

Comune di **BUTI**

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO
IN ATTI - PdR n°9 "VALLE DI BADIA"

NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

Art.109 c.2 lettera "b" L.R.T. n.65/2014

Tavola 11 di 20

settembre 2018

Geom. Francesco Bandecca

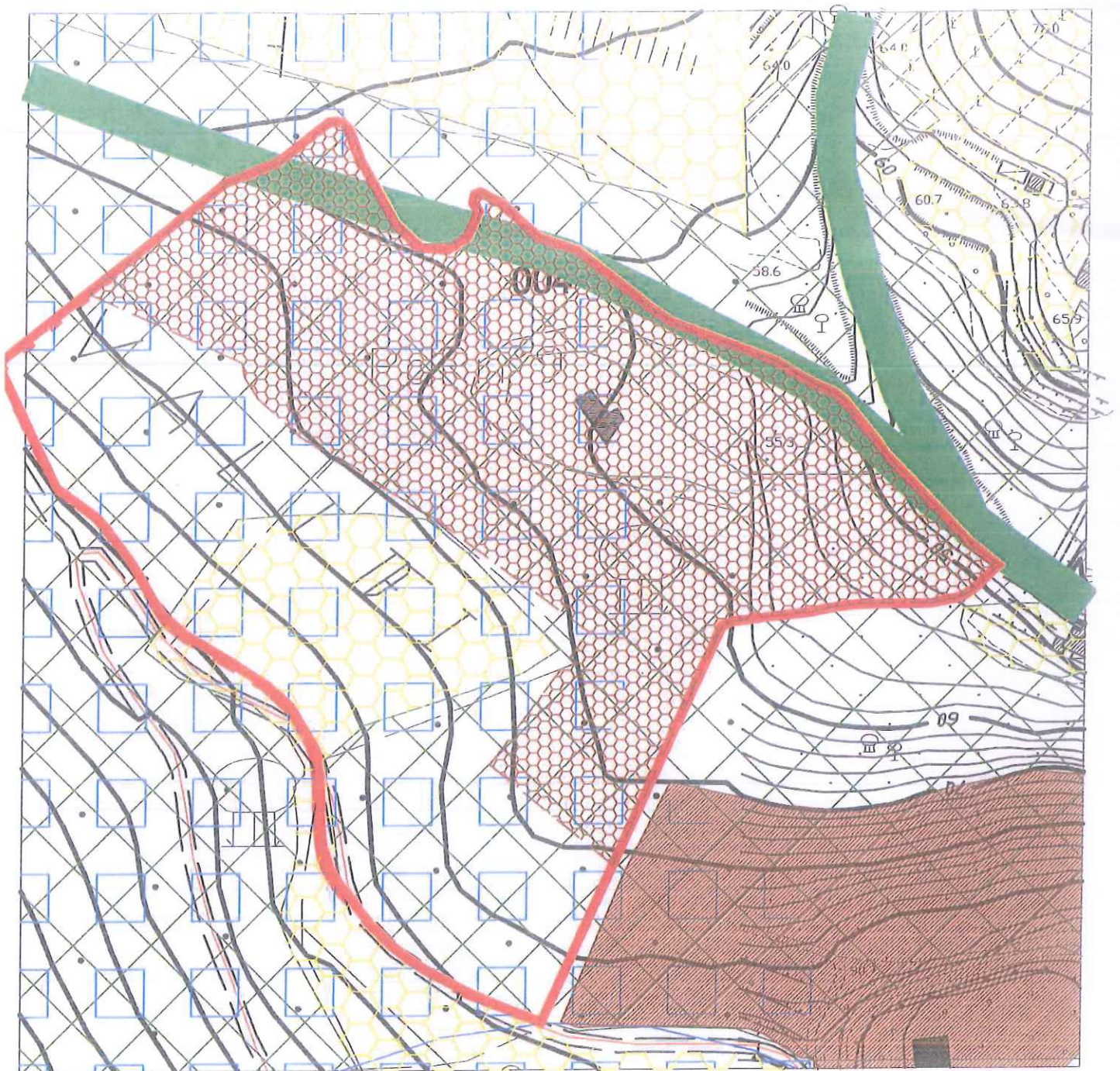
Arch. Nicola Pinelli

i Proprietari

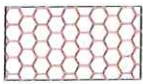






Handwritten signatures of the three proprietors in black ink.

Normativa Vigente PdR approvato, con integrazione in calce da applicare
per l'attuazione dell'intervento "Sub A"



STATO MODIFICATO SCALA 1:2000

- 
AREA SOTTOPOSTA A P.D.R. MQ 27900
- 
AREE CON PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA
- 
VINCOLO IDROGEOLOGICO
- 
SUB SISTEMA DELLE AREE BOSCADE
- 
LIMITE DI PROPRIETA'

NORMATIVA DI ATTUAZIONE A PARZIALE MODIFICA E/O INTEGRAZIONE DELLA N.T. VIGENTE DA APPLICARE ALLA:

Zona di Recupero n. 9 – Valle di Badia –

In colore nero = norme tecniche dell'attuale Normativa Tecnica di Attuazione

In colore verde = norme tecniche aggiunte

In colore rosso = norme tecniche cancellate



Simbolo grafico

Questa parte di territorio di valenza paesaggistica notevole per i contenuti ambientali con presenza di edifici di uso agricolo storicizzati che costituiscono una rilevante testimonianza del paesaggio urbano locale, il R.U. la intende tutelare e salvaguardare nella totalità della sua immagine, perimetrando l'area quale P.d.R. N°9. Tuttavia per non congelare le strutture edilizie si prevede quanto segue:

- a) *Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'Art.5, ~~Def. ad eccezione del Punto 6 – 9.~~ di conservazione anche autonomi rispetto al P.d.R*
- b) *Innalzamento della copertura di 35 cm per adeguamenti sismici e per rendere abitabile l'ultimo piano.*
- c) *Nuovi volumi, anche in ampliamento ai fabbricati esistenti per una SUL di mq. 200 oltre alle pertinenze di cui all'Art.2 Def. del R.U..*
- d) *Recupero della viabilità storicizzata di accesso con piccole varianti senza danni allo stato dei luoghi e recupero di manufatti a servizio del fondo e dei fabbricati.*
- e) *Piccole strutture per lo sport non agonistico, tempo libero e verde attrezzato purché inserite adeguatamente nell'ambiente circostante e ubicate anche immediatamente fuori dal perimetro del P.d.R. garantendo per le stesse l'uso pubblico.*

Viste le caratteristiche ambientali dei luoghi non sono ammesse:

- *Le demolizioni dei muri in pietra delimitanti le proprietà e dei muri in pietra che caratterizzano le vie pubbliche e la loro antica pavimentazione.*
- *L'abbattimento delle piante di alto fusto che caratterizzano il sito, in prevalenza il cipresso, l'olivo e il castagno, nonché tutte le piantumazioni autoctone tipiche del monte pisano.*

Sono fatte salve le distanze dai confini previste dal Codice Civile solo per gli accrescimenti in altezza di cui al punto "b".

Per gli accrescimenti di cui al punto "c" del presente articolo le distanze dai confini non potranno essere inferiori a ml. 5. Le distanze tra fabbricati di ml. 10,00. Altezza massima dei fabbricati: uguale a quella dei fabbricati esistenti.

- *Distanza dalle strade allineamento esistente o ml. 3,00.*

LE DESTINAZIONI D'USO AMMESSE SONO:

Abitazioni, attività ricreative, centri benessere, attività culturali, attività di culto, ristorazione, ricettive, ~~commerciali~~, serre.

La destinazione d'uso prevista dal P.di R. e quella turistico-ricettiva.

Sarà possibile il successivo cambio d'uso da destinazione turistico-ricettiva a destinazione residenziale, ove si rilevasse impraticabile o antieconomica la destinazione ricettiva.

INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI P.di R.

Prima dell'approvazione del P.d.R. sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti nell'Art.5 Def. comma 2 solo per i Punti 1;2;3;4;5;6;7; senza cambio d'uso.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

Il Piano di Recupero potrà essere di iniziativa pubblica o privata; in generale dovrà prevedere la riqualificazione ambientale e la ristrutturazione urbanistica.

- *per quanto riguarda la realizzazione delle costruzioni contraddistinte con i n. 1, 2, 8 e 11 sarà presentata D.I.A ai sensi dell'art. 79 c. 1 lettera a) della L.R. Toscana n. 1/2005, in quanto lo strumento attuativo contiene precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive dei fabbricati da realizzare; le tavole di ogni singolo progetto rappresentato nel piano attuativo saranno integrate; salvo richiesta di permesso a costruire, ove l'intervento si discosti dai singoli progetti, anche solo per ubicazione, rispetto agli elaborati esaminati dalla soprintendenza, dalla commissione del paesaggio e dalla conferenza di servizi ex art. 36 del P.I.T..*
- *per quanto riguarda la realizzazione della costruzione contraddistinta con il n. 12 sarà presentata istanza per il rilascio del Permesso di Costruire e tale permesso sarà rilasciato previo ottenimento di tutti i pareri e nulla osta prescritti, previa dimostrazione del rispetto delle norme e in particolare della L.R. Toscana n. 8/2006 "Norme in materia di requisiti igienico sanitari delle piscine ad uso natatorio" e del relativo regolamento D.P.G.R. n. 23/R del 26/02/2010;*

- per il cambio d'uso degli edifici recuperati A, B e C sarà presentata D.I.A. ai sensi dell'art. 79 c. 2 lettera d) della L.R. Toscana n. 1/2005 a seguito della definitiva approvazione del P.d.R..

NORME PARTICOLARI

Per mantenere la morfologia del territorio, la larghezza delle strade private esistenti può rimanere invariata.

La strada carrabile di accesso alla proprietà dovrà essere mantenuta con pavimentazione a Macadam e ghiaietto, con la realizzazione di scoline lato strada e attraversamenti trasversali per l'allontanamento delle acque meteoriche.

Parcheggi quelli previsti dall'Art.11 del R.U.

La nuova edificazione sarà collocata sull'area di intervento a seconda di una maglia che ripristina la lettura del borgo, con impiego di materiali tipici del contesto rurale, possibilmente di recupero, che vadano dalle pavimentazioni alle coperture, senza escludere, dove possibile, i paramenti di finitura da uniformare alle preesistenze.

Per l'ex Mulino esistente, valgono anche le norme specifiche per tali manufatti come previsto dall'Art.33 del R.U.

Per l'edificio adibito a Mulino, il vano che conteneva la macina dovrà rimanere nella disponibilità della sua funzione anche se privata da tempo delle macine.

Per gli edifici esistenti ancorché rurali ad uso residenziale o pertinenziale, le altezze dei singoli piani si intendono acquisite anche se inferiori alle altezze regolamentari fissate dalla normative igieniche, derogando alle normative in materia, questo per non alterare la composizione storica, tipologica e strutturali degli edifici esistenti.

Piscine private e a servizio delle strutture ricettive o ricreative: potranno avere una superficie massima non superiore al 8% della superficie fondiaria, a superamento anche del limite di 200 mq fissati dalla norma generale. Il limite massimo sarà di mq 298,00, se dette piscine saranno utilizzate come riserve antincendio.

Porticato: corrisponde alla parte di fabbricato, posizionata al piano terra, dotata di copertura sorretta da pilastri o da setti murari; sui terreni terrazzati possono essere posti a vario livello.

Il vano scala esterno: anche se chiuso nella parte sottostante non viene computato ai fini della SUL.

Gli infissi: potranno essere realizzati in materiali differenti, metallo, legno o miste, potranno avere colori differenti, ma ben accordati con gli edifici che gli accolgono.

La vasca: sarà utilizzata per il recupero delle acque meteoriche provenienti dal monte, il laghetto a valle raccoglierà le acque meteoriche provenienti dalle docce dei tetti degli edifici. Tutte le acque serviranno per l'irrigazione e per l'antincendio.

Chiesa privata: la SUL verrà computata ai fini della determinazione della SUL totale.

Le serre: nell'attuale progetto di P.d.R. non sono previste serre. Se la proprietà in fase successiva approvazione di P.d.R. vorrà realizzare serre seguirà la vigente normativa.

ANDRANNO A COSTITUIRE INVARIANTE:

- *l'antica cisterna di alimentazione del mulino.*
- *il locale adibito a macine collocato a p.t. del fabbricato B.*
- *la viabilità principale di accesso.*
- *l'oliveto di impianto storico.*
- *tutte le prescrizioni impartite dai pareri e Nulla Osta acquisiti sul progetto:*
 - a. *Parere favorevole della Commissione Comunale per il Paesaggio espresso in data 23/04/2009;*
 - b. *Autorizzazione Paesaggistica n. 3/2009 rilasciata dal Comune di Buti in data 20/05/2009;*
 - c. *Parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le province di Pisa e Livorno rilasciato in data 10/07/2009;*
 - d. *Parere preventivo ai fini del vincolo idrogeologico rilasciato dal geologo incaricato dal Comune di Buti in data 10/12/2010 con le seguenti prescrizioni:*
 - *per il rilascio dell'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico le superDIA del progetto degli edifici e della piscina dovranno essere supportate da uno specifico studio condotto in ottemperanza al D.P.G.R. 8 agosto 2003 n. 48/R e s.m.i.. In particolare dovranno essere approfonditi gli aspetti relativi agli artt. 74 ("Regimazione delle acque"), 75 ("Indagini geologiche"), 76 ("Scavi e riporti di terreno"), 77 ("Materiali di risulta"), e 78 ("Realizzazione delle opere") della normativa sopracitata.*
 - e. *Decreto dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno n. 90 del 11/10/2010;*

- f. Provvedimento di valutazione di incidenza ambientale emesso in data 09/05/2011 con prot. n. 4867 , ai sensi del c. 5 dell'art. 15 della L.R. 56/2000, dal Responsabile del Settore 4 – “Servizi Tecnici ed Ambientali” che ha dettato le seguenti prescrizioni alle quali il proponente dovrà attenersi, come previsto dal suddetto comma 5:*
- esclusione della destinazione commerciale da quelle ammissibili per l'intervento;*
 - rispetto delle soluzioni proposte all'interno dello Studio di Incidenza (si veda cap. “Valutazione delle soluzioni alternative – fase III”);*
- g. parere motivato formulato da parte dell'Autorità competente a conclusione del procedimento di V.A.S., ai sensi dell'art. 26 della L.R. 10/2010 (Deliberazione di Giunta Comunale n. 51 del 10/05/2011);*
- h. esiti della conferenza di servizi tenutasi presso la sede della Regione Toscana in data 04/05/2011, allo scopo di verificare il rispetto della specifica disciplina dei beni paesaggistici del P.I.T., ai sensi dell'art. 36 c. 2 della Disciplina del Piano, che ha formulato le prescrizioni cui il Piano stesso deve attenersi;*



COMUNE DI BUTI
(Provincia di Pisa)
UFFICIO EDILIZIA PRIVATA

Permesso n° 7 del 31/03/2011

Prot. n° 14311 del 17/12/2010

Prat. N° 274/2010TER

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'
(art. 140 L.R.T. 03/01/2005 N°1)



IL RESPONSABILE DEL SETTORE 4
SERVIZI TECNICI E AMBIENTALI

VISTA la domanda presentata in data 17/12/2010 con numero 14311 di protocollo dai Signori:

- **PINELLI FERNANDO** nato a Santa Maria a Monte (PI) il 27/10/1946 e ivi residente in Via Crinale, 43/A - C.F. PNLFNN46R27I292N;
- **PINELLI NICOLA** nato a Pontedera (PI) il 07/12/1974 residente a Santa Maria a Monte (PI) in Via Crinale, 43/A - C.F. PNLNCL74T07G843H;
- **PINELLI RACHELE** nata a Pontedera (PI) il 20/01/1978 residente a Santa Maria a Monte (PI) in Via Crinale, 43/A - C.F. PNLRHL78A60G843E

per i seguenti lavori: **ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' AI SENSI ART. 140 L.R. 1/2005 PER COSTRUZIONE DI PERGOLATO A SERVIZIO DI PREESISTENTI EDIFICI IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO** posto in Via Val di Badia, su terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Buti al Fg. 17, mappale 973;

VISTO il progetto allegato alla domanda stessa, redatto da: **BANDECCA GEOM. FRANCESCO**, C.F. BDNFNC48T15A864W;

VISTO il parere del Responsabile del Procedimento;

VISTI i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana;

VISTE le Norme Urbanistiche vigenti;

VISTE le leggi 17/08/1942 n. 1150, 06/08/1967 n. 765, 28/01/1977 n. 10, 05/08/1978 n. 457, 25/03/1982 n. 94, 28/02/1985 n. 47, nonché la Legge Regionale del 03/01/2005 n. 1 "Norme per il governo del territorio" e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il decreto sindacale n. 21 del 31/12/2010, con il quale la sottoscritta è stata nominata responsabile del settore;

VISTA la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante la proprietà e/o disponibilità del terreno e/o fabbricato oggetto dei lavori e che le opere sono state eseguite dopo il rilascio dell'autorizzazione della Soprintendenza e successivamente al luglio 2009;

ACCERTATO che l'obbligo relativo al pagamento del Contributo previsto dalla Legge Regionale del 03/01/2005 n. 1 è come di seguito indicato:

Oneri Dovuti	Importi/Rate Pagate	Importi/Rate da Pagare
Costo di Costruzione Residenziale Euro. No Residenziale Euro. Totale Euro *****	tot. pagato in Euro *****	tot. da pagare in Euro *****
Oneri di Urbanizzazione Primaria Euro. Secondaria Euro. Totale Euro *****	tot. pagato in Euro *****	tot. da pagare in Euro *****
Sanzioni Amministrative Totale Euro 516,00	il 16/12/2010 quiet. n. 632 516,00 tot. pagato in Euro 516,00	tot. da pagare in Euro *****
totale Euro 516,00	tot. pagato in Euro 516,00	tot. da pagare in Euro

Visto il parere espresso alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, per il Patrimonio Storico, Artistico e Etnoantropologico per le Province di Pisa e Livorno del 10/07/2009;

C O N C E D E

ai Signori:

- **PINELLI FERNANDO** nato a Santa Maria a Monte (PI) il 27/10/1946 e ivi residente in Via Crinale, 43/A - C.F. PNLFNN46R27I292N;
- **PINELLI NICOLA** nato a Pontedera (PI) il 07/12/1974 residente a Santa Maria a Monte (PI) in Via Crinale, 43/A - C.F. PNLNCL74T07G843H;
- **PINELLI RACHELE** nata a Pontedera (PI) il 20/01/1978 residente a Santa Maria a Monte (PI) in Via Crinale, 43/A - C.F. PNLRHL78A60G843E

L'ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' AI SENSI ART. 140 L.R. 1/2005 PER COSTRUZIONE DI PERGOLATO A SERVIZIO DI PREESISTENTI EDIFICI IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO posto in Via Val di Badia, su terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Buti al Fg. 17, mappale 973;

secondo gli allegati grafici di progetto e comunque nel rispetto di leggi, regolamenti vigenti, condizioni e prescrizioni tutte contenute nella presente e negli atti che, allegati ad essa, ne fanno parte integrante.

La presente attestazione di conformità è rilasciata a favore dei richiedenti senza pregiudizio dei diritti dei terzi e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.

Addì 31/3/2011



**IL RESPONSABILE SETTORE 4
SERVIZI TECNICI E AMBIENTALI
(Dott. Arch. Giuseppina DI LORETO)**

Giuseppina Di Loreto

La ditta richiedente da' atto con la presente sottoscrizione di aver ricevuto copia dell'attestazione di conformità e degli allegati alla stessa.

Buti (PI), li 06/04/2011

I RICHIEDENTI

[Handwritten signature]

Nota Tecnica

Oggetto: pergolato in struttura lignea poggiate su bicchieri in ferro di vecchia fattura.

Il paesaggio rurale toscano si caratterizza tra l'altro da insediamenti abitati, sparsi in ragione delle varie unità dell'appoderamenti storici.

Spesso si raccoglievano vari edifici in forma di corti ove i coltivatori abitavano a gruppi di quattro e oltre famiglie. Le corti rappresentavano il fulcro dell'attività familiare e sociale, ove bambini e vecchi trascorrevano le intere giornate. Le corti si caratterizzavano anche per la presenza di fienili, stalle, orti, frutteti e quanto altro era funzionale e utile all'economia delle famiglie e alle loro esigenze alimentari e non solo.

Tipica era la presenza di pergole di uva da tavola che nella relativa stagione non mancava mai di adornare le tavole delle cucine rurali.

Sicuramente nel contesto rurale del piccolo borgo di badia, in prossimità dei fabbricati d'abitazione vi erano pergole del tutto simili a quella in parola che è stata realizzata, ispirandosi alla più diffusa tradizione toscana, in prossimità o attigua ai fabbricati, sotto la quale nel passato, nel periodo estivo soggiornavano vecchi e giovani all'ombra delle pampane in attesa di incontrarvi, nelle ore serali, i familiari dediti ai lavori agricoli.

Sotto le pergole si mangiava, si beveva e si raccontavano storie fino a sera inoltrata e nei giorni festivi si svolgevano le relazioni sociali ed anche feste e danze.

Il pergolato in parola, per ubicazione e caratteristiche strutturali è del tutto simile a quelli preesistenti ed andati diruti, ma possiamo con certezza dichiarare la sua similitudine a tutti i pergolati toscani con medesime funzioni.

Il contesto, sia morfologico che ambientale, non subisce alcuna alterazione per la presenza del pergolato, che si integra e correda le aree adiacenti ai fabbricati storicizzati.

Bientina li 18/03/2011

COMUNE DI BUTI
- AREA 4 SERVIZI TECNICI -

ALLEGATO 2 / 2 AT. CONFORMITÀ
sita concessione
data 31/03/2011

Francesco Barilecca



Le semplici caratteristiche del manufatto sono evidenziate nei grafici e nelle foto.

COMUNE DI BUTI

Studio Tecnico Bandecca
P.zza Vittorio Emanuele II, n° 39
56031 - Bientina

COMUNE DI BUTI
- AREA 4 SERVIZI TECNICI -

ALLEGATO 1 / 2 AT. CONFORMITÀ
alla concessione 7
data 31/03/2011



IL RESPONSABILE

pergolato in legno a servizio di preesistenti edifici

PIANTE e PROSPETTI

UBICAZIONE:

Comune di Buti, Loc. Valle di Badia

USUFRUTTUARIO : PINELLI FERNANDO

PROPRIETÀ:

 PINELLI NICOLA
PINELLI RACHELE

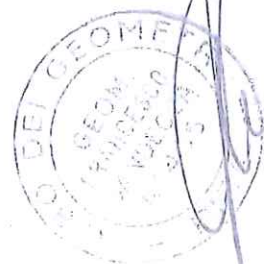


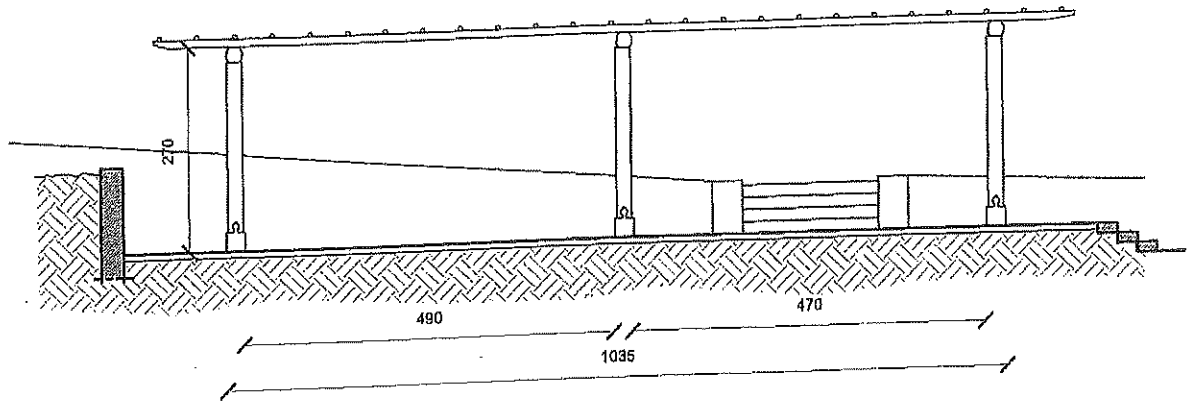
TAVOLA 1



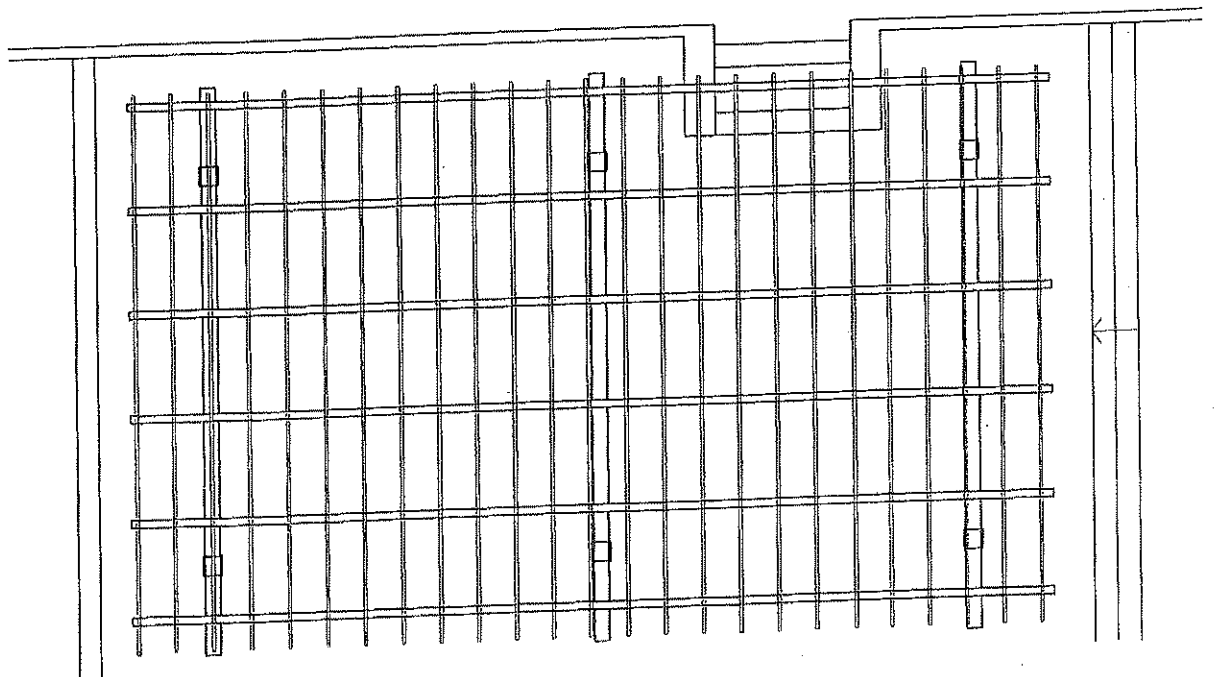
scatto 1 - vista del pergolato dalla strada adiacente



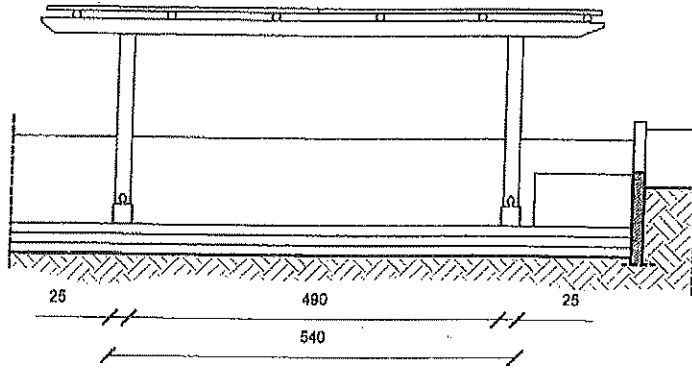
scatto 2 - vista del pergolato dal prospetto nord



prospetto est



pianta

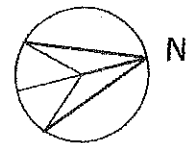
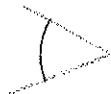


prospetto nord

scatto 1



scatto 2



scala 1:100

**Normativa di Regolamento Urbanistico, con integrazione in calce da applicare
per l'intervento "Sub A" e Sub " B "**

Comune di Buti
Provincia di Pisa

REGOLAMENTO URBANISTICO

(Legge Regionale n. 1/2005 "Norme per il governo del territorio")

**Variante di monitoraggio e revisione
quinquennale ai sensi art. 55 L.R. n. 1/05**

APPROVAZIONE

IL SINDACO
Alessio Lari

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Giuseppina Di Loreto

PROGETTISTA DELLA VARIANTE AL R.U.
Arch. Giovanni Giusti

UFFICIO DI PIANO
Arch. Giuseppina Di Loreto (Resp. Settore 3 - Servizio Tecnico Ambientale)
Geom. Giacomo Matteucci
Geom. Daniele Luchetti
Arch. Andrea Chiffi
Lorenza Felici

STUDI AGRONOMICI AMBIENTALI, V.A.S. E VALUTAZIONE DI INCIDENZA
Dott. Agr. Federico Martinelli - Franchimartinelliagronomi

STUDI GEOLOGICI
Dott. Geol. Francesca Franchi, Dott. Geol. Alberto Frullini - Geoprogetti

STUDI IDRAULICI
Consorzio di Bonifica Auser Bientina

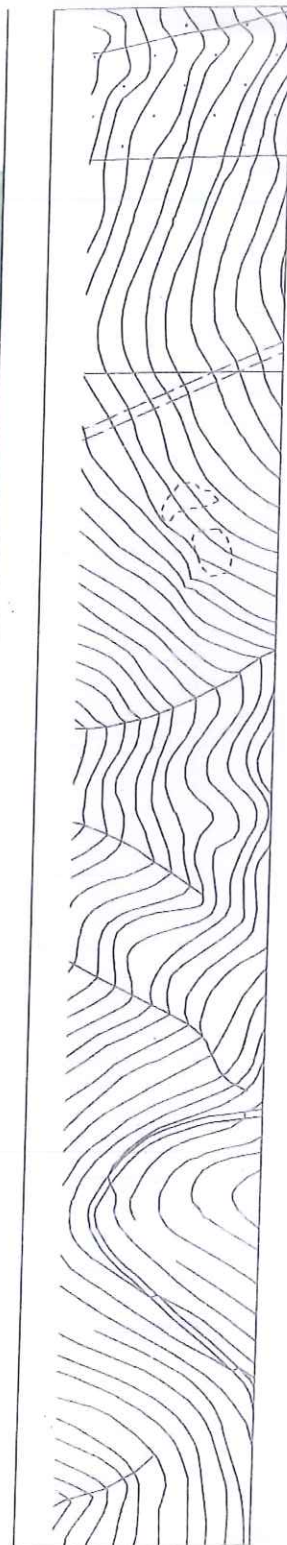
STUDIO DI FATTIBILITA' PER IL POTENZIAMENTO DEL SISTEMA FOGNARIO
Ingegnerie Toscane

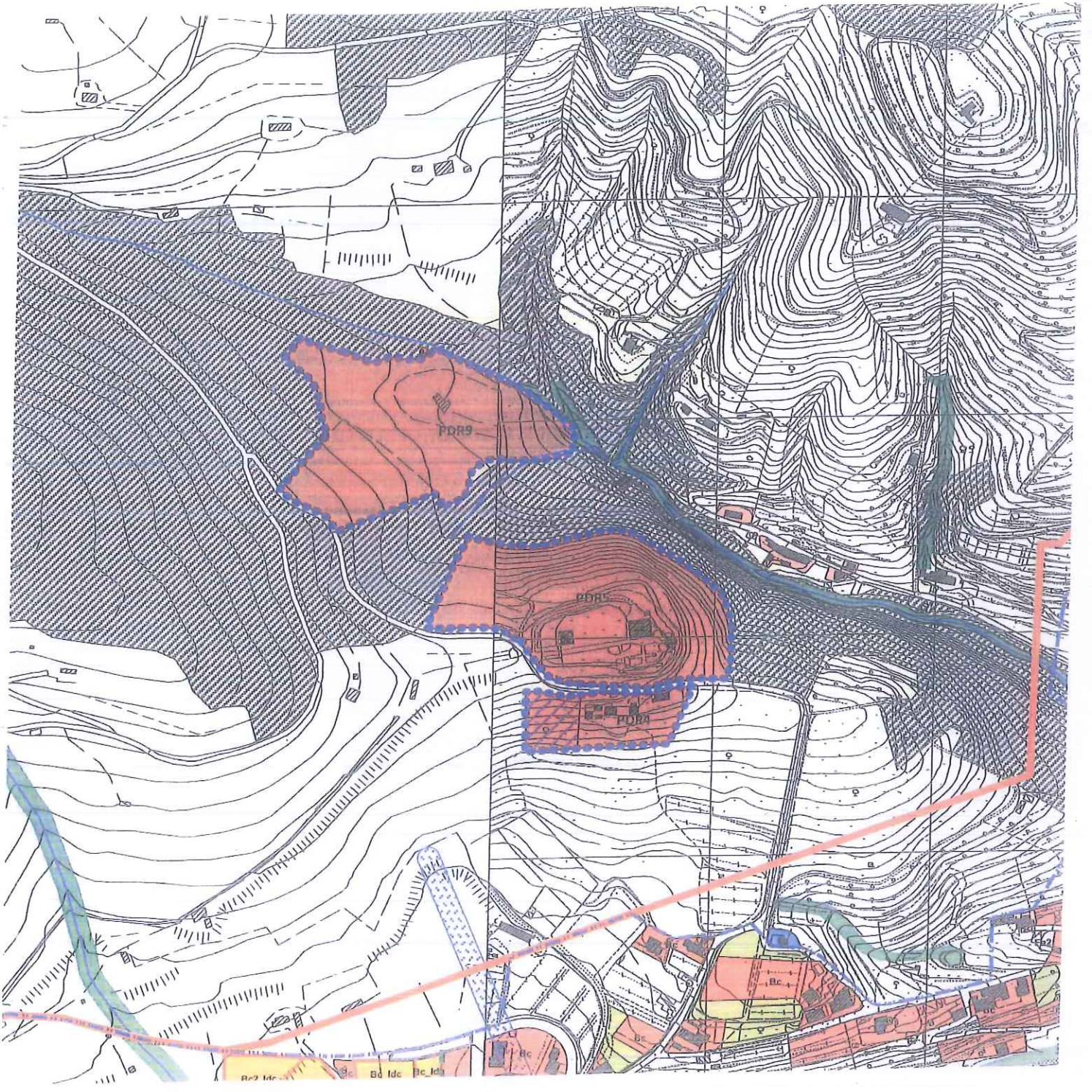
Elaborato

Tav. 4.2

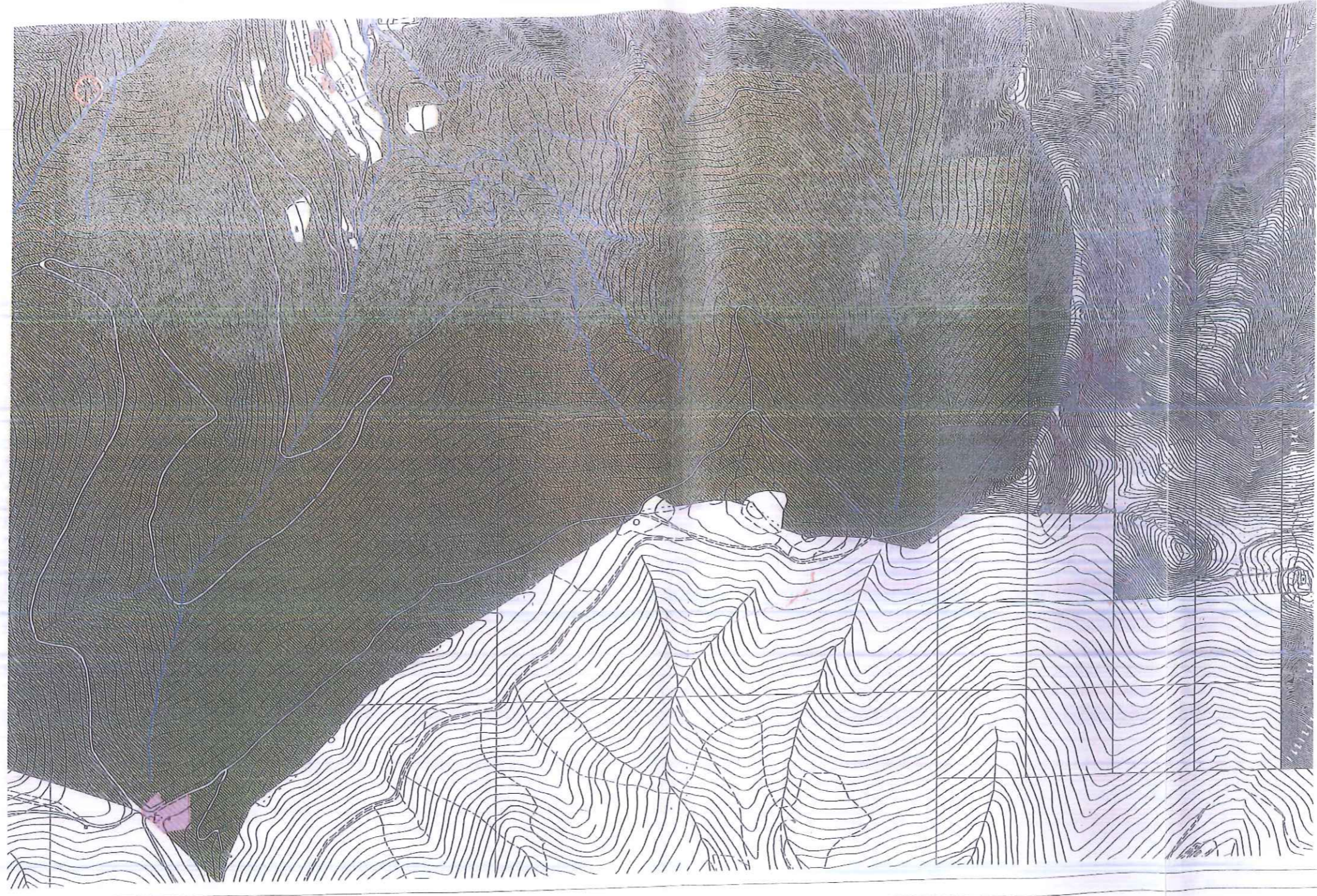
*Destinazioni urbanistiche del territorio:
Inquadramento sud*

Scala 1:5.000





	Confine comunale
	Perimetro dei centri abitati
	Dellimitazione U.T.O.E.
	Zone di valore storico e ambientale - A1 (Art. 33 NTA)
	Zone di rispetto viabilis e ambientale - A2 (Art. 33 NTA)
	Zone a prevalente destinazione residenziale di completamento - Ba (Art. 34 NTA)
	Zone a prevalente destinazione residenziale di completamento - Bb (Art. 34 NTA)
	Zone a prev. dest. residenziale di completamenti - Bb' senza capacità edificatoria (Art. 34 NTA)
	Zone a prevalente destinazione residenziale di completamento - Bc (Art. 34 NTA)
	Zone a prev. dest. resid.con interv. diretto convenzionale - Bg_1dc, Bb_1dc, Bc_1dc (Art. 34 NTA)
	Zone di espansione a prevalente destinazione residenziale - C (Art. 41 NTA)
	P. F. di riqualificazione dell'area ex Ferrovia Pontedera Lucca - PP_Fs (Art. 33 NTA)
	Zone di Recupero - Pdr (Art. 33 NTA)
	Zone a verde privato (Art. 34 bis NTA)
	Zone a prevalente destinazione non residenziale - Ds (Art. 35 NTA)
	Zone a prevalente destinazione non residenziale di tipo unitario ricettivo - Dr (Art. 36 NTA)
	Zone commerciali e produttive di espansione PIP - D3 (Art. 42 NTA)
	Zone produttive riconvertibili o da trasfondere - D3-B (Art. 45 NTA)
	Zone per distributori carburanti (Art. 35 bis NTA)
	Spazi pubblici di sosta e parcheggio - Fa2 (Art. 26 NTA)
	Zone verdi per parchi e giardini pubblici- Fa4 (Art. 28 NTA)
	Zone verdi attrezzate per il gioco e lo sport - Fa5 (Art. 29 NTA)
	Zone verdi di connettività urbana e paesaggistica - Fa6 (Art. 29 NTA)
	Zone per attrezzature a servizio della collettività - Fb (Art. 30 NTA)
	Zone per attrezzature scolastiche - Fb1, Fb2, Fb3, Fb4 (Art. 30 NTA)
	Attrezzature sociali e ricreative - Fb5 (Art. 30 NTA)
	Zone per attrezzature tecniche e manutentive di interesse comunale - Fc (Art. 31 NTA)
	Impianti, antenne ed altre infrastrutture di comunicazione - Fc (Art. 32bis NTA)
	Area del Riaccio - F1 (Art. 32ter NTA)
	Area del Riaccio - F2 (Art. 32ter NTA)
	Area a prevalente funzione agricola - E (Art. 38 NTA)
	Area per colture ortofruttivistiche, colture in vitro e per la micropropagazione - E5 (Art. 38 NTA)
	Sottilettima aree boscate (Art. 22 NTA)
	Sottilettima del C. Emessano, del Rio Megno e rispetto dei corsi d'acqua (Art. 25, 26, 27 NTA)
	Area per ricovero animali domestici - Fg (Art. 33quater NTA)
	Limiti dei Sistemi individuati dal P.S.
	Comune scogliato a Piano Attualivo
	Stade della ex Ferrovia Pontedera Lucca
	Fascia di rispetto della ex Ferrovia Pontedera Lucca (Art. 27 NTA)
	Corridoio infrastrutturale di programma (Art. 27 NTA)
	Fascia di rispetto del corridoio infrastrutturale (Art. 27 NTA)
	Fascia di rispetto dell'acquedotto di Badia (Art. 27 NTA)
	Zone di rispetto orientale (Art. 27 NTA)
	Zone di interesse archeologico (Art. 18 NTA)
	Zone per le emergenze e l'uso temporaneo (Art. 32 NTA)
	Percorso pedonale e ciclabile (Art. 28 NTA)
	Viabilità di provvisoria (Art. 28 NTA)
	Edificio di interesse storico testimoniale - tabella A (Art. 33 NTA)
	Edificio di interesse storico testimoniale - tabella B (Art. 33 NTA)
	Edificio di interesse storico testimoniale - tabella C (Art. 33 NTA)
	Edificio di interesse storico testimoniale - tabella D (Art. 33 NTA)





Comune di Buti

Provincia di Pisa

REGOLAMENTO URBANISTICO

(Legge Regionale n. 1/2005 "Norme per il governo del territorio")

**Variante di monitoraggio e revisione
quinquennale ai sensi art. 55 L.R. n. 1/05**

APPROVAZIONE

IL SINDACO

Alessio Lari

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Giuseppina Di Loreto

PROGETTISTA DELLA VARIANTE AL R.U.

Arch. Giovanni Giusti

UFFICIO DI PIANO

Arch. Giuseppina Di Loreto (Resp. Settore 3 - Servizio Tecnico Ambientale)

Geom. Giacomo Matteucci

Geom. Daniele Luchetti

Arch. Andrea Chili

Lorenza Felici

STUDI AGRONOMICI AMBIENTALI, V.A.S. E VALUTAZIONE DI INCIDENZA

Dott. Agr. Federico Martinelli - Franchimartinelliagronomi

STUDI GEOLOGICI

Dott. Geol. Francesca Franchi, Dott. Geol. Alberto Frullini - Geoprogetti

STUDI IDRAULICI

Consorzio di Bonifica Auser Bientina

STUDIO DI FATTIBILITA' PER IL POTENZIAMENTO DEL SISTEMA FOGNARIO

Ingegnerie Toscane

Elaborato

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- interventi volti a prevenire eventi catastrofici;
 - recupero delle aree degradate e del patrimonio edilizio esistente;
 - promozione dell'uso pubblico o privato con progetti mirati a valorizzare il territorio;
 - incentivazione dell'uso turistico e per il tempo libero, anche attraverso l'agriturismo e il turismo sportivo;
 - conferma e sviluppo delle colture tradizionali in atto valorizzazione e potenziamento delle strutture turistico ricettive e ricreative esistenti con possibilità di nuovi insediamenti ricettivi.
4. E' prescritto il mantenimento e la conservazione del tracciato dell'ex ferrovia Pontedera - Lucca e dei relativi manufatti di servizio anche tramite l'utilizzo pubblico per la mobilità e le dotazioni ambientali, comunque nel rispetto dell'inedificabilità dell'area.
5. E' possibile il potenziamento dell'esistente area industriale artigianale e di servizio.
6. All'interno del Sistema costituiscono prescrizione vincolante:
- la salvaguardia, dove possibile, ed il mantenimento dei tracciati della viabilità presente nel Catasto Leopoldino;
 - il mantenimento di ogni elemento di arredo edificato e/o arboreo anche mediante ripiantumazione ove necessario.
 - la protezione con restauro dei sistemi di irrigazione e scolo acque;
 - la tutela e valorizzazione dei punti di captazione della risorsa idrica anche ai fini idropotabili;
 - la tutela e salvaguardia dei livelli acustici e della qualità dell'area;
7. Gli interventi consentiti nel Sistema devono comunque salvaguardare e valorizzare quali Invarianti strutturali o Luoghi a statuto speciale:
- le aree incluse nel sistema regionale delle aree protette di cui alla L.R. 49/95 e succ. mod, nonché delle aree di interesse comunitario (SIC Monte Pisano);
 - la fruizione turistica e del tempo libero;
 - gli ambiti dei corsi di acqua come riconosciuti in base al R.D. 1775/33 ed alla Del. Reg. 12/2000;
 - l'incremento della dotazione dei servizi;
 - i corsi d'acqua, i canali e i fossi.
8. **Indirizzi di attuazione**
- 8.1 Piano di riqualificazione ambientale, nel rispetto degli studi idrogeologici e geomorfologici allegati al Piano Strutturale. In assenza di piano di riqualificazione ambientale esteso a tutto il sistema, è consentito redigere piani di riqualificazione ambientale d'iniziativa pubblica o privata circoscritti alle aree comprese nelle UTOE.
- 8.2 Per i nuovi insediamenti residenziali, industriali - artigianali e di servizio dovranno essere predisposti piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.

Art. 22 – Sub - sistema delle aree boscate

1. Il sub-sistema territoriale delle aree boscate è caratterizzato da Pinete di vasta estensione e da numerose tipologie vegetative che dovranno essere conservate e potenziate. Le aree boscate sono definite quali invarianti strutturali sottoposte a tutela nel rispetto della normativa regionale e delle disposizioni del vigente PTC.
2. Per la definizione di bosco, ai fini del presente articolo, si richiama l'art. 3 della Legge Regione Toscana n. 39 del 2000. Il comune di Buti è individuato quale comune con indice di boscosità alto, superiore al 50%.

3. Per le modalità di intervento nelle aree boscate si richiamano l'art. 29 delle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Pisa, la Legge Regione Toscana n. 39 del 2000, il relativo Regolamento di attuazione e il D.Lgs. n. 42 del 2004.
4. Le modalità di esecuzione del taglio di produzione del bosco e/o di sfoltimento e l'avviamento a fustaia, sono regolate dalle normative vigenti.
5. Durante le operazioni di taglio dovrà essere posta particolare attenzione alla salvaguardia degli esemplari che si differenziano nettamente per portamento, sviluppo, conformazione e/o inserimento nell'ambiente naturale. Per tali piante è consentito effettuare unicamente:
 - leggeri interventi di riforma a scopo fitosanitario;
 - diradamento della vegetazione circostante;
 - utilizzo di tecniche atte a favorirne lo sviluppo e la rinnovazione naturale;
6. L'asporto del legname è sempre ammesso esclusivamente con l'uso di mezzi leggeri e/o cingolati e dovrà essere effettuato a suolo asciutto limitando al massimo l'apertura di nuove piste.
7. Nelle aree boscate con presenza e/o prevalenza di castagno dovranno essere messe in atto tutte quelle operazioni colturali atte al mantenimento di questa peculiarità.
8. Nelle aree boscate degradate non è previsto l'avviamento all'alto fusto. Si dovranno effettuare unicamente interventi di:
 - diradamento e "cura";
 - eliminazione di specie facilmente attaccabili dal fuoco;
 - interventi atti a favorire la rinnovazione naturale e la stratificazione vegetazionale arboreo - arbustiva senza stravolgerne la composizione floristica.
9. Circa l'obbligo di ricostituzione boschiva, valgono le norme previste dalle normative vigenti. Le essenze da utilizzare sono esclusivamente quelle autoctone e comunque nel rispetto della associazione floristica presente all'intorno.
10. Tagli boschivi. Per quanto concerne la disciplina dei tagli boschivi, anche per scopi fitosanitari, si dovrà fare espressamente riferimento a quanto previsto dalla Legge Regionale n. 39/2000 "Legge Forestale della Toscana" e dal Regolamento Forestale di attuazione (n. 48/R del 08/08/2003) e s.m.i.
 Il proprietario del terreno che intenda eseguire tagli boschivi, oltre a presentare le dovute istanze all'Amministrazione Provinciale - Settore Forestazione, dovrà presentarne una copia anche all'Amministrazione Comunale per opportuna conoscenza.
 Qualora il taglio boschivo ricada nel territorio ricompreso all'interno della Riserva Naturale Provinciale "Monte Serra di Sotto" oppure nelle Aree Naturali Protette di Interesse Locale (A.N.P.I.L.) "Stazione Relitta del Pino Laricio" e "Serra Bassa", dovrà essere acquisito anche il parere del Comitato di Gestione delle Aree Protette di Buti.
 Se i "Piani di taglio" e i "Piani di gestione forestale", regolamentati dalla Legge Regionale n. 39/2000, ricadono all'interno del perimetro del Sito di Interesse Comunitario (SIC) "Monte Pisano" (Codice Natura 2000: IT5120019), dovrà essere predisposta apposita relazione di incidenza ai sensi della Legge Regionale n. 56/2000 e s.m.i., secondo le indicazioni impartite dalla Deliberazione di Giunta Regionale 28 ottobre 2011, n. 916 "L.R. 56/2000, art. 15. comma 1 septies - Definizione dei criteri per l'applicazione della valutazione di incidenza."
11. In ottemperanza a quanto stabilito al comma 9 dell'art. 29 delle N.T.A. del P.T.C. della provincia di Pisa, al fine di prevenire danni da incendio boschivo è stabilita in metri 50 la fascia minima di rispetto nella quale deve essere preclusa la realizzazione di insediamenti abitativi, produttivi, per servizi e di discariche.
 Ove i suddetti insediamenti e strutture, già esistenti a meno di 50 metri dal bosco, vengano sottoposti ad interventi che prevedono ampliamento, dovranno essere realizzati interventi

finalizzati alla riduzione del rischio (bacini idrici, fasce prive di vegetazione, ripulitura periodica del sottobosco, diradamento del soprassuolo e spalramento delle conifere, ove presenti).

Qualora i manufatti da realizzare e/o oggetto di ampliamento non costituiscano fattore di aumento del pericolo di incendio, per propria natura o per la contestuale adozione di misure preventive, gli interventi edilizi potranno essere ammessi previa acquisizione di parere favorevole da parte dei competenti uffici dell'amministrazione provinciale.

12. Eventuali modifiche alla perimetrazione degli ambiti boscati individuata dal R.U. del comune di Buti, potranno essere effettuate in fase di attuazione delle previsioni del R.U. (piani attuativi, interventi diretti e realizzazione di opere pubbliche), sulla base dell'effettivo stato dei luoghi. Allo scopo di verificare la situazione di fatto del bosco, rispetto a quella perimetrata dall'ente competente, l'interessato potrà produrre un'integrazione al quadro conoscitivo. Si richiama inoltre la possibilità prevista dalle norme del P.T.C. all'art. 29 c. 29.5, del rimboschimento compensativo, ovvero della relativa monetizzazione.
13. Nelle more di approvazione della variante al PTC adottata con Del. C.P. n. 49 dell'8.10.2012 valgono le relative disposizioni di salvaguardia.

~~Art. 23~~ **L'Area "RISERVA NATURALE PROVINCIALE" denominata "MONTE SERRA DI SOTTO"**

1. L'area Riserva Naturale Provinciale "Monte Serra di Sotto" è stata istituita con delibera D.G.P. n. 90 del 03/10/2006 ai sensi della L.R. n°49/95. Essa fa parte del SIC "Monte Pisano" in conformità alla Legge Regionale n. 56/2000. Tale zona costituisce area di alto pregio ambientale, paesaggistico, storico e culturale.
2. Per detta area gli interventi consentiti ed incentivati sono disciplinati dal Regolamento di Gestione approvato dalla Provincia di Pisa con D.C.P. n. 16 del 16/03/2007. Gli interventi ammessi tendono a conseguire i seguenti obiettivi:
 - promuovere le conoscenze tecnico-scientifiche della flora, della fauna, degli habitat e delle tecniche costruttive tradizionali locali;
 - incrementare il turismo eco-compatibile;
 - incentivare percorsi formativi di educazione ambientale rivolti alla fascia scolarizzata della popolazione;
 - sostenere attività produttive tipiche della zona del Monte Pisano, anche in relazione ad opportunità derivanti dall'attivazione di normative comunitarie, nazionali e regionali;
 - definire attività compatibili legate al tempo libero;
 - redigere progetti relativi ad interventi di rinaturalizzazione, riqualificazione ambientale, recupero di edifici con la possibilità di realizzare foresterie e agriturismo, restauro di manufatti esistenti;
 - preservare il valore storico - paesaggistico del territorio;
 - formazione di aree di sosta tramite progetti particolareggiati di tipo urbanistico ambientale;
 - formazione di reti di sentieri con relativa cartellonistica, formazione di percorsi vita, di giardini di "profumi" per i non vedenti, osservatori didattici, opportuni parcheggi;
 - formazione di laghetti, realizzazione di opere per la riproduzione di trote;
 - realizzazione di manufatti per il ricovero di animali, fienili necessari al mantenimento in loco di razze specifiche in via di estinzione.
3. Sono consentite:
 - le attività silvicolture e la raccolta dei prodotti secondari del bosco;
 - le attività di escursioni, didattica ambientale e storico - paesaggistica;

Art. 24.bis - Sito di Interesse Comunitario (SIC) "Monte Pisano"

1. Il Sito di Interesse Comunitario (SIC) "Monte Pisano" (Codice Natura 2000: IT5120019) è istituito con Decreto Ministeriale del 5 luglio 2007 e la sua perimetrazione è riportata nella tavola "Aree protette: SIC, Riserva Naturale provinciale ed ANPIL". Gli interventi di pianificazione e i progetti ricadenti all'interno del perimetro del SIC dovranno fare riferimento anche alle specifiche previste dalla Legge Regione Toscana n. 56 del 2000 e s.m.i.
2. In attesa dell'approvazione dello specifico regolamento di gestione da parte dei soggetti istituzionalmente competenti, la casistica degli interventi che per tipologia, entità e rilevanza non sono soggetti alla Valutazione di Incidenza Ambientale, ai sensi della Legge Regione Toscana n. 56/2000, è elencata nello Studio di Incidenza relativo alla variante di monitoraggio.
3. Sono esclusi dall'obbligo di valutazione di incidenza, in quanto già valutati in sede di formazione dell'atto di governo del territorio, i seguenti interventi:
 - a. Interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia che non comportino frazionamento e/o cambio d'uso, compreso le addizioni funzionali di cui all'art. 79 comma 2 lettera d della L.R. n. 1/05 e le opere pertinenziali di cui all'Appendice I delle presenti NTA, con esclusione delle piscine;
 - b. Interventi che comportano il cambio d'uso senza opere;
 - c. Interventi di manutenzione ed adeguamento di infrastrutture, impianti ed urbanizzazioni esistenti;
 - d. Realizzazione di annessi agricoli di cui all'art. 38 delle presenti norme, fino ad una superficie massima di SUL di 25 mq;
 - e. Realizzazione di recinti di cui all'art. 37 comma 5 delle presenti norme;
 - f. Interventi di manutenzione delle sistemazioni idraulico agrarie.
4. Gli interventi oggetto di valutazione di incidenza ambientale dovranno rispettare le prescrizioni contenute nello Studio di Incidenza relativo alla variante di monitoraggio.

Art. 25 - Sub - Sistema del Canale Emissario del Bientina

1. Il Sub-Sistema del Canale Emissario del Bientina è costituito dalla fascia di territorio definita dallo storico canale artificiale che regima le acque del Padule di Bientina comprensivamente di tutte le opere ed i terrapieni ad esso funzionalmente afferenti.
2. Sono permessi ed incentivati gli interventi di:
 - riqualificazione dell'area golenale;
 - recupero e valorizzazione delle opere idrauliche.
3. Gli interventi consentiti nel Sub-Sistema devono comunque salvaguardare e valorizzare quali Invarianti strutturali o Luoghi a statuto speciale:
 - le opere idrauliche;
 - il sistema delle sponde.
4. Gli interventi consentiti devono comunque prevedere:
 - azioni mirate per la riqualificazione del Canale sotto il profilo funzionale, storico e ambientale;
 - il recupero e la conservazione di tutte le opere idrauliche.

Art. 26 - Sub - Sistema del Rio Magno

1. Il Sub-Sistema del Rio Magno é costituito dalla fascia di territorio interessata dall'alveo e dalle sponde del Rio Magno.
2. Sono permessi ed incentivati gli interventi di:
 - riqualificazione dell'area golenale;
 - recupero e valorizzazione delle opere idrauliche.
3. Gli interventi consentiti nel Sub-Sistema devono comunque salvaguardare e valorizzare quali Invarianti strutturali o Luoghi a statuto speciale:
 - opere idrauliche;
 - sistema delle sponde.
4. Gli interventi consentiti devono comunque prevedere:
 - interventi mirati per la riqualificazione del tratto;
 - recupero e conservazione di tutte le opere idrauliche.

Art. 27 - Vincoli e zone di rispetto

1. Vincolo cimiteriale.

1. Sono comprese nel vincolo cimiteriale le aree occupate dai cimiteri esistenti, quelle destinate al loro ampliamento e le relative fasce di rispetto regolate dalla normativa vigente (art. 338 del R.D. del 27 luglio 1934 n. 1265 e succ. modifiche e integrazioni) ed aventi un'ampiezza variabile da 200 a 50 ml., nella quale è vietata l'edificazione. Il vincolo è riportato con apposita simbologia nelle tavole del RU.
2. I pozzi di captazione delle riserve idriche di uso potabile dovranno comunque rispettare una distanza dalle aree recintate non inferiore ai ml. 200.
3. Entro le fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse le trasformazioni previste all'art. 28 della Legge n. 166 del 2002 "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali".

2. Fascia di rispetto dell'ex - ferrovia Pontedera - Lucca

1. Su ciascun lato del tracciato dell'ex - ferrovia dovrà essere rispettata una fascia di inedificabilità di profondità pari a ml 12,5 rispetto all'asse del tracciato ferroviario, per complessivi ml 25. In dette area è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici e costruzioni, eccetto quegli interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica che comportino l'arretramento dei fabbricati esistenti rispetto all'asse ferroviario. Tale tracciato, pur non essendo più utilizzabile per lo scopo originario, è mantenuto comunque come area inedificabile in cui sono ammesse le trasformazioni volte a realizzare piste ciclo-pedonali, parchi pubblici, parcheggi scoperti, reti tecnologiche, verde pubblico, commercio ambulante e tutte le altre destinazioni pubbliche all'aperto compatibili con il carattere dei luoghi. Sono fatti salvi gli interventi di adeguamento e riqualificazione degli attraversamenti stradali esistenti.

3. Fasce di rispetto alla viabilità.

1. Sono le aree poste ai lati delle strade e costituiscono aree per la sicurezza stradale, nonché per eventuali ampliamenti futuri delle strade stesse.
2. Le dimensioni delle fasce di rispetto relative alle strade presenti sul territorio comunale sono quelle indicate, secondo le specifiche classificazioni (A - Autostrade; B - strade extraurbane principali; C - Strade extraurbane secondarie; D - Strade urbane di scorrimento; E - Strade

urbane di quartiere; F - Strade locali) e tipologie (interne o esterne ai centri abitati) dal nuovo Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione (D. Lgs. del 30 Aprile 1992 n. 285, D.P.R. del 16 Dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni), salvo diverse e più restrittive prescrizioni del Regolamento Urbanistico.

3. Per gli edifici esistenti, non di pregio storico, architettonico e/o ambientale, sono consentiti gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, compreso il cambiamento di destinazione d'uso.
4. Le addizioni funzionali e gli ampliamenti "una tantum" (eventualmente previsti per la Zona Omogenea entro cui l'edificio ricade) fronteggianti le strade, sono possibili purché non comportino l'avanzamento degli edifici verso il fronte stradale e purché rispettino le fasce di rispetto stradale come definite agli articoli 26 e 28 del D.P.R. del 16 Dicembre 1992 n. 495.

4. Vincolo idrogeologico

1. Sono sottoposti a vincolo idrogeologico i terreni ricompresi nelle zone individuate ai sensi del RDL del 30 dicembre 1923 n. 3267, nonché i terreni ricoperti da boschi ai sensi dell'art. 37 della LR del 21 Maggio 2000 n. 39 (Legge forestale della Regione Toscana) e successive modificazioni. Sulle aree sottoposte a vincolo idrogeologico gli interventi di trasformazione sono soggetti alla preventiva autorizzazione degli organi competenti, secondo quanto previsto dalla LR 39/2000 e dal regolamento forestale di attuazione nonché dai regolamenti provinciali e comunali vigenti.

5. Vincolo di rispetto delle risorse idriche

1. Tale vincolo deriva dalla normativa contenuta nel D.P.R. del 24 Maggio 1988 n. 236 concernente: "Attuazione della direttiva CEE numero 80/778 concernente la qualità delle 101 acque destinate al consumo umano", ai sensi dell'art. 15 della L.N. del 16 aprile 1987, n. 183 e dal DLgs. dell' 11 Maggio 1999 n. 152.
2. Per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee da destinare al consumo umano, sono stabilite aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto, disciplinate dall'art. 94 del D.Lgs. n. 152/2006.
3. Le zone di tutela assoluta e le zone di rispetto si riferiscono alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa .
4. La realizzazione di nuovi pozzi per acqua dovrà essere preventivamente comunicata all'Amministrazione Comunale oltre a seguire le disposizioni del Regolamento Provinciale a Disciplina dei Procedimenti di Concessione di Acqua Pubblica, in applicazione del R.D. 11 dicembre 1933 n.1773.
5. Il vincolo di rispetto delle risorse idriche, come definito dall'art. 94 del D.Lgs. n. 152/2006, si differenzia in:

a. Zone di tutela assoluta

1. Le zone di tutela assoluta riportate nelle tavole dei vincoli sovraordinati sono adibite esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; tali zone devono essere recintate e provviste di canalizzazione per le acque meteoriche e devono avere un'estensione di raggio non inferiore a dieci metri, ove possibile.
2. L'estensione della zona di tutela assoluta è adeguatamente definita in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

b. Zone di rispetto

1. Le zone di rispetto, riportate nelle tavole dei vincoli sovraordinati, sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque devono

avere un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione.

2. Tale estensione può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.
3. Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
 - a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
 - e) aree cimiteriali;
 - f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
 - h) gestione di rifiuti;
 - i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - m) pozzi perdenti;
 - n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per le attività esistenti, tra quelle sopra elencate, si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

6. Per la captazione di acque superficiali devono essere curate le opere di protezione e sistemazione di pendici e sponde, al fine di prevenire dissesti idrologici, nonché la deviazione, a valle delle opere di presa, delle acque meteoriche e di quelle provenienti dagli scarichi.

6. Aree di rispetto dei corsi d'acqua

1. Dette aree risultano destinate alla conservazione, all'ampliamento, alla creazione di spazi e/o interventi per salvaguardare l'ambiente, anche antropizzato, al fine di creare le condizioni volte al contenimento, mitigazione, superamento delle condizioni di rischio idraulico – idrogeologico.
2. Trattasi di aree di rispetto e/o funzionali per i fiumi, i canali, i corsi d'acqua, per le opere idrauliche, per i relativi interventi manutentori, di sorveglianza, di miglioramento/risanamento idraulico/idrogeologico e comunque per gli interventi volti alla mitigazione del rischio idraulico.
3. Tali aree o loro parti sono soggette a vincolo "non aedificandi" incluso manufatti/opere precarie/provvisorie e serre, sia fisse che temporanee.
4. Nelle aree di cui alla presente norma sono vietate alterazioni e/o modifiche morfologiche, altimetriche, orografiche, di giacitura di sorta del territorio, movimentazioni di terra, escavazioni, perforazioni (pozzi, ecc.); parimenti è vietata la realizzazione di servizi in

sotterraneo, aerei, e simili, qualunque opera, azione che possa alterare lo stato dei luoghi e che possa causare anche indirettamente instabilità ed erosioni dei terreni ad eccezione di quanto utile e/o finalizzato alla realizzazione dei lavori, opere ed interventi pubblici finalizzati alla mitigazione del rischio idraulico secondo i relativi progetti esecutivi approvati dall'Ente competente in materia. Sono altresì vietati: stazionamenti, accumuli, depositi anche temporanei di qualsivoglia genere o materiale e la stabulazione di bestiame. Ai fini della tutela della funzionalità idraulica della zona possono essere ammissibili previa specifica autorizzazione comunale quegli interventi che possono concorrere al miglioramento della funzionalità idraulica della zona.

5. In tali aree è ammissibile l'attività agricola con le limitazioni previste dalle presenti Norme. Le attività di piantagione arboree potranno essere autorizzate dal Comune previa specifica richiesta dell'interessato.
6. Nelle aree adiacenti ai corsi d'acqua pubblici, in una fascia di 10 m dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine, valgono le disposizioni del R.D. 523/1904 e della L.R. 21/05/2012 n.21.
7. Sul patrimonio edilizio esistente ricompreso nella fascia di rispetto di cui al comma 6 sono ammissibili esclusivamente interventi previsti dall'art. 1, comma 5, lettera e) della L.R.21/05/2012 n.21.
8. Allo scopo di liberare le aree in parola dagli eventuali edifici in esse esistenti ovvero da loro parti, è ammesso, tramite convenzione con il Comune, l'intervento di Demolizione dell'edificio ricadente nell'area sottoposta alla presente Norma con contestuale trasferimento di pari volume e superficie coperta in altra area non soggetta a vincolo purché con destinazione urbanistica compatibile.
9. E' consentita la creazione di parcheggi con pavimentazione a prato verde ed aree a verde pubblico e/o privato, purché non pavimentate e comunque permeabili. Sono altresì consentite eventuali recinzioni con pali in ferro e rete metallica a maglia poste ad una distanza non inferiore di 4 m dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine.

7. Vincoli derivanti dalla presenza di elettrodotti

1. Per quel che concerne i vincoli derivanti dalla presenza di elettrodotti e le relative fasce di rispetto si fa riferimento alla normativa vigente in materia, al DPCM dell'8 Luglio 2003 ed alle successive modificazioni ed integrazioni.

8. Zone sismiche.

1. La realizzazione di edifici e di altri manufatti nel territorio del Comune di Buti, compresi gli scavi e i nuovi livellamenti di terreni, sono soggetti al rispetto di tutte le norme antisismiche vigenti.

9. Zone paesaggistiche.

1. Il vincolo paesaggistico riguarda gli ambiti territoriali soggetti a D.Lgs. 42/2004, così come evidenziato nelle tavole dei vincoli sovraordinati.
2. Gli interventi consentiti in tali ambiti e comunque sui beni paesistici assoggettati alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 sono quelli previsti dal RU per le relative zone omogenee, previa acquisizione di tutti i pareri, nulla osta ed atti di assenso comunque denominati a termini di legge.

10. Aree percorse dal fuoco.

1. Nei boschi percorsi da incendi (ex art. 76, comma 4 della Legge Forestale Toscana n. 39/2000) è vietato:
 - a. per dieci anni il pascolo di qualsiasi specie di bestiame, fatte salve le deroghe, previste dall'ente competente (Provincia) ai sensi dell'art. 86 del Regolamento Forestale di attuazione della Legge Regionale n. 39/2000, in caso di favorevole ricostituzione del soprassuolo boschivo;
 - b. per cinque anni l'esercizio dell'attività venatoria, qualora la superficie bruciata sia superiore ad un ettaro, in presenza della tabellazione dell'ufficio provinciale, prevista all'art. 70 bis comma 2 della Legge Forestale Toscana n. 39/2000.
2. Nei boschi percorsi da incendi e nei pascoli situati entro 50 metri dai boschi percorsi dal fuoco, fatte salve le opere pubbliche, le opere necessarie all'antincendio boschivo e quanto previsto negli strumenti urbanistici approvati precedentemente al verificarsi dell'incendio, è vietato:
 - a. per un periodo di quindici anni, ogni trasformazione del bosco in altra qualità di coltura;
 - b. per un periodo di dieci anni, la realizzazione di edifici o di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive.
3. Per queste aree e per gli immobili ivi situati, si applica la disposizione dell'art. 10, comma 1, terzo periodo della "Legge quadro in materia di incendi boschivi" n. 353 del 21 novembre 2000 e s.m.i.
4. Sia nei boschi percorsi dal fuoco che nei pascoli situati entro 50 metri dai boschi percorsi dal fuoco, sono vietate, per cinque anni, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dalla Regione, per accertate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali o paesaggistici.

11. Zona di rispetto alla galleria di adduzione Acque dalla Sorgente di Badia.

1. Dette zone di rispetto, della larghezza di ml. 20,00, tendono ad individuare un'area sottostante la quale è ubicata la Galleria di adduzione acqua della Sorgente di Badia.
2. Tali aree assumono inoltre la destinazione urbanistica prevista dal R.U.
3. L'edificazione su tali aree è possibile dopo aver effettuato studi, rilievi e indagini che verifichino l'esatta consistenza, profondità, ubicazione e caratteristiche costruttive della Galleria, da far risultare da idonei elaborati a firma di professionista abilitato. A seguito di quanto sopra all'interno di tali aree potrà essere possibile l'edificazione con esclusione assoluta della porzione di superficie sovrastante la Galleria e di una fascia attigua, su entrambi i lati, di larghezza non inferiore a m 2,00.
4. Andranno altresì salvaguardati i manufatti a corredo della galleria (torrini di aerazione, opere di contenimento, ecc) visibili dall'esterno.

12. Zona di rispetto dei corridoi infrastrutturali di programma

1. Il Regolamento urbanistico individua nei propri elaborati specifici corridoi infrastrutturali di programma, corrispondenti ad ipotesi di tracciati viari e/o di opere di interesse pubblico che l'Amministrazione Comunale si riserva di programmare attraverso successivi atti ed accordi con gli Enti territoriali competenti. In attesa di tali atti ed accordi, nella zona di rispetto di cui al presente comma vige la disciplina della zona territoriale omogenea interessata con esclusione di interventi di ampliamento e nuova edificazione.

DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE ZONE DI VALORE STORICO E AMBIENTALE

Art. 33 - Classificazione delle zone di valore storico e ambientale e Zone di Recupero

1. Zone di valore storico e ambientale (Zone A1).

1. Sono zone di valore storico e ambientale assimilate alle Zone Omogenee A definite dal D.M. n.1444 del 2/4/1968, i centri storici di Buti capoluogo, di Castel di Nocco e di Panicale (Zone A1), individuate in conformità alla disciplina particolareggiata di cui alla Variante al Piano Programma di fabbricazione comunale "Programma di recupero del patrimonio edilizio storicizzato" adottata con Delibera di C.C. n. 87 del 28.04.1981 ed approvata con delibera di G.R. n. 11198 del 18.10.1982.
2. Il presente strumento urbanistico definisce, relativamente agli ambiti territoriali specifici di ciascuna zona di cui al comma 1, la specifica disciplina di cui all'Appendice II delle presenti NTA ed agli elaborati cartografici allegati.

2. Zone di rispetto vicinale ed ambientale (Zone A2).

1. Sono zone di particolare interesse per la loro contiguità ad aree di valore storico, di rispetto vicinale ed ambientale, caratterizzate da un grado di saturazione assimilabile a quello delle aree di completamento (Zone omogenee B), individuate in conformità alla disciplina particolareggiata di cui alla Variante al Programma di fabbricazione comunale "Piano regolatore delle aree di rispetto vicinale" adottata con Delibera di C.C. n. 131 del 30.10.1978 ed approvata con delibera di G.R. n. 2648 del 28.03.1979.
2. Il presente strumento urbanistico definisce, relativamente agli ambiti territoriali specifici di ciascuna zona di cui al comma 1, la specifica disciplina di cui all'Appendice II delle presenti NTA ed agli elaborati cartografici allegati.

3. Patrimonio edilizio esistente di pregio storico, architettonico ed ambientale

1. Sono inoltre soggetti alla specifica disciplina di cui all'Appendice II delle presenti NTA ed agli elaborati cartografici allegati:
 - gli edifici o parti di edifici sottoposti a tutela ai sensi della parte II del D.Lgs. n. 42/2004, elencati nella tabella A allegata all'Appendice II e gli edifici o parti di edifici di cui alle schede della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le province di Pisa e Livorno elencati nella tabella B allegata all'Appendice II;
 - gli antichi opifici, mulini, frantoi, frullini, segherie, aventi caratteristiche architettoniche, tipologiche e funzionali da conservare per il valore testimoniale che rivestono come documento delle produzioni storiche e delle attività che si svolgevano sul territorio comunale in passato, indicati nel censimento allegato al quadro conoscitivo del Piano Strutturale comunale ed elencati nella tabella C allegata all'Appendice II;
 - gli edifici censiti negli elenchi di cui al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa approvato con delibera di C.P. n. 100 del 27.07.2006 elencati nella tabella D allegata all'Appendice II;

- gli immobili e complessi edilizi ricadenti in zona diversa dalle A1 e A2, aventi carattere architettonico ed urbanistico significativo per testimonianza storica, per valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica o di aggregazione.

4. Zone a Piano di Recupero.

1. Sono Zone che, per la loro particolare ubicazione e/o per la presenza di manufatti da conservare, sono sottoposte a Piano di Recupero avente finalità di riqualificazione complessiva del nucleo insediativo.
2. Per tutte le Zone di Recupero valgono le seguenti disposizioni generali:
 - a. il PdR potrà essere di iniziativa pubblica o privata convenzionata secondo le modalità di cui all'art. 7 delle presenti norme;
 - b. dovrà essere garantita la dotazione di standards e di parcheggi pertinenziali previste dal RU in relazione alle destinazioni funzionali previste, ed in ogni caso il rispetto delle quantità minime previste dalla normativa vigente. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 10 comma 8 del presente RU, nonché quelle relative ai parcheggi pertinenziali nelle zone di valore storico ed ambientale;
 - c. su proposta del privato l'Amministrazione Comunale potrà valutare l'approvazione di PdR relativi a sub compartimenti della Zona di Recupero individuata dal R.U., purché riferiti ad ambiti organici sotto il profilo funzionale ed edilizio e coerenti con le finalità di riqualificazione complessiva del nucleo insediativo.
 - d. in assenza di PdR sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla manutenzione straordinaria.
 - e. Per le zone di recupero ubicate, anche parzialmente, ad una distanza inferiore a 50 m rispetto al perimetro delle aree boscate, si rimanda alle disposizioni di cui ai commi 11 e 12 dell'art. 22 delle presenti norme.
 - f. Per le zone di recupero ubicate in prossimità di corsi d'acqua, l'intervento è subordinato alla verifica della fascia di inedificabilità assoluta pari a 10 m dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine, di cui all'art. 27 delle presenti norme; a tal fine la documentazione progettuale dovrà verificare la reale posizione di tale elemento mediante rilievo topografico.
 - g. Gli eventuali interventi di nuova edificazione previsti in ambiti compresi nel "patrimonio collinare" (come definito dal Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana), seppure interni alle UTOE, dovranno essere supportati da idonee valutazioni di carattere paesaggistico. In particolare il soggetto proponente dovrà valutare gli effetti rispetto agli elementi strutturali del paesaggio e rispetto ai valori ed obiettivi di qualità paesaggistica di cui alle sezioni 2 e 3 della scheda di paesaggio n. 13 relativa all'Ambito Area Pisana, parte dell'implementazione paesaggistica del P.I.T. (adozione D.C.R. n. 32 del 16/06/2009). Particolare attenzione dovrà essere posta al corretto inserimento paesistico dei nuovi edifici, seguendo le direttive di cui all'art. 21 della "Disciplina del Piano" del P.I.T.
3. Sono fatte salve le specifiche disposizioni relative alle Zone di Recupero di cui ai successivi punti.

Zona di Recupero n. 1 - Agglomerato Urbano di "Panicale Basso"

Questa parte di territorio, di valenza paesaggistica notevole per i contenuti ambientali e architettonici che costituiscono una rilevante testimonianza di borgo urbano toscano,

caratterizzata da semplici edifici in parte realizzati in pietra locale, è da tutelare e salvaguardare nella totalità della sua immagine.

Il PdR individuerà gli interventi necessari per la conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, definendo anche gli eventuali interventi di riqualificazione che potranno prevedere anche la sostituzione di volumi e manufatti secondari privi di valore tipologico e testimoniale.

Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e formali degli organismi edilizi esistenti, con possibilità di ampliamenti una tantum non superiori a 60 mc per organismo edilizio, finalizzati al miglioramento delle condizioni abitative.

Viste le caratteristiche ambientali dei luoghi non sono ammesse:

- le demolizioni dei muri in pietra delimitanti le proprietà e dei muri in pietra che caratterizzano le vie pubbliche dell'impianto urbano;
- l'abbattimento delle piante di alto fusto che caratterizzano il sito, in prevalenza il cipresso e l'olivo, nonché tutte le piantumazioni autoctone tipiche del monte pisano.

Per gli ampliamenti una tantum le distanze dai confini non potranno essere inferiori a ml. 5.

Le distanze tra fabbricati non potranno essere inferiori a ml. 10,00.

Sono ammesse costruzioni sul confine o in aderenza previo accordo tra confinanti.

Altezza massima dei fabbricati: due piani uguali o inferiori come altezza ai fabbricati esistenti.

Distanza dalle strade: allineamento esistente o ml. 3,00.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: abitazioni, attività ricreative, attività culturali, ristorazione, ricettive, commerciali, direzionali.

Zona di Recupero n. 2 – Cascine di Buti “piazza” e Vicolo parco della Rimembranza

Il comparto, delimitato dalla Piazza e dal Vicolo Parco delle Rimembranze, definisce un'area nel centro urbano di Cascine di Buti da riqualificare e valorizzare.

Sugli edifici esistenti sono previsti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica nel rispetto del volume esistente.

Comunque dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui agli Art. 10, 11, 11bis, 12, 13 e 14 del R.U. e le prescrizioni sulle zone “B” di cui all'Art. 34 del R.U., per le distanze dai confini e dalle strade.

Negli interventi di sostituzione edilizia i nuovi edifici dovranno avere volumi e altezze non superiori a quelli esistenti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: abitazioni, negozi di vicinato, ristorazione, attività direzionali, ricettive e per il tempo libero.

Zona di Recupero n. 4 – “Agglomerato urbano sotto la Villa di Badia”

Il nucleo edificato situato sotto la Villa di Badia, rappresenta un agglomerato urbano rurale, di notevole importanza urbanistica, ricostruito in epoca settecentesca su di un impianto di origine medioevale legato probabilmente, quale funzione complementare, alla vecchia “Badia”. Il Regolamento Urbanistico intende salvaguardare l'immagine di tale insediamento mediante un piano di recupero ambientale e architettonico che individui gli interventi necessari per la conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente. Gli interventi di riqualificazione

potranno prevedere anche le demolizioni delle "superfetazioni" edilizie i cui volumi potranno essere recuperati, se legittimi, e ricostruiti nell'ambito della Zona di Recupero.

Sono ammesse ricostruzioni di volumi diruti, come disciplinate all'art. 37 delle presenti norme. Tali volumi potranno essere ricostruiti nel sito di origine o nell'ambito della Zona di Recupero.

E' consentito, nel rispetto della tipologia dell'intervento, l'inserimento di cordoli a sostegno delle coperture, fino ad una dimensione massima in altezza di cm 30; è prescritto il ripristino delle gronde e di eventuali modanature esistenti, applicando le distanze dai confini previste da codice civile.

Per il Piano di Recupero è previsto un aumento di volume per nuove edificazioni, pari a mc 1500 oltre alle pertinenze di cui all'art. 2.22 dell'Appendice I del R.U, da realizzarsi nell'area a campitura azzurra riportata nella tavola n. 2 del R.U. Le tipologie dovranno essere uguali a quelle esistenti, su un massimo di tre piani con altezza di ml. 9,50 e comunque non superiore all'altezza dei fabbricati esistenti.

Il Piano di Recupero dovrà porre particolare attenzione alla collocazione ed alle caratteristiche tipologiche e formali dei nuovi manufatti, che dovranno garantire un armonico inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico, senza alterare e/o compromettere le visuali da e verso l'adiacente Villa di Badia, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 4 punto 2 lettera g del presente articolo. La realizzazione dei nuovi edifici è comunque subordinata al preventivo recupero dei manufatti esistenti. In tal senso il PdR dovrà programmare gli interventi di nuova edificazione attraverso la previsione di una o più Unità Minime di Intervento per le quali il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato al preventivo recupero del patrimonio edilizio esistente.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: abitativa, ricettiva, ricreativa, ristorazione.

Sono inoltre ammesse, piccole strutture per lo sport non agonistico e tempo libero, purché inserite adeguatamente nell'ambiente circostante, oltre alle pertinenze di cui all'Art. 2 dell'Appendice I alle presenti NTA.

I parcheggi possono essere anche interrati o seminterrati senza alterazione dell'orografia della zona.

Gli interventi edilizi dovranno essere caratterizzati da una particolare attenzione all'inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale, con salvaguardia delle visuali verso la Villa e contestualizzazione degli eventuali nuovi volumi in modo che siano coerentemente integrati con il patrimonio edilizio esistente.

E' prescritta la conservazione del paesaggio esistente e delle colture esistenti. Non sono ammesse demolizioni dei muri a retta in pietra. Si fa obbligo della loro ricostruzione con stessa tecnologia di quelli diruti.

E' consentita una viabilità di accesso anche in variante alla Via di Badia, purché non comprometta la lettura dell'unitarietà paesaggistica dei luoghi.

Distanza dai confini: minimo ml. 5,00.

Distanza dalla strada di Badia: Per i nuovi edifici è prescritta la distanza prevista dal Codice della Strada per la tipologia di strada interessata.

Zona di Recupero n. 5 - "Area storica della Villa di Badia" Con edificio di pregio architettonico

Tale zona deve essere tutelata e riqualificata sotto il profilo storico, architettonico, paesaggistico ed ambientale, essendo il sito già occupato dall'antica abbazia di "cintola", risalente secondo gli storici all'anno 840, ed oggi dalla villa detta di "Badia", di notevole valore architettonico. Essendovi alcuni beni vincolati in base alla legge 01.06.1939 n. 1089 e successive modiche ed integrazioni, il P.d.R. prevede interventi di riqualificazione dell'area mediante un restauro conservativo ambientale nonché il recupero ed il restauro degli edifici esistenti. In assenza di PdR sono ammessi

unicamente interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto dei valori architettonici e formali degli organismi edilizi.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Abitativo
- Ristorazione
- Attività ricettive
- Attività culturali
- Parcheggi - quelli previsti dagli artt. 10 e 11 del R.U. In relazione alle destinazioni previste.

Nei terreni esterni all'area di pertinenza storica della villa (delimitata dal muro di recinzione) potrà essere prevista la realizzazione di annessi a servizio delle attività dell'azienda agricola esistente, dimensionate sulla base delle dimostrate esigenze funzionali e produttive e comunque fino ad una superficie massima di 75 mq, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 4 punto 2 lettera g del presente articolo.

Zona di Recupero n. 6 - "Cascine di Buti - Località La Ciona"

Il piano di recupero riguarda un'area soggetta a forte degrado localizzata in via "La Ciona", in cui sono presenti edifici condonati che sono destinati ad attività varie. Il R.U. intende recuperare tale zona mediante una trasformazione urbanistica finalizzata alla riconversione dei volumi e alla riorganizzazione ambientale dell'area.

E' consentita la totale demolizione, ricostruzione e traslazione del volume originario, mediante ristrutturazione urbanistica, con aumento di volume pari al 15% dell'esistente, oltre alle pertinenze di cui all'Art. 2 dell'Appendice I alle presenti NTA.

L'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare ml. 10,50 o i tre piani.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: abitativa, ricreativa, culturali, ristorazione, ricettiva, commerciali, direzionali, per il tempo libero.

Distanza dai confini ml. 5,00.

Distanza dalle strade ml. 10,00.

Distanza tra i fabbricati ml. 10,00.

Zona di Recupero n. 8 - "Buti - Località Gavigli"

Dato il significativo interesse ambientale dell'area il PdR dovrà procedere al recupero ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, unitamente alla valorizzazione delle aree rurali al contorno, con particolare attenzione all'inserimento dei nuovi interventi nel contesto paesaggistico ed ambientale.

Sugli edifici esistenti sono consentite le categorie di intervento definite dall'Art. 5 dell'Appendice I alle presenti NTA.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: abitazioni, attività ricettive, ristorazione, ricreative e culturali.

E' consentito, nel rispetto della tipologia dell'intervento, l'inserimento una tantum di cordoli a sostegno delle coperture, fino ad una dimensione massima in altezza di cm 35;

E' consentita la realizzazione di un nuovo volume di mc. 1.000, anche da distribuirsi tra i vari edifici esistenti, avente al massimo 2 piani fuori terra e con altezza massima pari a quella dell'edificio più alto esistente.

Sono consentite pertinenze di cui all'Art. 2 dell'Appendice I alle presenti NTA. Il progetto del P.d.R. definirà in modo dettagliato l'integrazione degli edifici nel contesto urbanistico ed ambientale, garantendone la coerenza con l'assetto tipologico dell'insediamento esistente.

Zona di Recupero n. 9 – Valle di Badia

Per la disciplina di tale zona si rimanda al Piano di Recupero approvato con Del. C.C. n. 17 del 11/05/2011 e alla contestuale variante al R.U.

Attraverso specifica variante al Piano di Recupero, è ammessa la realizzazione di ulteriori superfici per il potenziamento della capacità ricettiva e la realizzazione di funzioni complementari e di servizio (sala ricreativa/ristorazione, ecc.), fino ad un massimo di 300 mq di SUL ed attraverso un progetto unitario che garantisca una corretta integrazione degli interventi rispetto al complesso esistente ed al contesto paesaggistico ed ambientale, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 4 punto 2 lettera g del presente articolo. Tali interventi non potranno determinare alcun aumento di superfici e/o unità immobiliari a destinazione residenziale rispetto a quelle già previste dal PdR convenzionato, e dovranno essere autorizzate previa stipula di convenzione integrativa con l'A.C. che preveda la realizzazione a carico del soggetto attuatore di opere di sistemazione e mitigazione in relazione ai carichi urbanistici indotti nell'area e sulle infrastrutture esistenti. Il Piano Attuativo è subordinato all'esito positivo della Valutazione di Incidenza ai sensi LR 56/2000.

Zona di Recupero n. 10 – Località "Il Rotone"

Essendo l'area di notevole importanza paesaggistica con emergenze ambientali da proteggere e rivalutare, il R.U. prevede per detta zona un piano di recupero ambientale di tipo paesaggistico come da Art.9 e Art.16 delle presenti norme

Il piano dovrà porre particolare attenzione al patrimonio arboreo e vegetale esistente attraverso il rilievo di tutte le essenze arboree presenti da salvaguardare e valorizzare, e attraverso la previsione della piantumazione di nuove essenze autoctone. Dovranno essere valorizzati i laghetti presenti nel sito con migliori estetiche ed architettoniche. Sono ammessi nell'area del piano di recupero impianti per il tempo libero e lo sport non agonistico con relativi servizi, purché questi rientrino nel progetto complessivo della riqualificazione ambientale.

E' ammesso un nuovo fabbricato ad uso ristorazione, ricettivo e servizi di superficie utile lorda di mq. 500, ad un solo piano fuori terra e di altezza interna utile abitabile minima o media di ml. 3,50, oltre alle pertinenze di cui all'Art.2 dell'Appendice I alle presenti NTA. La progettazione dei nuovi edifici deve porre particolare attenzione all'inserimento nel contesto.

Per i fabbricati esistenti sono previsti gli interventi di cui all'Art.5 dell'Appendice I alle presenti NTA, nel rispetto dei caratteri tipologici e testimoniali significativi; gli interventi di demolizione e sostituzione edilizia sono consentiti unicamente per i fabbricati privi di interesse tipologico o testimoniale, come documentato dagli elaborati progettuali.

Sui volumi esistenti, esclusi i volumi condonati o ad uso ricovero attrezzi agricoli, sono previsti aumenti di volume pari al 20% del volume di ciascun fabbricato, oltre alle pertinenze di cui all'Art.2 dell'Appendice I alle presenti NTA.

Altezze dei fabbricati dopo gli interventi: due piani, comunque mai superiore all'altezza del fabbricato più alto presente nel comparto.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: abitativa, ricettiva, ristorazione, attività per il tempo libero e lo sport non agonistico, attività tipo "Beauty Farm".

L'attività abitativa non dovrà prevedere più di 4 unità abitative per ciascun fabbricato esistente, con SUL minima da mq. 60 a mq. 70.

Zona di Recupero n. 11 - Località "La Croce"

Il comparto, ubicato in loc. La Croce sulla sponda meridionale del Rio Magno, definisce un complesso di edifici prevalentemente adibiti ad uso residenziale, il cui nucleo originario è costituito da fabbricati di interesse storico e testimoniale in quanto vecchi mulini ed opifici dismessi.

Obiettivo del R.U. è il recupero e la riqualificazione urbanistica ed ambientale del tessuto insediativo esistente, attualmente sottoutilizzato e connotato da fenomeni di degrado.

Sugli edifici esistenti sono previsti interventi fino alla ristrutturazione edilizia nel rispetto dei caratteri tipologici e testimoniali di interesse; per i manufatti privi di valore sono ammessi interventi di sostituzione edilizia nel rispetto del volume esistente.

Comunque dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui agli Art. 10, 11, 11bis, 12, 13 e 14 del R.U. e le prescrizioni sulle zone "B" di cui all'Art. 34 del R.U., per le distanze dai confini e dalle strade.

Negli interventi di sostituzione edilizia i nuovi edifici dovranno avere volumi e altezze non superiori a quelli esistenti.

Zona di Recupero n. 12 - Circolo "Le Vigne"

Il comparto, ubicato in loc. La Croce lungo la viabilità provinciale, definisce un complesso edilizio adibito a circolo ed attività associativa, con le relative aree di pertinenza.

Obiettivo del R.U. è il recupero e la riqualificazione del complesso e dei relativi spazi esterni, attraverso un progetto unitario che preveda il mantenimento della funzione esistente e la riqualificazione degli spazi esterni, con particolare riferimento a quelli prospicienti la viabilità pubblica ed alla piazza retrostante.

Gli interventi di riqualificazione dovranno essere realizzati nel rispetto della disciplina e delle procedure di cui all'art. 30 comma 6 delle presenti norme.

3. Piano Particolareggiato di riqualificazione dell'area ex ferrovia - "Cascine di Buti Ex Stazione Ferroviaria Lucca - Pontedera" - Fs-

Il Piano Particolareggiato ha come obiettivo la riqualificazione urbanistica e la valorizzazione dell'area e delle strutture di pertinenza della ex ferrovia Pontedera - Lucca, al fine di superare le attuali condizioni di degrado e recuperare l'area come elemento in grado di assumere un ruolo di centralità urbana e conferire un significativo livello di qualità al tessuto urbanistico circostante.

Il Piano Particolareggiato, di iniziativa pubblica o privata convenzionata, prevede i seguenti interventi;

- a. Recupero architettonico degli edifici della vecchia stazione nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici significativi, con interventi fino alla ristrutturazione edilizia; per i manufatti secondari privi di pregio o aventi carattere di superfetazione sono ammessi interventi di sostituzione edilizia e/o accorpamento;
- b. Recupero e riqualificazione ambientale della fascia di sedime ferroviaria e delle aree strettamente connesse, come percorso di uso pubblico a fruizione pedonale/ciclabile con annesso sistemazioni paesaggistiche ed attrezzature per la fruizione;
- c. Interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale, turistica, commerciale, direzionale e servizi, fino ad un massimo di 2500 mq di SUL; i nuovi interventi edilizi dovranno essere localizzati nelle aree del comparto non direttamente interessate dai manufatti ferroviari e comunque all'esterno della relativa fascia di rispetto, e dovranno contribuire al completamento ed alla riqualificazione urbanistica del tessuto urbano

esistente, privilegiando la formazione di spazi pubblici, quali piazze, aree a verde e percorsi pedonali integrate con l'insediamento circostante.

I Piano Particolareggiato dovrà prevedere la sistemazione complessiva dell'area, individuando un assetto urbanistico unitario ed organico in grado di apportare un significativo livello di qualità urbana all'insediamento esistente e di esercitare una capacità attrattiva alla scala urbana e territoriale; in tal senso, il tessuto urbanistico di nuova formazione dovrà garantire un soddisfacente livello di polifunzionalità, limitando la funzione residenziale al 50% della SuC complessiva ammessa.

II Piano dovrà essere attuato nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- *Altezza massima*: 12 metri;
- *Rapporto di Copertura*: 30% della Superficie Territoriale;
- *Distanze*: quelle previste dal R.U. per la zona urbanistica residenziale contermina;
- *Standard urbanistici*: quelli di cui all'art. 10 delle presenti norme in relazione alle destinazioni previste;
- *Parcheggi privati*: quelli di cui all'art. 11 delle presenti norme in relazione alle destinazioni previste;

Al fine di incentivare la qualità e la sostenibilità del nuovo insediamento, nel caso che gli interventi previsti soddisfino i requisiti di cui all'art. 41 comma 14 possono usufruire di parametri urbanistici premiali e di incentivi finanziari, nella misura e con le procedure individuate nel medesimo articolo.

UTOE, dovranno ~~essere supportati da~~ idonee valutazioni di carattere paesaggistico. In particolare il soggetto proponente dovrà valutare gli effetti rispetto agli elementi strutturali del paesaggio e rispetto ai valori ed obiettivi di qualità paesaggistica di cui alle sezioni 2 e 3 della scheda di paesaggio n. 13 relativa all'Ambito Area Pisana, parte dell'implementazione paesaggistica del P.I.T. (adozione D.C.R. n. 32 del 16/06/2009). Particolare attenzione dovrà essere posta al corretto inserimento paesistico dei nuovi edifici, seguendo le direttive di cui all'art. 21 della "Disciplina del Piano" del P.I.T.

10. Per gli ambiti ubicati, anche parzialmente, ad una distanza inferiore a 50 m rispetto al perimetro delle aree boscate, si rimanda alle disposizioni di cui ai commi 11 e 12 dell'art. 22 delle presenti norme.
11. Per gli ambiti ubicati in prossimità di corsi d'acqua, l'intervento è subordinato al rispetto della fascia di inedificabilità assoluta, pari a 10 m dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine, di cui all'art. 27 delle presenti norme; a tal fine la documentazione progettuale dovrà verificare la reale posizione di tale elemento mediante rilievo topografico.
12. Nelle more di approvazione della variante al PTC adottata con Del. C.P. n. 49 dell'8.10.2012 valgono le relative disposizioni di salvaguardia.

Art. 38 - Prescrizioni urbanistiche per le aree a "Prevalente funzione agricola"

1. Per le aree a prevalente funzione agricola valgono le seguenti prescrizioni urbanistiche.

38.1 - Nuovi edifici rurali ad uso abitativo.

1. I nuovi edifici rurali ad uso abitativo, in assenza o insufficienza di edifici esistenti, possono essere realizzati dall'imprenditore Agricolo Professionale (IAP) in funzione delle esigenze di conduzione dell'azienda agricola e delle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, secondo quanto previsto dalla Legge Regione Toscana n. 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione "Il territorio rurale" (D.P.G.R. n. 5/R del 9 febbraio 2007 come modificato dal D.P.G.R. n. 7/R del 9 febbraio 2010). La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo può avvenire a condizione che:
 - siano rispettate le superfici fondiari minime per caratteristiche pedologiche dei terreni e tipo di coltura, così come indicato nelle Norme del PTC;
 - le esigenze di conduzione dei fondi e le esigenze abitative degli addetti siano dimostrate, con riferimento all'esistente o prevista capacità produttiva dei fondi medesimi, tramite Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), da predisporli in conformità a quanto previsto dalle suddette normative e dalle norme del PTC.
2. Le nuove costruzioni rurali ad uso abitativo:
 - a) non potranno superare la superficie utile di mq 150 e dovranno avere dimensione minima pari a 60 mq di SUL;
 - b) dovranno essere realizzate con materiali adeguati all'ambiente rurale e con tipologie riconducibili a quelle della tipica casa colonica toscana, con coperture a falde o a capanna con altezze non superiori a due/tre piani fuori terra; dovranno essere privilegiate tecniche costruttive riconducibili alla bioedilizia e materiali tradizionali quali tegole ed embrici alla toscana per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi, docciature in rame,

- tinteggiature con colori di terra. Gli elementi accessori e pertinenziali dovranno essere eseguiti con analoghe caratteristiche;
- c) si dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria poderale, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, dell'assetto idraulico e colturale, dell'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona.
 - d) dovrà inoltre essere assicurato il corretto inserimento paesaggistico dei nuovi fabbricati, anche attraverso opportune sistemazioni al contorno.

38.2 - Nuovi annessi agricoli.

1. L'edificazione di nuovi annessi agricoli è ammissibile nelle quantità commisurate alla dimostrata capacità produttiva di un fondo rustico o di più fondi e risultanti necessarie, tenuto conto degli annessi agricoli esistenti nel fondo o nei fondi interessati. L'edificazione è subordinata alla redazione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), in base alle superfici fondiarie minime per tipo di coltura e per caratteristiche pedologiche dei terreni, secondo quanto previsto dalla Legge Regione Toscana n. 1/2005, dal Regolamento di Attuazione "Il territorio rurale" (D.P.G.R. n. 5/R del 9 febbraio 2007 come modificato dal D.P.G.R. n. 7/R del 9 febbraio 2010) e dalle norme del PTC della Provincia di Pisa. I nuovi annessi dovranno essere realizzati secondo le tipologie tipiche degli annessi agricoli, con pianta rettangolare o quadrata, altezza massima non superiore a ml 5, tetto a capanna (fatta salva la dimostrazione di diversa necessità).

Dovranno essere privilegiate tecniche costruttive riconducibili alla bioedilizia e materiali tradizionali quali tegole ed embrici alla toscana per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, infissi in ferro o legno, docciature in rame, tinteggiature con colori di terra. In caso di uso di prefabbricati in cemento, questi dovranno essere il più possibile ricondotti alle tipologie e ai materiali sopraindicati. Dovrà inoltre essere assicurato il corretto inserimento paesaggistico dei nuovi fabbricati rurali, anche attraverso opportune sistemazioni al contorno.

38.3 - Serre

1. Le serre a carattere fisso sono equiparate agli annessi agricoli e per la loro realizzazione è necessaria la presentazione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA).
2. Le serre temporanee e con copertura stagionale, finalizzate allo svolgimento dell'attività agricola, sono disciplinate dagli articoli 7 e 8 del D.P.G.R. n. 5/R del 9 febbraio 2007 come modificato dal D.P.G.R. n. 7/R del 9 febbraio 2010. La loro realizzazione è consentita solo alle aziende agricole previa presentazione, presso i competenti organi comunali, di una comunicazione nella quale devono essere indicati anche la data di installazione e quella di rimozione, nonché il periodo annuale di rimozione della copertura per le sole serre con copertura stagionale. Tali serre dovranno essere realizzate con materiali leggeri e facilmente asportabili dato il carattere transitorio delle stesse, ed, in ogni caso, non dovranno modificare lo stato dei luoghi.

38.4 - Manufatti precari e serre stagionali.

1. È ammessa l'installazione di manufatti precari e serre stagionali, finalizzate allo svolgimento dell'attività di coltivazione del suolo ai sensi degli articoli 7 e 8 del D.P.G.R. n. 5/R del 9 febbraio 2007 come modificato dal D.P.G.R. n. 7/R del 9 febbraio 2010.

38.5 - Annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale.

1. Ai fini della coltivazione e della tutela ambientale delle colture locali (oliveti, castagneti, orti e vigneti), è consentita, ai proprietari dei terreni posti in aree residuali a prevalente funzione agricola, non utilizzate per attività agricole principali, la realizzazione di un annesso agricolo. La realizzazione di tale annesso non deve comportare alcuna modificazione sostanziale della morfologia dei luoghi. Tali annessi devono essere realizzati esclusivamente in legno e devono avere caratteristiche tipologiche adeguate all'ambiente. Essi devono avere un solo piano fuori terra, copertura a capanna, ~~con~~ altezza media interna non superiore a ml. 2,40 e semplice ancoraggio al suolo senza opere di fondazione. Gli annessi non devono essere collegati alle reti di erogazione delle forniture dei servizi, tranne per quanto riguarda l'energia elettrica, che dovrà essere fornita attraverso linee preferibilmente interrato, e salvo quanto specificato al successivo comma 7. Per interventi che interessino il sistema dei terrazzamenti, in ragione della particolare fragilità degli assetti morfologici ed idraulici, potrà essere consentita l'installazione di linee aeree per la fornitura di energia elettrica.
2. Sono ammessi i seguenti dimensionamenti in base alla superficie degli appezzamenti risultante alla data di adozione della variante di monitoraggio e revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico:

<i>Superficie appezzamento</i>	<i>Superficie max del manufatto</i>
<i>da 1.000 a 2.000 mq</i>	<i>9 mq</i>
<i>da 2.000 a 2499 mq</i>	<i>12 mq</i>
<i>da 2.500 a 4999 mq</i>	<i>20 mq</i>
<i>da 5.000 e oltre</i>	<i>25 mq</i>

3. E' possibile la realizzazione di annessi su terreni la cui proprietà sia stata acquisita in data successiva alla data di adozione della variante di monitoraggio e revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico solo attraverso trasferimenti anche parziali della proprietà, senza possibilità di frazionamento dei mappali:

<i>Superficie appezzamento</i>	<i>Superficie max del manufatto</i>
<i>da 2.000 a 2.499 mq</i>	<i>9 mq</i>
<i>da 2.500 a 4.999 mq</i>	<i>12 mq</i>
<i>da 5.000 a 10.000 mq</i>	<i>20 mq</i>
<i>Oltre 10.000 mq</i>	<i>25 mq</i>

4. Sono comunque fatti salvi i trasferimenti in sede di aggiustamenti di confine, quelli derivanti obbligatoriamente dall'applicazione di normative comunitarie e nazionali oppure che abbiano origine da:
 - risoluzione di contratti di mezzadria o di altri contratti agrari;
 - estinzione di enfiteusi o di servitù prediali;
 - procedure espropriative;

- successioni ereditarie;
 - divisioni patrimoniali quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente alla data suddetta.
5. Potranno anche essere costruiti annessi che siano a servizio di più orti o oliveti; in questo caso la superficie degli appezzamenti risultante alla data di adozione della variante di monitoraggio e revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico sarà uguale alla somma delle superfici dei vari appezzamenti partecipanti, al fine di realizzare la superficie massima del manufatto come previsto al punto 2.
 6. Potranno essere altresì realizzati piccoli manufatti finalizzati alla custodia di animali da allevamento e da cortile a condizione che tali attività rimangano per caratteristiche e dimensioni nell'ambito familiare e che tali manufatti vengano realizzati con dimensioni e tipologie come quelle sopra descritte, secondo criteri di decoro e riqualificazione ambientale.
 7. L'allacciamento alla rete idrica degli annessi di cui al presente articolo è condizionato ad una dimensione minima dell'appezzamento pari a mq. 2.500 ed alla fattibilità tecnica delle opere di allaccio, che non devono comportare alterazioni morfologiche delle sistemazioni idraulico-agrarie, ed è ammesso solo in caso l'annesso venga collocato nel punto più vicino possibile al punto di allaccio e preferibilmente vicino alla strada.
 8. L'istanza di titolo abilitativo dovrà contenere idonea documentazione atta a dimostrare che il proprietario dell'appezzamento di terreno non possiede, nel territorio comunale, in area limitrofa a quella oggetto di istanza, altro annesso d'uso agricolo utilizzabile anche a mezzo di ristrutturazione/ampliamento per il raggiungimento delle volumetrie sopraindicate.
 9. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a spese del richiedente, che stabilisca in particolare l'obbligo per il beneficiario e per i suoi aventi causa:
 - a) di effettuare gli interventi di sistemazione agro-ambientale delle pertinenze previsti e finalizzati a mantenere e migliorare la strutturazione del territorio con particolare riguardo la regimazione idraulica e i muretti a secco;
 - b) di rimettere in pristino il terreno eliminando il manufatto al momento in cui venga a decadere il requisito della connessione con l'attività agricola per la quale era stato autorizzato;
 - c) di non destinare l'annesso ad uso diverso da quello agricolo e di coltivare e mantenere il fondo in efficienza ambientale, pena il venire meno del diritto all'esistenza dell'annesso stesso.
 10. Il diritto all'edificazione dell'annesso è altresì vincolato alla verifica periodica, da parte del comune, dell'esecuzione degli interventi di manutenzione e miglioramento previsti nell'atto unilaterale d'obbligo. Eventuali infrazioni accertate rispetto agli obblighi assunti, saranno disciplinate dall'art. 73 del Regolamento Edilizio Comunale.
 11. Nelle more di approvazione della variante al PTC adottata con Del. C.P. n. 49 dell'8.10.2012 valgono le relative disposizioni di salvaguardia.

38.6 - Edifici esistenti con caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale.

4. All'interno della zona territoriale omogenea "E" gli edifici con caratteristiche di bene culturale o di interesse testimoniale sono quelli individuati dall'Art. 1 del D.M. del 06/10/2005, "Individuazione delle diverse tipologie di architettura rurale" per i quali si rimanda all'art. 12 dell'Appendice II alle presenti norme.

38.7 - Edifici esistenti rurali privi di valore storico, architettonico e/o ambientale.

1. Sul patrimonio edilizio abitativo con destinazione d'uso agricola, privo di valore storico, architettonico e/o ambientale, sono consentiti, anche in assenza di PAPMAA, tutti gli interventi previsti dall'art. 43 della LR. 1/2005, sempre che tali interventi non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola.
2. In particolare per le residenze rurali sono consentiti, in assenza di un PAPMAA, ampliamenti "una tantum" fino ad un massimo di 30 mq di SUL. .
3. É consentita la realizzazione delle pertinenze di cui all'art. 2.22 dell'Appendice I alle presenti NTA, a condizione che le stesse siano, così come gli edifici principali, ben inserite nel contesto ambientale circostante.
4. Tutti gli interventi devono comunque essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali e adeguati al/i manufatto/i oggetto d'intervento e al contesto ambientale. Dovranno essere privilegiati materiali tradizionali quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi, tinteggiature con colori di terra; gli elementi accessori e pertinenziali dovranno essere eseguiti con analoghe caratteristiche; si dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria poderale, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, dell'assetto idraulico e colturale, dell'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona.
5. Per gli interventi sugli annessi agricoli esistenti, che non rivestano carattere storico, architettonico e/o ambientale, sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla Legge Regione Toscana n. 1 del 2005 e dai Regolamenti di attuazione (D.P.G.R. n. 5/R del 9 febbraio 2007 come modificato dal D.P.G.R. n. 7/R del 9 febbraio 2010).
6. Per gli annessi di aziende agricole sono consentiti, in assenza di un PAPMAA, ampliamenti "una tantum" del 10 % del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc.
7. La demolizione con contestuale ricostruzione (anche del tipo fedele prevista dalla ristrutturazione) ed il cambio della destinazione d'uso agricola sono consentiti anche in assenza di PAPMAA secondo le procedure previste dalla LR 1/2005 .
8. La Ristrutturazione Urbanistica, gli ampliamenti volumetrici, oltre quelli sopra definiti ed il cambiamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste nel P.T.C. sono consentiti previa approvazione di un PAPMAA .
9. Gli interventi di ampliamento di cui al punto 6 dovranno essere realizzati secondo la tipologia dell'annesso esistente e qualora quest'ultimo abbia caratteristiche e tipologia improprie rispetto al contesto rurale e ambientale, il nuovo manufatto conseguente all'ampliamento dovrà essere realizzato secondo le tipologie tipiche degli annessi agricoli di tipo tradizionale, coperture in tegole ed embrici toscani, parti esterne in mattoni faccia vista e/o intonacate a calce, infissi in ferro o legno, docciature in rame. In caso di uso di prefabbricati in cemento, questi dovranno essere il più possibile ricondotti alle tipologie e ai materiali sopraindicati, anche attraverso rivestimenti in muratura e mattoni facciavista oltre che con coloriture appropriate al contesto architettonico.
10. All'interno degli edifici e complessi a destinazione rurale è possibile la compresenza di attività legate all'agriturismo e al turismo rurale, secondo quanto stabilito dalle vigenti leggi in materia e in particolare secondo quanto previsto all'art. 57 del P.T.C. A tale scopo è possibile dotare gli edifici a ciò destinati di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, quali piscine, campi da tennis ecc., commisurate alle oggettive esigenze dell'azienda e comunque da sottoporre alla approvazione della Pubblica Amministrazione attraverso la presentazione di un Permesso di costruire con Convezione. Iniziative imprenditoriali rivolte al turismo rurale dovranno assumere ragione sociale diversa da quella dell'imprenditore agricolo.

38.8 – Edifici esistenti non rurali, privi di valore storico, architettonico e/o ambientale.

1. Sono edifici 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, ovvero edifici deruralizzati, privi di valore architettonico e ambientale.
2. Le destinazioni d'uso ammesse per detti edifici sono principalmente le seguenti: abitazioni, botteghe artigiane di beni artistici e di qualità, strutture commerciali di vicinato e pubblici esercizi, studi professionali, strutture ricettive, sportive, ricreative e per il tempo libero, a cui è possibile aggiungere pertinenze di carattere funzionale; le nuove destinazioni sono consentite a condizione che contestualmente siano realizzate adeguate opere di urbanizzazione da concordare con la Pubblica Amministrazione.
3. In tali edifici sono consentiti tutti gli interventi. La Ristrutturazione Urbanistica è subordinata alla presentazione di un Piano di Recupero (anche non previsto dal Regolamento Urbanistico, nel qual caso ne costituisce variante) con il quale si prefigurano planivolumetricamente tutto il contesto all'interno del quale verrà eseguito l'intervento, si definiscano le opere di urbanizzazione necessarie e le modalità attuative, da regolamentare attraverso la stipula di una Convenzione con la Pubblica Amministrazione garantita da apposite polizze fidejussorie.
4. Sono altresì ammessi ampliamenti "una tantum", anche con creazione di nuove unità immobiliari, solo per immobili che abbiano già destinazione residenziale alla data di approvazione della variante al Regolamento Urbanistico approvata con deliberazione di C.C. n. 31 del 29/07/2010. Tali ampliamenti sono dimensionati in relazione alla Superficie Utile Lorda esistente e legittima:

S.U.L. attuale	Ampliamento max. ammissibile
fino a 80 mq	30-50% di SUL
da 81 a 100 mq	20-40% di SUL
da 101 a 125 mq	10-30% di SUL
da 126 a 150 mq	05-20% di SUL
oltre 150 mq	05-15% di SUL

5. L'articolazione dell'ampliamento fra un minimo ed un massimo è condizionata all'installazione di almeno due distinti impianti tecnologici utilizzanti energie rinnovabili, tali comunque da garantire il superamento delle prestazioni minime stabilite dall'allegato 3 del D.Lgs. n. 28/2011.
Le unità immobiliari così ampliate non potranno essere frazionate salvo che sia l'unità immobiliare di origine sia l'unità derivata abbiano S.U.L. minima di 60 mq.
6. Il cambio d'uso a destinazione residenziale è condizionato alla esistenza di una superficie minima abitabile pari a 60 mq oltre alla superficie accessoria di cui al comma 8, nonché alla presenza dei necessari requisiti di accesso ed urbanizzazione, senza che la realizzazione di questi comporti la necessità di alterazioni morfologiche e paesaggistiche. Ai sensi dell'art. 23 comma 1 del P.I.T., il cambio di destinazione degli edifici agricoli per destinarli ad altri usi deve essere computato nell'ambito del dimensionamento del R.U. In quanto equivalente a nuovo impegno di suolo.

7. È consentita la realizzazione delle Pertinenze di cui all'art. 2.22 dell'Appendice I alle presenti NTA, a condizione che le stesse siano, così come gli edifici principali, ben inserite nel contesto ambientale circostante.
8. Nel cambio di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale, una superficie minima di 16 mq dei locali situati al piano terra deve essere destinata a superficie accessoria alla residenza.
9. Tutti gli interventi devono comunque essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali e adeguati al/i manufatto/i oggetto d'intervento e al contesto ambientale: dovranno essere privilegiati materiali tradizionali quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi, tinteggiature con colori di terra; gli elementi accessori e pertinenziali dovranno essere eseguiti con analoghe caratteristiche. Si dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria poderale, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, compreso il mantenimento delle colture agricole e idrauliche, l'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona.
10. Per i fabbricati legittimamente esistenti alla data di adozione del PS aventi destinazioni d'uso non conformi alla destinazione di zona, sono ammessi gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione Edilizia senza ricostruzione, Sostituzione Edilizia e Ristrutturazione Urbanistica, come definita al precedente punto 3 e con le modalità di cui al comma seguente.
- ~~11.~~ Al fine di incentivare il trasferimento di tali attività improprie in aree più idonee dal punto di vista urbanistico è consentita la Ristrutturazione Urbanistica con cambio di destinazione d'uso. Dovrà essere data comunque la priorità ad interventi tesi al recupero dei manufatti esistenti a scopo residenziale o turistico – ricettivo e/o per il tempo libero e con possibilità di mantenimento di tutta la SUL esistente e legittima. È consentita la realizzazione di pertinenze a condizione che le stesse siano, così come gli edifici principali, ben inserite nel contesto ambientale circostante. Dovranno essere rispettati i criteri di cui al precedente comma 9.
12. La Ristrutturazione Urbanistica è subordinata alla presentazione di un Piano di Recupero che tenga conto dell'inserimento delle nuove attività, del contesto territoriale e ambientale. Il Piano di Recupero dovrà definire l'assetto planivolumetrico dell'area, gli accessi, le urbanizzazioni e i parcheggi necessari e quanto altro utile per un razionale inserimento dei nuovi volumi nel contesto rurale e ambientale.
13. Nelle more di approvazione della variante al PTC adottata con Del. C.P. n. 49 dell'8.10.2012 valgono le relative disposizioni di salvaguardia.

Art. 39 - Aree per colture orto-floro-vivaistiche, colture in vitro e per la micropropagazione "Es"

1. Si tratta di una particolare area agricola esistente di notevole valore ambientale situata all'interno dell'UTOE n. 3 "Riaccio". Per essa si prevede il ricorso al PAPMAA, esteso all'intera area, per la realizzazione di Nuova Edificazione o di Ampliamenti. Il PAPMAA dovrà contemperare le esigenze della produzione con la qualità della stessa e dell'ambiente in cui la produzione è inserita; a tal fine i contenuti progettuali saranno concordati e convalidati con il concorso degli organi tecnici dell'Amministrazione Comunale.



Comune di Buti

Provincia di Pisa

REGOLAMENTO URBANISTICO

(Legge Regionale n. 1/2005 "Norme per il governo del territorio")

**Variante di monitoraggio e revisione
quinquennale ai sensi art. 55 L.R. n. 1/05**

APPROVAZIONE

IL SINDACO
Alessio Lari

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Giuseppina Di Loreto

PROGETTISTA DELLA VARIANTE AL R.U.
Arch. Giovanni Giusti

UFFICIO DI PIANO
Arch. Giuseppina Di Loreto (Resp. Settore 3 - Servizio Tecnico Ambientale)
Geom. Giacomo Matteucci
Geom. Daniele Luchetti
Arch. Andrea Chiti
Lorenza Felici

STUDI AGRONOMICI AMBIENTALI, V.A.S. E VALUTAZIONE DI INCIDENZA
Dott. Agr. Federico Martinelli - Franchimartinelliagronomi

STUDI GEOLOGICI
Dott. Geol. Francesca Franchi, Dott. Geol. Alberto Frullini - Geoprogetti

STUDI IDRAULICI
Consorzio di Bonifica Auser Bientina

STUDIO DI FATTIBILITA' PER IL POTENZIAMENTO DEL SISTEMA FOGNARIO
Ingegnerie Toscane

Elaborato

APPENDICE I - DEFINIZIONI

2. Nel caso di pertinenze con altezza massima in gronda di ml 2,20, purchè realizzate con strutture removibili e prive di carattere di stabilità e permanenza, la distanza dal confine può essere ridotta a ml. 1,50, fermo restando le distanze minime dal Codice Civile.
3. In caso di accordo tra i confinanti, mediante atto pubblico registrato e trascritto, e fatte salve le distanze tra i fabbricati, le distanze di cui al comma 1, possono essere ulteriormente ridotte, fino all'edificazione dei fabbricati sul confine, con impegno del confinante a costruire in aderenza o a distanza dal confine di ml. 10,00
4. Sono esclusi dal computo della distanza gli oggetti di copertura, gli elementi decorativi e i balconi a sbalzo, per una sporgenza massima di ml. 1,50, oltre alle scale esterne a sbalzo ad uso esclusivo del piano primo (quindi tra piano terreno e piano primo) per una sporgenza massima di ml. 1,20. Tali esclusioni valgono per gli edifici posti ad una distanza minima di 5 ml dal confine antistante l'elemento aggettante. E' comunque prescritta per tali elementi, su tutti i lati, una distanza minima di ml 1,50 rispetto ai confini di proprietà.
5. Sono computati nel calcolo delle distanze dai confini tutti i volumi derivanti da riporti di terreno e terrazzamenti non naturali, secondo quanto previsto dalle norme vigenti e dal codice civile.

2.14. Distanza dai limiti di zona (Dz)

1. Ove i limiti delle diverse zone omogenee del RU non corrispondano ad un confine di proprietà non è richiesta alcuna distanza minima da questi, ad eccezione dei confini con aree interessate da previsioni di interesse pubblico che debbano essere acquisite, espropriate o convenzionate, rispetto ai quali è prescritta la distanza minima di 5 ml.
2. Sono fatte salve le eventuali ulteriori disposizioni del R.U. relative a specifiche aree o zone omogenee.
3. Eventuali recinzioni o opere accessorie su aree interessate da previsioni di interesse pubblico potranno essere realizzate con obbligo di rimozione.

2.15. Distanza dai corsi d'acqua pubblici

La distanza dai corsi d'acqua pubblici o da quelli inseriti nell'elenco del PIT è regolamentata dal RD.TU. Acque n. 523/1904 e dai vincoli e prescrizioni del PIT.

2.16. Superficie di Vendita (SV)

1. Si fa riferimento all'art. 15 comma 1 lettera c della L.R. n. 28/2005.

2.17. Centro Commerciale

1. Si fa riferimento all'art. 15 comma 1 lettera g della L.R. n. 28/2005.

2.18. Grande struttura di vendita

1. Si fa riferimento all'art. 15 comma 1 lettera f della L.R. n. 28/2005.

2.19. Media struttura di vendita

1. Si fa riferimento all'art. 15 comma 1 lettera e della L.R. n. 28/2005.

2.20. Negozio di vicinato

1. Si fa riferimento all'art. 15 comma 1 lettera d della L.R. n. 28/2005.

2.21. Locali interrati e seminterrati

1. Sono locali interrati quelli il cui soffitto, misurato all'intradosso, risulti in ogni sua parte a una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio a sistemazione avvenuta. In caso di manufatti isolati, ovvero di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime di un edificio soprastante, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio soprastante a sistemazione avvenuta.
2. Sono locali seminterrati quelli nei quali il terreno esterno, a sistemazione avvenuta, risulta ad una quota compresa tra il piano di calpestio del locale seminterrato e l'intradosso del solaio sovrastante e la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.
3. I locali interrati e seminterrati, possono assumere qualsiasi destinazione compatibile con le prescrizioni del regolamento edilizio e con le normative igienico sanitarie. Essi devono avere un'altezza conforme alla loro destinazione d'uso.
4. I locali seminterrati ed interrati devono rispettare le distanze dalla strada e dai confini come previste per i volumi fuori terra, ad eccezione degli scannafossi aventi larghezza netta fino a ml. 1,50.

2.22. Pertinenze

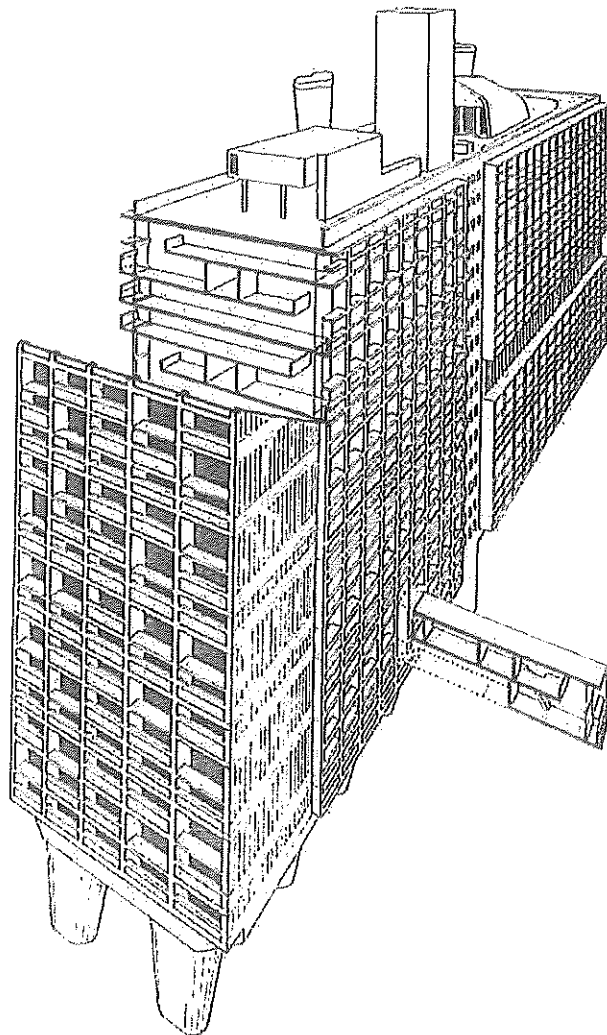
1. Corrispondono a tutte quelle strutture prive di autonomia funzionale rispetto all'edificio principale, che non siano autonomamente utilizzabili o fruibili, quali:
 - a) autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, con superficie utile minima di mq 14,00 e massima di mq 40,00 per unità immobiliare;
 - b) piscine private a servizio delle abitazioni, con superficie massima non superiore al 8% della superficie fondiaria, e comunque fino ad un massimo di 200 mq.;
 - c) piscine private a servizio delle strutture ricettive o ricreative, con superficie massima non superiore a 200 mq;
 - d) un box per attrezzi da giardino a servizio dell'abitazione, di superficie lorda non superiore a mq. 4,00. Per gli edifici condominiali la superficie lorda può essere accorpata ma nel suo totale non dovrà superare i mq 30,00;
 - e) un gazebo o pergolato di superficie lorda di copertura non superiore a mq 14,00 a servizio dell'abitazione. Per edifici condominiali la superficie lorda può essere accorpata ma comunque nel suo totale non dovrà superare la superficie lorda di 60,00 mq; Per attività di interesse pubblico o a servizi i pergolati sono consentiti nella misura massima del 20% della Superficie coperta. Gazebi e pergolati possono essere coperti solo ed esclusivamente con teli ed ombreggianti;
 - f) volumi tecnici;
 - g) tettoie, ubicate in zone produttive o di servizio destinate al ricovero di attrezzature e mezzi fino ad un massimo del 10% della superficie coperta esistente;
 - h) logge, porticati e gallerie pubbliche o destinate con atto registrato e trascritto ad uso pubblico a servizio di strutture commerciali, ricettive e ricreative o comunque a servizio della collettività.

alla Del. C.C.
n° 10/2015

VALDERA
UNIONE DEI COMUNI



REGOLAMENTO EDILIZIO UNIFICATO



Preso d'atto della Giunta dell'Unione con delibera

n. 11 del 06.02.2015

Approvazione con delibera di C.C. del Comune di.....

n..... del.....

Entrata in vigore

dei suoi elementi strutturali e delle relative caratteristiche dimensionali. È vietata la loro suddivisione con recinzioni stabili.

Art. 47 - Aree scoperte nei centri storici

1. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi di sistemazione esterna saranno volti al ripristino filologico ed alla restituzione spaziale dell'organizzazione originaria, secondo criteri di continuità di lettura e rapporti di relazione che esistono tra manufatto edilizio e superficie ineditata che ad esso direttamente compete;
2. Ogni intervento di cui al comma 1, dovrà rispettare le indicazioni di seguito riportate:
 - a) dovrà essere recuperata la sistemazione a verde con le relative alberature, i percorsi, gli orti, i pergolati, le siepi e tutte le specie originarie;
 - b) dovranno essere recuperate la pavimentazione esterna ed i sistemi di recinzione qualora esistano ancora quelli originari. In mancanza si provvederà al ripristino degli stessi con materiali e secondo tecniche tradizionali;
 - c) dovranno essere recuperati gli elementi di arredo esterno e di corredo all'edificio quali, a titolo esemplificativo, fontane, pozzi, panchine, ninfei, tempietti, limonaie;
3. Le pavimentazioni esterne, consentite nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli, devono essere realizzate esclusivamente in pietra o in cotto o comunque con materiali idonei al contesto concordati con l'ufficio competente.
4. Sono fatti salvi i casi in cui non sia più possibile, previa documentazione, cogliere i segni o valori testimoniali dell'impianto originario; le sistemazioni dovranno comunque rapportarsi in modo congruo con le caratteristiche dell'ambiente costruito di cui fa parte.

Art. 48 - Superficie permeabile

1. Nel caso di interventi di trasformazione urbanistica – edilizia, nell'impossibilità tecnica di garantire la superficie permeabile prevista nell'allegato "B", dovranno essere previste vasche o serbatoi interrati, aventi capacità idonea a contribuire al rispetto delle condizioni di sicurezza idraulica equivalenti, che dovranno essere dimostrate attraverso una verifica tecnica – idraulica.

Art. 49 – Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici

1. Sono elementi di arredo da giardino e degli spazi pertinenziali privi di rilevanza edilizia, ai sensi dell'art. 137 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, le opere e manufatti di seguito elencati costituiti da strutture leggere, facilmente rimovibili, di limitata cubatura e prive di fondazioni (fatto salvo il loro ancoraggio al suolo):
 - a. Box in legno. Manufatti destinati, a titolo esemplificativo, a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc., con superficie netta non superiore a mq 4,00 ed altezza media interna non superiore a ml. 2,40, nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza. In caso di condominio, privo di giardini esclusivi, potrà essere realizzato un unico manufatto della superficie netta non superiore a mq 10,00.
 - b. Piccole serre. Strutture destinate all'esclusivo ricovero di piante da giardino, realizzate in metallo o in legno chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, prive di pavimentazione, con superficie netta non superiore a mq. 4,00 ed altezza media interna non superiore a ml. 2,40, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza.
 - c. Barbecue o piccoli forni. Manufatti con altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml. 2,00 e con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 comprensivi di accessori (a titolo esemplificativo piani di appoggio e contenitori per legna) nel numero massimo di uno per resede di pertinenza; non è consentita la realizzazione di vani visitabili a corredo, nè di tettoie aggettanti oltre il limite di mq 4,00. I barbecue non devono creare inconvenienti agli abitanti confinanti o limitrofi per diffusioni di fumi ed

odori molesti ed a tal scopo devono essere collocati non in adiacenza a finestre di abitazioni di terzi. In ogni caso i barbecue ritenuti non idonei o che siano causa di ordine igienico sanitario, potranno essere rimossi a giudizio dell'autorità sanitaria.

- d. Gazebo. Manufatti, a copertura di spazi esterni privati, costituiti da strutture leggere, in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, prive di chiusure laterali, di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli (vetro, plexiglass, legno o materiali similari) nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie destinate a uso stagionale e atte ad ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto. Tali manufatti devono avere altezza al colmo non superiore a 3,00 ml; superficie coperta non superiore mq. 9,00. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare o per ciascun edificio condominiale; sulle terrazze e lastrici solari è ammessa l'installazione di gazebo nel solo rispetto della superficie massima sopra indicata purché distante 3,00 m. da qualsiasi facciata.
 - e. Pergolati. Strutture leggere variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche. È consentita la realizzazione di pergolati anche sulle terrazze o lastrici solari, compatibilmente con l'esigenza di mantenimento dell'aspetto architettonico del fabbricato. La superficie complessiva di pergolati, per ciascuna unità immobiliare, non può essere superiore a mq 12.
 - f. Vasche. Manufatti destinati a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione. La superficie della vasca non può essere superiore a mq. 6.
 - g. Voliere e ricoveri animali. Manufatti destinati al ricovero di animali domestici. Ad esclusione delle aree prospicienti spazi pubblici, potranno essere realizzati piccole voliere di superficie non superiore a mq 2,00 ed altezza non oltre mt. 3,00 e recinti di superficie massima di mq. 30,00, ed area coperta non superiore a mq. 5,00, schermata sui lati esposti ai venti, rialzata da terra e coibentata.
 - h. Tende retrattili con appoggio a terra. Strutture verticali astiformi in legno o metallo, ancorate alla facciata dell'edificio e con appoggio a terra, prive di chiusure laterali, aventi dimensioni non eccedenti lo sviluppo della facciata su cui sono inserite. La superficie coperta dalla tenda, misurata sul perimetro esterno, non potrà essere superiore a mq. 15,00 e profondità massima ml. 4,00; l'altezza dovrà essere tale da non interferire con gli elementi architettonici presenti (marcapiani, decorazioni, cornici, persiane, ecc).
2. I manufatti di cui al comma 1 non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi. È comunque prescritto il rispetto delle seguenti distanze minime:
- per i manufatti di cui alle lettere a), b), c), d), e), g) "distanza dai confini" (Dc) come stabilita da Codice Civile (istituto della prevenzione);
 - per i manufatti di cui alle lettere a), b), c), d), e), g) "distanza da fabbricati" (Df) non inferiore a ml. 3,00, fatto salvo quanto disposto dal comma 6 dell'art. 22.2;
 - per i manufatti di cui alle lettere a), b), c), d), e), g) "distanza dalle strade" (Ds) non inferiore a ml. 1,50, fatto salvo quanto disposto dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada);
 - per i manufatti di cui alle lettere a), b), c), d), e), g) "distanza dai limiti di zona" (Dz) non inferiore a ml. 5,00, salvo deroga concessa dall'Amministrazione competente.
3. Sono elementi di arredo da giardino e degli spazi pertinenziali, costituenti attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, soggetti a comunicazione da parte dell'interessato al comune, le opere e manufatti di seguito elencati costituiti da strutture leggere, facilmente rimovibili, di limitata cubatura e prive di fondazioni (fatto salvo il loro ancoraggio al suolo) non rientranti nelle fattispecie di cui al precedente comma 1:

- i. Box in legno. Manufatti destinati, a titolo esemplificativo, a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc., con superficie netta non superiore a mq 8,00 ed altezza media interna non superiore a ml. 2,40, nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza. In caso di condominio, privo di giardini esclusivi, potrà essere realizzato un unico manufatto della superficie netta non superiore a mq 16,00.
- j. Piccole serre. Strutture destinate all'esclusivo ricovero di piante da giardino, realizzate in metallo o in legno chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, prive di pavimentazione, con superficie netta non superiore a mq. 6,00 ed altezza media interna non superiore a ml. 2,40, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza.
- k. Gazebo. Manufatti, a copertura di spazi esterni privati, costituiti da strutture leggere, in legno o metallo, privi di chiusure laterali, con copertura realizzata con materiali rigidi e durevoli (vetro, plexiglass, legno o materiali simili) nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie, destinati ad uso stagionale e atti ad ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto. Tali manufatti devono avere altezza al colmo non superiore a 3,00 ml; superficie coperta non superiore al 20% della SUL del fabbricato principale di cui costituiscono pertinenza. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare o per ciascun edificio condominiale; sulle terrazze e lastrici solari è ammessa l'installazione di gazebo nel solo rispetto della superficie massima sopra indicata purché distante 3,00 m. da qualsiasi facciata.
- l. Pergolati. Strutture leggere variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche. È consentita la realizzazione di pergolati anche sulle terrazze o lastrici solari, compatibilmente con l'esigenza di mantenimento dell'aspetto architettonico del fabbricato.
- m. Vasche. Manufatti destinati a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione. La superficie della vasca non può essere superiore a mq. 12.
4. I manufatti di cui al comma 3 non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi. È comunque prescritto che la loro superficie complessiva non superi il 50% della superficie del resede di pertinenza del fabbricato/i di cui costituiscono pertinenza ed il rispetto delle seguenti distanze minime:
- per i manufatti di cui alle lettere a), b), c), d) "distanza dai confini" (Dc) come stabilita da Codice Civile (istituto della prevenzione);
 - per i manufatti di cui alle lettere a), b), c), d) "distanza da fabbricati" (Df) non inferiore a ml. 3,00, fatto salvo quanto disposto dal comma 6 dell'art. 22.2;
 - per i manufatti di cui alle lettere a), b), c), d) "distanza dalle strade" (Ds) non inferiore a ml. 1,50, fatto salvo quanto disposto dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada);
 - per i manufatti di cui alle lettere a), b), c), d) "distanza dai limiti di zona" (Dz) non inferiore a ml. 5,00, salvo deroga concessa dall'Amministrazione competente.
5. Manufatti di dimensioni e/o caratteristiche diverse da quelle indicate ai precedenti commi 1 e 3 sono da considerare consistenze edilizie soggette a verifica di tutti i parametri urbanistici ed edilizi di zona omogenea in cui ricadono.
6. Le strutture e i manufatti di cui al presente articolo non possono essere realizzati con materiali di recupero e la loro installazione non deve compromettere il valore architettonico e/o ambientale degli edifici e dei luoghi. Il cattivo stato di manutenzione può decretarne l'immediata rimozione.

7. In sede di controlli i manufatti privi di rilevanza edilizia che rientrano in fattispecie diversa per caratteristiche costruttive o per dimensioni verranno trattati sotto il profilo della vigilanza e sanzionatorio a seconda del titolo abilitativo/comunicazione ai quali avrebbero dovuto sottostare.

Art. 50 – Piscine pertinenziali

1. Le piscine a corredo degli edifici sono strutture atte a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità. La loro realizzazione deve rispettare le indicazioni di seguito riportate:

- a) i locali tecnici per gli impianti di filtrazione devono essere completamente interrati o reperiți nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente;
- b) gli eventuali spogliatoi devono essere reperiți nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente;
- c) le piscine devono essere realizzate completamente interrate e scoperte; nelle zone terrazzate o di pendio, comprovata l'impossibilità tecnica di realizzarle interrate, sono consentite seminterrate fino ad un massimo di cm. 90, misurato dal bordo superiore della piscina al piano di campagna originario. Al fine di minimizzare l'impatto visivo sul paesaggio dovranno essere previsti idonei sistemi di raccordo per mitigare la sporgenza. La pavimentazione a bordo piscina non potrà avere una larghezza superiore a m. 1,50 misurata dal bordo della vasca. Sono comunque ammesse superfici pavimentate di maggiori dimensioni purché realizzate con materiali naturali e permeabili (es legno);
- d) l'approvvigionamento idrico per l'alimentazione delle vasche deve avvenire tramite autobotte o pozzo privato ;
- e) la distanza minima dal confine dovrà essere non inferiore a ml. 2,00;
- f) non potranno essere coperte, neanche con strutture a carattere temporaneo e/o amovibili;
- g) il colore della vasca dovrà risultare neutro o comunque tale da essere finalizzato a minimizzare l'impatto visivo e paesaggistico.

Per attività agrituristiche e/o turistico ricettive potranno essere realizzati locali a corredo della piscina destinati a contenere gli impianti, spogliatoio, magazzino, punto di primo soccorso, ecc. di superficie adeguata alle esigenze in base alle previsioni della specifica normativa di settore.

Le piscine sono considerate superfici impermeabili ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo.

Art. 51 - Alberature e indice di piantumazione.

1. È obbligatoria la tutela di elementi vegetali individuati come elementi di valore storico e ambientale dagli atti di governo del territorio;
2. Gli interventi di taglio restano assoggettati alle autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e Ambientali nonché le altre autorizzazioni o nulla osta eventualmente necessari.
3. In tutti i progetti relativi ad interventi che interessano aree con presenza arborea di interesse rilevante, le alberature esistenti dovranno essere rilevate ed indicate su apposita planimetria; dovrà inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica.

Art. 52 - Recinzioni

1. Le aree fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso, intonato all'ambiente e realizzate nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada e con i necessari nulla - osta dell'Ente proprietario della strada stessa se diverso dal Comune. Se ubicata nel centro abitato, deve essere realizzata nel rispetto degli allineamenti stabiliti dal Comune.
2. Le recinzioni devono rispettare le seguenti tipologie:
 - a) **in tutte le zone ad esclusione di quelle agricole:**

Norme tecniche di Attuazione

Integrazione

ART. 1

REGOLAMENTI

Gli interventi per l'edificazione dei singoli fabbricati all'interno del presente piano attuativo sono regolati oltre che dalle leggi nazionali, Regionali e regolamenti Comunali, dalle presenti norme Tecniche di Attuazione integrative; vengono fatte salve tutte le NTA allegate al PDR per le quali non vi siano specifiche.

ART. 2

CALCOLO SUL

Per quanto riguarda il metodo di calcolo della SUL, delle altezze e delle distanze, si fa riferimento a quanto previsto dal regolamento edilizio unificato con le seguenti precisazioni.

Dal computo della SUL sono esclusi :

a) tutti i volumi tecnici ;

b) logge o porticati, balconi e le terrazze prive di copertura;

- sono ancora escluse dalla SUL le scale esterne all'involucro edilizio per l'uso esclusivo delle singole unità immobiliari anche se coperte perché limitate al superamento del dislivello;
- gli spazi coperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o elementi simili, purchè con aggetto non maggiore a ml 2;
- I piani sottotetto per le porzioni aventi altezza interna inferiore a ml. 1.80;
- le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate dimensionalmente adeguate all'uso;
- tutti i maggior spessori, volumi e superfici finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative vigenti;
- sono esclusi inoltre i pergolati qualsiasi dimensione abbiano limitatamente alle strutture leggere variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione

rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante e comunque tale da non offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche. Per quanto non precisato si fa riferimento al RU e alla LR 64/R.

ART. 3

FABBRICATI

I fabbricati identificati nella tavola n° 4 del piano attuativo con le lettere D e G possono essere demoliti e accorpati tra loro nel rispetto degli indici urbanistici generali riportati e la loro SUL può essere utilizzata per la costruzione di nuovi fabbricati con destinazione turistica-ricettiva o come accessori all'attività esistente.

La progettazione architettonica di ogni singolo fabbricato, o gruppi di fabbricati, dovrà essere improntata sul concetto di unitarietà architettonica seguendo le indicazioni contenute nelle seguenti norme e di quelle precedenti allegati al PDR. Il concetto di unitarietà progettuale trova applicazione mediante l'uso di elementi architettonici e tipologici quali la tipologia di copertura, i sistemi di oscuramento, i materiali di finitura degli impianti, le soluzioni cromatiche esterne. La composizione architettonica di ogni fabbricato sarà libera e non avrà vincoli preordinati se non quelli già detti e meglio specificati nei successivi articoli.

ART. 4

TIPOLOGIE EDILIZIE E DESTINAZIONI D'USO TURISTICO-RICETTIVA

- I nuovi fabbricati dovranno essere edificati rispettando e mantenendo la morfologia del terreno utilizzando materiali tipici del contesto rurale, e i paramenti di finitura dovranno uniformarsi alle preesistenze;
- gli alloggi con destinazione turistico-ricettiva potranno avere una SUL non inferiore a 40 mq, e altezza massima di n° 2 piani dal piano di campagna purchè non siano i nuovi alloggi più alti degli edifici attuali, e comunque con altezza non superiore a ml. 7,00.
È ammesso il tamponamento del porticato esistente con in fissi simili a quelli esistenti nel fabbricato gemello;
- qualsiasi vano può essere soppalcato a condizione che l'altezza sottostante risulti maggiore o uguale a ml. 2.40 e quella sovrastante non inferiore a ml. 2.20; nel caso di soffitto inclinato l'altezza minima potrà essere ml. 1.80. La superficie utile del soppalco abitabile non potrà eccedere 1/3 della superficie dell'intero vano;
- i soppalchi con altezze inferiori a ml. 1.80, non sono da computare come SUL.

ART. 5

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate in conformità a quanto previsto negli elaborati grafici approvati dalla convenzione di piano; qualsiasi opera da compiere sarà soggetta in fase di esecuzione alla diretta supervisione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 6

PARCHEGGI

Gli spazi a parcheggio debbono corrispondere alle previsioni dell'art. 11 del Regolamento Urbanistico.