge oltre la quota considerata pertinenza, la superficie dovrà essere computata al 50%.

Sono altresì esclusi dal calcolo della S.L.C. gli spessori delle murature perimetrali per uno spessore convenzionale pari a cm. 30, nonché le scale condominiali per intero e quelle esclusive fino al 50%.

Per i locali sottotetto a falde inclinate e dei soppalchi la S.L.C. viene calcolata solo per la parte con l'altezza superiore a 2,40. Per i doppi volumi con altezza complessiva superiore ai

limiti soprastabiliti la S.L.C. dovrà essere calcolata anche per la parte del piano intermedio virtuale.

#### ***Superficie Lorda di Calpestio Max (S.L.C. / S.F.)***

Esprime la massima utilizzazione fondiaria in termini di S.L.C. da sviluppare su più piani che si può realizzare su un'area fondiaria. Si esprime in valore percentuale: S.L.C. / S.F.

#### ***Superficie Utile (S.U.)***

É la superficie misurata al netto delle murature esterne ed interne.

#### ***Superficie permeabile (S.P.)***

É la superficie non edificata e non lastricata di un area fondiaria; può essere interessata da colture agricole, giardini, prato, prato armato, autobloccanti su sottofondo permeabile o quanto altro non costituisca una impermeabilizzazione del terreno tale da impedire la percolazione delle acque meteoriche.

#### ***Rapporto di permeabilità (R.P.)***

É il rapporto fra la superficie permeabile di un'area fondiaria e il resto della stessa sia essa coperta da edifici che da piazzali.

#### ***Area di pertinenza***

É la parte della Superficie Fondiaria individuata nelle planimetrie di progetto ai fini del calcolo della Superficie Lorda di Calpestio del complesso edilizio. Nel caso di modificazioni dei confini di proprietà dovranno essere verificati i lotti interessati.

#### ***Piano Unitario d'Intervento***

E' lo strumento urbanistico preventivo necessario per consentire l'ampliamento una tantum negli edifici facenti parte delle "corti" : è costituito da uno o più elaborati grafici in scala adeguata (1:200), fra i quali un planivolumetrico esteso all'intera area trattata, corredati da una relazione storica e descrittiva dell'intervento proposto. Gli elaborati dovranno mettere in evidenza le caratteristiche aggregative ( tessuto edilizio e urbanistico) e tipologie degli edifici, nonché quelle delle loro pertinenze, al fine di rendere congruente l'intervento proposto con le tipicità dell'area (sistema, sub-sistema, UTOE) e dell'aggregato edilizio.

### ***Lotto minimo di intervento***

É la superficie minima necessaria per la realizzazione di un singolo intervento edilizio.

É un parametro adottato per le zone a prevalente carattere residenziale.

### ***Altezza degli edifici***

L'altezza di un edificio si valuta secondo il numero di piani fuori terra reali o virtuali (doppi volumi). Per piano si intende ogni Superficie di Calpestio, compreso i locali accessori ed i sottotetti che abbiano una altezza minima sul piano di imposta superiore a ml. 0,30 ed una altezza massima superiore a ml. 2,20, anche se abitabili solo parzialmente.

Per gli edifici a carattere produttivo e commerciale l'altezza viene misurata verticalmente lungo i muri perimetrali a partire dal livello del marciapiede del fabbricato fino all'incontro dell'intradosso del solaio di copertura (al di sotto della base delle travi nel caso di prefabbricati) o, in mancanza del marciapiede, dal livello del piano di campagna, esistente o modificato da eventuali scavi o riporti autorizzati.

Nel caso di diverse altezze, l'altezza massima non potrà superare l'altezza massima prevista per la zona: ai fini delle misurazione dell'altezza massima non si valutano eventuali innalzamenti del piano di calpestio del Piano Terra per ragioni di sicurezza idraulica e/o di igiene fino ad un massimo di cm. 40.

### ***Altezza dei locali***

Ai fini del calcolo dell'altezza degli edifici, l'altezza dei piani e dei locali è misurata dal pavimento al soffitto al netto dello spessore del solaio.

I locali abitabili, secondo la loro destinazione, ai fini della verifica dei parametri insediativi potranno avere altezze diversificate:

1. Garages e locali accessori alla residenza al piano terra – da ml. 2,20 a ml. 2,50
2. Residenza e uffici privati – da ml. 2,70 a ml. 3,00
3. Negozi di vicinato e terziario in genere - da ml. 3,00 a ml. 3,50
4. Medie strutture di vendita - da ml. 3,50 a ml. 4,50

I locali sottotetto a falde inclinate si valutano ai fini della S.L.C. solo oltre l'altezza di ml. 2,20. In caso di copertura piana sono consentiti vani sottotetto fino ad un massimo di ml. 1,00 per ragioni tecnologiche o di isolamento termico.

### ***Altezza prevalente (H prev.)***

Esprime un dato conoscitivo relativo all'altezza prevalente di un isolato calcolata secondo i criteri sopraesposti in numero di piani o in ml.

### ***Altezza massima (H)***

Definisce il massimo sviluppo consentito di un edificio sia che si calcoli con il criterio del numero di piani fuori terra che in ml. La variabilità di altezza consentita all'interno di un piano non può portare all'aumento del numero dei piani.

Nel caso di edifici produttivi si può derogare per motivi tecnici legati ai processi produttivi e tecnologici, adeguatamente giustificati e documentati, o previsti in fase di approvazione dei Piani Attuativi. Gli extra- corsa degli ascensori possono essere realizzati in deroga all'altezza massima di zona.

### ***Volume***

Pur non costituendo un parametro urbanistico del presente R.U. si dà una definizione del volume di un edificio ai fini del conteggio degli oneri di urbanizzazione, nonché per le valutazioni relative agli standards pubblici. Il volume di un fabbricato è dato dal prodotto della superficie coperta per l'altezza dell'edificio espressa in ml. misurata dal marciapiede all'infradosso della gronda. con esclusione del rialzamento del piano terreno fino a ml. 0,50 per riduzione del rischio idraulico. Qualora il complesso edilizio presenti più corpi di fabbrica con diverse altezze, il volume complessivo sarà dato dalla somma dei volumi parziali. Sono escluse dal calcolo del volume urbanistico le pertinenze così come definite nel presente articolo.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il volume dei fabbricati è trasformato in SLC dividendo lo stesso per l'altezza esistente, salvo se non diversamente previsto dalle norme specifiche di zona. Il volume urbanistico di progetto non potrà comunque essere superiore al volume dello stato attuale.

### ***Pertinenze***

Si considerano pertinenze di un complesso edilizio singolo o plurifamiliare tutte quelle strutture così come definite dal Codice Civile artt. 817 e 818, prive di autonomia funzionale rispetto all'edificio principale, quali:

1. garage a servizio di una unità abitativa fino ad un massimo di 20 mq. di S.L.C. purché vincolato con atto registrato e trascritto, relativamente alla destinazione d'uso;
2. loggiato al piano terra fino ad una S.L.C. max. non superiore ad 1/4 della S.C. ;
3. piscine private a servizio delle abitazioni, con superficie massima non superiore al 10% della superficie fondiaria
4. box per attrezzi da giardino di superficie non superiore a mq. 8 di S.L.C. ;
5. voliere, pergolati, gazebi, volumi tecnici.

Le strutture di cui ai punti 1-2-4-5 non vengono computate ai fini del calcolo della S.C. , della S.L.C. e del Volume, a condizione che la sommatoria delle relative S.L.C. non superi in eccedenza il 30% della Superficie Coperta e non comprometta il rispetto della superficie minima permeabile.

Tali volumi pertinenziali devono essere comunque correttamente progettati in rapporto al lotto di pertinenza e all'edificio principale, e nel caso di fabbricati plurifamiliari la progettazione deve essere contestuale e unitaria.

All'interno del Regolamento Edilizio tali pertinenze potranno essere individuate in modo più dettagliato e più preciso, fermo restando il concetto base costituito dal rapporto di dipendenza della pertinenza con l'edificio principale.

Nell'ambito del perimetro dei fabbricati è ammessa la costruzione di interrati o seminterrati, se non sono vietati da normative di carattere idraulico: la superficie degli stessi non viene valutata ai fini del calcolo della S.L.C. ma solo come superficie pertinenziale a condizione che la superficie dei garages e quella dei box per attrezzi da giardino di cui ai punti 1 e 4 e quelle dei volumi tecnici di cui al punto 5 siano in esse ricomprese.

### ***Distanza dalle strade (Ds)***

Per distanza dalle strade si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo, o le parti di esso più avanzate, del fabbricato ed il ciglio della strada, come definito dal Codice della Strada.

La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.

Sono esclusi dal computo della distanza gli aggetti di copertura e gli elementi decorativi, oltre a balconi e terrazzi a sbalzo per una sporgenza massima di ml. 1,50.

Ove non diversamente precisato negli elaborati grafici di piano, le distanze minime da rispettare sono le seguenti :

- a) ml. 5,00 per le strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- b) ml. 7,50 per le strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- c) ml. 10,00 per le strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Sono ammesse distanze inferiori solo per ragioni di allineamento con edifici esistenti verso strade pubbliche. Le suddette distanze non si applicano per i parcheggi pubblici, ancorché posti lungo strade per i quali valgono le distanze dei confini con un minimo di 5 ml.

#### ***Distanza fra i fabbricati (Df)***

Rappresenta la distanza minima fra due corpi di fabbrica, anche nel caso di muri perimetrali non paralleli e non antistanti. Fra fabbricato principale e pertinenze essa può essere inferiore e da valutare in base al progetto complessivo della sistemazione del lotto e comunque non inferiore a ml. 5.00.

#### ***Distanza dai confini.(Dc)***

Rappresenta la distanza minima di un fabbricato dal confine di proprietà e, ove non sia più precisamente definito negli elaborati di piano e nelle norme relative alle zone omogenee, essa corrisponde a ml. 5. Nel caso di pertinenze essa può essere ridotta a ml. 3, con esclusione dei porticati e gazebi, per i quali può essere non inferiore a ml. 1,5. In caso di accordo tra i confinanti, e fatte salve le distanze fra i fabbricati, le suddette distanze possono essere ulteriormente ridotte, fino all'aderenza dei fabbricati sul confine, così come prescritto dal Codice Civile.

## **Art. 6) Destinazioni d'uso.**

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

Le destinazioni d'uso in applicazione della L.R. n° 39/94 sono definite come segue:

- Residenziale
- Industriale e artigianale
- Commerciale
- Turistico ricettiva
- Direzionale
- Pubblica e/o di interesse pubblico
- Agricola ed altre attività ad essa connesse

Il cambio di destinazione d'uso è consentito nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone individuate nel R.U.

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

## **Art. 7)     Attitudine alla trasformazione dei suoli.**

Per la fattibilità di opere in rapporto alle caratteristiche dei terreni, dovranno essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle Carte della fattibilità geologica, allegate come parte integrante e sostanziale al presente R.U. Per gli interventi che producono nuovo impegno di suolo e carico urbanistico deve essere sviluppata la valutazione degli effetti ambientali.

### *a) Aree a rischio di dissesto geomorfologico.*

Allo scopo di preservare e, se possibile, favorire il recupero della stabilità nelle aree a rischio di dissesto geologico medio ed elevato (Classi 3 e 4 nella carta di pericolosità geomorfologica) si definisce la seguente disciplina inerente le opere che determinano trasformazioni fisiche del territorio. Nelle aree sopra citate dovranno essere evitate le seguenti opere:

- scavi e riporti consistenti, se non controllati con adeguate opere di sostegno provvisoria e/o definitivo appositamente progettate sulla base di indagini geognostiche di dettaglio e verifiche di stabilità dell'insieme terreno - struttura;
- invasi per l'accumulo di acqua;
- smaltimenti di liquami per subirrigazione, fertirrigazione e lagunaggi di acque vegetative;
- discariche per inerti, per rifiuti solidi urbani e speciali assimilati;
- infrastrutture a rete interrato (acquedotti, metanodotti, fognature, ecc....);
- gli interventi strutturali di tipo conservativo devono essere finalizzati anche alla eliminazione o mitigazione del livello di rischio accertato ed assicurare il massimo consolidamento ottenibile e la più efficace messa in sicurezza;

### *b) Aree a rischio idraulico*

Per le aree alle quali corrispondono le classi 3b e 4a di pericolosità idraulica sono stati definiti i seguenti indirizzi per la trasformazione che hanno la duplice finalità di stabilire condizioni di sicurezza per i nuovi interventi e preservare da qualsiasi forma di sfruttamento edilizio le porzioni di territorio strategicamente importanti per la realizzazione di opere di difesa idraulica. La possibilità di realizzare nuovi interventi è subordinata alle condizioni



poste da una verifica puntuale della pericolosità e ad un progetto sulla mitigazione dello stato di rischio accertato.

In tali aree è opportuno evitare:

- la realizzazione di piani seminterrati ed interrati negli edifici; le quote delle superfici di calpestio dei piani terra devono, se possibile, essere sopraelevate rispetto al piano campagna naturale;
- la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e tossici;
- la realizzazione di nuove strade o accessi (in rilevato e non) che non mantengano inalterata l'efficienza del reticolo idrografico minore; le sezioni idrauliche delle fosse già esistenti dovranno essere adeguate in caso di insufficienza;
- realizzazione di parcheggi interrati;
- discariche per rifiuti solidi urbani e speciali assimilati (I categoria e II categoria tipo B);
- realizzazioni ed ampliamenti di impianti di depurazione;
- realizzazione di nuovi distributori di carburante;
- realizzazione ed ampliamenti di cimiteri

*c) Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico*

Per le aree a vulnerabilità elevata (classe 4a) dovranno essere evitate le seguenti opere:

- impianti di smaltimento liquami civili e industriali per subirrigazione, fertirrigazione e spandimenti di acque vegetative;
- lagoni per accumulo di liquami provenienti da impianti produttivi o allevamenti zootecnici; depositi di prodotti chimici tossici e nocivi, e radioattivi;
- realizzazioni ed ampliamenti di depositi di rottami;
- realizzazione ed ampliamenti di cimiteri;
- nuove realizzazioni ed ampliamenti di distributori di carburante
- discariche per rifiuti solidi urbani e speciali assimilati (I categoria e II categoria tipo B);
- centrali termoelettriche ed assimilati;

Per le aree a vulnerabilità medio-elevata (classe 3b) dovranno essere evitate le seguenti opere:

- impianti di smaltimento liquami civili e industriali per subirrigazione, fertirrigazione e spandimenti di acque vegetative;

- lagoni per accumulo di liquami provenienti da impianti produttivi o allevamenti zootecnici;
- discariche per rifiuti solidi urbani e speciali assimilati ( I categoria e II categoria tipo B);

## **Art. 8) Fattibilità delle trasformazioni**

La fattibilità è stata suddivisa in quattro classi corrispondenti a quelle definite dalla Del. C.R.T. n° 94/85. Quando la fattibilità è risultata condizionata, si sono introdotte ulteriori prescrizioni mirate all'approfondimento delle problematiche evidenziate dai livelli di pericolosità.

### **Classe 1 - FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI**

Equivale a livelli di rischio irrilevante raggiungibili in caso di:

- a. Costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno che ricadono in aree stabili note (classe 1 di pericolosità) (D.M. 21/1/81 – punto A2, 8° e 9° capoverso)
- b. Interventi a carattere conservativo e/o di ripristino anche in aree ad elevata pericolosità. In questi casi la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto, quando necessaria, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie; i calcoli geotecnici, di stabilità e la valutazione dei cedimenti possono essere omessi ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con un'apposita relazione.

Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

### **Classe 2 - FATTIBILITA' CON NORMALI VINCOLI DA PRECISARE A LIVELLO DI PROGETTO**

Equivale a livelli di rischio "basso" raggiungibili in aree non sufficientemente note anche se ipotizzabili a "bassa pericolosità".

Non sono previste indagini di dettaglio a livello di "area complessiva".

Il progetto deve basarsi su un'apposita indagine geognostica e/o idrologico-idraulica mirata a verificare a livello locale quanto indicato negli studi condotti a supporto dello Strumento Urbanistico vigente.

Gli interventi previsti dallo Strumento Urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

### **Classe 3 - FATTIBILITA' CONDIZIONATA**

Equivale ad un livello di rischio medio-alto, come definibile con le conoscenze disponibili sulla pericolosità dell'area (in genere classe 3 di pericolosità) e interventi previsti anche di non eccessivo impegno e bassa vulnerabilità.

Sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di "area complessiva" sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi che nel caso sia ipotizzato un intervento diretto.

L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di attenuazione del rischio idraulico, bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari costituiscono un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.

a) Se la fattibilità deriva dal livello di pericolosità geomorfologica, il progetto dell'intervento deve essere supportato da un'esaustiva documentazione geologica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composto da:

- carta geologica e geomorfologica di dettaglio;
- risultati di indagini geognostiche condotte in situ per affinare le conoscenze sulle caratteristiche litologiche e litotecniche del sottosuolo;
- sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mostrino con precisione il rapporto tra morfologia attuale e morfologia di progetto;
- risultati di specifiche verifiche di stabilità del versante nelle condizioni attuali e di progetto qualora siano previste operazioni di sbancamento e riporto;
- indicazione degli interventi per la mitigazione del rischio;

b) Se la fattibilità deriva dal livello di pericolosità idraulica, il progetto dell'intervento deve essere supportato da un'esaustiva documentazione geologica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mettano in evidenza la posizione e la quota dell'intervento in oggetto rispetto al corso d'acqua che determina il rischio;
- schema dettagliato del funzionamento del reticolo idrografico minore in un congruo intorno dell'area di intervento;

- studio di dettaglio del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento acque di vegetazione;
- uno studio idraulico che, basandosi sulle testimonianze degli eventi storici e, se possibile, sui risultati di verifiche idrauliche afferenti ai corsi d'acqua che determinano il rischio, consenta di individuare gli strumenti per la mitigazione del rischio fino a livelli di accettabilità;

Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili alle condizioni precedentemente descritte.

Se la fattibilità deriva dal livello di vulnerabilità idrogeologica, il progetto dovrà evidenziare quanto segue:

- caratteristiche litostratigrafiche, granulometriche e permeabilità dei terreni costituenti il substrato per un congruo intorno del sito di intervento;
- la eventuale presenza, quota e possibili oscillazioni della falda freatica;

#### **Classe 4 - FATTIBILITA' LIMITATA**

Equivale a livelli di rischio "elevato" ottenibili ipotizzando qualsiasi tipo di utilizzazione che non sia puramente conservativa o di ripristino in aree a pericolosità elevata (classe 4), oppure prevedendo utilizzazioni dall'elevato valore di vulnerabilità in aree a pericolosità medio-bassa.

In queste aree sono da prevedersi, a supporto dell'intervento, specifiche indagini geognostiche, studi idraulici o quanto altro necessario per precisare i termini del problema; alla luce dei risultati di tali studi dovrà essere elaborato un progetto delle opere di consolidamento e bonifica, di miglioramento dei terreni e/o di difesa idraulica, nonché un programma di controlli necessari alla valutazione dell'esito degli interventi.

Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili alle condizioni e secondo le limitazioni derivanti da quanto precisato al punto precedente.

**Art. 9) Poteri di deroga.**

Il Sindaco, nel rispetto delle procedure di legge, dopo deliberazione del Consiglio Comunale, potrà autorizzare deroghe al presente Regolamento Urbanistico per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico o per interventi derivanti da calamità naturali. Il Consiglio Comunale per accertate esigenze di portatori di handicap e al fine di favorire il loro vivere quotidiano potrà autorizzare deroghe alle disposizioni del Regolamento Urbanistico per consentire l'applicazione della normativa vigente per il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento delle strutture edilizie alle loro esigenze.

## **II ATTUAZIONE DEL R.U.**

### **Art. 10) Modalità di attuazione del R.U.**

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

Al di fuori delle aree ove è prescritto il Piano Attuativo, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie si attuano con interventi diretti e sono subordinate ai provvedimenti abilitativi previsti dalla Legge 10/77, dalla L.R. n. 52/99 e dalle successive modifiche ed integrazioni

I piani attuativi hanno i contenuti e l'efficacia dei seguenti piani o programmi:

a) Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica (art. 13 L. 1150/42)

Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (L. 167/62)

Piani per gli Insediamenti Produttivi (art. 27 L. 865/1971)

b) Piani di Lottizzazione di iniziativa privata (art. 28 L. 1150 /42)

c) Piani di Recupero (art. 28 L. 457/78)

Programmi di Recupero Urbano ( L. 493/93)

d) Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale (L. R. 64/95)

Inoltre il presente R.U. si attua mediante le normative di legge vigenti e attraverso le procedure esplicitate per le diverse aree. Ove non definito dal R.U. , le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumento attuativo sono delimitate in sede di programmazione pubblica o a seguito di richiesta da parte dei privati, senza che queste costituiscano variante al R.U. stesso, purché non in contrasto con le previsioni dello stesso.

## **Art. 11) Caratteristiche dei piani attuativi.**

I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune con la procedura dell'Art. 30 commi 4-8 della L.R. 5/95. Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi elencati nell'art. 9, e l'atto di approvazione del Piano individua le leggi di riferimento e gli eventuali immobili soggetti ad espropriazione ai sensi delle leggi stesse; devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del R.U. , gli indici edilizi ed urbanistici e devono contenere la valutazione degli effetti ambientali, nonché una progettazione di dettaglio che sviluppi le linee già individuate nelle tavole di R.U. .

Le variazioni da quanto previsto negli elaborati grafici devono essere comunque adeguatamente motivate sotto il profilo urbanistico, infrastrutturale, viario, dei rapporti tra edilizia esistente e di progetto e con le valutazioni dell'inserimento ambientale dell'intervento.

Qualora i piani attuativi contengano varianti al R.U. , queste possono essere adottate e approvate contestualmente ai piani attuativi con atti deliberativi separati.

I Piani attuativi che hanno i caratteri di piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono redatti dall'Amministrazione Comunale e dovranno comprendere:

- l'indicazione delle aree da vincolare o da espropriare o da acquisire comunque al patrimonio pubblico, accompagnate dal corrispondente elenco catastale e dai costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alle disposizioni regionali di legge in materia;
- l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione e modalità di riparto degli oneri corrispondenti;
- l'indicazione delle aree e dei fabbricati condizionati a eventuali interventi convenzionati;
- l'indicazione dei tempi di validità del P.P. e delle opere in esso previste.

I Piani attuativi che hanno i caratteri dei piani di lottizzazione sono generalmente di iniziativa privata ed hanno lo scopo di precisare nel dettaglio, in accordo con il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico, gli interventi urbanizzativi e gli interventi edificatori inerenti una determinata area.

Apposita convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese dei richiedenti ad avvenuta approvazione del piano regolerà obblighi e diritti dei lottizzanti nei confronti dell'Amministrazione Comunale in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.



Il contenuto è analogo ai piani particolareggiati e si aggiungono gli elaborati richiesti espressamente nelle prescrizioni esecutive comprese in questo Regolamento Urbanistico.

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili a presentare, entro il termine stabilito dal Comune, un progetto di lottizzazione delle aree stesse, per evitare la decadenza delle previsioni, di cui all'art. 28, comma 4 della L.R. 5/95 ed all'art. 4 del presente R.U.

Se i proprietari non aderiscono all'invito, il Sindaco può prendere l'iniziativa per la redazione d'ufficio ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della L. 765/1967 e successive disposizioni regionali.

Il Regolamento Urbanistico individua nella cartografia 1:2000 e nelle schede di isolato i comparti delle aree di espansione C o D da sottoporre a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata. In essi sono già delineate le opere di urbanizzazione da realizzare nonché le aree da cedere per opere pubbliche. Per ognuno di essi sono stabiliti dimensioni e parametri urbanistici. Nel caso di piani di iniziativa privata tutti i proprietari devono sottoscrivere il piano attuativo, in mancanza documentata di una adesione completa, il piano può essere presentato dai  $\frac{3}{4}$  della proprietà di tutta l'area. L'A.C. potrà farvi apportare le modifiche che riterrà più opportuno e successivamente fare proprio tale Piano di Lottizzazione invitando alla adesione tutte le proprietà comprese nel Piano Attuativo e prevedendo, in caso di inerzia, l'intervento coattivo mediante esproprio delle aree interessate, con costi a carico degli aderenti alla lottizzazione, nel rispetto della legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni.

L'organizzazione urbana prefigurata nelle tavole di R.U. ha l'obiettivo di inquadrare i singoli comparti in un disegno complessivo che tenga conto delle connessioni con i tessuti urbani esistenti e futuri.

Tuttavia qualora i proprietari delle aree poste all'interno del comparto intendano apportare modifiche al disegno urbano proposto dal R.U. possono presentare una diversa organizzazione urbana senza che ciò costituisca variante al R.U. , purché la proposta riguardi tutte le aree comprese nel comparto, che non siano superate le quantità di SLC indicate nelle schede di isolato e che non siano variate quantità degli standards di verde e parcheggio e che il nuovo disegno urbano non risulti peggiorativo sotto il profilo degli assetti urbani complessivi e nel rapporto con le zone limitrofe.

Stralci funzionali di Piano di Lottizzazione sono sempre possibili purché si accetti il disegno urbano proposto nel R.U. per i comparti: il carattere funzionale è dato dalla presenza delle opere di urbanizzazione necessarie, e coordinate progettualmente con gli altri stralci e da

un'equa ripartizione degli standards da realizzare e di aree da cedere per opere pubbliche.

I Piani attuativi che hanno i caratteri di Piani di Recupero disciplinano il recupero di immobili, di complessi edilizi, di isolati, di aree che abbiano particolari situazioni di degrado fisico, igienico, urbanistico e geofisico, e che necessitano di interventi complessivi di ristrutturazione urbanistica. I piani di recupero possono essere di iniziativa pubblica, di iniziativa privata o pubblico - privata come nel caso dei P.R.U. , dei P.R.U.S.S.T. , etc. . In caso di P.R. di iniziativa privata, qualora non tutti i proprietari aderiscano alla proposta e vi sia l'impossibilità di ridurre l'ambito di intervento del P.R. , questo può essere proposto dai 3/4 della proprietà immobiliare, e il Comune ha la possibilità, una volta fatto proprio il P.R. , di attivare le procedure di esproprio nei confronti dei proprietari non aderenti. La necessità del Piano di Recupero deve essere riconosciuta attraverso l'individuazione preventiva di una "Zona di Recupero" ai sensi dell'art. 27 L.N. 457/78.

Gli elaborati dei P.R. sono simili a quelli degli altri piani attuativi, tuttavia in questo caso particolare importanza deve essere data alla analisi del tessuto urbano esistente dal punto di vista storico, architettonico e urbanistico, nonché delle situazioni di degrado esistenti e da risanare; il progetto di recupero dovrà evidenziare planivolumetricamente le future connessioni con gli isolati all'interno dei quali il P.R. è inserito, in modo che il recupero di alcuni edifici contribuisca a riqualificare complessivamente gli aggregati urbani esistenti.

Il Regolamento Edilizio potrà individuare in modo più dettagliato l'elenco degli elaborati necessari per ogni tipologia di piani attuativi, così come per ogni altro tipo di intervento finalizzato alla attuazione del presente R.U. .

#### ***Attuazione anticipata: viabilità e verde pubblico.***

Nei casi in cui un piano attuativo individui, all'interno delle aree di trasformazione o delle aree da trasformare per servizi, tratti di viabilità principale e verde pubblico, è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla realizzazione degli stessi, anche prima dell'approvazione del piano attuativo attraverso le modalità di esproprio, nel caso che esigenze di urgenza lo richiedano.

Qualora nell'arco di cinque anni dall'approvazione del R.U. i proprietari dovessero procedere alla presentazione di un Piano Attuativo di lottizzazione, essi dovranno rimborsare alla A. C. quanto anticipato come esproprio e come realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Gli Enti istituzionalmente competenti possono realizzare opere pubbliche su aree di

proprietà pubblica anche prima dell'approvazione dei Piani Attuativi purché gli interventi siano compatibili con le prescrizioni contenute nelle tavole di piano. Nelle aree destinate a servizi è possibile realizzare impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico, compresi gli impianti tecnologici funzionali all'attuazione del piano energetico comunale di cui all'art. 5 L. 10/91

Per i Piani di Lottizzazione già approvati e convenzionati precedentemente all'adozione del presente R.U. valgono i dimensionamenti e i parametri urbanistici già approvati.

## **Art. 12) Esecuzione di opere di urbanizzazione primaria da parte dei privati.**

Dove l'intervento edilizio al di fuori delle zone di lottizzazione comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione da parte di privati, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alle seguenti procedure:

- approvazione, da parte dell'Amministrazione Comunale di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;
- sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, o della convenzione nei casi previsti dalla legislazione vigente, in cui si obbligano, entro la data prevista nell'atto stesso, all'esecuzione delle opere previste, ed alla cessione gratuita al Comune delle stesse e dei terreni sui quali insistono.
- prestazione di una garanzia fidejussoria a copertura delle opere di urbanizzazione da realizzare.

Il Regolamento edilizio potrà indicare in modo più dettagliato le procedure e le modalità per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo di oneri, in aree non soggette a piani preventivi di lottizzazione e carenti dal punto di vista delle urbanizzazioni.

### **Art. 13) Criteri di perequazione urbanistica.**

Fra i criteri di pianificazione urbanistica il R.U. introduce il criterio perequativo. Per una parte delle zone F2 destinate a Parco Fluviale dell'Arno a Castelfranco, individuata con contorno tratteggiato in giallo nelle schede di isolato n° 64 e 65, viene attribuito un indice perequativo PU pari ad una S.L.C. del 19% della superficie del parco oggetto di perequazione, da realizzare in una parte della zona D4 destinata ad espansione produttiva, artigianale o industriale, collocato all'interno dell'isolato 61.

A titolo di incentivo, qualora tale trasferimento abbia luogo, nella zona definita come D4, la S.C. potrà usufruire di un incremento pari al 5% dei valori riportati nella scheda di isolato e la S.L.C. un incremento del 10%, il tutto in quota proporzionale, alle superfici interessate dalla perequazione; tale incremento incentivante non si applica alla porzione del comparto D4 oggetto di trasferimento perequativo, in quanto già contenuto nella percentuale del 19%.

In caso di inattuabilità del criterio perequativo, così come sopra esposto, la parte all'interno dell'isolato 61, individuato come comparto oggetto di perequazione, sarà realizzata come standard di verde pubblico all'interno del Piano Attuativo previsto per comparto di espansione produttiva D4.

#### **Art. 14) Interventi sul patrimonio edilizio esistente.**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono:

- a) *manutenzione ordinaria*: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dell'edificio e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici.
- b) *manutenzione straordinaria*: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non si alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;
- c) *restauro e risanamento conservativo* : gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne 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 e dall'uso, l'eliminazione degli elementi estranei a l'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) *ristrutturazione edilizia*: gli interventi 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, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:
  - la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
  - la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.
  - le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenti, il rialzamento

del sottotetto, entro un massimo di ml. 0,50, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;

➤ gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

e) interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre consentiti con la permanenza delle attività in atto, anche se in contrasto con le destinazione d'uso previste dal piano, purché legittimamente insediate, fatte salve specifiche norme relative alle singole aree o gruppi di edifici.

Analoghe limitazioni si applicano agli edifici ricadenti su aree destinate alla viabilità e servizi o su aree sottoposte alla procedura dello strumento attuativo, così come indicato dal presente R.U. Per quanto riguarda le procedure autorizzative e concessorie si fa esplicito riferimento alla legislazione vigente ed in particolare alla L.R. 52/99.

**Art. 15) Interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico, architettonico, ambientale individuati nelle Tav. 2 - 6 del R.U.**

Sono gli edifici facenti parte del patrimonio storico, architettonico e ambientale del Comune di Castelfranco di Sotto che, singolarmente o per la particolare aggregazione urbanistica che presentano (corti e cascine), costituiscono parte delle Invarianti Strutturali del P.S.

Il grado di intervento consentito dal Regolamento Urbanistico varia al variare del grado di importanza degli edifici stessi, come contenuto nella norma generale del P.S.

Le tavole delle Invarianti del R.U. contengono il riconoscimento dei predetti edifici, con la assegnazione ad ognuno di un numero corrispondente; nella Tav. n° 6 del R.U. agli edifici muniti di numerazione sono assegnati le seguenti categorie di intervento:

***1 Edifici di particolare pregio architettonico, ambientale o storico.***

Sono quelli di particolare rilevanza generalmente ben conservati, connotabili con epoche storiche ben definite, che costituiscono il patrimonio edilizio “di pregio” del Comune di Castelfranco. Il grado di intervento consentito è quello della manutenzione ordinaria e del restauro conservativo. Il grado di intervento si estende anche alle pertinenze, ai giardini, agli orti e più in generale al resede di appartenenza, alle viabilità di accesso (viali alberati) e vuol tutelare tutte le testimonianze del valore degli edifici stessi e del loro intorno.

Gli edifici sottoposti al controllo da parte della Soprintendenza Monumenti dovranno sottostare ai vincoli posti dall’organo di tutela.

***2 Edifici di pregio architettonico e storico.***

Sono quelli che presentano elementi di riconoscibilità storica, conseguente alle scelte architettoniche operate, nei fregi, nelle facciate, nei particolari delle modanature, negli elementi costitutivi in generale.

Per questi è consentito un intervento di restauro e risanamento conservativo, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

E’ consentito altresì un modesto aumento planimetrico, pari al 5 % della S.L.C. esistente al momento della adozione del R.U., per le esigenze igienico – sanitarie, per riammodernare gli impianti, per volumi da realizzare in seguito ad ammodernamenti tecnologici, da



realizzarsi al piano terreno, di norma sul retro degli edifici stessi, in forma e con materiali tali da non alterare l'originario tessuto edilizio.

In tutti gli interventi una particolare cura dovrà essere data al recupero delle pertinenze coperte e scoperte, al recupero dei giardini, delle alberature, delle recinzioni storicizzate, degli accessi, edicole e quant'altro che sia di pregio e degno di salvaguardia nell'ambito dei sedimi degli edifici stessi.

### ***2\* Edifici di pregio architettonico e storico.***

Sono edifici delle Invarianti per i quali non è stato possibile approfondire le indagini sull'attuale stato di consistenza. A titolo cautelativo è stata assegnata la presente categoria. Gli interventi ammissibili sono quelli della categoria 2.

Tuttavia, a fronte di una documentazione più approfondita fornita dai proprietari, sarà possibile modificare d'ufficio la categoria di intervento senza che ciò costituisca variante al R.U.

### ***3 Edifici di pregio ambientale.***

Sono quelli che, pur edificati prima del 1940, conservano esteriormente alcuni particolari di pregio e di riferimento all'epoca storica di costruzione, e sono costruiti in posizioni strategiche da un punto di vista paesaggistico e ambientale, pertanto la loro protezione appare essenziale per la valorizzazione delle peculiarità dei luoghi.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di cui al precedente art. 14 e gli aumenti volumetrici di cui al sistema, sub sistema o U.T.O.E. nella quale sono inseriti.

Ogni proposta dovrà espressamente contenere interventi sugli aspetti più fragili del sistema ambientale di corredo (resede di pertinenza, viabilità bianca di accesso, cippi, edicole, ecc) così che il puro e semplice intervento edilizio sia in realtà un più vasto ed importante intervento di valorizzazione delle già buone peculiarità ambientali.

### ***4 Edifici edificati antecedentemente al 1940, allo stato attuale privi di valore storico e architettonico e in parti di territorio prive di valore ambientale.***

È quella parte del patrimonio edilizio esistente che, seppur edificato antecedentemente al 1940, non conserva alcun particolare pregio architettonico, storico e ambientale.

É riportato nella carte delle invarianti in quanto comunque connota la maglia dell'edificato storico del Comune e il grado di "protezione" si limita a cogliere questo solo aspetto importante. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di cui al precedente art. 14 e gli aumenti volumetrici di cui al sistema, sub sistema o U.T.O.E. nella quale sono inseriti.

Ogni proposta dovrà espressamente prevedere interventi di valorizzazione, ove possibile, della riconoscibilità della maglia storica dell'edificato (resede di pertinenza, viabilità bianca di accesso, cippi, edicole, alberature di confine, ecc).

### ***5 Pertinenze.***

Sono edifici a corredo di un più importante fabbricato poste in prossimità del medesimo riconoscibili per la forma planivolumetrica diversa, per i materiali e le finiture, in genere di minor pregio.

Seguono, per l'importanza, la valutazione data all'edificio principale e sono direttamente legate a quest'ultimo in ordine al grado di intervento possibile

### ***6 Edifici a Corte, nella parte di territorio collinare.***

#### ***Edifici aggregati a cascina nella pianura.***

Costituiscono patrimonio edilizio di importanza storica, architettonica e ambientale, oltre che aggregazioni urbanistiche di assoluto pregio, connotabili e riferibili a precise epoche storiche, legate all'uso delle risorse del suolo e alle diverse forme di aggregazione sociale.

Come già indicato nella relazione del quadro conoscitivo e nelle norme del P.S. , costituiscono patrimonio da tutelare, salvaguardare e valorizzare.

Il grado di tutela è duplice .

- sull'edificio singolo, in quanto risultante dalle singole proprietà e dagli usi;
- sulla aggregazione urbanistica e planivolumetrica.

Gli interventi sul patrimonio esistente, senza ampliamento di superfici e volumi, potranno essere eseguiti nel rispetto del grado di tutela attribuito all'edificio stesso; quelli con ampliamento di superficie e volume potranno essere eseguiti, sempre nel rispetto del grado di tutela attribuito all'edificio o alla corte nel complesso, dietro presentazione di un piano di intervento unitario che indichi planivolumetricamente la soluzione progettata, nel contesto generale.

In questo modo sarà possibile controllare lo sviluppo armonico di queste aggregazioni, assimilabili a micro centri-storici, di volta in volta, ad ogni proposta di intervento, modificandolo quando se ne ravvisi la motivata richiesta, tenendo sempre conto della invariante di tutela generale del tessuto edilizio esistente e della tipicità dell'aggregazione.

In questa ottica, ad esempio, non potranno essere ridotte le superfici storicamente "comuni" (piazzette, aia, strade comuni, usi civici, pozzi e cisterne comuni, ecc), non potrà essere modificata la tipologia di impianto, dovranno essere riportati in luce i materiali di finitura originariamente usati, ricostituite le alberature comuni, e quanto altro serva e sia importante per un completo recupero degli aggregati stessi: in sintesi estrema gli interventi edilizi dovranno costituire una occasione irrinunciabile per la tutela e la valorizzazione di questi assetti abitativi.

#### ***7 Edifici - invarianti contenuti nella carte del P.S. non analizzati e non numerati.***

Sono edifici già contenuti nella carta delle Invarianti Strutturali del P.S. che, ad una più attenta indagine, si sono rivelati non più esistenti nella loro originaria conformazione (demoliti e ricostruiti, anche per eventi bellici) e quindi oggi di nessun valore, per questi edifici sono possibili tutti gli interventi ammessi per il patrimonio edilizio esistente nella UTOE di riferimento e nelle zone omogenee ove sono compresi.

## **Art. 16) Invarianti Strutturali**

Il R.U. contiene due tipi di vincoli

Quelli preordinati e imposti da leggi nazionali e regionali, che il R.U. si limita a recepire nei propri elaborati e nelle presenti norme per i quali si rimanda alle leggi nazionali e regionali istitutive:

- *Vincolo idrogeologico e forestale* (R.D. 1726/26)
- *Vincolo archeologico* (art. 1 L. 431/85 lettera M)
- *Vincolo aree protette* (D.C.R. 296/88)
- *Vincolo risorse idriche* (D.L. 152/99)

Per l'individuazione dei vincoli si rimanda alla Tav. n°2 del presente R.U.

L'altro tipo di vincoli riguarda specificatamente quelli urbanistici imposti dal R.U. in base alla L.N. 1187/68 e riguardanti le aree destinate a standards pubblici. Per tali vincoli esiste la validità quinquennale degli stessi, siano essi esterni o interni ai piani attuativi; nel primo caso decadono e possono essere reiterati motivatamente, nel secondo caso decadono insieme alla previsione della zona di espansione soggetta a piano attuativo, a meno che non si verifichino le condizioni previste all'art. 4 del presente R.U. : in tal caso la sorte del vincolo di destinazione pubblica dell'area segue i tempi e gli sviluppi del Piano attuativo.

Vincoli imposti da leggi nazionali ma regolamentati da R.U.

- *Vincolo cimiteriale* (Legge 1265/34 e succ. modifiche e integrazioni): sono comprese le aree occupate dai cimiteri esistenti e quelle destinate al loro ampliamento. Le relative fasce di rispetto sono regolate dalla normativa vigente (art. 338 del R.D. 1265/34 e succ. modifiche e integrazioni), non possono avere larghezza inferiore a ml 50, all'interno delle quali è vietata l'edificazione. Inoltre l'area di rispetto dai pozzi di captazione delle riserve idriche dovrà essere non inferiore al ml 200.

Entro le fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse esclusivamente le trasformazioni volte a realizzare:

- strade;
- parchi pubblici;
- parcheggi scoperti;
- reti tecnologiche;
- metanodotti, gasdotti, e simili;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;

- sono inoltre consentiti:
- il giardinaggio e le attività agricole;
- il commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche;
- tutte le destinazioni pubbliche all'aperto compatibili con il carattere dei luoghi.

Nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono inoltre ammissibili le trasformazioni degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria; di restauro e risanamento conservativo, sono fatte salve disposizioni di legge in materia successive alla redazione del presente R.U.

- *Distanze dagli elettrodotti.*

I fabbricati adibiti a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni che comportino la permanenza prolungata di persone, non possono essere edificati a distanze inferiori a quelle sotto indicate dalle linee elettriche aeree come segue:

- linee elettriche a 132 kV: 10 metri;
- linee elettriche a 220 kV: 18 metri;
- linee elettriche a 380 kV: 28 metri;

secondo quanto prescritto dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23/04/1992.

### III DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO

#### *Sistema Territoriale della Pianura*

##### **Art. 17) Sub-sistema ambientale dell'Arno (P1).** (Rif. Art.12 N.T.A. P.S.)

Il subsistema è formato dalle aree di golena pianeggianti immediatamente adiacenti al corso del fiume ed è definito come Zona omogenea E4 ai sensi del D.M. 1444/68.

Come rilevato nel Piano Strutturale è un'area a forte continuità ambientale dovuta anche alle sistemazioni idrauliche storicamente effettuate, nella quale sono presenti manufatti di antico impianto e fabbricati di epoca più recente, ad uso abitativo e produttivo (Il Molino del Callone e la Fornace ).

Fermo restando quanto previsto dalla Regione Toscana, dalla Provincia di Pisa in materia idraulica, dal Piano di Assetto Idraulico predisposto dall'Autorità di Bacino dell'Arno, nell'ambito del subsistema si dovrà intervenire con progetti o piani attuativi interessanti aree organiche, al fine di non perdere l'unitarietà delle caratteristiche ambientali del subsistema, che potranno essere di iniziativa privata e/o pubblica, nei quali saranno definite le funzioni e l'uso dei manufatti esistenti (attività legate al tempo libero, al recupero del rapporto con il fiume e la sua storia, al turismo, alla ricreazione e allo sport), le opere di messa in sicurezza idraulica delle golene e degli argini, il mantenimento e la tutela della vegetazione ripariale.

I piani attuativi potranno prevedere la realizzazione di manufatti precari in legno, per gli usi prima ricordati, a supporto delle attività previste, in aree più raramente esondabili.

Non saranno ammesse pavimentazioni impermeabili, né nuova impermeabilizzazione di suolo, ad esclusione delle pavimentazioni dei manufatti di cui sopra.

I piani attuativi dovranno meglio definire l'assetto generale dei percorsi pedonali, ciclabili e equestri, i sentieri per passeggiate, percorsi vita, ecc.

Gli edifici abitativi esistenti potranno mantenere la loro attuale destinazione d'uso, non saranno consentiti ampliamenti né di superficie né di volume, ma solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per tutti gli edifici esistenti sarà possibile proporre una diversa utilizzazione, compatibile con le destinazioni proprie del subsistema precedentemente evidenziate, senza aumento di volume e superficie coperta: in particolare per quanto riguarda i manufatti della vecchia

fornace dismessa, posti ad est del ponte sull'Arno, sarà possibile attraverso un P.R. ricomprendente anche le rispettive aree di pertinenza, recuperarli a scopo ricreativo/sportivo/turistico, predisponendo in tal modo anche misure di messa in sicurezza idraulica degli stessi manufatti recuperati.

**Art. 18) Sub-sistema territoriale dell'Usciana (P2)** (rif. Art. 14 N.T.A. P.S.)

È una vasta area, compresa fra la nuova strada provinciale Francesca a sud e il canale Usciana a nord, solcata dal Collettore e dall'Antifosso e definita come Zona omogenea E3 ai sensi del D.M. 1444/68.

La zona è a prevalente funzione agricola ed in parte caratterizzata dalla presenza di costruzioni di notevoli dimensioni, che ospitano attività legate al recupero e al trattamento dei rifiuti delle lavorazioni conciarie, lavorazione e commercio di prodotti chimici e l'impianto di depurazione dell'abitato di Castelfranco di Sotto.

Il sub-Sistema comprende al suo interno l'U.T.O.E. del Parco Tecnologico e dei Servizi P-2-A, disciplinata all'art. 19 .

Nel sub-sistema sono consentite:

- le trasformazioni funzionali per la coltivazione dei fondi agrari;
- la manutenzione delle strade e degli spazi di sosta privati, che comunque dovranno essere trattate con materiali non impermeabilizzanti;
- la valorizzazione e il mantenimento delle testimonianze storiche presenti nel subsistema evidenziate nella carta delle Invarianti Strutturali del P.S. e del presente R.U. , costituite da cippi, edifici storicizzati, trama viaria e testimonianze di reperti archeologici;
- la realizzazione e la manutenzione delle reti tecnologiche;
- la realizzazione e la manutenzione delle reti idrauliche esistenti o da eseguire per la difesa del suolo, quali nuovi canali, opere di irrigazione, ecc;
- la manutenzione, il ripristino e la realizzazione di recinzioni, da eseguire con pali in legno e rete sollevata da terra onde consentire il passaggio di animali selvatici, nascosta con doppio filare di siepe arbustiva mista;
- la manutenzione ed il ripristino delle alberature di pregio ambientale;
- la realizzazione di impianti tecnici, quali cabine per energia elettrica, cabine
- rete metano, acquedotto e similari;
- ogni altra opera avente obiettivo di difesa e valorizzazione delle peculiarità agricole e paesaggistiche.

Alle attività agricole possono essere affiancate attività integrative e compatibili, quali l'agriturismo e il turismo verde, anche attraverso la realizzazione di piste ciclabili, equestri,



pedonali. Subordinatamente a tali attività di attrazione turistica, potranno essere realizzate piccole attrezzature per la pratica sportiva (piscine, campi da tennis, ecc).

All'interno delle Zone "E3" è possibile realizzare manufatti precari per attività di tempo libero quali box per cavalli, strutture leggere per ricovero di attrezzature sportive ecc purché siano costruiti in armonia con il contesto ambientale e paesaggistico e purché siano facilmente removibili; in particolare detti annessi dovranno avere dimensioni rapportate alle effettive esigenze funzionali, dovranno avere tetto a falde inclinate e dovranno essere realizzati in legno; è in ogni caso escluso l'uso di prefabbricati in cemento e di materiali impropri quali lamiera. La realizzazione di detti manufatti potrà avvenire solamente previa stipula, da parte dei proprietari, di un atto unilaterale d'obbligo che impegni alla rimozione dei medesimi al termine dell'attività.

#### *Interventi sul patrimonio rurale esistente e nuove costruzioni rurali:*

In applicazione al disposto della L.R. 64/95 e successive modifiche e integrazioni è ammessa la costruzione di abitazioni rurali, con superficie abitativa non superiore a mq 150 di S.L.C. , e quella di nuove superfici e volumi per la conduzione agricola dei fondi agrari.

La indispensabilità delle nuove costruzioni dovrà risultare da un P.M.A.A. (previsto dalla L.R. 64/95), che sulla base dei risultati colturali che si intendono conseguire evidenzi la razionale utilizzazione delle costruzioni esistenti e motivi la indispensabilità dei nuovi interventi proposti.

Dovranno comunque essere rispettate le superfici minime fondiari di cui all'art. 3 L.R. 64/95, riferite alle minime unità colturali, e agli artt. 16-17-19 delle Norme del P.T.C. della provincia di Pisa.

Per tutti gli interventi che comportino trasformazione del paesaggio rurale, anche in assenza di interventi edilizi, dovrà essere presentato apposito P.M.A.A. da sottoporre all'esame degli organi preposti.

I programmi di miglioramento agricolo ambientale dovranno contenere precisi capitoli inerenti il controllo delle produzioni previste, in modo che non si arrechino danni permanenti o temporanei alle falde idriche e all'aria, alla flora e alla fauna, contenendo l'uso di pesticidi e impedendo la esecuzione di trasformazioni agrarie dannose per l'habitat e per l'uomo.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola è consentito tutto quanto previsto all'art. 5 della L.R. 64/95 e successive modifiche e integrazioni e agli artt. 18-19 delle Norme del P.T.C. della Provincia di Pisa.

Tutti gli interventi devono comunque garantire il mantenimento delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati, nonché l'uso di materiali tradizionali e adeguati al contesto ambientale, il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria poderale, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, il mantenimento delle sistemazioni agrarie e idrauliche, l'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona.

***Edifici esistenti non utilizzati ai fini agricoli, privi di valore architettonico e ambientale:***

Sono edifici in zona a prevalente funzione agricola destinati ad un uso non agricolo, realizzati per lo più in base a leggi speciali, o vecchi edifici con il tempo rimaneggiati, che hanno perso le loro originarie funzioni.

Le loro caratteristiche architettoniche ed ambientali non sono tali da essere sottoposti a particolare tutela salvo gli accorgimenti necessari per il mantenimento o la ricostituzione di caratteri esteriori consoni con l'ambiente agricolo.

In tali edifici sono consentiti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- demolizione e ricostruzione delle volumetrie sul sedime di pertinenza;
- ricostruzione di volumi condonati anche con accorpamento della volumetria, se ricadenti nell'area di pertinenza di un fabbricato principale;
- ricostruzione con materiali lignei di volumi condonati senza accorpamento di volumetria, se ricadenti al di fuori delle aree di pertinenza di fabbricati principali.
- Interventi di miglioramento del contesto ambientale, ad esempio mediante il recupero delle originarie tipologie, delle alberature, dei sedimi di pertinenza.

Per i fabbricati ad uso di civile abitazione esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico sono altresì ammessi ampliamenti una tantum, così ripartiti, secondo la Superficie Lorda di Calpestio:

<b>unità abitative: Superficie attuale</b>	<b>ampliamento una tantum</b>
fino a 100 mq S.L.C.	fino a max 130 mq. S.L.C.

da 101 a 120 mq S.L.C.	fino a max 140 mq. S.L.C.
da 121 a 150 mq S.L.C.	max 20% S.L.C.
da 151 a 170 mq. S.L.C.	max. 15% S.L.C.

É consentita la realizzazione di pertinenze così come definite all'art. 5 del presente R.U. a condizione che le stesse siano, così come gli edifici principali, ben inserite nel contesto ambientale circostante.

Per i fabbricati esistenti ad uso produttivo sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento per ragioni igienico-funzionali fino ad un massimo del 10% della S.L.C. esistente; è ammessa la ristrutturazione urbanistica con la possibilità di cambio di destinazione d'uso, purché questa risulti compatibile con il contesto rurale, dando comunque la priorità ad interventi tesi al recupero dei manufatti a scopo turistico – ricettivo e per il tempo libero.

La ristrutturazione urbanistica è ammissibile nei limiti della S.L.C. esistente e mediante la predisposizione di un Piano di Recupero che tenga conto per l'inserimento delle nuove attività, del contesto ambientale.

Il Piano di recupero dovrà definire l'assetto planivolumetrico dell'area, gli accessi, gli standards pubblici di legge necessari e tutto quanto necessario per un razionale inserimento del costruito nel più vasto contesto ambientale, anche attraverso un vero e proprio Piano di miglioramento ambientale.

Per quanto riguarda il fabbricato individuato alla scheda di isolato n°66, valgono i parametri urbanistici ivi riportati.

Le suddette nuove destinazioni turistico-ricettive sono ammissibili anche per gli altri fabbricati esistenti previa presentazione di un Piano di Recupero che, senza ampliare le volumetrie esistenti, individui adeguate dotazioni di standards e le necessarie infrastrutture.

Dovranno essere inoltre privilegiati interventi che prevedano l'uso di materiali propri della bioarchitettura e di fonti rinnovabili (fotovoltaico, pompe di calore, ecc). Per tali interventi, se adeguatamente documentati, sarà consentito un incremento del 10 % dei limiti di intervento o/e ampliamento prima fissati.

***Edifici esistenti nel sub-sistema, dotati di valore architettonico ed ambientale.***

Sono edifici individuati nelle tavole delle Invarianti Strutturali del P.S. e nelle tavole n° 2 e 6 del R.U. nel quale sono indicate le categorie di intervento ammissibili secondo quanto previsto all'art. 15 delle presenti norme.

**Art. 19) U.T.O.E. del Parco tecnologico e servizi (P2A).** (Rif. Art. 14 N.T.A. P.S.)

All'interno del più vasto subsistema descritto all'art. 16, nella zona sud-est, si colloca l'Unità Territoriale Organica Elementare del "Parco Tecnologico e Servizi" P2A: l'area è definita come Zona omogenea di espansione produttiva a prevalente carattere terziario e tecnologico D5, ai sensi del D.M. 1444/68.

L'area dovrà essere interessata da insediamenti di pregio, ben inseriti nel contesto ambientale del subsistema, con destinazioni di terziario e quaternario, produttive ad alto contenuto tecnologico non inquinanti, servizi, scuole di formazione, università, tempo libero, attività ricettive, uffici e attività commerciali.

La edificabilità avverrà nel rispetto dei parametri contenuti nelle schede di isolato n°62 e 63, attraverso un piano particolareggiato unitario o parti funzionali di esso. All'interno dell'isolato n° 62 esistono manufatti a carattere produttivo ed un comparto già in parte sottoposto a Piano di Lottizzazione; è opportuno pertanto in sede di piani attuativi recuperare i necessari raccordi urbanistici e ambientali e le nuove edificazioni dovranno rientrare nelle destinazioni previste dal P.S. e dal R.U. ; in caso di ristrutturazione urbanistica i manufatti esistenti dovranno essere recuperati ad una utilizzazione consona con gli obiettivi del Parco Tecnologico. Il R.U. prefigura l'assetto complessivo dell'area definendo le viabilità, i parcheggi e le aree a verde pubblico e privato. Un piano particolareggiato complessivo o piani particolareggiati riferibili a lotti funzionali così come definiti all'art. 10 del presente R.U. dovranno rispettare lo schema urbanistico complessivo, definito sulla base delle indicazioni del piano strutturale; le tipologie costruttive dovranno essere unitariamente definite per l'intero comparto, come l'uso dei materiali di finitura degli edifici, le sistemazioni ambientali, le tipologie e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione e quanto altro necessario per dare continuità all'intera area, che dovrà assumere le caratteristiche di vero e proprio "parco tecnologico" proiettato nel sistema territoriale più generale dell'intero comprensorio del cuoio.

Dovranno essere inoltre privilegiati interventi che prevedano l'uso di materiali propri della bioarchitettura e di fonti rinnovabili (fotovoltaico, pompe di calore, ecc). Per tali interventi, se adeguatamente documentati, sarà consentito un incremento del 10 % dei limiti di intervento o/e ampliamento prima fissati.

Per gli edifici esistenti a carattere residenziale sono possibili gli interventi previsti all'art. 14 ad esclusione della ristrutturazione urbanistica.

Per gli edifici esistenti a carattere produttivo sono possibili tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 14 ad esclusione della ristrutturazione urbanistica nel quale caso valgono le condizioni di cui al paragrafo successivo.

Nel caso che proprietari di edifici esistenti a carattere produttivo con le relative aree di pertinenza esistenti all'adozione del P.S. , intendano partecipare ai nuovi piani attuativi di assetto dell'area e con le destinazioni prefigurate dal R.U. , questi potranno usufruire di un premio pari al 10% di S.L.C. oltre ai parametri di zona.

Qualora i proprietari degli edifici esistenti a carattere residenziale e delle relative aree di pertinenza intendano partecipare alla trasformazione dell'area da attuarsi tramite piani attuativi, potranno usufruire degli indici di fabbricabilità previsti, senza lo scomputo delle S.L.C. esistenti, in caso contrario valgono gli interventi precedentemente definiti.

Per gli edifici esistenti nell'U.T.O.E. dotati di valore architettonico e ambientale sono consentite le categorie di intervento individuate nell'elaborato n°6 nel quale sono indicate le categorie di intervento ammissibili secondo quanto previsto dall'art. 15 delle presenti norme.

**Art. 20) Subsistema territoriale insediativo agricolo di pianura (P3).** (Rif art. 13 N.T.A. P.S.)

É costituito dalla zona a prevalente funzione agricola della pianura, compresa fra il subsistema ambientale dell'Arno e le prime propaggini delle Cerbaie.

Le aree di pianura costituiscono il tessuto connettivo delle varie U.T.O.E. e sono caratterizzate da una interessante struttura viaria, formatasi assieme ai poderi, e conseguentemente dalla presenza di edifici sparsi, sia ad uso di abitazioni e annessi agricoli, sia di abitazioni di tipo civile.

In questa zona sono consentite:

- le trasformazioni funzionali per la coltivazione dei fondi agrari;
- la manutenzione delle strade e degli spazi di sosta privati, che comunque dovranno essere trattate con materiali non impermeabilizzanti;
- la valorizzazione e il mantenimento delle testimonianze storiche presenti nel subsistema evidenziate nella carta delle Invarianti Strutturali del P.S. e del presente R.U. , costituite da cippi, edifici storicizzati, trama viaria e testimonianze di reperti archeologici;
- la realizzazione e la manutenzione delle reti tecnologiche;
- la realizzazione e la manutenzione delle reti idrauliche esistenti o da eseguire per la difesa del suolo, quali nuovi canali, opere di irrigazione, ecc;
- la manutenzione, il ripristino e la realizzazione di recinzioni, da eseguire con pali in legno e rete sollevata da terra onde consentire il passaggio di animali selvatici, nascosta con doppio filare di siepe arbustiva mista;
- la manutenzione ed il ripristino delle alberature di pregio ambientale;
- la realizzazione di impianti tecnici, quali cabine per energia elettrica, cabine, rete metano, acquedotto e similari;
- ogni altra opera avente obiettivo di difesa e valorizzazione delle peculiarità agricole e paesaggistiche.

Alle attività agricole possono essere affiancate attività integrative e compatibili, quali l'agriturismo e il turismo verde, anche attraverso la realizzazione di piste ciclabili, equestri, pedonali. Subordinatamente a tali attività di attrazione turistica, potranno essere realizzate piccole attrezzature per la pratica sportiva (piscine, campi da tennis, ecc).

All'interno delle Zone "E1" è possibile realizzare manufatti precari per attività di tempo libero quali box per cavalli, strutture leggere per ricovero di attrezzature sportive ecc purché siano costruiti in armonia con il contesto ambientale e paesaggistico e purché siano facilmente removibili; in particolare detti annessi dovranno avere dimensioni rapportate alle effettive esigenze funzionali, dovranno avere tetto a falde inclinate e dovranno essere realizzati in legno; è in ogni caso escluso l'uso di prefabbricati in cemento e di materiali impropri quali lamiere. La realizzazione di detti manufatti potrà avvenire solamente previa stipula, da parte dei proprietari, di un atto unilaterale d'obbligo che impegni alla rimozione dei medesimi al termine dell'attività.

### ***Interventi sul patrimonio rurale esistente e nuove costruzioni:***

In applicazione al disposto della L.R. 64/95 e successive modifiche e integrazioni è ammessa la costruzione di abitazioni rurali, con superficie abitativa non superiore a mq 150 di S.L.C. e quella di nuove superfici e volumi per la conduzione agricola dei fondi agrari.

La indispensabilità delle nuove costruzioni dovrà risultare da un P.M.A.A. (previsto dalla L.R. 64/95), che sulla base dei risultati colturali che si intendono conseguire evidenzia la razionale utilizzazione delle costruzioni esistenti e motivi la indispensabilità dei nuovi interventi proposti.

Dovranno comunque essere rispettate le superfici minime fondiari di cui all'art. 3 L.R. 64/95, riferite alle minime unità colturali, e le indicazioni di cui agli artt. 16/17/19 delle norme di P.T.C. della provincia di Pisa.

Le nuove costruzioni rurali dovranno comunque essere realizzate con materiali adeguati all'ambiente rurale e con tipologie riconducibile a quelle dell'ambiente circostante

Per tutti gli interventi che comportino trasformazione del paesaggio rurale, anche in assenza di interventi edilizi, dovrà essere presentato apposito P.M.A.A. da sottoporre all'esame degli organi preposti. Coloro che non risultano soggetti ai P.M.A.A. dovranno presentare progetto comprensivo di elaborati di dettaglio della sistemazione agricola e ambientale del territorio rurale interessato dall'intervento.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola è consentito tutto quanto previsto all'art. 5 della L.R. 64/95 e successive modifiche e integrazioni e agli artt. 18-19 delle Norme del P.T.C. della Provincia di Pisa.

Tutti gli interventi devono comunque garantire il mantenimento delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati, nonché l'uso di materiali tradizionali e adeguati al contesto



ambientale, il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria poderale, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, il mantenimento delle sistemazioni agrarie e idrauliche, l'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona.

Ai fini della coltivazione di orti familiari e ai fini di una tutela ambientale dei territori agricoli, è consentita la realizzazione di annessi agricoli in legno e comunque con caratteristiche tipologiche adeguate all'ambiente e di dimensione massima mq. 15 di S.L.C. ad un solo piano fuori terra, con copertura a falde, con altezza media non superiore a ml. 2,40 e nell'ambito di aree di pertinenza agricola di superficie inferiore a quella minima fissata dalla L.R. 64/95 e L.R. 25/97 al momento dell'adozione del P.S. e comunque con limite minimo di mq. 3000 di superficie; per fondi superiori a mq. 10.000 al momento della adozione del P.S. , la superficie max. di tali annessi può essere di mq. 20. Potranno essere costruiti annessi, a servizio di più orti la cui superficie complessiva superi quella minima sopra definita, in un unico corpo, frazionati in quote fra i singoli proprietari sulla base dei terreni di rispettiva pertinenza. L'A.C. potrà definire con atto separato una o più tipologie di annesso: in questo caso lo stesso potrà essere realizzato attraverso semplice Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) ai sensi della L.R. 52/99. Prima dell'esecuzione dell'opera dovrà essere stipulato in atto unilaterale d'obbligo nei confronti della A.C. , registrato e trascritto con il quale il richiedente si impegna a non destinare l'annesso ad uso diverso da quello agricolo e a coltivare e mantenere il fondo in efficienza ambientale, pena il venire meno del diritto alla esistenza dell'annesso stesso.

***Edifici esistenti non utilizzati ai fini agricoli, privi di valore architettonico e ambientale:***

Sono edifici in zona prevalentemente agricola, destinati ad un uso non agricolo, realizzati per lo più in base a leggi speciali, o vecchi edifici con il tempo rimaneggiati, che hanno perso le loro originarie funzioni.

Le loro caratteristiche architettoniche ed ambientali non sono tali da essere sottoposti a particolare tutela salvo gli accorgimenti necessari per il mantenimento o la ricostituzione di caratteri esteriori consoni con l'ambiente agricolo.

In tali edifici sono consentiti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;

- ristrutturazione urbanistica;
- demolizione e ricostruzione delle volumetrie sul sedime di pertinenza;
- ricostruzione di volumi condonati anche con accorpamento della volumetria, se ricadenti nell'area di pertinenza di un fabbricato principale;
- ricostruzione con materiali lignei di volumi condonati senza accorpamento di volumetria, se ricadenti al di fuori delle aree di pertinenza di fabbricati principali.
- interventi di miglioramento del contesto ambientale, ad esempio mediante il recupero delle originarie tipologie, delle alberature, dei sedimi di pertinenza.

Per i fabbricati ad uso di civile abitazione esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico , sono altresì ammessi ampliamenti una tantum, così ripartiti, secondo la Superficie Lorda di Calpestio:

<b>unità abitative: Superficie attuale</b>	<b>ampliamento una tantum</b>
fino a 100 mq S.L.C.	fino a max 130 mq. S.L.C.
da 101 a 120 mq S.L.C.	fino a max 140 mq. S.L.C.
da 121 a 150 mq S.L.C.	max 20% S.L.C.
da 151 a 170 mq. S.L.C.	max. 15% S.L.C.

È consentita la realizzazione di pertinenze così come definite all'art. 5 del presente R.U. a condizione che le stesse siano, così come gli edifici principali, ben inserite nel contesto ambientale circostante.

Per i fabbricati esistenti ad uso produttivo sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento per ragioni igienico-funzionali fino ad un massimo del 10% della S.L.C. esistente; è ammessa la ristrutturazione urbanistica con la possibilità di cambio di destinazione d'uso, purché questa risulti compatibile con il contesto rurale, dando comunque la priorità ad interventi tesi al recupero dei manufatti a scopo turistico – ricettivo e per il tempo libero.

Per il fabbricato esistente già destinato a scuola, collocato lungo via Usciana, ad est, non lontano dall'incrocio con la nuova provinciale Francesca, è consentito l'ampliamento in altezza di un piano nei limiti del perimetro dell'attuale fabbricato e l'ampliamento della Superficie Coperta fino ad un massimo del 50 % di quella attuale.

La ristrutturazione urbanistica è ammissibile nei limiti della S.L.C. esistente e mediante la predisposizione di un Piano di Recupero che tenga conto per l'inserimento delle nuove attività, del contesto ambientale.

Il Piano di recupero dovrà definire l'assetto planivolumetrico dell'area, gli accessi, gli standards pubblici di legge necessari e tutto quanto necessario per un razionale inserimento del costruito nel più vasto contesto ambientale, anche attraverso un vero e proprio Piano di miglioramento ambientale.

Le suddette nuove destinazioni turistico-ricettive sono ammissibili anche per gli altri fabbricati esistenti previa presentazione di un Piano di Recupero che, senza ampliare le volumetrie esistenti, individui adeguate dotazioni di standards e le necessarie infrastrutture.

Dovranno essere inoltre privilegiati interventi che prevedano l'uso di materiali propri della bioarchitettura e di fonti rinnovabili (fotovoltaico, pompe di calore, ecc). Per tali interventi, se adeguatamente documentati, sarà consentito un incremento del 10 % dei limiti di intervento o/e ampliamento prima fissati.

***Edifici esistenti nel sub-sistema, dotati di valore architettonico ed ambientale.***

Sono edifici individuati nelle tavole delle Invarianti Strutturali del P.S. e nelle tavole n° 2 e 6 del R.U. nel quale sono indicate le categorie di intervento ammissibili secondo quanto previsto all'art. 15 delle presenti norme.

**Art. 21) U.T.O.E. di Castelfranco (P3A).** (Rif. Art. 13 N.T.A. P.S.)

***Zona A ai sensi del D.M. 1444/68.***

Corrisponde al Centro Storico di Castelfranco di Sotto ed è individuato in cartografia con retinatura specifica. Per tali aree valgono le norme contenute nel Piano per i Centri Storici redatto ai sensi della L.N. 457/78 e L.R. 59/80 e approvato dalla G.R.T. con delibera n° 5631 del 16 / 6 / 1986, salvo quanto previsto dalla L.R. 52/99.

Non sono ammesse nuove residenze al piano terra.

***Zone B1 definite aree sature di completamento a prevalente carattere residenziale ai sensi del D.M. 1444/68.***

Corrispondono alle aree immediatamente adiacenti al Centro Storico e ricadenti all'interno della circonvallazione, sviluppatasi nel periodo postbellico con il Piano di Ricostruzione.

Risultano di forte densità anche per la presenza nel tessuto urbano di manufatti industriali/artigianali, alcuni ancora in attività.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, direzionali, artigianali di servizio, turistico-ricettive, commerciali di vicinato; le medie strutture di vendita (così come definite dai piani di settore) sono ammesse a condizione si conformino agli obblighi di cui alla L.R. 28/99 in tema di parcheggi privati e pubblici. Sono escluse tutte le attività rumorose o inquinanti. Sono fatte salve le attività produttive esistenti per le quali sono possibili gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti norme e piccoli ampliamenti per necessità igienico funzionali nei limiti massimi del 5% della S.L.C. esistente, salvo quanto specificato nelle schede di isolato.

Le schede di isolato definiscono i parametri urbanistici per i lotti liberi o parzialmente liberi. In caso di mancanza di potenzialità edificatoria sui singoli lotti, sono possibili tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti norme, compreso l'adeguamento in altezza secondo la definizione dell'altezza (H) contenuta nell'art. 5 delle presenti norme e con le modalità previste dalla L.R. 52/99: per tali fabbricati è consentito un ampliamento massimo di S.L.C. pari al 20% della S.L.C. esistente.

In caso di ristrutturazione urbanistica qualora la S.L.C. attuale dell'immobile sia inferiore agli indici di zona possono essere raggiunti i parametri indicati nelle schede di isolato, qualora essi siano uguali o superiori è possibile riutilizzare tutta la S.L.C. esistente se compatibile con

gli altri parametri urbanistici, H, R.C. , nonché distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade.

È fatto obbligo in caso di ristrutturazione urbanistica di fabbricati con volumetria superiore a mc. 200, di predisporre piani attuativi delle aree di intervento in modo che risultino definiti i rapporti con il contesto urbano circostante interno ed esterno alle stesse, affinché il risultato finale contribuisca al miglioramento complessivo dell'assetto urbano esistente.

Nell'ambito dei piani attuativi dovranno essere reperiti gli spazi da destinare a parcheggi privati secondo quanto stabilito dalla L.N. 122/89 e dalla L.R. 28/99 per le medie strutture di vendita così come definite dalla delibera del C.C. n° 42 del 28 / 6 / 2001.

Dovranno altresì essere reperiti standards pubblici secondo quanto stabilito dal D.M. 1444/68. In caso di impossibilità a reperire questi ultimi in modo adeguato in adiacenza delle nuove strutture edilizie, l'A.C. potrà consentire la monetizzazione delle aree a verde o la loro realizzazione in aree vicine individuate dal R.U.

Nell'ambito dei Piani Attuativi, l'A.C. potrà altresì consentire deroghe all' H e alle distanze dagli spazi pubblici ai fini del reperimento degli standards pubblici, qualora esigenze di progettazione urbanistica e architettonica ne dimostrino l'utilità e l'opportunità.

Per gli edifici esistenti nell'U.T.O.E. dotati di valore architettonico e ambientale sono consentite le categorie di intervento individuate all'art. 15 delle presenti norme e nell'elaborato n°6.

Per i soli edifici esistenti ad un solo piano fuori terra a destinazione residenziale, inseriti in ambiti urbani ove prevalgano tipologie edilizie a due o più piani, in alternativa alle possibilità di ampliamento previste nei commi precedenti del presente articolo, è consentito il rialzamento di un piano sul filo delle murature esistenti; l'intervento dovrà essere realizzato con materiali, scelte tipologiche, finiture e colori tali da migliorare l'inserimento degli edifici nel più vasto contesto urbano e storico nel quale sono inseriti.

***Zone B2 definite aree di completamento a prevalente carattere residenziale ai sensi del D.M. 1444/68.***

Corrispondono a tutte le aree esterne alle B1 e attuate con gli strumenti urbanistici degli ultimi anni. Rappresentano un tessuto urbano più ordinato, hanno una densità minore rispetto alle B1 e in alcuni isolati esistono ancora potenzialità edificatorie.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, direzionali, commerciali di vicinato e medie, artigianali di servizio, turistico-ricettive.

Sono escluse le attività rumorose e inquinanti nonché le attività produttive non definibili come artigianali di servizio, ad eccezione di quelle esistenti per le quali sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti norme e piccoli ampliamenti per adeguamenti igienico funzionali nei limiti massimi del 5% della S.L.C. esistente.

Le schede di isolato definiscono i parametri urbanistici per i lotti liberi o parzialmente liberi. In caso di mancanza di potenzialità edificatoria sui singoli lotti, sono possibili tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti norme, compreso l'adeguamento in altezza secondo la definizione dell'altezza (H) contenuta nell'art. 5 delle presenti norme e con le modalità previste dalla L.R. 52/99: per tali fabbricati è consentito un ampliamento massimo di S.L.C. pari al 20% della S.L.C. esistente.

In caso di ristrutturazione urbanistica qualora la S.L.C. attuale dell'immobile sia inferiore agli indici di zona possono essere raggiunti i parametri indicati nelle schede di isolato, qualora essi siano uguali o superiori è possibile riutilizzare tutta la S.L.C. esistente se compatibile con gli altri parametri urbanistici, H, RC, nonché le distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade.

È fatto obbligo in caso di ristrutturazione urbanistica di fabbricati con volumetria superiore a mc. 200 di predisporre piani attuativi delle aree di intervento in modo che risultino definiti i rapporti con il contesto urbano circostante interno ed esterno alle stesse, affinché il risultato finale contribuisca al miglioramento complessivo dell'assetto urbano esistente.

Nell'ambito dei piani attuativi dovranno essere reperiti gli spazi da destinare a parcheggi privati secondo quanto stabilito dalla L.N. 122/89 e dalla L.R. 28/99 per le medie strutture di vendita così come definite dalla delibera del C.C. n° 42 del 28 / 6 / 2001.

Dovranno altresì essere reperiti standards pubblici secondo quanto stabilito dal D.M. 1444/68. In caso di impossibilità a reperire questi ultimi in modo adeguato in adiacenza delle nuove strutture edilizie, l'A.C. potrà consentire la monetizzazione delle aree a verde o la loro realizzazione in aree vicine individuate dal R.U.

Nell'ambito dei Piani Attuativi, l'A.C. potrà altresì consentire deroghe all' H max e alle distanze dagli spazi pubblici ai fini del reperimento degli standards pubblici, qualora esigenze di progettazione urbanistica e architettonica ne dimostrino l'utilità e l'opportunità.

Per gli edifici esistenti nell'U.T.O.E. dotati di valore architettonico e ambientale sono consentite le categorie di intervento individuate all'art. 15 delle presenti norme e nell'elaborato n°6.

Per i soli edifici esistenti ad un solo piano fuori terra a destinazione residenziale, inseriti in ambiti urbani ove prevalgano tipologie edilizie a due o più piani, in alternativa alle possibilità di ampliamento previste nei commi precedenti del presente articolo, è consentito il rialzamento di un piano sul filo delle murature esistenti; l'intervento dovrà essere realizzato con materiali, scelte tipologiche, finiture e colori tali da migliorare l'inserimento degli edifici nel più vasto contesto urbano e storico nel quale sono inseriti.

***Zone C definite aree di espansione a prevalente carattere residenziale ai sensi del D.M. 1444/68.***

Costituiscono le nuove aree prevalentemente esterne alle B2, per nuovi insediamenti a carattere residenziale. Con esse e con le infrastrutture di contorno il R.U. intende definire un nuovo limite urbano che contribuisca a definire in modo certo il rapporto fra città e campagna. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, direzionali, turistico ricettive, artigianali di servizio, commerciali di vicinato e medie strutture. Sono escluse tutte le attività produttive, non riconducibili all'artigianato di servizio o commerciali come sopra definite.

Le schede di isolato contengono parametri urbanistici per la trasformazione delle aree da attuare tramite piani attuativi pubblici o privati. La carta 1:2000 e le schede di isolato individuano la sistemazione urbanistica delle nuove aree di espansione e i comparti da sottoporre a piani attuativi.

All'interno dei comparti sono ricomprese superfici fondiarie, strade di quartiere e standards pubblici da realizzare e aree a destinazione pubblica da cedere al Comune. La diversificazione degli indici edilizi (S.L.C. max) all'interno dei comparti tende a compensare una diversa consistenza delle aree a destinazione pubblica all'interno dei comparti. All'interno dei comparti soggetti a piani attuativi esistono edifici con le proprie aree di pertinenza.

In sede di formazione dei piani attuativi i proprietari di edifici e delle aree di pertinenza potranno decidere, o meno, di aderire alla formazione e attuazione dei piani stessi; In entrambi i casi sarà possibile quanto segue:

in caso di adesione potranno usufruire di un incremento pari al 30% rispetto all'indice S.L.C. definito nelle schede di isolato; in caso di non adesione l'indice relativo alle aree escluse sarà assegnato alle altre aree oggetto di lottizzazione, a compensazione dei maggiori

oneri di urbanizzazione. In questa ultima ipotesi gli edifici esistenti con la relativa area di pertinenza saranno classificati zona B1 saturata, e l'edificio potrà pertanto usufruire di un adeguamento igienico - funzionale nella misura massima del 10% della S.L.C. esistente. La volontà di non aderire al Piano di Lottizzazione può essere espressa anche autonomamente e precedentemente alla presentazione del Piano di Lottizzazione da parte dei proprietari delle altre aree inserite nei comparti soggetti a P.d.L. .

Nella stesura dei Piani Attuativi, dovranno essere privilegiati interventi che prevedano l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili (fotovoltaico, pompe di calore, ecc). Per tali interventi, se adeguatamente documentati, sarà consentito un incremento del 10 % dei limiti di intervento o/e ampliamento prima fissati.

Tutti gli interventi dovranno garantire il rispetto e la valorizzazione delle emergenze storiche e paesaggistiche presenti in ogni isolato.

Per gli edifici esistenti nell'U.T.O.E. dotati di valore architettonico e ambientale sono consentite le categorie di intervento individuate all'art. 15 delle presenti norme e nell'elaborato n°6.

Per quanto concerne le procedure attuative dei piani urbanistici valgono le disposizioni contenute nell'art. 5 delle presenti N.T.A. .

### ***Zone D1 definite aree di completamento produttivo a prevalente carattere commerciale.***

Corrispondono alle aree collocate ad est dell'abitato di Castelfranco fra gli insediamenti residenziali e le aree produttive lungo la provinciale Francesca.

Sono caratterizzate dalla presenza di manufatti già destinati ad attività produttive, commerciali e di servizio alle imprese.

Le destinazioni d'uso ammesse sono commerciali in genere, direzionali, turistico ricettive e artigianali di servizio. Le schede di isolato contengono i parametri urbanistici per la utilizzazione dei lotti liberi o parzialmente liberi. Per gli edifici esistenti di tipo produttivo e commerciale i cui lotti di pertinenza risultino saturi alla luce dei nuovi parametri urbanistici sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti norme compreso adeguamenti igienico funzionali nella misura massima del 10% della S.L.C. esistente.

Nell'ambito delle zone D1 sono ammesse destinazioni a carattere residenziale nella misura non superiore al 20% della S.L.C. max prevista.



Per gli edifici esistenti a carattere residenziale, in caso di saturazione dei lotti di pertinenza, sono possibili tutti gli interventi previsti all'art 14 delle presenti norme. Sono altresì consentiti ampliamenti una tantum pari al 20% della S.L.C. esistente per ragioni igienico-funzionali.

Per gli edifici esistenti nell'U.T.O.E. dotati di valore architettonico e ambientale sono consentite le categorie di intervento individuate all'art. 15 delle presenti norme e nell'elaborato n°6.

***Zone D2 definite aree di espansione produttiva a prevalente carattere commerciale.***

Corrispondono alle aree collocate ad est dell'abitato di Castelfranco fra gli insediamenti D1 e le aree produttive lungo la provinciale Francesca. Sono aree libere da trasformare attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle commerciali di vicinato, medie e grandi strutture di vendita (se consentite dai piani di settore), direzionali, turistico-ricettive, artigianali di servizio. Le carte 1:2000 e le schede di isolato contengono i parametri urbanistici per la redazione dei piani attuativi nonché i perimetri dei comparti di lottizzazione.

I Piani attuativi dovranno prevedere gli standards pubblici ai sensi del D.M. 1444/68, ricomprendendo in questi ultimi anche quelli già individuati nelle carte del R.U. , nonché i criteri per la realizzazione dei parcheggi privati ai sensi delle L.N. 122/89 e L.R. 28/99. Per l'attuazione dei piani attuativi valgono le procedure previste all'art. 11 delle presenti norme.

I proprietari degli edifici esistenti, all'interno delle aree soggette a piani di lottizzazione, a carattere produttivo e commerciale possono aderire ai piani attuativi: in tal caso potranno usufruire di un incentivo pari al 20% della S.L.C. prevista nelle schede di isolato; in caso di non adesione tale incentivo sarà utilizzato dagli altri lottizzanti a compenso delle opere di urbanizzazione. In quest'ultimo caso per gli edifici esistenti saranno consentiti solo gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti norme e piccoli ampliamenti per esigenze igienico-funzionali fino ad un massimo del 5% della S.L.C.

Nell'ambito delle zone D2 sono ammesse destinazioni a carattere residenziale nella misura del 20% della S.L.C. max prevista.

**Art. 22) U.T.O.E. degli insediamenti produttivi (P3B)** (Rif. Art. 13.3 N.T.A. P.S.)

L'U.T.O.E. è costituita dalle aree produttive di più antico impianto e da quelle più recenti collocate entrambe lungo la provinciale Francesca nord lungo il confine con il Comune di S. Croce sull'Arno.

***Zone D1 definite aree di completamento produttivo a prevalente carattere commerciale.***

Corrispondono alle aree collocate ad est dell'abitato di Castelfranco a sud della strada provinciale Francesca in adiacenza degli insediamenti produttivi più antichi di Castelfranco. Sono caratterizzate dalla presenza di manufatti già destinati ad attività produttive, commerciali e di servizio alle imprese.

Le destinazioni d'uso ammesse sono commerciali in genere, direzionali, turistico ricettive e artigianali di servizio. Le schede di isolato contengono i parametri urbanistici per la utilizzazione dei lotti liberi o parzialmente liberi. Per gli edifici esistenti di tipo produttivo e commerciale i cui lotti di pertinenza risultino saturi alla luce dei nuovi parametri urbanistici sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti norme compreso adeguamenti igienico funzionali nella misura massima del 10% della S.L.C. esistente.

Nell'ambito delle zone D1 sono ammesse destinazioni a carattere residenziale nella misura non superiore al 20% della S.L.C. max prevista.

Per gli edifici esistenti a carattere residenziale, in caso di saturazione dei lotti di pertinenza, sono possibili tutti gli interventi previsti all'art 14 delle presenti norme. Sono altresì consentiti ampliamenti una tantum pari al 20% della S.L.C. esistente per ragioni igienico-funzionali.

Per gli edifici esistenti nell'U.T.O.E. dotati di valore architettonico e ambientale sono consentite le categorie di intervento individuate all'art. 15 delle presenti norme e nell'elaborato n°6.

***Zone D3 definite aree di completamento produttivo a prevalente carattere industriale e artigianale.***

Rappresentano la maggior parte delle aree produttive, sia quelle di più antico impianto che quelle più recenti oggetto di Piani di Lottizzazione ancora in corso di attuazione.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle produttive, industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistico-ricettive.

Gli isolati n. 52-53-54-57-60 sono destinati prevalentemente alle attività del ciclo produttivo conciario. Pertanto negli altri isolati della Zona D3 non sono ammesse tali attività.

I parametri urbanistici sono quelli definiti nelle schede di isolato e per quanto riguarda i piani attuativi ancora in corso valgono i parametri già approvati.

Per gli edifici esistenti a carattere produttivo, ad esclusione degli isolati n. 59-60, i cui lotti hanno esaurito le proprie potenzialità edificatorie, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti norme e ampliamenti per ragioni igienico-funzionali nella misura non superiore al 5% della S.L.C. e della S.C. esistente. Per tali edifici, in caso di ristrutturazione urbanistica si dovrà predisporre un P. di R. per l'area di intervento; la potenzialità edificatoria sarà riferita alla S.L.C. esistente e dovranno essere definiti gli standards pubblici e i parcheggi privati in base alle destinazioni degli immobili e secondo le disposizioni di legge vigenti.

Per gli edifici a carattere residenziale inseriti nelle zone D3 sono consentiti ampliamenti "una tantum fino al 20% della S.L.C. nei limiti della H max di 3 piani fuori terra, come indicato nelle schede di isolato.

In caso di demolizione di fabbricati privi di valore architettonico, si applicano i parametri urbanistici indicati nelle schede di isolato per le Zone D3.

***Zone D4 definite aree di espansione produttiva a prevalente carattere industriale e artigianale ai sensi del D.M. 1444/68.***

Costituiscono il naturale sviluppo delle aree produttive esistenti verso nord e la nuova Provinciale Francesca.

Le carte 1:2000 e le schede di isolato prefigurano uno sviluppo urbanistico omogeneo e coerente con quanto già definito per le aree produttive.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistico ricettive. Per quanto riguarda le attività produttive sarà data la precedenza a quelle finalizzate alla diversificazione produttiva di area. Le attività del ciclo produttivo conciario potranno essere ammissibili solo ad avvenuto esaurimento dell'isolato n. 60 in corso di attuazione e subordinatamente ad un atto ricognitivo del Consiglio Comunale.

Al fine di favorire ed incentivare la diversificazione produttiva, l'insediamento di attività non appartenenti al ciclo produttivo conciario usufruirà di una riduzione del 50% sul contributo di concessione dovuto e dell'esenzione dalla tassazione I.C.I. per i primi 5 anni.

L'Amministrazione Comunale si riserva inoltre, in presenza di proposte imprenditoriali conformi alle suddette finalità, di attivare procedure di iniziativa pubblica.

Al solo fine di incentivare la ristrutturazione urbanistica e la riqualificazione ambientale degli isolati n. 53 e 54, eventuali trasferimenti di aziende conciarie esistenti, dai detti isolati verso l'isolato n. 60, saranno ammissibili attraverso un Piano di Recupero e potranno usufruire di una riduzione del 30% sul contributo di concessione dovuto per il nuovo intervento e dell'esenzione dalla tassazione I.C.I. per i primi 3 anni sullo stesso nuovo intervento. Qualora il Piano di Recupero preveda per i fabbricati esistenti nuove destinazioni d'uso diverse da quella prevalente di zona, per i fabbricati interessati da tali nuove destinazioni sarà concessa l'esenzione dalla tassazione I.C.I. per i primi 2 anni.

Le schede di isolato individuano i parametri urbanistici e i comparti di lottizzazione. Oltre agli indici riportati nelle schede di isolato, è possibile la realizzazione di locali accessori e pertinenziali ai fabbricati produttivi nella misura max. del 7% della S.C. prevista per lotto. Per quanto riguarda le procedure dei piani attuativi si farà riferimento a quanto stabilito all'art. 10 delle presenti norme. Eventuali modifiche all'assetto urbanistico non possono modificare l'asse viario centrale di collegamento fra le zone produttive e la nuova provinciale Francesca.

All'interno dei Piani attuativi dovranno essere realizzati gli standards pubblici di cui al D.M. 1444/68 secondo le quantità già indicate nella tavole per quanto riguarda il verde pubblico attrezzato e non meno del 10% della superficie fondiaria indicata nelle schede di isolato per quanto riguarda i parcheggi pubblici, nonché i parcheggi privati ai sensi L.R. 122/89 e L.R. 28/99 per le attività commerciali.

All'interno dell'isolato 61 è contenuto un comparto D4 soggetto a perequazione urbanistica con i comparti 64.e 65 comprendenti aree destinate a parco fluviale.

I parametri urbanistici e le modalità attuative sono contenute nelle schede di isolato n°61, 64 e 65.

Per gli edifici a carattere residenziale inseriti nelle zone D4 sono consentiti ampliamenti "una tantum" fino al 20% della S.L.C. nei limiti della H max di 3 piani fuori terra, come indicato nelle schede di isolato.

In caso di demolizione di fabbricati privi di valore architettonico, si applicano i parametri urbanistici indicati nelle schede di isolato per le Zone D4.

Per gli edifici esistenti nell'U.T.O.E. dotati di valore storico, architettonico e ambientale individuati nella Tav. n° 2 sono consentite le categorie di intervento individuate nella Tav. n° 6 e definite all'art. 15 delle presenti norme.

**Art. 23) U.T.O.E. delle aree di pertinenza fluviale (P3C).** (Rif. Art. 13.1 N.T.A. P.S.)

É la parte di territorio a prevalente funzione agricola che costituisce il lembo meridionale del sistema della Pianura adiacente al subsistema ambientale dell'Arno a sud e agli abitati di Castelfranco e alle aree produttive a nord. In essa sono presenti edifici abitativi, rurali, aziende agricole, alcuni edifici produttivi e l'antico complesso del Molino del Callone a est. Costituisce l'elemento di connessione fra il sistema fluviale e quello insediativo svolgendo una funzione di transizione particolarmente importante dal punto di vista ambientale. Il presente R.U. ha inquadrato tali aree in parte come zona omogenea F2 destinata a parco fluviale dell'Arno ed in parte come zona omogenea E2 a carattere prevalentemente agricolo.

***Zone E2 definite aree agricole di pianura.***

Per quanto riguarda le aree definite E2 le destinazioni d'uso ammesse e gli interventi consentiti sono quelli tipici del subsistema insediativo agricolo di pianura P3, di cui all'art. 20 delle presenti norme a cui si rimanda.

Inoltre sono consentite attività turistico ricettive, attività legate alla valorizzazione dell'ambiente, attività legate alla pratica sportiva e ricreativa e al tempo libero in genere. Tali attività dovranno integrarsi con quelle delle zone F2 destinate a parco fluviale e delle zone F3 destinate ad attività turistico-ricettive facenti parte della stessa UTOE.

E' quindi possibile realizzare manufatti precari per attività di tempo libero quali box per cavalli, strutture leggere per ricovero di attrezzature sportive ecc purché siano costruiti in armonia con il contesto ambientale e paesaggistico e purché siano facilmente removibili; in particolare detti annessi dovranno avere dimensioni rapportate alle effettive esigenze funzionali, dovranno avere tetto a falde inclinate e dovranno essere realizzati in legno; è in ogni caso escluso l'uso di prefabbricati in cemento e di materiali impropri quali lamiera. La realizzazione di detti manufatti potrà avvenire solamente previa stipula, da parte dei proprietari, di un atto unilaterale d'obbligo che impegni alla rimozione dei medesimi al termine dell'attività.

***Zone F2 aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68.***

Per quanto riguarda le aree definite F2 le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. 33 delle presenti norme ed in particolare, attività sportive e ricreative all'aperto, strutture di servizio al parco, percorsi vita, percorsi equestri, pedonali, ciclabili, spazi di sosta

e tutto quanto connesso con le attività di un parco urbano. Al fine di favorire una integrazione fra le attività del parco a carattere pubblico e attività turistico ricettive complementari a carattere privato, nelle carte del R.U. sono stati individuati due comparti destinati a zona F3 dove è possibile realizzare strutture turistico-ricettive di una certa consistenza (vedi simbologia) previa predisposizione di un piano attuativo convenzionato di iniziativa privata dove siano indicati gli assetti finali dell'area, il recupero dei fabbricati esistenti, le nuove volumetrie e le loro tipologie adeguate al contesto ambientale, le infrastrutture viarie e di sosta necessarie e quant'altro L'A.C. riterrà più opportuno. I parametri urbanistici relativi alle potenzialità edificatorie sono indicati nelle schede di isolato.

Alle aree F2 individuate negli isolati 64 e 65 con contorno tratteggiato in giallo è attribuito un indice perequativo PU pari ad una S.L.C. del 19% della superficie del parco da realizzarsi con criteri perequativi all'interno dell'isolato 61 nel comparto soggetto a perequazione individuato anch'esso con tratteggio di colore giallo, destinato a zona di espansione produttiva D4.

#### ***Edifici esistenti privi di valore architettonico e ambientale.***

Sono edifici sorti in zona agricola per lo più realizzati in base a leggi speciali o vecchi edifici, con il tempo rimaneggiati, che hanno perso le loro originarie funzioni. Le loro caratteristiche architettoniche ed ambientali non sono tali da essere sottoposti a particolare tutela salvo accorgimenti necessari per il mantenimento o la ricostituzione dei caratteri esteriori consoni con l'ambiente naturale del parco.

In tali edifici sono consentiti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- demolizione e ricostruzione delle volumetrie sul sedime di pertinenza;
- ricostruzione di volumi condonati anche con accorpamento della volumetria, se ricadenti nell'area di pertinenza di un fabbricato principale;
- ricostruzione con materiali lignei di volumi condonati senza accorpamento di volumetria, se ricadenti al di fuori delle aree di pertinenza di fabbricati principali.
- interventi di miglioramento del contesto ambientale, ad esempio mediante il recupero delle originarie tipologie, delle alberature, dei sedimi di pertinenza;

Per i fabbricati ad uso di civile abitazione esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale, sono altresì ammessi ampliamenti una tantum, così ripartiti, secondo la Superficie Lorda di Calpestio:

<b>unità abitative: Superficie attuale</b>	<b>ampliamento una tantum</b>
fino a 100 mq S.L.C.	fino a max 130 mq. S.L.C.
da 101 a 120 mq S.L.C.	fino a max 140 mq. S.L.C.
da 121 a 150 mq S.L.C.	max 20% S.L.C.
da 151 a 170 mq. S.L.C.	max. 15% S.L.C.

È consentita la realizzazione di pertinenze così come definite all'art. 5 del presente R.U. a condizione che le stesse siano, così come gli edifici principali, ben inserite nel contesto ambientale circostante.

Per i fabbricati esistenti ad uso produttivo sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento per ragioni igienico-funzionali fino ad un massimo del 10% della S.L.C. esistente; è ammessa la ristrutturazione urbanistica con la possibilità di cambio di destinazione d'uso, purché questa risulti compatibile con il contesto rurale, dando comunque la priorità ad interventi tesi al recupero dei manufatti a scopo turistico – ricettivo e per il tempo libero.

La ristrutturazione urbanistica è ammissibile nei limiti della S.L.C. esistente e mediante la predisposizione di un Piano di Recupero che tenga conto per l'inserimento delle nuove attività, del contesto ambientale.

Il Piano di recupero dovrà definire l'assetto planivolumetrico dell'area, gli accessi, gli standards pubblici di legge necessari e tutto quanto necessario per un razionale inserimento del costruito nel più vasto contesto ambientale, anche attraverso un vero e proprio Piano di miglioramento ambientale.

Le suddette nuove destinazioni turistico-ricettive sono ammissibili anche per gli altri fabbricati esistenti previa presentazione di un Piano di Recupero che, senza ampliare le volumetrie esistenti, individui adeguate dotazioni di standards e le necessarie infrastrutture.

Dovranno essere inoltre privilegiati interventi che prevedano l'uso di materiali propri della bioarchitettura e di fonti rinnovabili (fotovoltaico, pompe di calore, ecc). Per tali interventi, se adeguatamente documentati, sarà consentito un incremento del 10 % dei limiti di intervento o/e ampliamento prima fissati.

***Edifici esistenti dotati di valore architettonico e ambientale***

Per gli edifici esistenti nell'U.T.O.E. dotati di valore storico, architettonico e ambientale individuati nella Tav. n° 2 sono consentite le categorie di intervento individuate nella Tav. n° 6 e definite all'art. 15 delle presenti norme.



## ***Sistema territoriale della collina***

### **Art. 24)    Subsistema Ambientale del Lago di Bientina.(C1)** (Rif. art. 17 N.T.A. P.S.)

L'area è definita zona omogenea E7 ai sensi del D.M. 1444/68.

Comprende le parti di territorio bonificate nelle quali si estendeva il Lago di Bientina, caratterizzate da livelli altimetrici bassi tendenzialmente oggetto di ristagno di acqua in più punti con formazione di ambienti umidi misti e dall'assenza di insediamenti.

Il Subsistema confina ad ovest con il Comune di Bientina, ad est con il poggio di Orentano e a sud con il Rio Ponticelli e con la valle di Porto delle Lenze fino ad incunarsi verso sud-est nelle numerose vallecole presenti dell'altopiano di Orentano, fra cui la valle della Macchia e la valle di Pierdo .

L'area è particolarmente importante dal punto di vista paesaggistico - ambientale anche per la presenza di siti segnalati di interesse archeologico (vedi Tav. n°2 Invarianti Strutturali).

In tali aree sono ammessi interventi di manutenzione, ripristino degli assetti vegetazionali preesistenti e valorizzazione turistico ambientale dei luoghi.

Sono da perseguire la tutela dei biotopi presenti e l'attività di ricerca archeologica nonché le iniziative tese alla valorizzazione dell'alveo del Lago di Bientina da coordinare con la Provincia di Pisa, con i Comuni e gli altri enti ricadenti nel Bacino del Bientina.

Nella coltivazione dei fondi deve essere limitato l'uso dei pesticidi, diserbanti e fertilizzanti chimici. L'eventuale derivazione di acque superficiali o delle falde per fini agricoli deve essere concordata con gli organi competenti.

Non sono ammessi nuovi edifici ad uso residenziale né produttivo. Per quanto riguarda gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti norme, con esclusione della ristrutturazione urbanistica; per gli edifici esistenti nel Subsistema dotati di valore storico, architettonico e ambientale individuati nella Tav. n° 2 sono consentite le categorie di intervento individuate nella Tav. n° 6 e definite all'art. 15 delle presenti norme

Sono ammesse strutture destinate alla osservazione naturalistica e alla ricezione turistica da realizzarsi attraverso l'utilizzo di fabbricati esistenti; in assenza di questi per la osservazione naturalistica potranno essere installati piccoli manufatti precari in legno.

**Art. 25)   Sistema Ambientale delle Cerbaie (C2).** (Rif. Art. 16 N.T.A. P.S.)

L'area è definita zona omogenea E6 ai sensi del D.M. 1444/68.

Comprende la parte collinare che inizia a nord dell'Usciana e raggiunge l'abitato di Staffoli. La giacitura è complessivamente irregolare con fasce pianeggianti, falsipiani e botri.

L'area è caratterizzata prevalentemente dalla presenza di foreste e la funzione agricola risulta minoritaria. Per le caratteristiche floro - faunistiche la zona delle Cerbaie è classificata di importanza comunitaria "p. SIC 63 CERBAIE 1933 ha" nell'ambito del progetto Bioitaly.

L'area è occupata per circa la metà dall'azienda demaniale di Montefalcone, nata dalla riserva naturale dello Stato (D.M. 28/04/80) e dalla riserva biologica (D.L. 13/07/77).

Nelle aree boscate è ammessa esclusivamente la cura del bosco attraverso interventi di conservazione (in aree di elevato valore ove è necessario garantire la conservazione integrale degli equilibri naturali raggiunti), di mantenimento (per le aree in cui le cenosi presentano condizioni soddisfacenti, con fenomeni di disturbo dei dinamismi naturali rispetto ai quali vanno indirizzate verso condizioni di maggiore stabilità), di consolidamento (nei casi in cui si rilevino compromissioni nella struttura o nelle componenti biologiche), di modificabilità (laddove vi siano da eliminare entità che contrastano il naturale dinamismo della vegetazione) e di trasformazione sia di ambiti con entità vegetali non appartenenti e contrastanti con la vegetazione autoctona sia delle fustaie in ceduo. Sono ammesse inoltre la realizzazione di opere per la prevenzione degli incendi per favorire l'arresto della linea di fuoco, nonché opere ed interventi volti a garantire la protezione del suolo previsto dall'art. 9 della Del C.R. 296/88.

Nei boschi non è ammessa la costruzione di nuovi edifici per nessuna destinazione e a nessun titolo, neppure precario.

Le aree agricole sono da mantenersi nello stato di coltivazione tradizionale in modo da garantire la conservazione degli elementi e delle opere presenti nel paesaggio. Sono ammessi interventi di ripristino delle coltivazioni tradizionali, opere di sistemazione e regimazione delle acque scolanti e del terreno con tecniche tradizionali, è fatto obbligo di mantenere terrazzi, ciglioni, muri a retta, alberi in filari o isolati e quant'altro costituisca elemento caratterizzante del paesaggio.

Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici a carattere residenziale neppure di tipo rurale. Non è ammessa la nuova costruzione di serre fisse né di manufatti edilizi a carattere industriale per l'allevamento di bestiame e per la trasformazione di prodotti agricoli.

É consentita la realizzazione di modesti annessi agricoli purché subordinata alla presentazione ed approvazione di un P.M.A.A. ai sensi della L.N. 64/95 e L.N. 25/97 che sulla base dei risultati colturali che si intendono conseguire, evidenzi l'utilizzazione delle strutture esistenti e l'indispensabilità dei nuovi interventi.

Oltre a quanto sopra definito, all'interno delle Zone "E6" è possibile realizzare manufatti precari per attività di tempo libero quali box per cavalli, strutture leggere per ricovero di attrezzature sportive ecc purché siano costruiti in armonia con il contesto ambientale e paesaggistico e purché siano facilmente removibili; in particolare detti annessi dovranno avere dimensioni rapportate alle effettive esigenze funzionali, dovranno avere tetto a falde inclinate e dovranno essere realizzati in legno; è in ogni caso escluso l'uso di prefabbricati in cemento e di materiali impropri quali lamiera. La realizzazione di detti manufatti potrà avvenire solamente previa stipula, da parte dei proprietari, di un atto unilaterale d'obbligo che impegni alla rimozione dei medesimi al termine dell'attività.

#### ***Edifici esistenti non dotati di valore architettonico e ambientale***

Sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti norme, con esclusione della ristrutturazione urbanistica, compreso la deruralizzazione di fabbricati rurali non più utilizzati a fini agricoli, previa presentazione di un P.M.A.A. ai sensi della L.N. 64/95 e L.N. 25/97.

Per i fabbricati ad uso di civile abitazione esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale, nelle aree agricole non boscate, sono altresì ammessi ampliamenti una tantum, così ripartiti, secondo la Superficie Lorda di Calpestio:

<b>unità abitative: Superficie attuale</b>	<b>ampliamento una tantum</b>
fino a 100 mq S.L.C.	Fino a max 130 mq. S.L.C.
da 101 a 120 mq S.L.C.	Fino a max 140 mq. S.L.C.
da 121 a 150 mq S.L.C.	max 20% S.L.C.
da 151 a 170 mq. S.L.C.	max. 15% S.L.C.

É consentita la realizzazione di pertinenze così come definite all'art. 5 del presente R.U. a condizione che le stesse siano, così come gli edifici principali, ben inserite nel contesto ambientale circostante.

### ***Edifici esistenti dotati di valore architettonico e ambientale***

Per gli edifici esistenti nel Subsistema dotati di valore storico, architettonico e ambientale individuati nella Tav. n° 2 sono consentite le categorie di intervento individuate nella Tav. n° 6 e definite all'art. 15 delle presenti norme.

Dato il carattere ambientale delle aree sono ammesse e favorite le attività per il tempo libero, agrituristiche e di turismo verde. È possibile a tale scopo il riutilizzo dei manufatti esistenti così come già enunciato. Inoltre è possibile in aree non boscate l'inserimento di strutture e attività a carattere turistico-ricettivo, da autorizzare previa presentazione e approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata in cui siano indicate l'area interessata, le strutture necessarie, la sistemazione ambientale esterna e tutte le attrezzature pertinenti, gli spazi di sosta, le aree per attività ricreative all'aperto ed eventuali spazi da destinare ad attività pubbliche o di interesse pubblico.

**Art. 26) U.T.O.E. di Staffoli (C2A).** (Rif. Art. 16.1 N.T.A. P.S.)

É costituita da un piccolo lembo collocato lungo la strada di collegamento fra Castelfranco e Staffoli ai margini dei boschi del subsistema ambientale delle Cerbaie. Di fatto costituisce un appendice organica dell'insediamento di Staffoli, identificandosi come cortina edilizia lungo strada, costituita da edifici residenziali per lo più mono / bifamiliari, fronteggiante una analoga fascia edilizia posta sul lato opposto della strada nel comune di Santa Croce sull'Arno. Diversamente da quest'ultima gli edifici collocati nel Comune di Castelfranco sono ampiamente inseriti nel contesto boscato, sia con i manufatti che con i giardini di pertinenza.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, direzionali, commerciali di vicinato e medie, artigianali di servizio, turistico-ricettive.

Sono escluse le attività rumorose e inquinanti nonché le attività produttive non definibili come artigianali di servizio, ad eccezione di quelle esistenti per le quali sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti norme e piccoli ampliamenti per adeguamenti igienico funzionali nei limiti massimi del 5% della S.L.C. esistente.

La scheda di isolato definisce i parametri urbanistici: questi sono applicabili solo per ampliamenti di edifici esistenti. In caso di mancanza di potenzialità edificatoria sui singoli lotti, sono possibili tutti gli interventi di cui all'art. 13 delle presenti norme, compreso l'adeguamento in altezza secondo le definizioni di H. max contenuta nell'art 5 e con le modalità previste dalla L.R. 52/99.

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione urbanistica il criterio prevalente per la determinazione della potenzialità edificatoria è dato dalla utilizzazione della attuale S.L.C. dei manufatti da ristrutturare così come previsto all'art. 5 delle presenti norme, se compatibile con gli altri parametri urbanistici, H max e R.C. max, nonché con le distanze dai confini, dai fabbricati e dalla strada. È fatto obbligo in caso di ristrutturazione urbanistica di fabbricati con volumetria superiore a mc. 200 di predisporre un piano di Recupero dell'area di intervento in modo che risultino definiti i rapporti con il contesto ambientale circostante, affinché il risultato finale contribuisca al miglioramento complessivo dell'assetto urbano esistente.

Nell'ambito dei piani attuativi dovranno essere reperiti standards pubblici secondo quanto stabilito dal D.M. 1444/68, nonché individuati i criteri per la realizzazione dei parcheggi privati ai sensi della L.N. 122/89 e L.R. 28/99 per le attività commerciali.

Particolare attenzione dovrà essere data alle sistemazioni esterne, alle recinzioni su strada, alle finiture degli edifici, al fine di mantenere un equilibrio fra le strutture edilizie e il contesto ambientale circostante.

Per gli edifici esistenti nell'U.T.O.E. dotati di valore storico, architettonico e ambientale individuati nella Tav. n° 2 sono consentite le categorie di intervento individuate nella Tav. n° 6 e definite all'art. 15 delle presenti norme.

**Art. 27) Subsistema Territoriale insediativo agricolo e delle corti (C3).** (Rif. Art. 18 N.T.A. P.S.)

Le aree del subsistema sono definite zona omogenea E5 ai sensi del D.M. 1444/68.

La zona è a prevalente funzione agricola collinare e costituisce il tessuto connettivo delle U.T.O.E. di Orentano, Villa Campanile, Galleno e Chimenti.

Il territorio è caratterizzato da una agricoltura gestita da piccole aziende, per lo più a carattere familiare e integrative di redditi di altra provenienza.

Il sistema è caratterizzato da una diffusa presenza di manufatti edilizi con funzioni abitative e di annessi, molti dei quali riuniti in aggregati “a corte” e di notevole interesse ambientale e architettonico.

Alcune di queste “corti” sono oramai inglobate nei nuclei più grandi di Orentano, Villa e Chimenti, tuttavia la loro caratteristica urbanistica è tuttora percepibile e in alcuni casi utilizzabile come matrice per i nuovi insediamenti urbani.

Nel sub-sistema sono consentite:

- le trasformazioni funzionali per la coltivazione dei fondi agrari;
- la manutenzione delle strade e degli spazi di sosta privati, che comunque dovranno essere trattate con materiali non impermeabilizzanti;
- la valorizzazione e il mantenimento delle testimonianze storiche presenti nel subsistema evidenziate nella carta delle Invarianti Strutturali del P.S. e del presente R.U. , costituite da cippi, edifici storicizzati, trama viaria e testimonianze di reperti archeologici;
- la realizzazione e la manutenzione delle reti tecnologiche;
- la realizzazione e la manutenzione delle reti idrauliche esistenti;
- la manutenzione, il ripristino e la realizzazione di recinzioni, da eseguire con pali in legno e rete sollevata da terra onde consentire il passaggio di animali selvatici, nascosta con doppio filare di siepe arbustiva mista;
- la manutenzione ed il ripristino delle alberature di pregio ambientale;
- la realizzazione di impianti tecnici, quali cabine per energia elettrica, cabine, rete metano, acquedotto e similari;
- ogni altra opera avente obiettivo di difesa e valorizzazione delle peculiarità agricole e paesaggistiche.

Alle attività agricole possono essere affiancate attività integrative e compatibili, quali l'agriturismo e il turismo verde, anche attraverso la realizzazione di piste ciclabili, equestri, pedonali. Subordinatamente a tali attività di attrazione turistica, potranno essere realizzate piccole attrezzature per la pratica sportiva (piscine, campi da tennis, ecc).

Oltre a quanto sopra definito, all'interno delle Zone "E5" è possibile realizzare manufatti precari per attività di tempo libero quali box per cavalli, strutture leggere per ricovero di attrezzature sportive ecc purché siano costruiti in armonia con il contesto ambientale e paesaggistico e purché siano facilmente removibili; in particolare detti annessi dovranno avere dimensioni rapportate alle effettive esigenze funzionali, dovranno avere tetto a falde inclinate e dovranno essere realizzati in legno; è in ogni caso escluso l'uso di prefabbricati in cemento e di materiali impropri quali lamiera. La realizzazione di detti manufatti potrà avvenire solamente previa stipula, da parte dei proprietari, di un atto unilaterale d'obbligo che impegni alla rimozione dei medesimi al termine dell'attività.

#### ***Interventi sul patrimonio rurale esistente e nuove costruzioni rurali:***

In applicazione al disposto della L.R. 64/95 e successive modifiche e integrazioni è ammessa la costruzione di abitazioni rurali, con superficie abitativa non superiore a mq 150 di S.U. e quella di nuove superfici e volumi per la conduzione agricola dei fondi agrari.

La indispensabilità delle nuove costruzioni dovrà risultare da un P.M.A.A. (previsto dalla L.R. 64/95), che sulla base dei risultati colturali che si intendono conseguire evidenzi la razionale utilizzazione delle costruzioni esistenti e motivi la indispensabilità dei nuovi interventi proposti.

Dovranno comunque essere rispettate le superfici minime fondiari di cui all'art. 3 della L.R. 64/95, riferite alle minime unità colturali, e agli artt. 16-17-19 delle Norme del P.T.C. della provincia di Pisa.

Per tutti gli interventi che comportino trasformazione del paesaggio rurale, anche in assenza di interventi edilizi, dovrà essere presentato apposito P.M.A.A. da sottoporre all'esame degli organi preposti. Coloro che non risultano soggetti ai P.M.A.A. dovranno presentare progetto comprensivo di elaborati di dettaglio della sistemazione agricola e ambientale del territorio rurale interessato dall'intervento.

I programmi di miglioramento agricolo ambientale dovranno contenere precisi capitoli inerenti il controllo delle produzioni previste, in modo che non si arrechino danni permanenti



o temporanei alle falde idriche e all'aria, alla flora e alla fauna, contenendo l'uso di pesticidi e impedendo la esecuzione di trasformazioni agrarie dannose per l'habitat e per l'uomo.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola è consentito tutto quanto previsto all'art. 5 della L.R. 64/95 e successive modifiche e integrazioni e agli artt. 18-19 delle Norme del P.T.C. della Provincia di Pisa.

Tutti gli interventi devono comunque garantire il rispetto del paesaggio agrario, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, della trama viaria podereale, il mantenimento delle sistemazioni agrarie e idrauliche, l'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona.

Ai fini della coltivazione di orti familiari e ai fini di una tutela ambientale dei territori agricoli, è consentita la realizzazione di annessi agricoli in legno e comunque con caratteristiche tipologiche adeguate all'ambiente e di dimensione massima mq. 15 di S.L.C. ad un solo piano fuori terra, con copertura a falde, con altezza media non superiore a ml. 2,40 e nell'ambito di aree di pertinenza agricola di superficie inferiore a quella minima fissata dalla L.R. 64/95 e L.R. 25/97 al momento dell'adozione del P.S. e comunque con limite minimo di mq. 3000 di superficie; per fondi superiori a mq. 10.000 al momento della adozione del P.S. , la superficie max. di tali annessi può essere di mq. 20. Potranno essere costruiti annessi, a servizio di più orti la cui superficie complessiva superi quella minima sopra definita, in un unico corpo, frazionati in quote fra i singoli proprietari sulla base dei terreni di rispettiva pertinenza. L'A.C. potrà definire con atto separato una o più tipologie di annesso: in questo caso lo stesso potrà essere realizzato attraverso semplice Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) ai sensi della L.R. 52/99. Prima dell'esecuzione dell'opera dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo nei confronti della A.C. , registrato e trascritto con il quale il richiedente si impegna a non destinare l'annesso ad uso diverso da quello agricolo e a coltivare e mantenere il fondo in efficienza ambientale, pena il venire meno del diritto alla esistenza dell'annesso stesso.

***Edifici esistenti non utilizzati ai fini agricoli, privi di valore architettonico e ambientale:***

Sono edifici in zona a prevalente funzione agricola destinati ad un uso non agricolo, realizzati per lo più in base a leggi speciali, o vecchi edifici con il tempo rimaneggiati, che hanno perso le loro originarie funzioni.

Le loro caratteristiche architettoniche ed ambientali non sono tali da essere sottoposti a particolare tutela salvo gli accorgimenti necessari per il mantenimento o la ricostituzione di caratteri esteriori consoni con l'ambiente agricolo.

In tali edifici sono consentiti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- demolizione e ricostruzione delle volumetrie sul sedime di pertinenza;
- ricostruzione di volumi condonati anche con accorpamento della volumetria, se ricadenti nell'area di pertinenza di un fabbricato principale;
- ricostruzione con materiali lignei di volumi condonati senza accorpamento di volumetria, se ricadenti al di fuori delle aree di pertinenza di fabbricati principali.
- interventi di miglioramento del contesto ambientale, ad esempio mediante il recupero delle originarie tipologie, delle alberature, dei sedimi di pertinenza;

Per i fabbricati ad uso di civile abitazione esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico , sono altresì ammessi ampliamenti una tantum, così ripartiti, secondo la Superficie Lorda di Calpestio:

<b>unità abitative: Superficie attuale</b>	<b>ampliamento una tantum</b>
fino a 100 mq S.L.C.	fino a max 130 mq. S.L.C.
da 101 a 120 mq S.L.C.	fino a max 140 mq. S.L.C.
da 121 a 150 mq S.L.C.	max 20% S.L.C.
da 151 a 170 mq. S.L.C.	max 15% S.L.C.

É consentita la realizzazione di pertinenze così come definite all'art. 5 del presente R.U. a condizione che le stesse siano, così come gli edifici principali, ben inserite nel contesto ambientale circostante.

Per gli ampliamenti negli edifici aggregati "a corte" dovrà essere posta molta attenzione da parte dei progettisti e da parte degli uffici comunali per impedire che tali ampliamenti riducano l'identità urbanistica e la forma "a corte" di tali insediamenti.

R.E. e Delibere Consiliari più specifiche possono dare indicazioni di maggiore dettaglio per la realizzazione degli ampliamenti "una tantum" sugli edifici "a corte".

In particolare in tali nuclei sono vietate recinzioni in muratura tali da compromettere gli spazi condominiali o di uso pubblico, caratteristici delle corti, su cui gli edifici si affacciano.

Tutti gli interventi edilizi dovranno utilizzare finiture (intonaci, tinteggiature, infissi, materiali di copertura,...) compatibili con l'ambiente rurale e con i caratteri dei luoghi.

Per i fabbricati esistenti ad uso produttivo sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento per ragioni igienico-funzionali fino ad un massimo del 10% della S.L.C. esistente; è ammessa la ristrutturazione urbanistica con la possibilità di cambio di destinazione d'uso, purché questa risulti compatibile con il contesto rurale, dando comunque la priorità ad interventi tesi al recupero dei manufatti a scopo turistico – ricettivo e per il tempo libero.

La ristrutturazione urbanistica è ammissibile nei limiti della S.L.C. esistente e mediante la predisposizione di un Piano di Recupero che tenga conto per l'inserimento delle nuove attività, del contesto ambientale.

Il Piano di recupero dovrà definire l'assetto planivolumetrico dell'area, gli accessi, gli standards pubblici di legge necessari e tutto quanto necessario per un razionale inserimento del costruito nel più vasto contesto ambientale, anche attraverso un vero e proprio Piano di miglioramento ambientale.

Le suddette nuove destinazioni turistico-ricettive sono ammissibili anche per gli altri fabbricati esistenti previa presentazione di un Piano di Recupero che, senza ampliare le volumetrie esistenti, individui adeguate dotazioni di standards e le necessarie infrastrutture.

Dovranno essere inoltre privilegiati interventi che prevedano l'uso di materiali propri della bioarchitettura e di fonti rinnovabili (fotovoltaico, pompe di calore, ecc). Per tali interventi, se adeguatamente documentati, sarà consentito un incremento del 10 % dei limiti di intervento o/e ampliamento prima fissati.

#### ***Edifici esistenti nel sub-sistema, dotati di valore architettonico ed ambientale.***

Per gli edifici esistenti nel Subsystema dotati di valore storico, architettonico e ambientale individuati nella Tav. n° 2 sono consentite le categorie di intervento individuate nella Tav. n° 6 e definite all'art. 15 delle presenti norme.

***Aree destinate ad attività turistico-ricettive di campeggio.***

Ad est dell'abitato di Orentano è stata individuata un'area destinata ad attività turistico-ricettive di campeggio. L'individuazione di tale area ha lo scopo di contribuire a valorizzare l'ambiente collinare anche dal punto di vista turistico. La scheda di isolato n°20 contiene i dimensionamenti e i parametri urbanistici per la realizzazione degli interventi. Trattandosi di area ampia e importante dal punto di vista ambientale, gli interventi sono subordinati alla presentazione di un piano particolareggiato dell'intera area con l'indicazione degli accessi, le aree da utilizzare per il campeggio, eventuali aree per attività ricreative, gli spazi di sosta, le sistemazioni vegetazionali e ambientali, i servizi a rete con i relativi sistemi di smaltimento e le tipologie degli eventuali manufatti fissi, che dovranno essere rigorosamente attuati con materiali lignei o comunque tali da poter essere facilmente rimossi qualora la suddetta attività dovesse cessare e ambientalmente compatibili.

**Art. 28) U.T.O.E. di Orentano (C3A)**

É costituita dall'abitato di Orentano nella sua consistenza attuale e dalle nuove previsioni insediative.

L'obbiettivo del P.S. e del presente R.U. è quello di definire in modo più compiuto il limite urbano del centro abitato nei confronti delle zone agricole circostanti, di dare maggiore fluidità interna con la razionalizzazione della viabilità e degli spazi pubblici, di rendere più flessibili gli interventi edilizi per gli operatori privati, di facilitare attraverso piani attuativi la riorganizzazione urbana interna superando situazioni ex-rurali ancora presenti nel tessuto urbano.

***Zone B2 definite aree di completamento a prevalente carattere residenziale ai sensi del D.M. 1444/68.***

Corrispondono agli insediamenti consolidati, in alcuni casi di origine rurale (alcune corti), altri formatisi con gli strumenti urbanistici degli ultimi anni.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, direzionali, commerciali di vicinato e medie, artigianali di servizio, turistico-ricettive.

Sono escluse le attività rumorose e inquinanti nonché le attività produttive non definibili come artigianali di servizio, ad eccezione di quelle esistenti per le quali sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti norme e piccoli ampliamenti per adeguamenti igienico funzionali nei limiti massimi del 5% della S.L.C. esistente.

Le schede di isolato definiscono i parametri urbanistici per i lotti liberi o parzialmente liberi. In caso di mancanza di potenzialità edificatoria sui singoli lotti, sono possibili tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti norme, compreso l'adeguamento in altezza secondo le definizioni di H. contenuta nell'art 5 e con le modalità previste dalla L.R. 52/99: per tali fabbricati è consentito un ampliamento massimo di S.L.C. pari al 20% della S.L.C. esistente.

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione urbanistica qualora la S.L.C. attuale dell'immobile sia inferiore agli indici di zona possono essere raggiunti i parametri indicati nelle schede di isolato, qualora essi siano uguali o superiori è possibile riutilizzare tutta la S.L.C. esistente se compatibile con gli altri parametri urbanistici, H, RC, nonché le distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade. È fatto obbligo in caso di ristrutturazione urbanistica di fabbricati con volumetria superiore a mc. 200 di predisporre piani attuativi delle aree di

intervento in modo che risultino definiti i rapporti con il contesto urbano circostante interno ed esterno alle stesse, affinché il risultato finale contribuisca al miglioramento complessivo dell'assetto urbano esistente.

Nell'ambito dei piani attuativi dovranno essere reperiti standards pubblici secondo quanto stabilito dal D.M. 1444/68, nonché individuati i criteri per la realizzazione dei parcheggi privati ai sensi della L.N. 122/89 e L.R. 28/99 per le attività commerciali.

In caso di impossibilità a reperire gli standards pubblici in modo adeguato in adiacenza delle nuove strutture edilizie, l'A.C. potrà consentire la monetizzazione delle aree a verde o la loro realizzazione in aree vicine individuate dal R.U.

Nell'ambito dei Piani Attuativi, l'A.C. potrà altresì consentire deroghe all' H e alle distanze dagli spazi pubblici ai fini del reperimento degli standards pubblici, qualora esigenze di progettazione urbanistica e architettonica ne dimostrino l'utilità e l'opportunità.

Le aree condominiali o di uso pubblico interne alle "corti" quand'anche ricomprese nell'ambito delle zone B2 , non producono potenzialità edificatoria e devono essere mantenute ad uso condominiale o pubblico evitando di effettuare, verso detti spazi delimitazioni delle proprietà private con recinzioni in muratura e fisse.

Per i soli edifici esistenti ad un solo piano fuori terra a destinazione residenziale, inseriti in ambiti urbani ove prevalgano tipologie edilizie a due o più piani, in alternativa alle possibilità di ampliamento previste nei commi precedenti del presente articolo, è consentito il rialzamento di un piano sul filo delle murature esistenti; l'intervento dovrà essere realizzato con materiali, scelte tipologiche, finiture e colori tali da migliorare l'inserimento degli edifici nel più vasto contesto urbano e storico nel quale sono inseriti.

***Zone C definite aree di espansione a prevalente carattere residenziale ai sensi del D.M. 1444/68.***

Costituiscono le nuove aree per nuovi insediamenti residenziali. Con esse e con le infrastrutture di contorno il R.U. intende definire un nuovo limite urbano che contribuisce a definire in modo certo il rapporto fra centro abitato e campagna. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, direzionali, turistico ricettive, artigianali di servizio, commerciali di vicinato e medie strutture di vendita. Sono escluse tutte le attività produttive, non riconducibili all'artigianato di servizio o commerciali come sopra definite.

La carta 1:2000 e le schede di isolato individuano la sistemazione urbanistica delle nuove aree di espansione e i comparti da sottoporre a piani attuativi con i relativi parametri urbanistici.

All'interno dei comparti sono ricomprese superfici fondiarie, strade di quartiere, standards pubblici da realizzare e aree a destinazione pubblica da cedere all'A.C. . La diversificazione degli indici edilizi (S.L.C. max) all'interno dei comparti tende a compensare una diversa consistenza delle aree a destinazione pubblica all'interno dei comparti.

Qualora all'interno dei comparti soggetti a piani attuativi esistano edifici con le proprie aree di pertinenza, i proprietari di edifici e delle aree di pertinenza potranno decidere, o meno, di aderire alla formazione e attuazione dei piani stessi; in caso di adesione potranno usufruire di un incremento pari al 30% rispetto all'indice S.L.C. definito nelle schede di isolato; in caso di non adesione l'indice relativo alle aree escluse sarà assegnato alle altre aree oggetto di lottizzazione, a compensazione dei maggiori oneri di urbanizzazione. In questa ultima ipotesi gli edifici esistenti con la relativa area di pertinenza saranno classificati come Zona B1 satura, alla cui normativa si rimanda e l'edificio potrà usufruire di un adeguamento igienico - funzionale nella misura massima del 10% della S.L.C. esistente, anziché del 20% come definito per le zone B1. La volontà di non aderire al Piano di Lottizzazione può essere espressa anche autonomamente e precedentemente alla presentazione del Piano di Lottizzazione da parte dei proprietari delle altre aree inserite nei comparti soggetti a P.d.L. .

Dovranno essere inoltre privilegiati interventi che prevedano l'uso di materiali propri della bioarchitettura e di fonti rinnovabili (fotovoltaico, pompe di calore, ecc). Per tali interventi, se adeguatamente documentati, sarà consentito un incremento del 10 % dei limiti di intervento o/e ampliamento prima fissati.

Tutti gli interventi dovranno garantire il rispetto e la valorizzazione delle emergenze storiche e paesaggistiche presenti in ogni isolato.

Per quanto concerne le procedure attuative dei piani urbanistici valgono le disposizioni contenute nell'art. 5 delle presenti N.T.A.

***Zone D4 definite aree di espansione produttiva a prevalente carattere industriale e artigianale ai sensi del D.M. 1444/68.***

È una piccola area a prevalente carattere artigianale di espansione. Le carte 1:2000 e le schede di isolato prefigurano un inserimento organico di tale piccola area nel tessuto urbano.

Essa deve essere prevalentemente a servizio di piccole aziende artigianali locali; l'ubicazione ne rende agevole l'accessibilità dalla circonvallazione esterna.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle industriali, artigianali, commerciali, direzionali.

Le schede di isolato individuano i parametri urbanistici e i comparti di attuazione. Oltre agli indici riportati nelle schede di isolato, è possibile la realizzazione di locali accessori e pertinenziali ai fabbricati produttivi nella misura max. del 7% della S.C. prevista per lotto. Per quanto riguarda le procedure dei piani attuativi si farà riferimento a quanto stabilito all'art. 10 delle presenti norme.

Nell'ambito dei Piani attuativi dovranno essere realizzati gli standards pubblici di cui al D.M. 1444/68 secondo le quantità già indicate nella tavole per quanto riguarda il verde ed i parcheggi pubblici, che comunque non potranno essere inferiori al 10% della superficie fondiaria indicata nelle schede di isolato, nonché i parcheggi privati ai sensi L.R. 122/89 e L.R. 28/99 per le attività commerciali.

### ***Zone F3 definite aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo.***

Nel tessuto urbano di Orentano sono state individuate due grandi aree F3, una a sud-ovest a destra della strada di accesso ad Orentano dalla Valdinievole, l'altra a nord-est in prossimità della nuova circonvallazione prevista fra la strada diretta ad Altopascio e quella diretta a Villa Campanile. Tali aree sono caratterizzate dalla presenza di ampi sistemi vegetazionali o da strutture a servizio di iniziative culturali e folkloristiche locali (carnevale di Orentano).

Tali aree possono svolgere un importante funzione turistica per tutto il territorio collinare. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle turistico-ricettive oltre quelle naturali di coltivazione dei fondi rurali e delle aree boscate.

In tali zone si opererà con piani attuativi di iniziativa privata la cui estensione massima è determinata dai contorni dei comparti individuati nelle schede di isolato. In base ai servizi e alle funzioni da inserire è possibile, in accordo con l'A.C., proporre anche comparti più ridotti, purché non vengano compromesse le future utilizzazioni delle parti escluse dal piano attuativo.

I dimensionamenti massimi e i parametri urbanistici sono definiti nelle schede di isolato e saranno meglio articolati in sede di piano attuativo convenzionato in funzione dei servizi e delle attrezzature da realizzare.



Si dovranno comunque mantenere gli aspetti vegetazionali esistenti, la sistemazione complessiva delle aree scoperte, i manufatti necessari a svolgere le funzioni, le tipologie e i materiali da utilizzare adeguati all'ambiente naturale nonché gli spazi di sosta e le infrastrutture necessarie che dovranno mantenere le caratteristiche di strade di campagna.

Per gli edifici esistenti privi di valore storico e ambientale, e per i quali non sia ipotizzabile il riutilizzo alle finalità turistico-ricettive dell'area, sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 14 delle presenti norme, compreso l'adeguamento in altezza secondo la definizione dell'altezza (H) contenuta nell'art. 5 delle presenti norme e con le modalità previste dalla L.R. 52/99: per tali fabbricati è consentito un ampliamento massimo di S.L.C. pari al 20% della S.L.C. esistente.

***Edifici esistenti dotati di valore architettonico e ambientale***

Per gli edifici esistenti nell'UTOE dotati di valore storico, architettonico e ambientale individuati nella Tav. n° 2 sono consentite le categorie di intervento individuate nella Tav. n° 6 e definite all'art. 15 delle presenti norme.

**Art. 29) UOTE di Villa Campanile (C3B).** (Rif. Art. 18.2 N.T.A. P.S.)

È costituita dall'abitato di Villa Campanile nella sua consistenza attuale e dalle nuove previsioni insediative.

L'obbiettivo del P.S. e del presente R.U. è quello di definire in modo certo il limite urbano del centro abitato nei confronti delle zone agricole circostanti, razionalizzare la viabilità interna all'abitato con la individuazione di un centro urbano ben identificabile, rendere più flessibili gli interventi edilizi per gli operatori privati, sviluppare i nuovi insediamenti in una ottica complessiva di riorganizzazione urbana orientata verso l'altro centro del subsistema, Orentano.

***Zone B2 definite aree di completamento a prevalente carattere residenziale ai sensi del D.M. 1444/68.***

Corrispondono agli insediamenti consolidati per lo più formati negli ultimi anni con gli strumenti urbanistici comunali

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, direzionali, commerciali di vicinato e medie, artigianali di servizio, turistico-ricettive.

Sono escluse le attività rumorose e inquinanti nonché le attività produttive non definibili come artigianali di servizio, ad eccezione di quelle esistenti per le quali sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti norme e piccoli ampliamenti per adeguamenti igienico funzionali nei limiti massimi del 5% della S.L.C. esistente.

Le schede di isolato definiscono i parametri urbanistici per i lotti liberi o parzialmente liberi. In caso di mancanza di potenzialità edificatoria sui singoli lotti, sono possibili tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti norme, compreso l'adeguamento in altezza secondo le definizioni di H. contenuta nell'art 5 e con le modalità previste dalla L.R. 52/99: per tali fabbricati è consentito un ampliamento massimo di S.L.C. pari al 20% della S.L.C. esistente.

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione urbanistica qualora la S.L.C. attuale dell'immobile sia inferiore agli indici di zona possono essere raggiunti i parametri indicati nelle schede di isolato, qualora essi siano uguali o superiori è possibile riutilizzare tutta la S.L.C. esistente se compatibile con gli altri parametri urbanistici, H, RC, nonché distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade. È fatto obbligo in caso di ristrutturazione urbanistica di fabbricati con volumetria superiore a mc. 200 di predisporre piani attuativi delle aree di

intervento in modo che risultino definiti i rapporti con il contesto urbano circostante interno ed esterno alle stesse, affinché il risultato finale contribuisca al miglioramento complessivo dell'assetto urbano esistente.

Nell'ambito dei piani attuativi dovranno essere reperiti standards pubblici secondo quanto stabilito dal D.M. 1444/68. nonché individuati i criteri per la realizzazione dei parcheggi privati ai sensi della L.N. 122/89 e L.R. 28/99 per le attività commerciali.

Nell'ambito dei Piani Attuativi, l'A.C. potrà consentire deroghe all' H max e alle distanze dagli spazi pubblici ai fini del reperimento degli standards pubblici, qualora esigenze di progettazione urbanistica e architettonica ne dimostrino l'utilità e l'opportunità.

Per i soli edifici esistenti ad un solo piano fuori terra a destinazione residenziale, inseriti in ambiti urbani ove prevalgano tipologie edilizie a due o più piani, in alternativa alle possibilità di ampliamento previste nei commi precedenti del presente articolo, è consentito il rialzamento di un piano sul filo delle murature esistenti; l'intervento dovrà essere realizzato con materiali, scelte tipologiche, finiture e colori tali da migliorare l'inserimento degli edifici nel più vasto contesto urbano e storico nel quale sono inseriti.

***Zone C definite aree di espansione a prevalente carattere residenziale ai sensi del D.M. 1444/68.***

Costituiscono le aree per nuovi insediamenti residenziali. Con esse e con le infrastrutture di contorno il R.U. intende definire un nuovo limite urbano che contribuisca a definire in modo certo il rapporto fra centro abitato e campagna. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, direzionali, turistico-ricettive, artigianali di servizio, commerciali di vicinato e medie strutture. Sono escluse tutte le attività produttive, non riconducibili all'artigianato di servizio o commerciali come sopra definite.

La carta 1:2000 e le schede di isolato individuano la sistemazione urbanistica delle nuove aree di espansione e i comparti da sottoporre a piani attuativi con i relativi parametri urbanistici.

All'interno dei comparti sono ricomprese superfici fondiarie, strade di quartiere, standards pubblici da realizzare e aree a destinazione pubblica da cedere al Comune. La diversificazione degli indici edilizi (S.L.C. ) all'interno dei comparti tende a compensare una diversa consistenza delle aree a destinazione pubblica all'interno dei comparti.

Qualora all'interno dei comparti soggetti a piani attuativi esistano edifici con le proprie aree di pertinenza, i proprietari di edifici e delle aree di pertinenza potranno decidere, o meno,

di aderire alla formazione e attuazione dei piani stessi; in caso di adesione potranno usufruire di un incremento pari al 30% rispetto all'indice S.L.C. definito nelle schede di isolato; in caso di non adesione l'indice relativo alle aree escluse sarà assegnato alle altre aree oggetto di lottizzazione, a compensazione dei maggiori oneri di urbanizzazione. In questa ultima ipotesi gli edifici esistenti con la relativa area di pertinenza saranno classificati come Zona B1 satura, alla cui normativa si rimanda e l'edificio potrà usufruire di un adeguamento igienico - funzionale nella misura massima del 10% della S.L.C. esistente, anziché del 20% come definito per le zone B1. La volontà di non aderire al Piano di Lottizzazione può essere espressa anche autonomamente e precedentemente alla presentazione del Piano di Lottizzazione da parte dei proprietari delle altre aree inserite nei comparti soggetti a P.d.L. .

Dovranno essere inoltre privilegiati interventi che prevedano l'uso di materiali propri della bioarchitettura e di fonti rinnovabili (fotovoltaico, pompe di calore, ecc). Per tali interventi, se adeguatamente documentati, sarà consentito un incremento del 10 % dei limiti di intervento o/e ampliamento prima fissati.

Tutti gli interventi dovranno garantire il rispetto e la valorizzazione delle emergenze storiche e paesaggistiche presenti in ogni isolato.

Per quanto concerne le procedure attuative dei piani urbanistici valgono le disposizioni contenute nell'art. 5 delle presenti N.T.A.

Il nucleo centrale della espansione residenziale C proiettato verso sud-ovest e l'abitato di Orentano, dovrà essere attuato in maniera progressiva partendo dalle parti più vicine all'abitato esistente di Villa Campanile, in modo da evitare soluzioni di continuità fra questo e i nuovi insediamenti.

### ***Zone F3 definite aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo.***

Sono costituite da due comparti, uno più ampio adiacente all'attuale impianto sportivo, e l'altro più piccolo posto lungo la strada di contorno ad est dell'abitato, dove già esiste una struttura ricettiva privata. La destinazione d'uso prevalente ammessa è quella turistico - ricettiva. In tali aree si opererà con piani attuativi di iniziativa privata: le schede di isolato individuano i contorni dei comparti di intervento urbanistico preventivo nonché i dimensionamenti e i parametri urbanistici.

Il piano dovrà definire i nuovi manufatti da realizzare, le tipologie, i materiali, la sistemazione delle aree scoperte, nonché gli standards a parcheggio già previsti come stabilito dal D.M. 1444/68 relativamente alle destinazioni d'uso previste.

***Edifici esistenti dotati di valore architettonico e ambientale***

Per gli edifici esistenti nell'U.T.O.E. dotati di valore storico, architettonico e ambientale individuati nella Tav. n° 2 sono consentite le categorie di intervento individuate nella Tav. n° 6 e definite all'art. 15 delle presenti norme.

**Art. 30) U.T.O.E. di Galleno (C3C).** (Rif. Art. 18.3 N.T.A. P.S.)

È costituita dagli insediamenti lungo la via Romana Lucchese e dalla piccola zona produttiva collocata all'inizio del paese lungo la via Valdinievole; l'U.T.O.E. ricomprende gli abitati esistenti e quelli futuri sia di carattere residenziale che produttivo.

L'U.T.O.E. è caratterizzata dalla presenza della antica via Francigena le cui tracce sono ancora visibili.

L'obiettivo del P.S. e del presente R.U. è quello di completare a sud, in modo definitivo, il piccolo nucleo abitato, parte del più ampio centro di Galleno, per la maggior parte nel Comune di Fucecchio, nonché di completare la piccola zona artigianale attraverso la creazione di una circonvallazione alla stessa in modo da collegare la via Valdinievole con la Via Romana in corrispondenza dello svincolo già esistente prima dell'abitato di Galleno.

***Zone B2 definite aree di completamento a prevalente carattere residenziale ai sensi del D.M. 1444/68.***

Corrispondono alle aree già previste e attuate con gli strumenti urbanistici degli ultimi anni.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, direzionali, commerciali di vicinato e medie, artigianali di servizio, turistico-ricettive.

Sono escluse le attività rumorose e inquinanti nonché le attività produttive non definibili come artigianali di servizio, ad eccezione di quelle esistenti per le quali sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti norme e piccoli ampliamenti per adeguamenti igienico-funzionali nel limite massimo del 5% della S.L.C. esistente.

Le schede di isolato definiscono i parametri urbanistici per i lotti liberi o parzialmente liberi. In caso di mancanza di potenzialità edificatoria sui singoli lotti, sono possibili tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti norme, compreso l'adeguamento in altezza secondo le definizioni di H. contenuta nell'art 5 e con le modalità previste dalla L.R. 52/99: per tali fabbricati è consentito un ampliamento massimo di S.L.C. pari al 20% della S.L.C. esistente.

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione urbanistica qualora la S.L.C. attuale dell'immobile sia inferiore agli indici di zona possono essere raggiunti i parametri indicati nelle schede di isolato, qualora essi siano uguali o superiori è possibile riutilizzare tutta la S.L.C. esistente se compatibile con gli altri parametri urbanistici, H, RC, nonché le distanze

dai confini, dai fabbricati e dalle strade. È fatto obbligo in caso di ristrutturazione urbanistica di fabbricati con volumetria superiore a mc. 200 di predisporre piani attuativi delle aree di intervento in modo che risultino definiti i rapporti con il contesto urbano circostante interno ed esterno alle stesse, affinché il risultato finale contribuisca al miglioramento complessivo dell'assetto urbano esistente

Nell'ambito dei piani attuativi dovranno essere reperiti standards pubblici secondo quanto stabilito dal D.M. 1444/68, nonché individuati i criteri per la realizzazione dei parcheggi privati ai sensi della L.N. 122/89 e L.R. 28/99 per le attività commerciali.

Nell'ambito dei Piani Attuativi, l'A.C. potrà consentire deroghe all' H e alle distanze dagli spazi pubblici ai fini del reperimento degli standards pubblici, qualora esigenze di progettazione urbanistica e architettonica ne dimostrino l'utilità e l'opportunità.

Per i soli edifici esistenti ad un solo piano fuori terra a destinazione residenziale, inseriti in ambiti urbani ove prevalgano tipologie edilizie a due o più piani, in alternativa alle possibilità di ampliamento previste nei commi precedenti del presente articolo, è consentito il rialzamento di un piano sul filo delle murature esistenti; l'intervento dovrà essere realizzato con materiali, scelte tipologiche, finiture e colori tali da migliorare l'inserimento degli edifici nel più vasto contesto urbano e storico nel quale sono inseriti.

***Zone C definite aree di espansione a prevalente carattere residenziale ai sensi del D.M. 1444/68.***

Costituiscono le aree per nuovi insediamenti residenziali. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, direzionali, turistico-ricettive, artigianali di servizio, commerciali di vicinato e medie strutture di vendita. Sono escluse tutte le attività produttive, non riconducibili all'artigianato di servizio o commerciali come sopra definite.

La carta 1:2000 e le schede di isolato individuano la sistemazione urbanistica delle nuove aree di espansione e i comparti da sottoporre a piani attuativi con i relativi parametri urbanistici.

All'interno dei comparti sono ricomprese superfici fondiari, strade di quartiere, standards pubblici da realizzare e aree a destinazione pubblica da cedere all'A.C. . La diversificazione degli indici edilizi (S.L.C. max) all'interno dei comparti tende a compensare una diversa consistenza delle aree a destinazione pubblica all'interno dei comparti.

Dovranno essere inoltre privilegiati interventi che prevedano l'uso di materiali propri della bioarchitettura e di fonti rinnovabili (fotovoltaico, pompe di calore, ecc). Per tali interventi, se

adeguatamente documentati, sarà consentito un incremento del 10 % dei limiti di intervento o/e ampliamento prima fissati.

Tutti gli interventi dovranno garantire il rispetto e la valorizzazione delle emergenze storiche e paesaggistiche presenti in ogni isolato.

Per quanto concerne le procedure attuative dei piani urbanistici valgono le disposizioni contenute nell'art. 5 delle presenti N.T.A.

***Zone D3 definite aree di completamento produttivo a prevalente carattere industriale e artigianale.***

Costituiscono il nucleo produttivo esistente attualmente privo di standards sufficienti e di viabilità.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle produttive, industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistico-ricettive.

I parametri urbanistici sono quelli definiti nelle schede di isolato e per quanto riguarda i piani attuativi ancora in corso valgono i parametri già approvati.

Per gli edifici esistenti a carattere produttivo i cui lotti hanno esaurito le proprie potenzialità edificatorie, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti norme e ampliamenti per ragioni igienico-funzionali nella misura non superiore al 5% della S.L.C. esistente. Per tali edifici, in caso di ristrutturazione urbanistica si dovrà predisporre un P. di R. per l'area di intervento; la potenzialità edificatoria sarà riferita alla S.L.C. esistente e dovranno essere definiti gli standards pubblici e i parcheggi privati in base alle destinazioni degli immobili e secondo le disposizioni di legge vigenti.

Per gli edifici a carattere residenziale inseriti nelle zone D3 sono possibili tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti norme, compreso l'adeguamento in altezza secondo le definizioni di H. contenuta nell'art 5 e con le modalità previste dalla L.R. 52/99: per tali fabbricati è consentito un ampliamento massimo di S.L.C. pari al 20% della S.L.C. esistente.

In caso di demolizione di fabbricati privi di valore architettonico, si applicano i parametri urbanistici indicati nelle schede di isolato per le Zone D3.



***Zone D4 definite aree di espansione produttiva a prevalente carattere industriale e artigianale ai sensi del D.M. 1444/68.***

Costituiscono il completamento e il naturale sviluppo della piccola zona produttiva definita D3. Le nuove aree D4 consentono la riqualificazione infrastrutturale e a standards di tutta l'area.

Le carte 1:2000 e le schede di isolato prefigurano uno sviluppo urbanistico omogeneo di tutto il comparto.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistico ricettive.

Le schede di isolato individuano i parametri urbanistici e i comparti di lottizzazione. Oltre agli indici riportati nelle schede di isolato, è possibile la realizzazione di locali accessori e pertinenziali ai fabbricati produttivi nella misura max. del 7% della S.C. prevista per lotto. Per quanto riguarda le procedure dei piani attuativi si farà riferimento a quanto stabilito all'art. 10 delle presenti norme.

Nell'ambito dei Piani attuativi dovranno essere realizzati gli standards pubblici di cui al D.M. 1444/68 secondo le quantità già indicate nella tavole per quanto riguarda il verde ed i parcheggi pubblici, che comunque non potranno essere inferiori al 10% della superficie fondiaria indicata nelle schede di isolato, nonché i parcheggi privati ai sensi L.R. 122/89 e L.R. 28/99 per le attività commerciali.

***Edifici esistenti dotati di valore architettonico e ambientale***

Per gli edifici esistenti nell'U.T.O.E. dotati di valore storico, architettonico e ambientale individuati nella Tav. n° 2 sono consentite le categorie di intervento individuate nella Tav. n° 6 e definite all'art. 15 delle presenti norme.

**Art. 31) U.T.O.E. di Chimenti (C3D).** (Rif. Art. 18.4 N.T.A. P.S.)

Ricomprende gli insediamenti esistenti collocati a sud-est lungo la via Romana Lucchese in direzione di Altopascio e le nuove previsioni residenziali, commerciali e produttive. Gli insediamenti collocati a nord-ovest della parte opposta della strada fanno parte del Comune di Altopascio.

L'obbiettivo del P.S. e del R.U. è quello di completare il tessuto insediativo esistente riorganizzandolo dal punto di vista delle infrastrutture e degli standards pubblici e di dotarlo di un'area a carattere artigianale e commerciale.

***Zone B2 definite aree di completamento a prevalente carattere residenziale ai sensi del D.M. 1444/68.***

Corrispondono alle aree già parzialmente edificate in virtù degli strumenti urbanistici vigenti o in base a leggi sulle zone agricole, trattandosi in alcuni casi di fabbricati originariamente rurali.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, direzionali, commerciali di vicinato, artigianali di servizio, turistico-ricettive.

Sono escluse le attività rumorose e inquinanti nonché le attività produttive non definibili come artigianali di servizio, ad eccezione di quelle esistenti per le quali sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti norme e piccoli ampliamenti per adeguamenti igienico funzionali nei limiti massimi del 5% della S.L.C. esistente.

Le schede di isolato definiscono i parametri urbanistici per i lotti liberi o parzialmente liberi. In caso di mancanza di potenzialità edificatoria sui singoli lotti, sono possibili tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti norme, compreso l'adeguamento in altezza secondo le definizioni di H. contenuta nell'art 5 e con le modalità previste dalla L.R. 52/99: per tali fabbricati è consentito un ampliamento massimo di S.L.C. pari al 20% della S.L.C. esistente.

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione urbanistica qualora la S.L.C. attuale dell'immobile sia inferiore agli indici di zona possono essere raggiunti i parametri indicati nelle schede di isolato, qualora essi siano uguali o superiori è possibile riutilizzare tutta la S.L.C. esistente se compatibile con gli altri parametri urbanistici, H, RC, nonché le distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade. È fatto obbligo in caso di ristrutturazione urbanistica di fabbricati con volumetria superiore a mc. 200 di predisporre piani attuativi delle aree di intervento in modo che risultino definiti i rapporti con il contesto urbano circostante interno

ed esterno alle stesse, affinché il risultato finale contribuisca al miglioramento complessivo dell'assetto urbano esistente.

Nell'ambito dei piani attuativi dovranno essere reperiti standards pubblici secondo quanto stabilito dal D.M. 1444/68, nonché individuati i criteri per la realizzazione dei parcheggi privati ai sensi della L.N. 122/89.

Nell'ambito dei Piani Attuativi, l'A.C. potrà consentire deroghe all' H max e alle distanze dagli spazi pubblici ai fini del reperimento degli standards pubblici, qualora esigenze di progettazione urbanistica e architettonica ne dimostrino l'utilità e l'opportunità.

Per i soli edifici esistenti ad un solo piano fuori terra a destinazione residenziale, inseriti in ambiti urbani ove prevalgano tipologie edilizie a due o più piani, in alternativa alle possibilità di ampliamento previste nei commi precedenti del presente articolo, è consentito il rialzamento di un piano sul filo delle murature esistenti; l'intervento dovrà essere realizzato con materiali, scelte tipologiche, finiture e colori tali da migliorare l'inserimento degli edifici nel più vasto contesto urbano e storico nel quale sono inseriti.

***Zone C definite aree di espansione a prevalente carattere residenziale ai sensi del D.M. 1444/68.***

Costituiscono le nuove aree per nuovi insediamenti residenziali. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, direzionali, turistico ricettive, artigianali di servizio, commerciali di vicinato. Sono escluse tutte le attività produttive, non riconducibili all'artigianato di servizio o commerciali come sopra definite.

La carta 1:2000 e le schede di isolato individuano la sistemazione urbanistica delle nuove aree di espansione e i comparti da sottoporre a piani attuativi con i relativi parametri urbanistici.

All'interno dei comparti sono ricomprese superfici fondiari, strade di quartiere, standards pubblici da realizzare e aree a destinazione pubblica da cedere all'A.C. . La diversificazione degli indici edilizi (S.L.C. max) all'interno dei comparti tende a compensare una diversa consistenza delle aree a destinazione pubblica all'interno dei comparti.

Qualora all'interno dei comparti soggetti a piani attuativi esistano edifici con le proprie aree di pertinenza, i proprietari di edifici e delle aree di pertinenza potranno decidere, o meno, di aderire alla formazione e attuazione dei piani stessi; in caso di adesione potranno usufruire di un incremento pari al 30% rispetto all'indice S.L.C. definito nelle schede di isolato; in caso di non adesione l'indice relativo alle aree escluse sarà assegnato alle altre aree oggetto di

lottizzazione, a compensazione dei maggiori oneri di urbanizzazione. In questa ultima ipotesi gli edifici esistenti con la relativa area di pertinenza saranno classificati come Zona B1 satura, alla cui normativa si rimanda e l'edificio potrà usufruire di un adeguamento igienico - funzionale nella misura massima del 10% della S.L.C. esistente, anziché del 20% come definito per le zone B1. La volontà di non aderire al Piano di Lottizzazione può essere espressa anche autonomamente e precedentemente alla presentazione del Piano di Lottizzazione da parte dei proprietari delle altre aree inserite nei comparti soggetti a P.d.L.

Dovranno essere inoltre privilegiati interventi che prevedano l'uso di materiali propri della bioarchitettura e di fonti rinnovabili (fotovoltaico, pompe di calore, ecc). Per tali interventi, se adeguatamente documentati, sarà consentito un incremento del 10 % dei limiti di intervento o/e ampliamento prima fissati.

Tutti gli interventi dovranno garantire il rispetto e la valorizzazione delle emergenze storiche e paesaggistiche presenti in ogni isolato.

Per quanto concerne le procedure attuative dei piani urbanistici valgono le disposizioni contenute nell'art. 5 delle presenti N.T.A.

### ***Zone D2 definite aree di espansione produttiva a prevalente carattere commerciale.***

Corrispondono alle aree poste prevalentemente lungo la via Romana Lucchese

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle commerciali di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, se consentite dai piani di settore, direzionali, turistico-ricettive, artigianali di servizio. Le carte 1:2000 e le schede di isolato contengono i parametri urbanistici per la redazione dei piani attuativi nonché i perimetri dei comparti di lottizzazione.

I Piani attuativi dovranno prevedere gli standards pubblici ai sensi del D.M. 1444/68, ricomprendendo in questi ultimi anche quelli già individuati nelle carte del R.U. , nonché i criteri per la realizzazione dei parcheggi privati ai sensi delle L.N. 122/89 e L.R. 28/99 . Per l'attuazione dei piani attuativi valgono le procedure previste all'art. 11 delle presenti norme.

Nell'ambito dei piani attuativi dovranno essere reperiti standards pubblici secondo quanto stabilito dal D.M. 1444/68. nonché individuati i criteri per la realizzazione dei parcheggi privati ai sensi della L.N. 122/89. Per l'attuazione dei piani attuativi valgono le procedure previste all'art. 10 delle presenti norme. Nell'ambito delle zone D2 sono ammesse destinazioni a carattere residenziale nella misura del 20% della S.L.C. max prevista e a servizio delle zone commerciali.

***Zone D4 definite aree di espansione produttiva a prevalente carattere industriale e artigianale ai sensi del D.M. 1444/68.***

Costituiscono la parte finale a sud dell'U.T.O.E. a completare l'insediamento definendo il limite fra questo e la zona agricola.

Le carte 1:2000 e le schede di isolato prefigurano uno sviluppo urbanistico omogeneo e ordinato per tutta l'U.T.O.E.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistico ricettive.

Le schede di isolato individuano i dimensionamenti e i parametri urbanistici e i comparti di lottizzazione. Oltre agli indici riportati nelle schede di isolato, è possibile la realizzazione di locali accessori e pertinenziali ai fabbricati produttivi nella misura max. del 7% della S.C. prevista per lotto. Per quanto riguarda le procedure dei piani attuativi si farà riferimento a quanto stabilito all'art. 10 delle presenti norme. Eventuali modifiche all'assetto urbanistico non può modificare l'asse viario centrale di collegamento fra le zone produttive D4 e la via Romana Lucchese.

I Piani attuativi dovranno prevedere gli standards pubblici ai sensi del D.M. 1444/68, ricomprendendo in questi ultimi anche quelli già individuati nelle carte del R.U. , nonché i criteri per la realizzazione dei parcheggi privati ai sensi delle L.N. 122/89 e L.R. 28/99 per le attività commerciali.

Per gli edifici a carattere residenziale inseriti nelle zone D4 sono possibili tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti norme, compreso l'adeguamento in altezza secondo le definizioni di H. contenuta nell'art 5 e con le modalità previste dalla L.R. 52/99: per tali fabbricati è consentito un ampliamento massimo di S.L.C. pari al 20% della S.L.C. esistente.

In caso di demolizione di fabbricati privi di valore architettonico, si applicano i parametri urbanistici indicati nelle schede di isolato per le Zone D4.

***Edifici esistenti dotati di valore architettonico e ambientale***

Per gli edifici esistenti nell'UTOE dotati di valore storico, architettonico e ambientale individuati nella Tav. n° 2 sono consentite le categorie di intervento individuate nella Tav. n° 6 e definite all'art. 15 delle presenti norme.

## *Sistema funzionale delle aree a verde e delle attrezzature pubbliche*

### **Art. 32) Aree destinate a fasce di rispetto della viabilità al di fuori dei centri abitati. (F1)**

Sono le aree poste ai lati delle strade e costituiscono aree per la sicurezza stradale, nonché per eventuali ampliamenti futuri delle stesse: sono identificate nelle carte di R.U. con linea tratteggiata.

Nell'ambito di dette fasce è consentita la creazione di spazi di sosta pubblici, opere idrauliche, sistemazioni a verde, viabilità di servizio o di accesso ai lotti, percorsi ciclabili, distributori di carburanti e attività complementari quali gli autolavaggi. Sono consentite le sistemazioni a verde e le piantumazioni in filari, l'utilizzazione agricola.

Per gli edifici esistenti saranno ammessi gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti norme purché non comportino l'avanzamento degli edifici verso il fronte stradale. È consentita la ristrutturazione urbanistica con la demolizione e ricostruzione della volumetria esistente a distanza regolamentare.

Le aree non edificate saranno mantenute a spese dei proprietari, la manutenzione è obbligatoria per la sicurezza e il decoro dell'ambiente.

### **Art. 33) Aree destinate a verde e attrezzature pubbliche (F2)**

Rappresentano tutte le aree da destinare ad uso pubblico compreso quelle destinate a standards ai sensi del D.M. 1444/68 art. 3: in esse possono trovare collocazione gli spazi a verde pubblico attrezzato, i parchi urbani, le attrezzature pubbliche.

L'individuazione di queste ultime è definita nelle carte 1:2000 con simbologia diversificata per tipologia di servizio. I simboli elencati nella cartografia 1:2000 hanno carattere di indirizzo localizzativo in funzione dell'assetto urbano complessivo. I parametri dimensionali e urbanistici saranno definiti in sede di progettazione dell'opera pubblica e in base ai criteri e ai parametri di legge vigenti. In ogni caso il progetto per l'esecuzione dell'opera pubblica o per la realizzazione di un parco o verde attrezzato dovranno essere eseguiti attraverso un piano particolareggiato di un'area abbastanza ampia in modo da evidenziare le connessioni con il tessuto urbano esistente senza compromettere le future utilizzazioni delle aree non oggetto dell'intervento.

Le aree F2 all'interno di comparti soggetti a piani particolareggiati di iniziativa privata dovranno essere sistemate a cura degli stessi secondo precise indicazioni da parte del Comune e ad esso gratuitamente cedute così come stabilito dalle disposizioni di legge vigenti.

#### **Art. 34) Aree destinate a parcheggi pubblici. (P)**

Costituiscono tutte le aree destinate o da destinare a parcheggi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68 art. 3.

Nelle carte 1:2000 sono riportate le aree già destinate a parcheggi pubblici e quelle di progetto. La maggior parte di queste ultime è ricompresa nei comparti soggetti a piani attuativi e dovranno essere realizzati in tale contesto. In linea di massima i parcheggi pubblici sono collocati in modo diffuso lungo la viabilità al fine di rendere più agevole la sosta e scoraggiare quella abusiva lungo strada. Qualora un piano attuativo proponga modifiche all'assetto del R.U. , gli spazi destinati a parcheggi pubblici dovranno rimanere nella quantità e nel numero di posti auto prefissati e ubicati in modo funzionale nel contesto urbano.

Le aree da destinare a parcheggi pubblici devono essere corredate di piantumazione al contorno adeguata al contesto urbano e senza che ciò riduca il numero di posti auto.



**Art. 35) Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo. (F3)**

Sono aree identificate nel R.U. come F3 in quanto, pur non essendo pubbliche, svolgono funzioni di carattere generale.

In esse possono trovare localizzazione attrezzature per il tempo libero, spazi sportivi e ricreativi privati, attività turistico-ricettive, parchi e verde attrezzato di complemento.

La trasformazione di tali aree e l'attuazione degli interventi è subordinata alla presentazione di piani attuativi relativi all'intera area F3 o a parti funzionali di essa . I dimensionamenti e i parametri urbanistici relativi alle aree F3 sono indicati nelle schede di isolato .

Nell'ambito dei piani attuativi devono essere reperiti adeguati standards pubblici, le sistemazioni ambientali, la regimazione idraulica e le reti tecnologiche. Attraverso gli accordi convenzionali fra Comune e privati, previsti per i piani attuativi di iniziativa privata, così come definiti all'art. 10 ,potranno essere di volta in volta concordati tutti gli interventi di carattere pubblico e privato da realizzare.

Per gli edifici a carattere residenziale inseriti nelle zone F3, non recuperabili alle destinazioni di zona, nel qual caso dovranno essere valutati alla luce dei parametri di zona, sono possibili tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti norme, compreso l'adeguamento in altezza secondo le definizioni di H. contenuta nell'art 5 e con le modalità previste dalla L.R. 52/99: per tali fabbricati è consentito un ampliamento massimo di S.L.C. pari al 20% della S.L.C. esistente.

In caso di demolizione di fabbricati privi di valore architettonico, si applicano i parametri urbanistici indicati nelle schede di isolato per le Zone F3.

### **Art. 36) Aree destinate a verde privato. (F4)**

Sono aree adiacenti o inserite all'interno di zone omogenee di tipo insediativo. . Non contengono indici di edificabilità, tuttavia costituiscono un complemento di spazi verdi a servizio degli insediamenti. Possono essere destinate a giardini privati e orti domestici e spazi di sosta privati scoperti. Laddove costituiscano aree di pertinenza di un edificio possono essere ad esso aggregate come resedi e in tal modo ospitare le strutture pertinenziali così come definito all'art. 5 delle presenti norme.

Per gli edifici esistenti all'interno di aree F4 sono possibili tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti norme, compreso l'adeguamento in altezza secondo le definizioni di H. contenuta nell'art 5 e con le modalità previste dalla L.R. 52/99: per tali fabbricati è consentito un ampliamento massimo di S.L.C. pari al 20% della S.L.C. esistente.

## ***Sistema funzionale delle infrastrutture per la mobilità***

### **Art. 37) Strade provinciali o di interesse sovracomunale – Fasce di rispetto.**

Il Comune di Castelfranco di Sotto è interessato da strade provinciali o di interesse sovracomunale identificabili come strade extraurbane secondarie ai sensi del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada.

Corrispondono alla vecchia provinciale Francesca, alla nuova provinciale Francesca, alle due strade di collegamento Castelfranco e Santa Croce sull'Arno con la via Valdinievole, la via provinciale Valdinievole.

Fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strada non possono essere inferiori a m. 30 salvo distanze maggiori previste nelle tavole di R.U. .

All'interno dei centri abitati le suddette distanze dal confine stradale non possono essere inferiori a m. 10,00 salvo distanze superiori definite nelle tavole di R.U.

Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza non possono essere inferiori a ml. 3, salvo diversa indicazione stabilita nelle tavole di R.U. o nelle schede di isolato.

### **Art. 38) Strade comunali o di interesse locale – Fasce di rispetto.**

Le altre tipologie di strade presenti nel Comune di Castelfranco di Sotto sono configurabili come strade urbane di quartiere (E) e strade locali (F).

#### ***Strade urbane di quartiere:***

sono tutte le strade esistenti o di nuova previsione nei centri abitati. Il R.U. definisce i tracciati e la larghezza delle nuove strade secondo quanto stabilito dal D.M. 5/1/02: la larghezza non può essere inferiore a ml. 10 di cui ml. 7 per la carreggiata e ml. 3 (1.5 + 1.5) per i marciapiedi, la distanza delle costruzioni dal filo stradale è definita all'art. 5 delle presenti norme. Per le strade esistenti valgono le distanze minime di cui all'art. 5 salvo allineamenti a edifici esistenti. Per le distanze dei fabbricati dalle strade urbane sono comunque fatte salve le disposizioni in materia previste dalla legislazione antisismica.

#### ***Strade locali:***

in questa categoria sono comprese tutte le strade esterne ai centri abitati, di interesse locale di servizio ai fondi agricoli e/o di interesse turistico. Alcune di queste hanno valore di Invariante Strutturale in quanto storicizzate suscettibili di essere conservate nei loro tracciati e nelle loro caratteristiche tipologiche. La distanza di eventuali costruzioni dal filo stradale non può essere inferiore a m. 10. Il territorio agricolo di Castelfranco sia di pianura che di collina è ricco di una maglia stradale minore a servizio dei poderi e di casolari sparsi. È fatto obbligo agli enti proprietari mantenere la suddetta rete nelle migliori condizioni di efficienza compreso la sistemazione delle opere idrauliche laterali e gli elementi vegetazionali a corredo dei lungostrada in quanto aspetti di notevole rilievo ambientale e paesaggistico. Il R.U. individua inoltre alcuni percorsi ciclabili principali.

I piani attuativi di iniziativa pubblica o privata o progetti di opere pubbliche possono incrementare la rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali. I nuovi marciapiedi devono essere di larghezza minima di m. 1.50 ed avere accorgimenti per la eliminazione delle barriere architettoniche. Le piste ciclabili devono essere di larghezza minima m. 1.80 ed essere dotate di tutti gli accorgimenti per la sicurezza stradale.

Nelle nuove urbanizzazioni primarie dovranno essere eliminate le barriere architettoniche e si dovranno prevedere posti auto per disabili in misura sufficiente e

comunque secondo le disposizioni di legge. Anche negli interventi di ristrutturazione urbanistica, gli spazi pubblici e le attrezzature di carattere pubblico o di interesse pubblico dovranno rispettare le norme vigenti sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

**Art. 39) Perimetro dei Centri abitati ai sensi della L. 765/67 e del D. Lgs. 285/92**

Per l'individuazione del perimetro dei Centri Abitati ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1976 n°765 e dell'art. 4 D. Lgs. 30 aprile 1992 n°285, si fa riferimento ai limiti delle UTOE a prevalente carattere residenziale, produttivo e tecnologico così come definite nel presente Regolamento Urbanistico; i comparti 64 e 65, corrispondenti al parco fluviale dell'Arno sono ricompresi nel perimetro del centro abitato di Castelfranco.

**Art. 40) Osservazioni accolte.**

Fanno parte integrante delle presenti norme le determinazioni consiliari assunte con esito favorevole, sia parziale che totale, relativamente alle seguenti osservazioni:

3, 4, 5, 7, 10, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 21, 28, 32, 33, 34, 38, 40, 41, 42, 43, 45, 49, 50, 52, 53, 57, 59, 61, 63, 66, 67, 74, 84, 85, 88, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 99, 100.

## INDICE

### **COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO..... 1**

#### **I NORME GENERALI ..... 3**

Art. 1)	Finalità e contenuti del Regolamento Urbanistico. ....	3
Art. 2)	Riferimenti legislativi .....	4
Art. 3)	Elaborati del R.U. ....	5
Art. 4)	Validità e Controllo del Regolamento Urbanistico. ....	6
Art. 5)	Definizioni urbanistiche ed edilizie. ....	7
Art. 6)	Destinazioni d'uso. ....	15
Art. 7)	Attitudine alla trasformazione dei suoli. ....	16
Art. 8)	Fattibilità delle trasformazioni .....	19
Art. 9)	Poteri di deroga.....	22

#### **II ATTUAZIONE DEL R.U..... 23**

Art. 10)	Modalità di attuazione del R.U. ....	23
Art. 11)	Caratteristiche dei piani attuativi. ....	24
Art. 12)	Esecuzione di opere di urbanizzazione primaria da parte dei privati.....	28
Art. 13)	Criteri di perequazione urbanistica. ....	29
Art. 14)	Interventi sul patrimonio edilizio esistente. ....	30
Art. 15)	Interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico, architettonico, ambientale individuati nelle Tav. 2 - 6 del R.U. ....	32
Art. 16)	Invarianti Strutturali.....	36

#### **III DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO ..... 38**

##### **Sistema Territoriale della Pianura ..... 38**

Art. 17)	Sub-sistema ambientale dell'Arno (P1). (Rif. Art.12 N.T.A. P.S.).....	38
Art. 18)	Sub-sistema territoriale dell'Usciana (P2) (rif. Art. 14 N.T.A. P.S.).....	40
Art. 19)	U.T.O.E. del Parco tecnologico e servizi (P2A). (Rif. Art. 14 N.T.A. P.S.).....	45
Art. 20)	Subsistema territoriale insediativo agricolo di pianura (P3). (Rif art. 13 N.T.A. P.S.).....	47
Art. 21)	U.T.O.E. di Castelfranco (P3A). (Rif. Art. 13 N.T.A. P.S.) .....	52
Art. 22)	U.T.O.E. degli insediamenti produttivi (P3B) (Rif. Art. 13.3 N.T.A. P.S.).....	58
Art. 23)	U.T.O.E. delle aree di pertinenza fluviale (P3C). (Rif. Art. 13.1 N.T.A. P.S.).....	61

##### **Sistema territoriale della collina ..... 65**

Art. 24)	Subsistema Ambientale del Lago di Bientina.(C1) (Rif. art. 17 N.T.A. P.S.).....	65
Art. 25)	Subsistema Ambientale delle Cerbaie (C2). (Rif. Art. 16 N.T.A. P.S.).....	66



Art. 26)	U.T.O.E. di Staffoli (C2A). (Rif. Art. 16.1 N.T.A. P.S.) .....	69
Art. 27)	Subsistema Territoriale insediativo agricolo e delle corti (C3). (Rif. Art. 18 N.T.A. P.S.)....	71
Art. 28)	U.T.O.E. di Orentano (C3A) .....	77
Art. 29)	UOTE di Villa Campanile (C3B). (Rif. Art. 18.2 N.T.A. P.S.) .....	82
Art. 30)	U.T.O.E. di Galleno (C3C). (Rif. Art. 18.3 N.T.A. P.S.).....	86
Art. 31)	U.T.O.E. di Chimenti (C3D). (Rif. Art. 18.4 N.T.A. P.S.).....	90
<b>Sistema funzionale delle aree a verde e delle attrezzature pubbliche.....</b>		<b>94</b>
Art. 32)	Aree destinate a fasce di rispetto della viabilità al di fuori dei centri abitati. (F1) .....	94
Art. 33)	Aree destinate a verde e attrezzature pubbliche (F2).....	95
Art. 34)	Aree destinate a parcheggi pubblici. (P).....	96
Art. 35)	Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo. (F3) .....	97
Art. 36)	Aree destinate a verde privato. (F4) .....	98
<b>Sistema funzionale delle infrastrutture per la mobilità .....</b>		<b>99</b>
Art. 37)	Strade provinciali o di interesse sovracomunale – Fasce di rispetto.....	99
Art. 38)	Strade comunali o di interesse locale – Fasce di rispetto. ....	100
Art. 39)	Perimetro dei Centri abitati ai sensi della L. 765/67 e del D. Lgs. 285/92 .....	102