Comune di Murlo

Provincia di Siena

Variante 2018

Variante al Regolamento Urbanistico

Progetto

Dott. Arch. Marco Vannocci

ORDINE ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
PROVINCIA DI SIENA
Architetto
MARCO
VANNOCCI
N°414
Sez. A/a

Sindaco

Dott.ssa Fabiola Parenti

Garante dell'informazione e della partecipazione

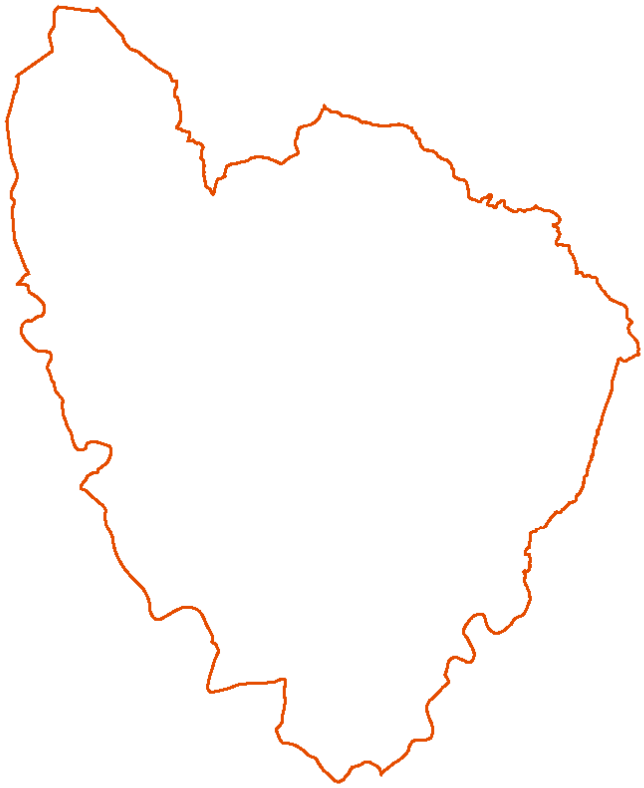
Dott.ssa Luciangela Pedes

Geologia - geomorfologia - idrogeologia - sismica

Dott. Geol. Massimo Marrocchesi

Responsabile del Procedimento

Geom. Piero Moricciani



Norme Tecniche di Attuazione

Variante 2018

INDICE GENERALE

TITOLO I NORME GENERALI 4
Art. 1 Effetti 4
Art. 2 Elaborati 4
Art. 3 Durata e validità 5
Art. 4 Poteri di deroga 6
TITOLO II PARAMETRI URBANISTICI E TERMINI D'USO 6
Art. 5 Superficie territoriale (St) 6
Art. 6 Superficie fondiaria (Sf) 6
Art. 7 Superficie coperta (Sc) 6
Art. 8 Superficie netta (Sn) 6
Art. 9 Rapporto di copertura (Rc) 6
Art. 10 Volume (V) 7
Art. 11 Altezza massima del fabbricato (H) 7
Art. 12 Distanza dei fabbricati fra di loro, dai confini della proprietà e dalle strade 7
Art. 13 Altezza interpiano 8
Art. 14 Indice di fabbricabilità fondiaria (If) 8
Art. 15 Indice di fabbricabilità territoriale (It) 8
Art. 16 Oneri concessori 8
Art. 17 Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.) 9
Art. 18 Schema Direttore (S.D.) 9
Art. 19 Progetto di suolo 9
TITOLO III ZONE TERRITORIALI OMOGENEE 9
Art. 20 Disposizioni generali 9
Art. 21 Zone A 10
Art. 22 Zone B 10
Art. 23 Zone C 11
Art. 24 Zone D 11
Art. 25 Zone E 12
Art. 26 Zone F 12
TITOLO IV DESTINAZIONI D'USO ESCLUSIVE 12
Art. 27 Disposizioni generali 13
Art. 28 Servizi e attrezzature di uso pubblico 13
Art. 29 Spazi scoperti a verde 13
Art. 30 Spazi scoperti pavimentati 13
Art. 31 Aree per attrezzature della mobilità 13
Art. 32 Aree destinate ad attività terziarie 14
TITOLO V INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE 14
Art. 33 Disposizioni generali 14

Art. 34 Glossario interventi 15
Art. 35 Elementi costitutivi degli edifici: definizioni 16
Art. 36 Definizioni generali degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (in riferimento all art.4 della L.R. 52/99) 16
Art. 37 Aree urbane da sottoporre ad interventi di restauro 18
Art. 38 Aree urbane da sottoporre ad interventi di conservazione 19
Art. 39 Aree urbane da sottoporre ad interventi di riqualificazione 21
Art. 40 Nuclei e case sparse: criteri generali d'intervento 22
Art. 41 Schede normative di nuclei e case sparse 23
SCHEMI DIRETTORI 30
Art. 42 UMI SDI 31
Art. 43 UMI SDII 33
Art. 44 UMI SDIII 34
Art. 45 UMI SDIV 35
Art. 46 UMI SDV 37
Art. 47 UMI SDVI 39
Art. 48 UMI SDVII 41
Art. 49 UMI SDVIII 42
Art. 50 UMI SDIX 43
Art. 51 UMI SDX 44
Art. 54 UMI SDXIII (Fontazzi) 46
Art. 55 UMI SDXIV 49
Art. 56 UMI SDXV 50
Art. 57 UMI SDXVI 52
Art. 58 UMI SDXVII 54
Art. 59 UMI SDXVIII 55
Art. 60 UMI SDXIX 56
Art.60 bis UMI SD XX 57
Art.60 ter UMI SD XXI 59
Art.60 quarter UMI SD XXII 62
Art.60 quinques UMI SD XXIII 64
Art. 60 septies UMI SD XXIV 65
MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO 67
Art. 61 Forme di attuazione 67
TITOLO VII FATTIBILITA' GEOLOGICA 70
Art. 62 Fattibilità geologica: classi di fattibilità 70
TITOLO VIII NORME TRANSITORIE E FINALI 72
Art. 63 Norme transitorie e finali 72

- **ALLEGATO**

A. REGOLAMENTO EDILIZIO RURALE

TITOLO I NORME GENERALI

Art. 1 Effetti

1. Il Regolamento Urbanistico costituisce, insieme al Piano Strutturale e al Programma Integrato d'Intervento, il Piano Regolatore Generale così come definito dalle leggi nazionali e regionali vigenti.
2. Contribuisce a definire l'assetto e l'uso di tutto il territorio comunale, regolando i processi di trasformazione in coerenza con gli indirizzi ed i criteri generali fissati nel Piano Strutturale.
3. Le norme e le prescrizioni del Regolamento Urbanistico sottostanno alle regole generali fissate nel Piano Strutturale. In caso di discordanza prevale la norma del Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico dovrà conformarvisi con specifica variante.

Art. 2 Elaborati

1. Il Regolamento Urbanistico del Comune di Murlo è costituito dai seguenti elaborati:

a - Relazione
b - Norme Tecniche d'Attuazione
c - Tavole:

- Tav. a1/Ter Usi del suolo e modalità di intervento: Casciano - scala 1:2.000
- Tav. a1/1 Area di pertinenza dell'aggregato della Tagliata – scala 1:2000
- Tav. a2/Ter Usi del suolo e modalità di intervento: Vescovado - scala 1:2.000
- Tav. a3 Usi del suolo e modalità di intervento: Bagnaia - scala 1:2.000
- Tav. b1/bis Usi del suolo e modalità di intervento: Fontazzi; Casanova; Santo Stefano; Poggio Brucoli; Poggio Lodoli; Vallerano; Loc. La Rancia, Casa Bianca - scala 1:1.000
- Tav. b2 Usi del suolo e modalità di intervento: Montepescini; Lupompesi - scala 1:1.000
- Tav. b3/bis Usi del suolo e modalità di intervento: La Befa; Miniera di Murlo; Murlo; Crevole; - scala 1:1.000
- Tav. c1/bis Carta della fattibilità geologica (ai sensi della DCR 94/85): Casciano - scala 1:2.000
- Tav. c2 Carta della fattibilità geologica (ai sensi della DCR 94/85): Vescovado - scala 1:2.000
- Tav. c3 Carta della fattibilità geologica (ai sensi della DCR 94/85): Bagnaia – scala 1:2.000
- Tav. c4_bis Carta della fattibilità geologica (ai sensi della DCR 94/85): Fontazzi; Casanova; Santo Stefano; Poggio Brucoli; Poggio Lodoli; Vallerano; Loc. La Rancia, CasaBianca - scala 1:1.000 Tav. c5 Carta della fattibilità geologica (ai sensi della DCR 94/85): Montepescini;
- Lupompesi - scala 1:1.000

- Tav. c6 Carta della fattibilità geologica (ai sensi della DCR 94/85): La Befa; Miniera di Murlo; Murlo; Crevole - scala 1:1.000
- Tavv. d1-d2 Quadro di unione schede di nuclei e case sparse - scala 1:10.000.

2. Ad eccezione della relazione tutti gli elaborati elencati costituiscono parte prescrittiva del Piano Regolatore Generale del Comune di Murlo.
3. Le tavole di progetto del Regolamento Urbanistico definiscono con sufficiente dettaglio le destinazioni delle singole aree, tuttavia i progetti attuativi degli interventi potranno conformarvisi con una migliore specificazione ed i necessari adeguamenti dovuti esclusivamente a scale di maggiore dettaglio rispetto a quelle adottate dal Regolamento Urbanistico.

Art. 3 Durata e validità

1. Il Regolamento Urbanistico ha validità a tempo indeterminato.
2. Al momento della approvazione definitiva del Regolamento Urbanistico ogni altro strumento urbanistico di iniziativa pubblica vigente in precedenza, decade automaticamente ad esclusione dei Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) e dei Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) non ancora completamente ultimati.
3. I Piani Attuativi di iniziativa privata vigenti al momento della entrata in vigore delle norme del Regolamento Urbanistico mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza. Fatto salvo quanto previsto dal comma successivo i piani stessi possono essere adeguati, su richiesta dei privati interessati, alle nuove norme del presente Regolamento.
4. Restano salvi gli impegni derivanti dai rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di concessioni edilizie relative alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o ad altri impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi e delle opere.
5. Secondo quanto previsto all'art. 55, commi 5 e 6, della L.R. 1/05 dopo cinque anni dalla approvazione del Regolamento Urbanistico e delle sue varianti, qualora non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi, decade la previsione urbanistica per:

- le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto deglistandard del D.M. 1444/68;
- le aree soggette a Piano Attuativo, quando non sia ancora stata stipulata la convenzione o i proponenti non siano impegnati con atto unilaterale d'obbligo, per quanto loro compete nei confronti del Comune;
- le infrastrutture da realizzarsi all'esterno dei centri abitati.

6. In caso di decadenza le previsioni possono, con apposita variante, essere confermate oppure

ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal Piano strutturale.

7. Con decadenza almeno biennale il Comune provvede alla verifica dello stato di attuazione delle previsioni del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico. La relazione tecnica di conclusione della verifica è valutata dagli organi politici della Amministrazione comunale, anche al fine di attuare le eventuali correzioni o modifiche alle previsioni attraverso apposite eventuali varianti.

Art. 4 Poteri di deroga

1. E' facoltà del Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, derogare dalle disposizioni delle presenti norme ai sensi dell'art. 41 della L. 1150/42 e dell'art. 54 della 1/05 per interventi pubblici o di interesse pubblico generale da realizzarsi anche a cura dei privati, purché gli interventi suddetti siano previsti su zone già destinate dal PRG a funzioni pubbliche o di interesse pubblico generale.

TITOLO II PARAMETRI URBANISTICI E TERMINI D'USO

Art. 5 Superficie territoriale (St)

1. La superficie territoriale è la misura, espressa in metri quadrati, di un'area comprensiva delle aree destinate alla edificazione e di quelle destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 6 Superficie fondiaria (Sf)

1. La superficie fondiaria è la misura, espressa in metri quadrati, di un'area destinata alla edificazione, con esclusione di quella per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 7 Superficie coperta (Sc)

1. La superficie coperta è la misura, espressa in metri quadrati, della proiezione orizzontale del perimetro esterno degli edifici, compresi i cavedi, le chiostrine, le parti porticate ed aggettanti, le logge, con l'esclusione di pensiline e balconi.

Art. 8 Superficie netta (Sn)

1. La superficie netta è la somma, espressa in metri quadrati, di tutte le superfici che fanno parte dell'edificio, con l'esclusione dei muri perimetrali, balconi e terrazzi, cavedi, chiostrine, vani scale, vani ascensore, ballatoi condominiali, portici e gallerie di uso pubblico, sottotetti non abitabili, cantine ed autorimesse.

Art. 9 Rapporto di copertura (Rc)

1. E' il rapporto Sc/Sf fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

Art. 10 Volume (V)

1. Per volume del fabbricato in progetto o da ampliare si intende il volume di esso misurato vuoto per pieno e risultante dal prodotto dell'area coperta per l'altezza del fabbricato, salvo quanto indicato:

a) nel caso che il fabbricato abbia superfici diverse ai vari piani o sia composto da corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria dei prodotti delle superfici per le rispettive altezze lorde da calpestio a calpestio e per l'ultimo piano, nel caso di coperture inclinate, da calpestio alla quota dell'estradosso del manto di copertura in corrispondenza della linea di gronda;

b) dal computo del volume restano esclusi i volumi tecnici sovrastanti le coperture fino ad un massimo complessivo di 50 mc. I portici, le gallerie e le parti a pilotis se di uso pubblico sono esclusi dal computo del volume, se di uso collettivo (condominiale) il volume sarà computato al 50%. I volumi compresi nelle parti a pilotis sono integralmente computati. L'altezza dei pilotis dal piano di calpestio all'intradosso delle travature non potrà essere inferiore a m. 2,40;

c) il volume delle logge e dei porticati è computato per la parte eccedente i due metri di profondità rispetto alla facciata;

d) il volume dei vani sotto le falde dei tetti negli edifici esistenti va computato solo nel caso in cui gli stessi vani risultino abitabili; nei nuovi fabbricati ove superino, all'imposta del tetto al perimetro del fabbricato, l'altezza netta interna di cm.50.

e) vespai ed intercapedini sotto il pavimento non sono computabili ai fini del calcolo del volume;

f) su terreno inclinato il volume sarà valutato a partire dal piano del terreno sistemato e l'intersezione del piano della facciata dell'edificio;

g) nel computo del volume saranno incluse le parti di fabbricato interrate, da misurare con gli stessi criteri delle parti esterne, per la parte eccedente il 30% del volume ammissibile fuori terra con gli indici di zona. Se destinato a parcheggio con altezza massima di ml. 2,50 non dovrà essere computato nella volumetria.

Art. 11 Altezza massima del fabbricato (H)

1. E' quella misurata alla linea di gronda degli edifici coperti a tetto ed all'intradosso dell'ultimo solaio in caso di edifici con coperture piane rispetto alla quota di riferimento corrispondente a quella del marciapiede esistente o di progetto ovvero a quella media del piano di campagna.

Art. 12 Distanza dei fabbricati fra di loro, dai confini della proprietà e dalle strade

1. Ai fini della determinazione dei valori minimi ammessi per le distanze in questione nelle varie zone territoriali vanno applicate le disposizioni contenute nell'art.9 del D.M. n.1444 del 02/04/1968, ai

sensi dei commi 8 e 9 dell'art.17 della L.n.765 del 06/08/1967.

Le distanze dei fabbricati tra loro o dai confini di proprietà o dai cigli stradali, si ottengono misurando la distanza in ml. tra la proiezione su piano orizzontale delle parti più sporgenti di un fabbricato, esclusi gli aggetti della copertura e le terrazze a sbalzo aggettanti non più di m.1 e la proiezione sullo stesso piano delle parti degli edifici antistanti, o della linea di confine, o di definizione della sede stradale.

Per l'applicazione delle norme relative all'altezza dei fabbricati in relazione alla larghezza stradale, tale larghezza dovrà essere misurata all'inizio e al termine del fronte verso la strada del lotto di pertinenza all'edificio in questione, ortogonalmente al fronte stesso; nella misura saranno comprese le larghezze degli eventuali marciapiedi e comunque degli spazi di uso pubblico.

Qualunque sia l'altezza dei fronti, va rispettata la distanza minima di ml.10 tra le pareti finestrate di un edificio e le pareti di fabbricati antistanti e di ml.5 tra la proiezione orizzontale delle parti più sporgenti dell'edificio e la linea di confine della proprietà.

Non sono considerate come pareti finestrate quelle che comprendono aperture relative a vani accessori delle abitazioni (vani scale, bagni, gabinetti, prese d'aria e di luce).

Per motivi di salvaguardia dell'igiene urbanistica ed edilizia, nonché di armonico assetto e decoro urbano, nel caso di intervento edilizio diretto in zone interne ai centri abitati prossime alla saturazione, l'Amministrazione Comunale può concedere l'adeguamento di nuove costruzioni ad allineamenti esistenti, anche in deroga alle norme relative alle minime distanze dei fabbricati dalla sede stradale in relazione alla larghezza della sede stessa, stabilita dall'art.9 del citato D.M. n.1444 del 02/04/1968.

Per le zone di distacco vale il vincolo di inedificabilità assoluta; nello spazio ad esse relativo può essere ammesso l'inserimento di pensiline non praticabili con aggetto non superiore a ml. 2,00.

Art. 13 Altezza interpiano

1. L'altezza dell'interpiano misura in ml. la distanza tra le quote di calpestio dei piani dell'edificio.

Art. 14 Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

1. L'indice di fabbricabilità fondiaria rappresenta il numero di metri cubi costruibili per metro quadro di superficie fondiaria (If =V/Sf).

Art. 15 Indice di fabbricabilità territoriale (It)

1. L'indice di fabbricabilità territoriale rappresenta il numero di metri cubi costruibili per metro quadro di superficie territoriale (It = V/St).

Art. 16 Oneri concessori

1. I parametri indicati negli articoli precedenti sono da considerare solo ed esclusivamente ai fini dei

computi urbanistico edilizi. Al fine del calcolo degli oneri concessori di cui alla L. 10/77 e la L.R. 52/99 i volumi da considerarsi sono tutti quelli risultanti dal calcolo geometrico vuoto per pieno.

Art. 17 Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.)

1. Il Programma Integrato d'Intervento individua le trasformazioni del territorio da attuare entro il periodo corrispondente ad un mandato amministrativo che, per la loro rilevanza e complessità, necessitano di una esecuzione programmatica.
2. Il Programma Integrato d'Intervento definisce gli interventi e le opere da realizzare dimostrando la coerenza con le risorse disponibili, con i tempi di esecuzione, con lo stato di fatto, con i programmi in corso di realizzazione relativi alle principali infrastrutture e attrezzature urbane.

Art. 18 Schema Direttore (S.D.)

1. Per schema direttore si intende l'insieme dei criteri e delle prescrizioni riguardanti gli interventi programmati di conservazione, riqualificazione e/o trasformazione definiti dal presente Regolamento Urbanistico, legati da unitarietà tematica e relativi ad ambiti anche appartenenti a differenti sistemi e sottosistemi.

Art. 19 Progetto di suolo

1. Per progetto di suolo si intende l'insieme degli interventi e delle opere che modificano lo stato ed i caratteri del suolo pubblico, d'uso pubblico o privato ridefinendone il disegno e gli usi. Gli interventi previsti dal progetto di suolo consistono nella sistemazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione e trattamento del terreno.
2. Nelle aree prossime agli insediamenti urbani e agli aggregati maggiori dove si sono manifestati processi di destrutturazione del tessuto agrario tradizionale, il progetto di suolo di cui al comma precedente, dovrà in particolare salvaguardare il disegno di suolo e della tessitura agraria mediante la tutela delle piante arboree non colturali, delle siepi vive, della viabilità campestre, della rete scolante e di parte delle colture arboree.

TITOLO III ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Art. 20 Disposizioni generali

1. Il Regolamento Urbanistico prevede le seguenti zone territoriali omogenee:

zone A: zone del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale;

zone B: zone del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A; zone C: zone del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o scarsamente edificate ed infrastrutturate;

zone D: zone del territorio destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali;

zone E: zone del territorio destinate ad usi agricoli e ad essi assimilabili;

zone F: zone del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Art. 21 Zone A

1. Le zone A corrispondono alle parti di territorio nelle quali il processo di costruzione urbana è sostanzialmente terminato dando luogo a stratificazioni più o meno complesse. In linea generale tali zone sono soggette prevalentemente ad interventi di conservazione e di limitato adeguamento alle esigenze degli abitanti e delle loro attività.
2. Destinazioni d'uso: abitazioni, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici. E' vietata la costruzione e la destinazione di locali esistenti ad attività insalubri di prima classe.
3. Modalità d'intervento: piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, intervento edilizio diretto.
4. Il cambiamento di destinazione d'uso a fini residenziali dei piani terra o di parte degli stessi inferiore a 80 mq. di superficie netta è consentito solo se destinato ad incrementare la superficie utile complessiva delle unità immobiliari residenziali del piano o dei piani superiori e se collegata direttamente con gli stessi.

Art. 22 Zone B

1. Le zone B sono articolate in zone B0 nelle quali il processo di costruzione può considerarsi concluso e zone B1 nelle quali il processo di costruzione non risulta ancora concluso per la presenza di parti non edificate o adeguatamente attrezzate.
2. Nelle sottozone B0 non è consentito l'incremento di volume degli edifici esistenti e la realizzazione di nuovi edifici. Nelle zone B1 è consentita la realizzazione di nuovi edifici nelle parti non ancora edificate e l'incremento del volume degli edifici esistenti nei limiti dei seguenti parametri urbanistici: Rc = 30% If = 1,5 mc/mq H max = m 7,5
3. Destinazioni d'uso: abitazioni, uffici, locali ed esercizi pubblici, autorimesse, negozi, laboratori artigiani purché non nocivi e molesti.
4. Modalità d'intervento: singoli interventi, piani attuativi. Il piano attuativo è obbligatorio se la zona è contrassegnata con la sigla PA (colore arancione).
5. Tipologia edilizia: fabbricati isolati, a schiera o a nuclei.
6. E' consentita la edificazione nei cortili interni purché fra i muri che si fronteggiano si abbia una distanza non inferiore a ml. 10.
7. Le costruzioni accessorie dovranno essere annesse ai relativi corpi di fabbrica. Potranno essere

distaccate quando siano collegate architettonicamente ai fabbricati o qualora si costituisca per più fabbricati un complesso di servizi centralizzato avente compiutezza architettonica.

Art. 23 Zone C

1. Le zone C corrispondono alle parti di città nelle quali il processo di costruzione urbana non è ancora iniziato, ma è previsto dal piano.
2. Destinazioni d'uso: abitazioni, uffici, locali ed esercizi pubblici, autorimesse, magazzini, laboratori artigiani purché con attività non nocive e moleste.
3. Nelle zone C comprese negli Schemi Direttori (art.18 precedente) contrassegnati con le sigle UMI SD I, II, III, ….. di cui al successivo Titolo VI, l'altezza massima degli edifici è di 7,5. Tutti gli altri parametri urbanistici, le dotazioni di standard e le tipologie edilizie sono indicati da Schemi Direttori medesimi.
4. Nelle zone C contrassegnate con la sigla PA (colore arancione) gli interventi previsti devono essere realizzati tramite Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata secondo i seguenti parametri urbanistici:

   Rc = 25% If = 1 mc/mq H max = m. 7,5
5. In tutte le zone C la volumetria consentita in applicazione del summenzionato parametro o indicata dagli Schemi Direttori deve intendersi equamente attribuita pro-quota all'intera superficie territoriale interessata ed individuata dal piano nelle tavole di azzonamento, perciò in misura indifferente rispetto alle specifiche destinazioni funzionali delle aree dalle stesse tavole indicate, ed è riconosciuta giuridicamente in capo ad ogni singola proprietà.

Art. 24 Zone D

1. Il Regolamento Urbanistico prevede una nuova zona D in località La Rancia e conferma quelle inerenti le iniziative già avviate.

   Nelle tavole di progetto è perimetrato ed individuato con la sigla "PA11", in località Casciano di Murlo, un Piano per Insediamenti Produttivi già approvato e vigente (P.I.P.: sup. fond. 10.117 mq.; sup. cop.3.013 mq.; volume 15.174 mc.).
2. Nelle zone D esistenti è consentita, oltre la ristrutturazione edilizia, anche la demolizione e ricostruzione con gli stessi parametri urbanistici degli edifici esistenti. E' consentita altresì, impegnando parte del volume esistente, la realizzazione di una abitazione per il sorvegliante non superiore a 100 mq. di superficie netta, tuttavia solo in presenza di attività produttive che richiedono particolari condizioni di sicurezza.
3. Nella nuova zona D è preclusa qualsiasi attività di tipo commerciale. Relativamente alla nuova zona D in località La Rancia, si tratta in realtà di una rilocalizzazione ed ampliamento di un esistente

impianto produttivo di betonaggio e inerti per il quale sono state avanzate dalla proprietà specifiche richieste di riassetto aziendale. La nuova zona interessata, limitrofa a quella oggi esistente, interessa un territorio di circa mq 33.000 (esclusa la fascia arborata di rispetto che è di circa 2.000 mq)

La rilocalizzazione, oltre che prevedere il trasferimento degli attuali impianti, comporterà l'obbligo di procedere alla bonifica e parziale rinaturalizzazione dei sedimi occupati dall'odierna attività, nonchè richiederà alcune azioni di mitigazione paesaggistica ed ambientale utile ad assicurare un adeguato inserimento qualitativo del nuovo insediamento. Il tutto viene ricompreso in specifica

U.M.I da sottoporre a P.A coerente con lo SD all'uopo predisposto. (art. 60 quater. SD XXII).

Art. 25 Zone E

1. Le zone E corrispondono alle parti del territorio che il Piano riserva alle attività agricole. All'interno delle zone E vige il divieto di aperture di nuove cave (salvo quelle previste dai Piani Regionali) e di predisposizione di qualsiasi discarica, deposito e immagazzinamento di materiali di rifiuto e di rottami, fatte salve le discariche in atto regolarmente autorizzate.

2. Per la tutela della flora è vietato:

- il danneggiamento, l'estirpazione e la raccolta delle formazioni erbacee ed arbustive spinose (Ulex, Calycotome, ecc.) o aromatiche (Rosmarino, Salvia, Thymus, Erica, Lavandula, ecc.) su terreni ofioliti;
- il taglio delle seguenti piante camporili: (con diametro maggiore di 40 cm.) Querce, Querce sughere, Faggio, Aceri, Tigli, Olmi, Frassino maggiore, Pino domestico, Castagno; (con diametro maggiore di 30 cm.) Cipresso e Tasso;
- il taglio e la ceduazione delle sughere negli appezzamenti di bosco monospecifici (sarà possibile solo il taglio fitosanitario delle piante deperite e il taglio del sottobosco).

Art. 26 Zone F

1. Le zone F corrispondono alle parti di città e di territorio che il piano riserva agli impianti ed alle attrezzature urbane.
2. Le aree appartenenti al patrimonio indisponibile del demanio ricadenti all'interno delle zone F non sono soggette ad esproprio secondo quanto disposto dall'art. 828 del Codice civile.
3. Per tali zone i parametri urbanistici sono definiti da specifici Progetti Direttori oppure vengono definiti al momento della formazione dei piani urbanistici attuativi.

TITOLO IV DESTINAZIONI D'USO ESCLUSIVE

Art. 27 Disposizioni generali

1. Le destinazioni d'uso, così come definite nei successivi articoli e riportate esplicitamente nelle parti di territorio - aree - individuate nelle tavole grafiche del Regolamento Urbanistico, devono essere intese come funzioni esclusive.

Art. 28 Servizi e attrezzature di uso pubblico

1. Sono attrezzature di proprietà pubblica o privata, ma di uso pubblico. I servizi e le attrezzature di uso pubblico possono essere articolate in:

Si - servizi per l'istruzione di base: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo, impianti complementari alle attrezzature scolastiche e culturali.
Servizi con finalità socio-assistenziale;

Sp - servizi pubblici e attrezzature urbane: uffici amministrativi, attrezzature sanitarie, biblioteche, centri sociali, chiese e opere annesse, isole ecologiche, grandi impianti tecnici;

Sc - servizi cimiteriali; Sf - servizi ferroviari; Kn - canile comunale.

Art. 29 Spazi scoperti a verde

1. Sono aree attrezzate di proprietà pubblica, di uso pubblico o private che possono essere articolate in:

Va - verde pubblico ed impianti sportivi: spazi scoperti, generalmente piantumati, destinati anche ad attrezzature sportive e ricreative, campi da gioco e relativi annessi, parchi e giardini pubblici, strutture di ristoro;

Vr - verde arborato di rispetto: sono aree agricole di particolare interesse panoramico e ambientale di rispetto degli abitati. In tali aree è vietata la realizzazione di qualsiasi nuova costruzione;

Vs - aree destinate alla realizzazione di nuove strade. In sede di progettazione esecutiva tali aree possono essere destinate a parcheggio;

Vp - verde privato: sono prevalentemente aree di pertinenza delle residenze e attrezzature private destinata a giardini;

Vsp - verde sportivo privato: sono aree private, in genere di grandi dimensioni, attrezzate per la pratica di attività sportive.

Art. 30 Spazi scoperti pavimentati

1. Gli spazi scoperti pavimentati sono articolati in:

Pz - piazze: riferite a spazi pedonali o prevalentemente pedonali;

Pp - percorsi pedonali.

Art. 31 Aree per attrezzature della mobilità

1. Le attrezzature per la mobilità possono essere articolate in:

Mc - distributori di carburanti;

Mp - parcheggi coperti;

Ms - parcheggi scoperti.

Nelle diverse località sparse nel territorio, al fine di assicurare la sosta delle vetture senza interessare la modesta ed inadeguata viabilità ivi presente, si è programmata la realizzazione dei semplici parcheggi a raso ed in particolare a:

- Casanova 452 mq
- Poggio Lodoli 506 mq
- S.Stefano 356 mq
- Poggio Brucoli 378 mq
- Fontazzi 900 mq
- Miniera 341 mq
- Crevole 1.000 mq
- La befa 348 mq

2. Negli elaborati grafici del presente R.U. sono riportati i tracciati delle piste ciclabili previste. La progettazione e la realizzazione delle piste ciclabili dovrà essere eseguita secondo le indicazioni di cui al Decreto del M.LL.PP 557/90 (Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili).

   In sede di progetto preliminare relativo alla realizzazione dei parcheggi, sarà effettuata una valutazione di *screening* preventiva tesa ad avere puntuale cognizione della possibile incidenza degli interventi sui siti interessati.

Art. 32 Aree destinate ad attività terziarie

1. Le aree destinate ad attività terziarie di interesse privato possono essere articolate in:

   T1 – attività ricettive, esercizi commerciali, residenza, attrezzature sportive e per il ristoro;

   T2 – villaggi turistici e campeggi: da realizzare secondo le norme regionali vigenti.

TITOLO V INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 33 Disposizioni generali

1. Il Regolamento Urbanistico nel rispetto delle norme del Piano Strutturale stabilisce e definisce i singoli tipi d'intervento relativi a tutti gli edifici e spazi aperti.

2. Per ciascuna area individuata nelle tavole grafiche del Regolamento Urbanistico è indicata la categoria d'intervento attraverso una sigla che rimanda alle disposizioni di cui ai successivi articoli.

I diversi tipi d'intervento sono articolati in operazioni che possono riferirsi sia agli edifici, sia agli spazi aperti. Essi riguardano qualunque tipo di edificio e spazio aperto qualunque sia la loro destinazione d'uso.

3. Gli interventi consentiti nelle diverse aree fanno riferimento alle definizioni generali di cui all'art. 4 della L.R. 52/99.

4. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono estesi a tutti gli edifici e spazi aperti. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono estesi a tutti gli edifici e spazi aperti con esclusione di quelli sottoposti ad interventi di restauro.

5. Nel caso d'interventi che comportino la ricostruzione di parti consistenti del fabbricato o in presenza di ruderi, si dovrà procedere alla individuazione della conformazione originaria presunta attraverso una specifica ricerca storico-documentale. Il progetto di "ricostruzione" dovrà comunque caratterizzarsi come operazione di recupero della conformazione originaria e dei caratteri del fabbricato o del complesso dei fabbricati dal punto di vista volumetrico ed architettonico. In assenza di dati certi riferiti alla struttura morfologica o alle quantità volumetriche originarie, l'attuazione dell'intervento dovrà avvenire previo piano di recupero nell'ambito del quale saranno definiti tutti i parametri edilizi e le condizioni generali per il recupero e la ricostruzione del manufatto.

6. Per gli edifici ricadenti in aree da sottoporre a interventi di conservazione e/o di riqualificazione, al solo scopo di agevolare il mantenimento delle funzioni residenziali o il recupero delle stesse nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli edifici interessati, sono ammesse deroghe alle vigenti disposizioni in materia di altezze minime interpiano e di standard tecnologici e igienico sanitari.

Art. 34 Glossario interventi

1. Le definizioni riportate nel presente articolo valgono per tutte le modalità d'intervento contenute nelle presenti norme.

a) Consolidamento: insieme di operazioni finalizzate al recupero della resistenza e della efficienza statica, anche con miglioramento delle caratteristiche meccaniche originarie.

b) Modifica: insieme di operazioni che comporta l'introduzione di nuovi elementi e l'eliminazione di elementi esistenti o di parti di essi.

c) Protezione: insieme di operazioni finalizzate alla tutela o alla conservazione delle condizioni esistenti di elementi architettonici o di parti di essi.

d) Pulitura: insieme di operazioni finalizzate alla rimozione della patina superficiale di intonaci, superfici lapidee, superfici degli elementi metallici e lignei.

e) Rifacimento (o rinnovo): operazione di sostituzione con reimpiego degli stessi materiali e stesse

tecnologie dell'elemento sostituito.

f) Ripristino (o riparazione): insieme di operazioni finalizzate al recupero delle condizioni originarie, senza alterazione delle caratteristiche esistenti.

g) Sostituzione: insieme di operazioni finalizzate alla messa in opera di nuovi elementi, o parti di essi, al posto di elementi esistenti, con l'uso di materiali e tecnologie anche differenti da quelli esistenti.

Art. 35 Elementi costitutivi degli edifici: definizioni

a) Sono elementi strutturali:
- le strutture di fondazione;
- le strutture verticali continue e puntiformi;
- le strutture orizzontali piane (solai, terrazze, balconi);
- le strutture voltate;
- le strutture di collegamento verticale;
- le strutture di copertura di qualsiasi tipo;
- i portici e le logge;
- gli elementi di presidio statico (catene, speroni, ecc.);

b) sono elementi complementari interni:
- le pareti non portanti;
- le controsoffittature piane e voltate;
- i soppalchi;

c) sono elementi complementari esterni:
- le aperture (finestre, porte, ecc.);
- i lucernari;
- le pensiline;

d) sono elementi di finitura:
- le superfici parietali esterne: intonaci; coloriture esterne; superfici murarie a facciavista;
- gli elementi decorativi: marcapiani; elementi delimitanti le aperture; ecc.;
- gli infissi; i serramenti; i sistemi di oscuramento;
- le ringhiere e le inferriate;
- gli elementi non strutturali della copertura;

e) sono elementi tecnici:
- gli impianti tecnologici;
- i sistemi di protezione degli orizzontamenti e delle strutture verticali (vespai, gattaiolati, scannafossi, drenaggi, ecc.).

Art. 36 Definizioni generali degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (in riferimento all art.4 della L.R. 52/99)

a) manutenzione ordinaria: interventi riguardanti, il rinnovamento la riparazione e la sostituzione delle

finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Devono riguardare solo gli elementi di finitura e quelli tecnici, senza alterare gli elementi strutturali, la divisione dei locali, le caratteristiche originarie e la sua destinazione;

b) manutenzione straordinaria: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitario e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche delle destinazioni d'uso;

c) restauro e risanamento conservativo: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibile; tali interventi comprendono:

c1 - il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;

c2 - l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;

c3 - eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

c4 -gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento degli edifici, ancorché recenti;

d) ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono:

d1 - ripristino o sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;

d2 - la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

d3 - la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planovolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

d4 - demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;

d5 - le addizioni anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali;

d6 - il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;

d7 - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità;

e) ricomposizione volumetrica: interventi che comportano la parziale o la totale demolizione di un edificio e la sua ricostruzione sullo stesso suolo, con il mantenimento del volume e del numero dei piani preesistente anche con la traslazione dell'edificio solo se essenziale al rispetto delle norme

sulle distanze dagli edifici;

f) ampliamento volumetrico: interventi di addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate a ristrutturazione edilizia;

g) ristrutturazione urbanistica: interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanisticoedilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 37 Aree urbane da sottoporre ad interventi di restauro

1. Sono aree che possono comprendere edifici e/o complessi e/o spazi aperti che necessitano d'interventi volti ad assicurare, migliorare e/o reintegrarne la funzionalità. Ad esse viene riconosciuto carattere urbanistico ed architettonico significativo e valore culturale ed ambientale per connotazione tipologica o di aggregazione e per testimonianza storica.

2. In tali aree sono previsti e consentiti, oltre gli interventi di manutenzione ordinaria, i seguenti interventi di restauro e risanamento conservativo (re) come definiti all'art. 36 precedente, con le seguenti precisazioni:
   a) gli interventi sugli edifici potranno comportare l'eliminazione di parti che ne alterano l'aspetto compromettendone la stabilità, fruibilità e riconoscibilità mentre potranno essere compiuti interventi di consolidamento e ricostruzione delle parti crollate o demolite;
   b) gli interventi sugli elementi strutturali degli edifici potranno comportare soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio e non dovranno modificare la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni se non in porzioni limitate del fabbricato mantenendo in generale le caratteristiche strutturali esistenti.
      Gli interventi potranno prevedere l'impiego di tecniche non tradizionali, purché il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato o a parti di esso;
   c) gli interventi sugli elementi complementari e di finitura degli edifici esistenti potranno comportare operazioni di pulizia e di limitato e parziale rifacimento, oltre che interventi di protezione e consolidamento, mentre gli interventi di sostituzione e nuova realizzazione saranno limitati ai soli elementi complementari interni;
   d) gli interventi sugli elementi tecnici degli edifici potranno comportare l'integrazione e la realizzazione di nuovi impianti tecnologici che non dovranno comunque alterare i volumi esistenti la superficie netta di pavimento e la quota degli orizzontamenti e della copertura;
   e) gli interventi di frazionamento negli edifici residenziali non dovranno comportare la realizzazione di unità immobiliari con superficie netta (Sn) inferiore a 60 mq. Potranno essere concesse deroghe a tale limite, in sede di valutazione del progetto, quando la superficie complessiva dell'unità immobiliare da suddividere sia inferiore a 120 mq. o comunque si dimostri impossibile rispettare il limite minimo di 60 mq. per tutte le
   f) unità frazionate. Condizione comunque indispensabile alla concessione di tale deroga è che in

tali casi l'intervento di frazionamento non comporti la modifica sostanziale del sistema dei collegamenti verticali e delle aperture esistenti;

g) gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere finalizzati a conservare lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nell'assetto storico e paesisticoambientale.

Art. 38 Aree urbane da sottoporre ad interventi di conservazione

1. Sono aree che possono comprendere edifici e/o complessi e/o spazi aperti per i quali si rendono necessari interventi volti al mantenimento e/o al recupero della loro struttura morfologica, tipologica e materica. In tali aree sono previsti e consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, i seguenti interventi:

2. cs1 - conservazione di tipo 1: interventi di restauro e risanamento conservativo così come definiti all'art. 37 precedente, con le seguenti precisazioni:

a)gli interventi sugli elementi strutturali degli edifici potranno comportare soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio;

b)gli interventi sugli elementi di completamento e di finitura degli edifici esistenti potranno comportare operazioni di pulizia, protezione, rifacimento e consolidamento, mentre gli interventi di sostituzione e nuova realizzazione saranno limitati ai soli elementi complementari interni;

c)la realizzazione di soppalchi e di strutture di collegamento verticale è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;

d)gli interventi sugli elementi tecnici degli edifici potranno comportare l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti tecnologici senza alterare i volumi esistenti, la superficie netta del pavimento, la quota degli orizzontamenti e della copertura;

e)per quanto riguarda gli interventi di frazionamento negli edifici residenziali valgono le stesse disposizioni di cui alla lettera e) dell'art. 37 precedente;

f) potranno essere effettuati interventi di riaperture di porte e finestre esterne tamponate senza modifica di forma, dimensione e posizione. E' consentita tuttavia l'apertura di nuove finestre e/o porte esclusivamente nella misura minima sufficiente a rendere abitabile o agibile, ai sensi delle attuali disposizioni normative, parti dell'immobile e se salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche del complesso. Tale disposizione non si applica ai locali igienici sanitari e in genere a tutti i locali di servizio e/o accessori;

g)gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere finalizzati in generale a conservare lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico ambientale.

h)gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli

immobili per le esigenze dei disabili potranno comportare aggiunte ai volumi esistenti solo per consentire gli spostamenti in verticale dei disabili in mancanza di possibili soluzioni alternative all'interno degli edifici e comunque se compatibili con gli elementi tipologici e formali. L'eventuale adeguamento delle dimensioni dei servizi igienici per i disabili deve essere realizzato all'interno degli edifici senza alterarne i volumi.

i) Potranno essere realizzate tettoie a protezione degli accessi agli edifici per una larghezza massima di m. 1,5 ed aggetto massimo di m. 1,2. La struttura portante dovrà essere in legno e la copertura in coppi ed embrici di laterizio di recupero o del tipo invecchiato.

j) Potranno essere realizzate scale esterne ad una sola rampa per collegare il piano terra al piano primo solo nei casi di comprovate impossibilità a realizzare altri collegamenti verticali interni.

La tipologia architettonica dovrà essere quella del profferlo toscano in muratura di pietrame o laterizio con parapetto anch'esso in muratura. La struttura muraria potrà essere lasciata a facciavista o intonacata in coerenza con i materiali ed i cromatismi presenti nel prospetto dell'edificio.

I gradini dovranno essere realizzati con una unica lastra di pietra o in mattoni disposti a coltello per una larghezza massima di m.1,10. La rampa non potrà essere coperta.

3. cs2 - conservazione di tipo 2: interventi di ristrutturazione edilizia limitati agli interventi del tipo d1 e d2 così come definiti al precedente art. 36 con le seguenti precisazioni:

a) gli interventi sugli elementi strutturali degli edifici potranno comportare soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio;

b) gli interventi di completamento e di finitura degli edifici esistenti potranno comportare operazioni di pulizia, protezione, rifacimento, consolidamento e di sostituzione, mentre gli interventi di nuova realizzazione saranno limitati ai soli elementi complementari interni,

c) gli interventi sugli elementi tecnici degli edifici potranno comportare l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti tecnologici senza alterare i volumi esistenti, la superficie netta dei pavimenti, la quota degli orizzontamenti e della copertura;

d) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili potranno comportare aggiunte ai volumi esistenti solo per consentire gli spostamenti in verticale dei disabili in mancanza di possibili soluzioni alternative all'interno degli edifici e comunque se compatibili con gli elementi tipologici e formali. L'eventuale adeguamento delle dimensioni dei servizi igienici per i disabili deve essere realizzato all'interno degli edifici senza alterarne i volumi;

e) per quanto riguarda gli interventi di frazionamento degli edifici residenziali valgono le stesse disposizioni di cui alla lettera e) dell'art. 37 precedente;

f) potranno essere effettuati interventi di riapertura di porte e finestre esterne tamponate, anche con parziale modifica di forma, dimensioni e posizione. E' consentita altresì l'apertura di nuove finestre e/o porte esclusivamente nella misura minima sufficiente a rendere abitale o agibile, ai sensi delle attuali disposizioni normative, parti dell'immobile e se salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche del complesso. Tale disposizione non si applica ai locali igienici sanitari e in genere a tutti i locali di servizio e/o accessori;

g) gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere finalizzati al ridisegno generale degli elementi costitutivi.

h) Potranno essere realizzate tettoie a protezione degli accessi agli edifici per una larghezza massima di m. 1,50 ed aggetto massimo di m. 1,20. La struttura portante dovrà essere in legno e la copertura in coppi ed embrici di laterizio di recupero o del tipo invecchiato.

i) Potranno essere realizzate scale esterne ad una sola rampa per collegare il piano terra al piano primo solo nei casi di comprovate impossibilità a realizzare altri collegamenti verticali interni.

La tipologia architettonica dovrà essere quella del profferlo toscano in muratura di pietrame o laterizio con parapetto anch'esso in muratura. La struttura muraria potrà essere lasciata a facciavista o intonacata in coerenza con i materiali ed i cromatismi presenti nel prospetto dell'edificio.

I gradini dovranno essere realizzati con una unica lastra di pietra o in mattoni disposti a coltello per una larghezza massima di m.1,10. La rampa non potrà essere coperta.

Art. 39 Aree urbane da sottoporre ad interventi di riqualificazione

1. Sono aree che possono comprendere edifici, complessi e spazi aperti per i quali si rende necessaria una operazione generale di riqualificazione allo scopo di migliorarne l'assetto morfologico, tipologico e materico. In tali aree sono previsti e consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i seguenti interventi:
2. rq0 - riqualificazione di tipo zero: interventi di ristrutturazione edilizia e di ricomposizione volumetrica di cui rispettivamente alle lettere d) - da d1 a d7 - ed alla lettera e) dell'art. 36 precedente;
3. rq1 - riqualificazione di tipo 1: tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ricomposizione volumetrica consentiti per la riqualificazione di tipo rq0 di cui sopra, con possibilità di incremento del volume edilizio esistente fino al massimo consentito dall'indice di zona se il lotto di pertinenza dell'edificio o del complesso edilizio è compreso in zona B1;
4. rq2 -riqualificazione di tipo 2: interventi di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere d1), d2), d3), d4), d7) di cui all'art. 36 precedente;
5. rq3 - riqualificazione di tipo 3: tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, ricomposizione

volumetrica e ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 36 precedente.

Art. 40 Nuclei e case sparse: criteri generali d'intervento

1. Gli interventi edilizi sui nuclei e sulle case sparse sono disciplinati attraverso apposite schede normative - riportate nell'art. 41 successivo -. Nelle schede normative i tipi di intervento previsti per i singoli edifici, sono quelli definiti per le aree urbane agli artt. 37 e 38 precedenti (re = restauro; cs = conservazione; rq = riqualificazione). Nelle schede normative è definita l'area di pertinenza degli edifici; sono indicate le modalità d'attuazione degli interventi e possono inoltre essere indicate particolari prescrizioni da rispettare e particolari indicazioni per il trattamento del suolo.

2. I progetti di conservazione e/o riqualificazione degli edifici rurali e delle case sparse devono essere corredati da un progetto almeno in scala 1:200/1:500 relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo dettagliato di tutti gli elementi vegetazionali ed artificiali che la costituiscono, con l'indicazione di tutti gli interventi previsti anche al fine di salvaguardare i caratteri di ruralità che connotano l'area medesima quali:

- muretti, ciglionamenti e terrazzamenti che dovranno essere mantenuti nella loro piena efficienza mediante opportune opere di manutenzione e di ripristino;
- emergenze arboree: filari, gruppi di alberi, alberature segnaletiche, querce camporili che dovranno essere conservate ovvero sostituite perché pericolanti o per esigenze fitosanitarie; alberi monumentali ai quali si dovrà applicare la disciplina prevista dalla L.R. 6/1988;
- siepi: che dovranno essere mantenute anche attraverso la potatura e la sostituzione di singole piante senza interrompere la continuità o ridurre la varietà delle specie ovvero che potranno essere impiantate ex novo, esclusivamente con specie autoctone;
- pavimentazioni di aie e percorsi in pietra o in cotto da restaurare/ripristinare.

3. La realizzazione di piscine e/o campi da tennis nell'area di pertinenza degli edifici rurali e delle case sparse, qualora consentita dalla normativa del Piano Strutturale riferita ai Sistemi territoriali e Subsistemi ambientali definiti dallo stesso Piano Strutturale, dovrà osservare, al fine della mitigazione dell'impatto ambientale, le seguenti prescrizioni:

- in nessun punto il piano dei campi da tennis o il bordo superiore della piscina dovranno discostarsi di oltre 100 cm. dalla quota originaria del terreno;
- i muri a retta, le alberature di nuovo impianto e le sistemazioni in genere, dovranno rispettare gli allineamenti del tessuto agrario circostante;
- eventuali schermature a verde dovranno utilizzare specie tipiche della zona o comunque paesaggisticamente compatibili;
- caratteristiche dei campi da tennis: devono essere localizzati in aree interne a quella di pertinenza prive di sbalzi di livello superiore a 100 cm. e che non siano in diretto rapporto visivo con il sistema della viabilità. Le recinzioni del campo dovranno essere limitate nell'altezza e comunque schermate da vegetazione per ridurre l'impatto visivo. Particolare cura dovrà essere usata nello studio della

illuminazione che dovrà essere diretta esclusivamente sul campo da gioco;

- caratteristiche delle piscine: per la realizzazione del bordo delle piscine dovranno essere utilizzati materiali presenti nel contesto degli edifici circostanti (preferibilmente pietra, legno, cotto) sono da preferire tuttavia soluzioni a bordo sfioro. Il rivestimento interno della vasca dovrà essere di colore grigio perla o sabbia se realizzato in materiale plastico o vernice; colorazioni diverse, comunque a ridotto effetto cromatico e quindi visivo, potranno essere valutate nel caso di rivestimento ceramico. Gli eventuali locali per impianti tecnici dovranno essere commisurati alle effettive necessità in relazione alle caratteristiche dell'impianto e dovranno essere interrati almeno per l'80% del volume ovvero realizzati all'interno degli edifici esistenti in appositi locali resi idonei se necessario;

3/bis. Gli interventi in questi ambiti territoriali soggiaciono inoltre a tutte le prescrizioni ed indicazioni del Regolamento Edilizio Rurale(Allegato A) applicativo del Regolamento di attuazione del Titolo IV Capo III della L.R. n.1/05

- il rilascio dell'autorizzazione per la realizzazione delle piscine e dei campi da tennis è subordinata alla definizione di un progetto di sistemazione e salvaguardia dei caratteri di ruralità che connotano tutta l'area di pertinenza come indicato al comma due del presente articolo e, per quanto riguarda le piscine, è anche subordinato alla dimostrazione delle modalità di approvvigionamento idrico autonomo dalla rete pubblica.

4. Per tutti gli altri edifici non compresi nelle schede normative e per i quali le tavole grafiche del presente Regolamento Urbanistico non riportano alcuna indicazione valgono le disposizioni del Regolamento Edilizio Rurale (Allegato A) applicativo del Regolamento di attuazione del Titolo IV Capo III della L.R. n.1/05, in quanto compatibili con le norme del Piano Strutturale riferite ai Sistemi territoriali ed ai Subsistemi ambientali definiti dal Piano Strutturale medesimo.

Art. 41 Schede normative di nuclei e case sparse

Le varianti apportate alle schede normative di nuclei e case sparse (art. 41)

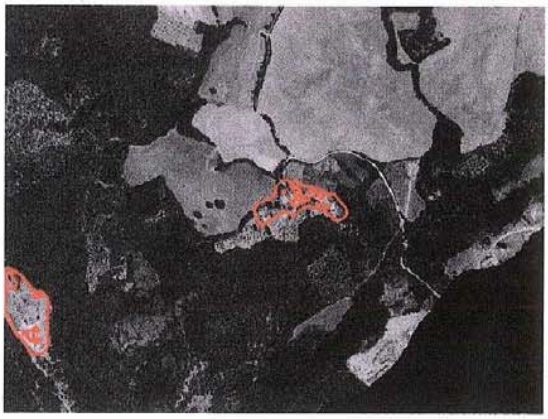
Vi sono due schede normative, la n°85 “Pompana”, n°21 “Palazzina”, interessate da una modestissima variante. Nella scheda n°85 “Pompana” si è provveduto all’inserimento di due edifici esistenti non previsti nella scheda approvata dal Regolamento urbanistico nel 2005.
Nella scheda n°21 su un edificio in condizioni statiche talmente precarie da compromettere la possibilità della sua conservazione. Per consentire di recuperare la volumetria con un insieme sistematico di interventi (dalla demolizione alla ricostruzione in sito o alla ristrutturazione urbanistica) si è proceduto alla ridefinizione degli interventi consentiti.

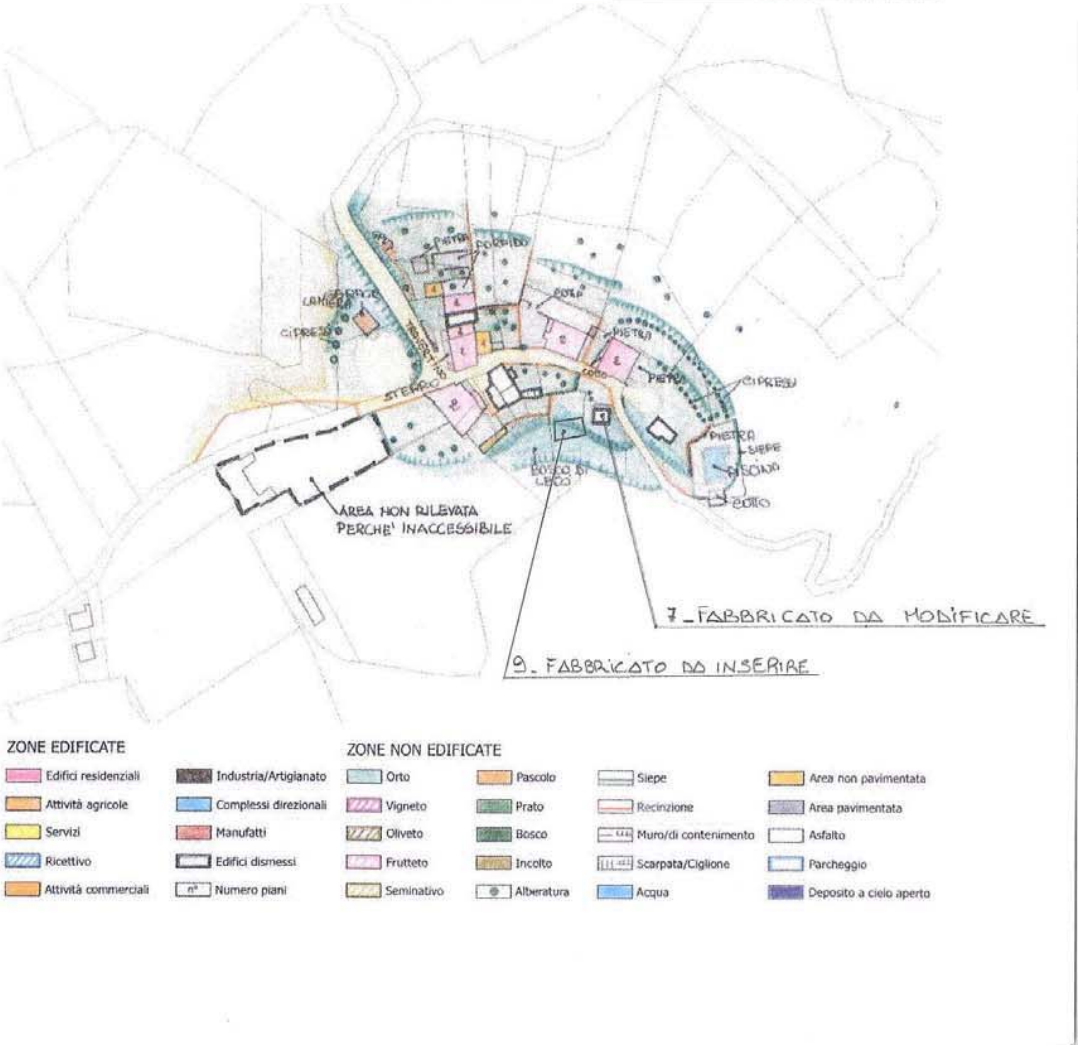
(OMISSIS)

Comune di Murlo

Nuclei e case sparse: scheda di rilievo

Scheda n° 85
Toponimo: Pompana
Indirizzo: Strada di Pompana, 2/31
Data di rilievo e foto: 15/12/2003





ZONE EDIFICATE

Edifici residenziali	Industria/Artigianato	
Attività agricole	Complessi direzionali	
Servizi	Manufatti	
Ricettivo	Edifici dismessi	
Attività commerciali	n° Numero piani	

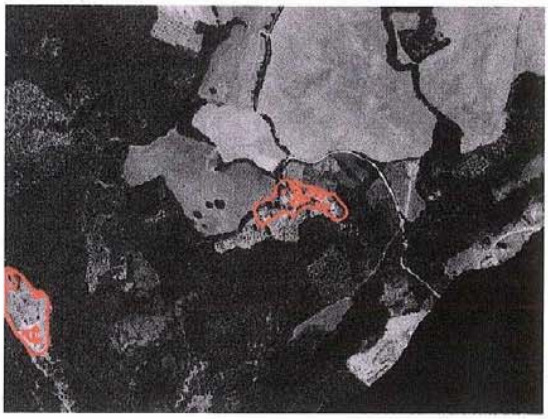
ZONE NON EDIFICATE

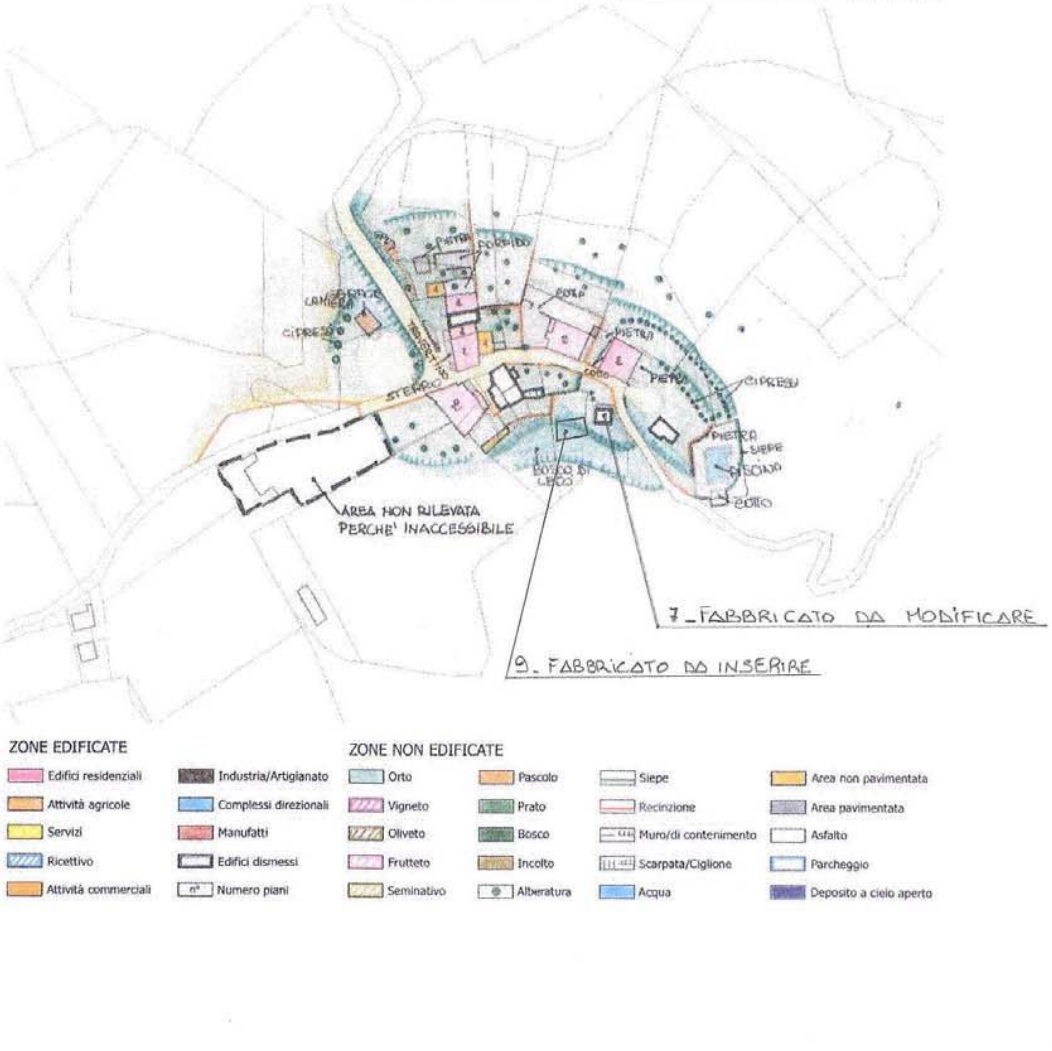
Orto	Pascolo	Siepe		Area non pavimentata
Vigneto	Prato	Recinzione		Area pavimentata
Oliveto	Bosco	Muro/di contenimento		Asfalto
Frutteto	Incolto	Scarpata/Ciglione		Parcheggio
Seminativo	Alberatura	Acqua		Deposito a cielo aperto

Comune di Murlo

Nuclei e case sparse: scheda di rilievo

Scheda n° 85
Toponimo: Pompana
Indirizzo: Strada di Pompana, 2/31
Data di rilievo e foto: 15/12/2003





ZONE EDIFICATE

Edifici residenziali	Industria/Artigianato	
Attività agricole	Complessi direzionali	
Servizi	Manufatti	
Ricettivo	Edifici dismessi	
Attività commerciali	n° Numero piani	

ZONE NON EDIFICATE

Orto	Pascolo	Siepe		Area non pavimentata
Vigneto	Prato	Recinzione		Area pavimentata
Oliveto	Bosco	Muro/di contenimento		Asfalto
Frutteto	Incolto	Scarpata/Ciglione		Parcheggio
Seminativo	Alberatura	Acqua		Deposito a cielo aperto

Foto n° 1

Foto n° 2

Foto n° 4

Foto n° 5

INFORMAZIONI GENERALI

Tipo:	nucleo	
Posizion	poggio	
Rapporto con la viabilità:	secante	
Accessibilità	Tipo strada:	sterro
	Qualità:	mediocre
Reti	Acqua potabile:	non rilevato
	Luce:	si
	Riscaldamento:	non rilevato
	Fognatura:	non rilevato
	TV:	antenna e parabola
	Telefono:	si
Destinazione d'uso prevalente	residenza	
Numero edifici rilevati:	9	

SEZIONE 1 – DESCRIZIONE MORFOLOGICA E TIPOLOGICA

1.1 Articolazione volumetrica:

Il nucleo di Pompana si compone di più edifici in posizione reciproca isolata posizionati ai lati di una strada a sterro e con funzione originaria, e per alcuni ancora attuale, di residenza. Ogni edificio ha una volumetria articolata in più corpi perlopiù di due piani. Gli edifici 1,2 e 5 presentano inoltra muri a scarpa.

I corpi che compongono l'edificio 1 sono stati edificati a partire da quote diverse mentre gli altri edifici sono collocati nella parte alta pianeggiante.

Leggermente isolata rispetto agli edifici suddetti si trova una villa che non è stato possibile rilevare (completamente circondata a una recinzione, proprietari assenti).

1.2 Spazi aperti di pertinenza:

La maggior parte degli edifici che fanno parte del nucleo sono stati recentemente sottoposti ad intervento di ristrutturazione. Con essi anche le aree circostanti sono state adeguate e sistemate con pavimentazioni e sistemazioni del verde. Si alternano impantiti in cotto, in pietra o in porfido e pratini all'inglese.

Nelle vicinanze dell'edificio 5, ma a quota leggermente più bassa, è stata realizzata una piscina. Prospiciente l'edificio 8 è uno spiazzo con fondo in terra battuta.

La ristrutturazione degli edifici e del nucleo, con conseguente ridefinizione della proprietà, ha comportato anche la suddivisione degli spazi aperti delimitati tra di loro da recinzioni di vaio tipo.

1.3 Individuazione dei fabbricati e degli usi

Edificio n.	Tipo
1	EDIFICIO PRINCIPALE
2	EDIFICIO PRINCIPALE
3	EDIFICIO PRINCIPALE
4	EDIFICIO PRINCIPALE
5	EDIFICIO PRINCIPALE
6	ALTRO
7	ANNESSO
8	ANNESSO
9	ANNESSO

Edificio n. 1

Tipologia: aggregazione lineare Orientamento del fronte principale: ovest Numero piani: 1
Destinazione d'uso attuale a piano terra: residenza Destinazione d'uso scheda L.59: non specificata
Destinazione d'uso originaria: residenza
Numero delle unità abitative: 2

Edificio n. 2

Orientamento del fronte principale: est Numero piani: 3

Destinazione d'uso attuale a piano terra: accessorio alla residenza, nei piani superiori: residenza

Destinazione d'uso scheda L59: non specificata Destinazione d'uso originaria: residenza Numero delle unità abitative: 2

Edificio n. 3

Orientamento del fronte principale: ovest Numero piani: 2

Destinazione d'uso attuale a piano terra: disuso, nei piani superiori: disuso Destinazione d'uso scheda L59: non specificata

Destinazione d'uso originaria: residenza Numero delle unità abitative: 2

Edificio n. 4

Orientamento del fronte principale: ovest Numero piani: 2

Destinazione d'uso attuale a piano terra: residenza utilizzata saltuariamente, nei piani superiori: residenza utilizzata saltuariamente

Destinazione d'uso scheda L59: non specificata Destinazione d'uso originaria: residenza Numero delle unità abitative: 2

Edificio n. 5

Orientamento del fronte principale: sud Numero piani: 2

Destinazione d'uso attuale a piano terra: residenza utilizzata saltuariamente, nei piani superiori: residenza utilizzata saltuariamente

Destinazione d'uso scheda L59: disuso Destinazione d'uso originaria: residenza Numero delle unità abitative: 2

Edificio n. 6

Numero piani: 1

Destinazione d'uso attuale a piano terra: disuso Destinazione d'uso scheda L59: non specificata Destinazione d'uso originaria: chiesa

Numero delle unità abitative: 0

Edificio n. 7

Tipo annesso: annesso in muratura Numero piani: 1

Destinazione d'uso attuale a piano terra: magazzino Destinazione d'uso scheda L59: non specificata Destinazione d'uso originaria: fabbricato recente Numero delle unità abitative: 0

Edificio n. 8

Tipo annesso: prefabbricato in lamiera Numero piani: 1

Destinazione d'uso attuale a piano terra: disuso Destinazione d'uso scheda L59: non specificata Destinazione d'uso originaria: fabbricato recente Numero delle unità abitative: 0

Edificio 9

Tipo annesso: annesso in muratura Numero piani: 1

Destinazione d'uso attuale al piano terra: magazzino Destinazione d'uso scheda L59: non specificata Destinazione d'uso originaria: fabbricato recente Numero delle unità abitative: 0

Tipi di Intervento e Prescrizioni Particolari

Edificio n° 1: conservazione di tipo 2 Edificio n° 2: conservazione di tipo 2 Edificio n° 3: conservazione di tipo 2

Edificio n° 4: conservazione di tipo 2

Edificio n° 5: conservazione di tipo 2 Edificio n° 6: rudere

Edificio n° 7: riqualificazione tipo 3 Edificio n° 8: demolizione

Edificio n° 9: riqualificazione tipo 3

Modalità di Attuazione

intervento diretto sottoposto ad autorizzazione. Reperti e resti archeologici del rudere da salvaguardare con apposito progetto.

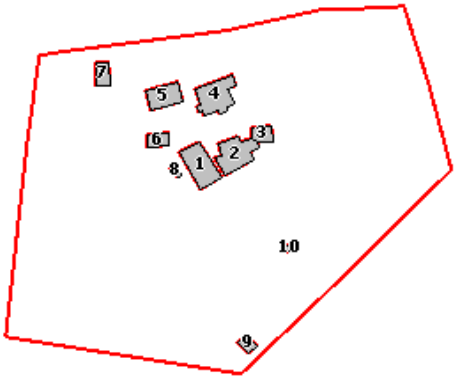
Fattibilità Geologica

Classe di intervento diretto sottoposto ad autorizzazione. Reperti e resti archeologici del rudere da salvaguardare con apposito progetto.

(OMISSIS)

Scheda n° 21

Toponimo: Palazzina



Tipi di Intervento e Prescrizioni Particolari

Edificio n° 1: conservazione di tipo 1

Edificio n° 2: conservazione di tipo 2

Edificio n° 3: conservazione di tipo 2

Edificio n° 4: conservazione di tipo 2

Edificio n° 5: conservazione di tipo 2

Edificio n° 6: conservazione di tipo 2

Edificio n° 7: riqualificazione di tipo 3

Edificio n° 8: manutenzione

Edificio n° 9: manutenzione

Edificio n° 10: manutenzione

Modalità di Attuazione

intervento diretto sottoposto ad autorizzazione

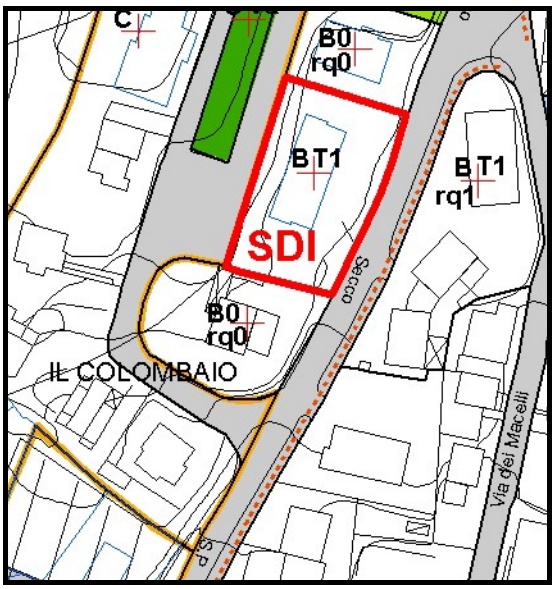
Fattibilità Geologica

Classe di fattibilità 3.

SCHEMI DIRETTORI

Art. 42 UMI SDI

incremento di volume mc. 1.500



Indirizzi e prescrizioni per il Permesso di costruire convenzionato

L'ampliamento dell'albergo "Murlo" di venti posti letto dovrà essere realizzato tramite un permesso di costruire convenzionato con obbligo urbanizzativo che preveda e definisca un progetto di ristrutturazione dell'edificio attualmente destinato ad albergo ed uno specifico progetto di suolo (di cui all'art. 19 precedente) riferito all'area di pertinenza dell'albergo medesimo.

L'ampliamento dell'albergo potrà essere articolato nella ristrutturazione (anche al fine di conferire requisiti di abitabilità) del piano seminterrato esistente e/o nell'ampliamento parziale del corpo di fabbrica dell'albergo medesimo.

L'ampliamento massimo complessivo di volume "abitabile" non dovrà comunque essere superiore a mc. 1.500 e non superare l'altezza di gronda del fabbricato esistente.

I nuovi ampliamenti dovranno correlarsi architettonicamente all'immagine attuale dell'albergo Particolare rilievo e attenzione dovranno essere assicurati nella progettazione degli spazi verdi privati

L'obbligo urbanizzativo, regolamentato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo, consisterà:

- nella corresponsione al Comune della monetizzazione totale o parziale delle aree a standards correlate all'ampliamento.
- negli eventuali adeguamenti necessari, o ritenuti opportuni dal Comune o dagli altri enti preposti, per le reti urbanizzative-tecnologiche pubbliche, per la dotazione aree attrezzate

per spazi di sosta o altro da realizzare anche esternamente all'area e in prossimità, anche su aree pubbliche.

Indirizzi e prescrizioni per il Permesso di costruire convenzionato

L'ampliamento dell'albergo "Murlo" di venti posti letto dovrà essere realizzato tramite un permesso di costruire convenzionato con obbligo urbanizzativo che preveda e definisca il progetto di ristrutturazione dell'edificio attualmente destinato ad albergo ed uno specifico progettodi suolo (di cui all'art. 19 precedente) riferito all'area di pertinenza dell'albergo medesimo.

L'ampliamento dell'albergo potrà essere articolato nella ristrutturazione (anche al fine di conferire requisiti di abitabilità) del piano seminterrato esistente e/o nell'ampliamento parziale del corpo di fabbrica dell'albergo medesimo.

L'ampliamento massimo complessivo di volume "abitabile" non dovrà comunque essere superiore a mc. 1.500 e non superare l'altezza di gronda del fabbricato esistente.

I nuovi ampliamenti dovranno correlarsi architettonicamente all'immagine attuale dell'albergo Particolare rilievo e attenzione dovranno essere assicurati nella progettazione degli spazi verdi privati

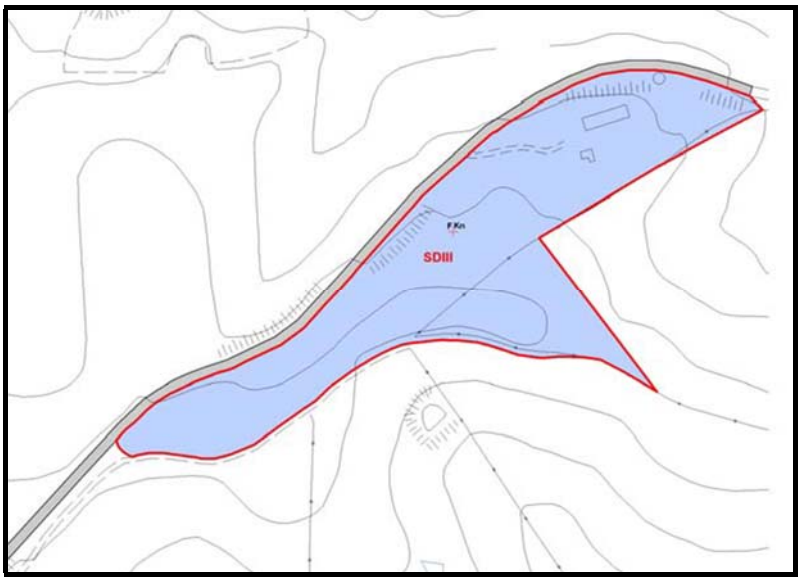
L'obbligo urbanizzativo, regolamentato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo, consisterà:

- nella corresponsione al Comune della monetizzazione totale o parziale delle aree a standards correlate all'ampliamento
- negli eventuali adeguamenti necessari, o ritenuti opportuni dal Comune o dagli altri enti preposti, per le reti urbanizzative-tecnologiche pubbliche, per la dotazione aree attrezzate per spazi di sosta o altro da realizzare anche esternamente all'area e in prossimità, anche su aree pubbliche.

Art. 43 UMI SDII

Previsione contenuta nel dimensionamento del Piano Strutturale, decaduta per decorrenza dei termini di vigenza per le aree di trasformazione del Regolamento Urbanistico.

Art. 44 UMI SDIII



Indirizzi e prescrizioni per il progetto di opera pubblica

A nord-est dell'abitato di Vescovado lungo la S.P. Vescovado-Monteroni d'Arbia è individuata con la sigla SDIII un'area di oltre due ettari di superficie che si sviluppa per circa trecento metri lungo la strada provinciale medesima.

Questa area è già in parte occupata da un canile "intercomunale" ed in parte è destinata ad un consistente ampliamento del canile esistente (dagli attuali 68 box ad oltre 160 box complessivi).

L'ampliamento del canile dovrà essere predisposto secondo uno specifico progetto di opera pubblica esteso all'intera area da definire in riferimento alle disposizioni della L.R. 43/95 modificata ed integrata dalla successiva L.R. 90/98.

In particolare il progetto di ampliamento del canile dovrà essere supportato da un progetto di suolo (di cui al precedente art. 19) nel quale siano definite le sistemazioni delle aree non edificate con opere di piantumazione arborea, pavimentazioni e trattamenti del terreno, localizzazione e trattamento delle aree di parcheggio, percorsi pedonali e carrabili interni ecc.

Art. 45 UMI SDIV

sup. territoriale mq. 12.450

volume residenziale mc. 2.000

Va - verde pubblico mq. 8421

Indirizzi e prescrizioni per la definizione del Piano Attuativo

L'area contrassegnata con la sigla SDIV è sita a sud della lottizzazione il "Colombaio" ed è accessibile dalla strada centrale di questa lottizzazione.

L'area SDIV è articolata in due sub-aree: una, sita ad est, che si sviluppa parallelamente alla S.P. Vescovado-Buonconvento, destinata a verde pubblico attrezzato ed una destinata ad edilizia residenziale per un totale di 2000 mc.

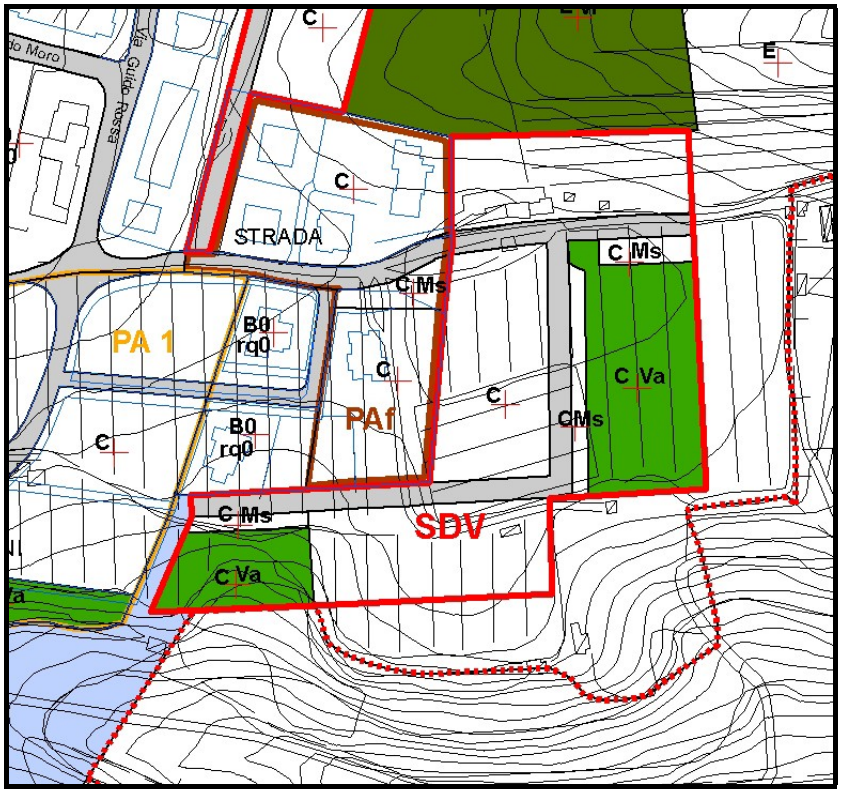
La tipologia edilizia prevista dovrà essere riferita ad edifici mono-bi-tri o quadrifamiliari di due piani abitabili di altezza massima di m. 7,5 più piano interrato o seminterrato per cantine o garage. Dovrà essere garantita la massima permeabilità dei suoli anche nell'area di parcheggio prevista con l'utilizzo di autobloccanti inerbibili e, ove vi siano recinzioni tra i lotti edificabili, dovrà prevedersi

l'impiego di murature esterne in pietrame a faccia vista.

L’assetto del verde pubblico attrezzato dovrà essere dettagliatamente definito in un apposito progetto di suolo (di cui all’art.19 precedente) predisposto dal Comune che, in particolare, preveda la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale tra la testata della nuova viabilità di zona e l’innesto della via del Poggetto nella circonvallazione ed inoltre si assicuri la salvaguardia e valorizzazione delle grandi alberature esistenti.

Art. 46 UMI SDV

sup. territoriale mq. 13.409
volume residenziale mc. 6.900
Va verde pubblico mq. 3.837
numero posti auto in Ms 60



Indirizzi e prescrizioni per la definizione del Piano Attuativo

Il nuovo insediamento residenziale contrassegnato con la sigla SDV è sito in un'area prevalentemente pianeggiante, attraversata dalla strada vicinale di Linaioli, che costituisce l'ultima propaggine dello sviluppo residenziale della "espansione est" di Vescovado.

Il nuovo insediamento residenziale dovrà essere articolato in tre lotti edificabili ed una vasta area destinata a verde pubblico attrezzato come risulta dallo schema grafico di questa scheda.

Le tipologie edilizie previste da realizzare nei tre lotti possono comprendere villette monobi- tri o quadrifamiliari di due piani e di altezza massima di m. 7,50 fuori terra oppure edifici in linea di due piani abitabili più piano interrato o seminterrato (da destinare a garage o cantina) di altezza massima complessiva non superiore a 7,50 m. rispetto al piano strada.

Insieme agli interventi edilizi dovranno essere realizzate le sistemazioni delle aree a verde ad uso pubblico e le relative attrezzature da definire in un apposito progetto di suolo (di cui al precedente art.19) riferito a tutta l'area in questione.

Si dovrà ricercare la massima permeabilità ed integrazione del nuovo insediamento con le limitrofe e i particolare con gli spazi pubblici esistenti e di previsione per la frequentazione collettiva, in particolare attraverso la creazione di percorsi ciclo-pedonali intersecanti i lotti edificabili così da costituire tragitti più diretti ed alternativi escludenti la conflittualità con i veicoli a motore.

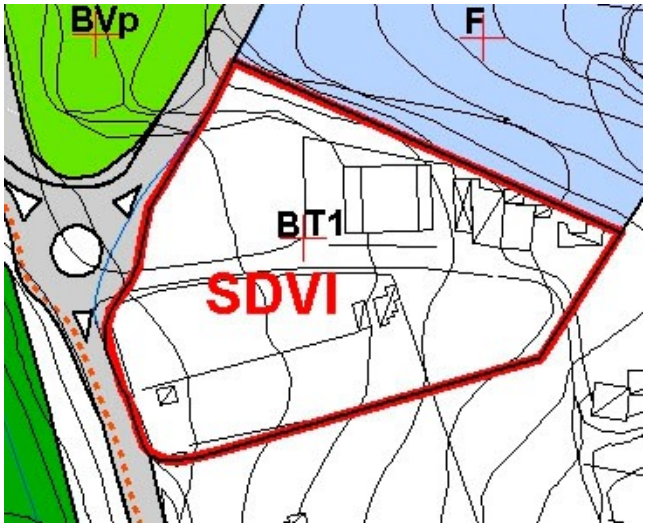
Dovrà essere garantita la massima permeabilità dei suoli anche nell'area di parcheggio prevista con l'utilizzo di autobloccanti inerbabili e, ove vi siano recinzioni tra i lotti edificabili, dovrà prevedersi l'impiego di murature esterne in pietrame a faccia vista. Come area marginale dello sviluppo residenziale ad est, è di particolare importanza la progettazione di questi margini anche in relazione alla "visuale sensibile" (vedi P.S) che interessa le zone a est e a sud di Vescovado.

Le priorità da rispettare nella progettazione dei margini urbani sono:

- La qualità architettonica degli edifici i quali dovranno integrarsi nella morfologia, nel disegno, nei materiali, come pure nelle finiture e colorazioni esterne con il tessuto preesistente
- La progettazione degli spazi verdi pubblici e privati di pertinenza al fine di garantire una continuità delle specifiche connotazioni paesaggistiche determinate dal rapporto tra naturale e artificiale, tra pieni e vuoti, nonchè nei materiali e colori tipici della zona

Art. 47 UMI SDVI

sup. territoriale mq. 4.771
volume mc. 5.000 Va verde
pubblico mq. 800 numero posti
auto in Ms 50



Indirizzi e prescrizioni per la definizione del Piano Attuativo

Obiettivo del progetto è la ristrutturazione urbanistica di un'area di pertinenza di un complesso edilizio rurale - già destinato a macello - di valore ambientale ed architettonico nullo sito sulla S.P. Vescovado-Buonconvento all'ingresso sud dell'abitato di Vescovado, per la realizzazione di un Centro per la promozione turistica, artigianale e agroalimentare del territorio, di iniziativa pubblica o pubblico/privata.

La nuova struttura edilizia dovrà avere una dimensione massima mc. 5.000, compreso la volumetria esistente, ed una altezza di due piani più piano seminterrato da destinare a magazzini, autorimessa e servizi tecnici. Le altre destinazioni d'uso potranno essere articolate in attività commerciali, ristorazione e residenza (quest'ultima per un massimo del 10% del volume edificabile da realizzarsi esclusivamente nell'edificio esistente).

L'assetto di tutta l'area dovrà essere definito in uno specifico progetto di suolo (di cui al precedente articolo 19) in cui l'integrazione con l'ambiente circostante sia caratterizzato, in particolare, da un organico modellamento dei piani e degli spazi esterni e da un sistema di fasce alberate (essenze locali sempreverdi) che circoscrivano le aree destinate a parcheggio, il sistema dei percorsi pedonali e meccanizzati ed il nuovo complesso edilizio destinato alle funzioni del Centro per la promozione del territorio.

Come area marginale dello sviluppo residenziale all'ingresso sud dell'abitato, è di particolare importanza la progettazione di questi margini anche in relazione alla "visuale sensibile" (vedi P.S) che interessa le zone a est e a sud di Vescovado.

Le priorità da rispettare nella progettazione dei margini urbani sono:

- La qualità architettonica degli edifici i quali dovranno integrarsi nella morfologia, nel disegno, nei materiali, come pure nelle finiture e colorazioni esterne con il tessuto preesistente
- La progettazione degli spazi verdi pubblici e privati di pertinenza al fine di garantire una continuità delle specifiche connotazioni paesaggistiche determinate dal rapporto tra naturale e artificiale, tra pieni e vuoti, nonché nei materiali e colori tipici della zona.

Art. 48 UMI SDVII

Indirizzi e prescrizioni per la definizione del Piano Attuativo

L'area contraddistinta con la sigla SDVII è in parte impegnata dalle attrezzature e dalle strutture del campeggio "Le Soline" attualmente in esercizio ed in parte destinata allo sviluppo ed alla crescita di questa attività.

L'ampliamento del campeggio Le Soline, secondo il presente Regolamento Urbanistico, è subordinato alla approvazione definitiva di uno specifico Piano Attuativo che dovrà risultare rispondente alla normativa regionale in materia di campeggi e relativo Regolamento di Attuazione. In particolare l'incremento di capacità ricettiva del campeggio dovrà essere dimensionato anche in relazione agli effetti indotti sul traffico urbano specie in relazione alla "strettoia" della Tagliata e comunque il numero delle case mobili. Le piazzole di sosta per i camper e le pavimentazioni in generale dovranno essere realizzati in terra battuta e/o con autobloccanti inerbibili, evitando cioè l'impermeabilizzazione del suolo.

L'incremento di volume da destinare a servizi non dovrà essere superiore a 200 mc.

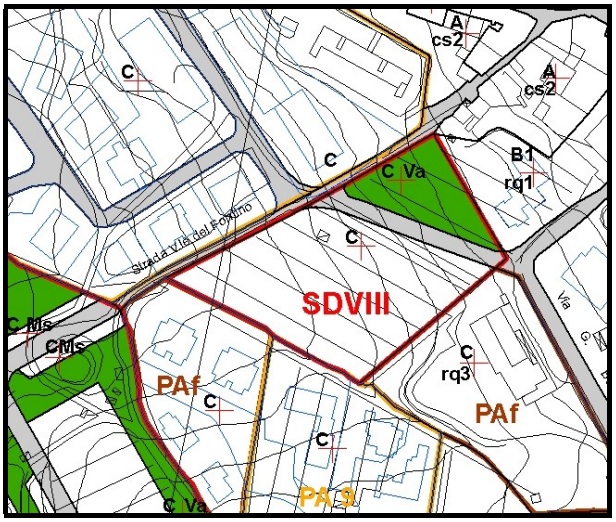
Il Piano Attuativo dovrà inoltre definire un progetto di suolo, di cui al precedente art. 19, che riservi particolare attenzione alle emergenze paesistiche specie per quanto riguarda i terrazzamenti in pietra che dovranno essere salvaguardati e/o ripristinati.

Art. 49 UMI SDVIII

sup. territoriale mq. 5.470

volume residenziale mc. 3.500

Va verde pubblico mq. 1.052



Indirizzi e prescrizioni per la definizione del Piano Attuativo

L'insediamento residenziale contrassegnato con la sigla SDVIII, sito nell'area delimitata dall'incrocio tra via Bari e la strada vicinale del Fontino, completa il sistema insediativo della parte est della zona del "Paradiso".

Le tipologie edilizie potranno essere riferite ad edifici a schiera e/o in linea e/o ad edifici mono-bi-tri-quadrifamiliari, di altezza massima di m. 7,5 e dovranno essere realizzate nel rispetto della conformazione del suolo riducendo al minimo gli sbancamenti.

Insieme all'intervento di espansione residenziale dovranno essere realizzate l'allargamento stradale della strada v. del Fontino comprensiva di percorso ciclo pedonale e le sistemazioni delle aree a verde di uso pubblico, le relative attrezzature ed i percorsi pedonali da definire in un apposito progetto di suolo (di cui all'art.19 precedente) riferito a tutta l'area in questione.

Art. 50 UMI SDIX

Abrogato

Art. 51 UMI SDX

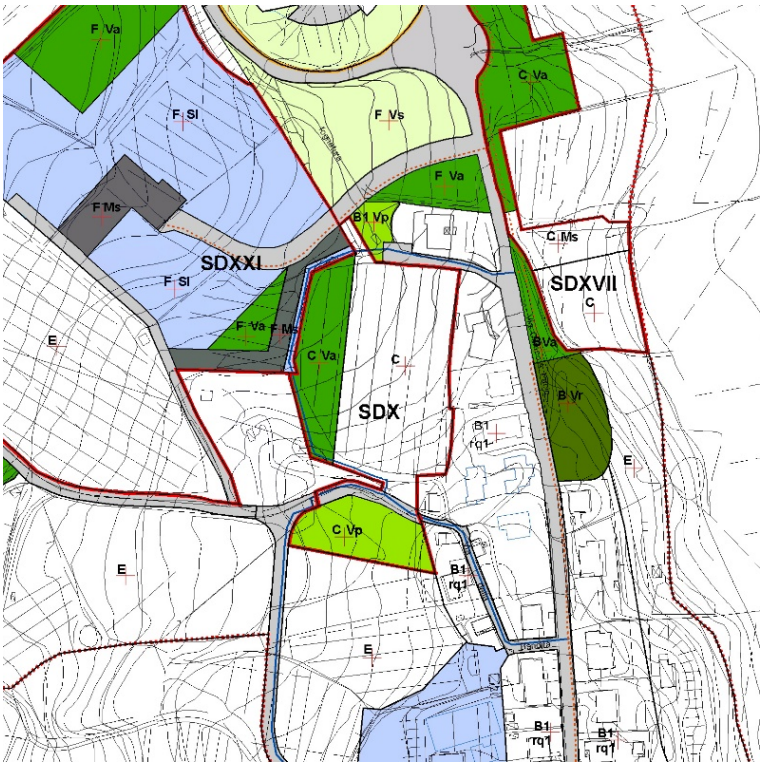
sup. territoriale mq 12.429

volume residenziale mc. 7.000

Va verde pubblico mq 2.550

Vp verde privato mq 2.114

numero posti auto in Ms 60



Indirizzi e prescrizioni per la definizione del Piano Attuativo

L'insediamento residenziale contraddistinto con la sigla SDX si sviluppa in parallelo e ad Est dell'abitato di Casciano che insiste sulla via di Campo Paolo ed è attraversato dalla via della Bandita.

L'area dovrà essere servita da una nuova strada di collegamento con l'abitato di Casciano e con la nuova viabilità che conduce al polo scolastico da individuare internamente al lotto contrassegnato dalla sigla C. Il progetto dell'area dovrà prevedere, lungo il confine ovest, in correlazione alla previsione del limitrofo nuovo polo scolastico, l'accessibilità dalle aree private edificate al previsto percorso ciclopedonale, favorendo il migliore e immediato collegamento pedonale e ciclabile dei residenti alle future strutture scolastiche.

Nel lotto edificabile, individuato dal presente Schema Direttore, le tipologie residenziali previste possono essere costituite da edifici mono-bi-tri-quadrifamiliari di due piani abitabili ed altezza massima di m. 7,50 ovvero da edifici in linea o a schiera di due piani abitabili per un'altezza di m. 7,50 fuoriterra più piano interrato o seminterrato.

Insieme all'intervento di espansione residenziale dovranno essere realizzate le sistemazioni delle aree di verde pubblico e le relative attrezzature da definire, complessivamente, in un apposito progetto di suolo (di cui al precedente art. 19) riferito a tutta l'area in questione. I posti auto dovranno essere reperiti all'interno del lotto contrassegnato dalla sigla C.

Art. 54 UMI SDXIII (Fontazzi)

sup. territoriale mq. 1.210
incremento di volume mc. 1.500
numero posti auto in Ms 25

L'area privata interessata è localizzata in prossimità dell'ingresso verso valle della Frazione di Fontazzi, lungo la Strada Provinciale n°.33 che collega Fontazzi con la S.Statale n°223.

1. **Destinazioni consentite:**

Residenziali

2. **Modalità di intervento:**

L'intervento per la realizzazione del nuovo edificio è sottoposto a Permesso di Costruire convenzionato, con obbligo di adeguamento urbanizzativo consistente nella contestuale realizzazione del parcheggio pubblico Mse relativo accesso ricompreso nell'U.M.I.

3. **Quantificazioni planimetriche:**

-Superficie Fondiaria (Sf) 1.214 mq. circa

di cui:

a. -Area di massima articolazione fabbricato 313mq. circa
b. -Area verde privato (vp), minimo 799 mq. circa
c. -Aree per connessioni urbanizzative
(strada di accesso al lotto edificabile) 92 mq. circa

4. Indirizzi e prescrizioni per l'assetto planivolumetrico del nuovo edificio e per la sistemazione delle aree di pertinenza

Il nuovo insediamento si concretizza nella previsione di un solo edificio residenziale, configurato come parte integrante della Frazione di Fontazzi, delle cui connotazioni edilizie dovrà mutuare, in sede di progettazione, le caratteristiche tipologiche, architettoniche e materiche.

Il nuovo corpo di fabbrica sarà di tipologia in linea, disposto su due livelli fuori terra rispetto alla quota media attuale dell' Area di massima articolazione fabbricato e comunque l'altezza massima di gronda deve essere inderogabilmente inferiore a quella dell'edificio esistente.

In sede progettuale, sulla scorta di specifici studi, sarà obbligo dimostrare la compatibilità degli interventi con gli obbiettivi di tutela prescritti per questa zona e comunque non dovranno essere previsti scavi profondi o realizzazione di pali che creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde circostanti."

Il collocamento dell'edificio dovrà tener conto, mantenendola inalterata, della fascia vegetazionale posta lungo l'impluvio attualmente esistente

La copertura sarà a colmo centrale e a due falde, con manto in coppi e tegole di cui almeno il 50% di recupero.

I comignoli saranno di disegno, tipologia e materiali secondo tradizione.

I materiali di rivestimento utilizzati per l'edificio residenziale dovranno essere analoghi a quelli già esistenti nel contesto edilizio in cui si colloca.

Le sistemazioni esterne saranno caratterizzate da una marcata presenza di spazi verdi piantumati. Nell' area a verde privato(vp) possono essere realizzate solo pavimentazioni in materiale lapideo di tradizione locale, ad eccezione del corsello di accesso alle autorimesse che potrà essere realizzato con le stesse caratteristiche della strada di accesso, parte interna, come di seguito indicato.

La strada di accesso sarà realizzata, previa autorizzazione dell'Ente Provincia e nel rispetto delle eventuali sue prescrizioni tecniche, con pavimentazione bituminosa per la parte esterna al cancello di accesso carraio, mentre per la parte interna sarà realizzata in sterrato o in autobloccanti inerbabili e potrà essere destinata anche ad ospitare in tutto o in parte i parcheggi pertinenziali.

Le aree non dovranno essere recintate verso la Strada Provinciale, fatta eccezione l' installazione del cancello carraio, collocato in arretramento in corrispondenza dell'accesso indicato dalla SP 33.

5. Regole della trasformazione

Il progetto sarà redatto nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

-Volume edificabile max .	mc.	1.500
-piani fuori terra	n.	2
-H max.	mt.	7,50
-Distanze minime dai confini di Sf..	mt.	5,00 e verso est 7,50
-Distanze minime dal filo stradale	mt.	7,50

- Indici ecologici

Nell' area a verde privato (vp) non possono essere realizzati edifici in sottosuolo.

Nell'area di massima articolazione del fabbricato le superfici che da progetto edilizio risultassero libere da costruzioni in soprasuolo dovranno essere sistemate a verde.

Dovranno essere posti a dimora:

-Min 12 alberi

-Min 30 arbusti

scelti preferibilmente tra essenze autoctone.

6. Adeguamenti urbanizzativi

L'intervento di trasformazione edilizia nella U.M.I. è subordinato alla realizzazione, in area sita all'ingresso alla Frazione Fontazzi, di un parcheggio pubblico della superficie di circa mq. 900

Detto intervento deve essere progettato e approvato come opera pubblica, a cura e spese del titolare della proprietà degli immobili costituenti la U.M.I. e/o suoi aventi causa.

Ove non si pervenisse alla disponibilità in via bonaria delle aree interessate dalle opere, saranno avviate dal Comune, sulla scorta del piano particellare a corredo del progetto e per ragioni di pubblica utilità, le procedure per acquisire coattivamente la disponibilità e proprietà delle stesse, con oneri per indennizzi a carico del titolare della proprietà delle aree edificabili della U.M.I. e/o suoi aventi causa.

Sia in sede progettuale che nel corso della progettazione il parcheggio dovrà essere adattato alla morfologia del terreno interessato con il preciso obbiettivo di minimizzare i movimenti di terra.

Ai fini della realizzazione del parcheggio non potranno essere effettuati movimenti di terra sostanziali; dovrà essere mantenuto l'andamento attuale del profilo del terreno, conservando, sostanzialmente, la piantagione di olivi esistete e le assenze autoctone e storicizzate.

La tipologia di pavimentazione per il parcheggio dovrà essere tale da garantire una permeabilità del terreno efficiente nel rispetto dell'art.M1 del PTC.

Vista la sussistenza per lo specifico intervento di realizzazione di parcheggio pubblico, di Area a Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata (PFME), secondo quanto indicato nel Piano di Assetto Idrogeologico dell' Autorità Bacino Ombrone, nella suddetta area è vigente la disciplina del suddetto Piano.

Art. 55 UMI SDXIV

Previsione contenuta nel dimensionamento del Piano Strutturale, decaduta per decorrenza dei termini di vigenza per le aree di trasformazione del Regolamento Urbanistico.

Art. 56 UMI SDXV

sup. territoriale mq. 19.735

volume residenziale mc. 5.700

Va verde pubblico mq. 2.231

Vr verde arborato di rispetto mq. 9.330

numero posti auto in Ms 50

<u>Indirizzi e prescrizioni per la definizione del Piano Attuativo</u>

L'area di riferimento dello Schema Direttore XV denominata "Poggetto" è delimitata a Nord dalla via del Castellare, a Est dalla Tagliata, a Ovest dal perimetro dell'UTOE di Casciano e a Sud da una serie di edifici di recente costruzione che si sviluppano lungo la via Casciano-Paccanino.

La strada interna di servizio prevista oltre a collegare la via del Castellare con la via Casciano-Paccanino, divide l'area medesima in due sub-aree di cui una destinata alla residenza, al verde pubblico attrezzato ed una destinata a verde erborato di rispetto.

La residenza è articolata in un unico lotto al cui interno possono essere realizzati edifici mono-bitriquadrifamiliari di altezza massima 7,50 m. sul piano di campagna, ovvero edifici in linea o a schiera di due piani abitabili di altezza massima complessiva di m. 7,50 più piano seminterrato o interrato da destinare a garage e cantina. I posti auto dovranno essere reperiti all'interno del lotto contrassegnato dalla sigla C.

Ad ovest, lungo il margine del nuovo agglomerato urbano e anche lungo il confine dell'UTOE, si prescrive la realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra la via del Castellare con la nuova viabilità a sud, in confine con l'U.M.I. SDXIV e la strada verso Paccanino, percorso che dovrà essere accompagnato , laddove già non esiste una significativa presenza di bordura di verde arborato spontaneo o di bosco, da una quinta di cipressi utile all'inserimento paesaggistico dell'intero nuovo aggregato edilizio.

Particolare rilevanza assume la sistemazione della sub-area destinata a verde arborato di rispetto che è stata prevista per salvaguardare la propaggine Sud (La Tagliata) del centro storico. Tutte le aree destinate a verde, pertanto, dovranno essere sistemate secondo uno specifico progetto di suolo esteso a tutta l'area secondo le indicazioni di cui all'art. 19 precedente

Il Piano Attuativo dovrà prevedere un documento che valuti i potenziali effetti, derivanti dalla realizzazione degli interventi, connessi agli aspetti ambientali specifici della Zona Speciale di Conservazione IT5190007 "Basso Merse" al fine della Valutazione di Incidenza propedeutica all'approvazione del PUA.

Art. 57 UMI SDXVI

sup. territoriale mq. 23.648

volumi residenziali mc. 9.000

Va verde pubblico mq. 3.890

Vr verde arborato di rispetto mq. 10.400

numero posti auto in Ms 140

<u>Indirizzi e prescrizioni per la definizione del Piano Attuativo</u>

L'insediamento residenziale previsto nella parte ovest della zona denominata "il Paradiso" delimitata dal fosso dell'Interraccio, dalla via del Castellare e dalle aree dei Piani Attuativi vigenti già attuati o in corso di attuazione - pone i temi della definizione del margine urbano-extraurbano, quello del completamento della maglia degli spazi aperti di interesse collettivo e della definizione-riorganizzazione complessiva del sistema della viabilità interna e degli spazi per la sosta dei veicoli.

Rispetto al principio insediativo proposto ed attuato fino ad ora nella zona, nella nuova espansione la rete della viabilità carrabile dovrà essere articolata in modo tale che ciascun edificio sia raggiungibile agevolmente in auto e sia in diretto contatto con gli spazi aperti a verde.

L'asse centrale del sistema della viabilità dovrà essere costituito dal rimodellamento e proseguimento della via del Fontino che collegherà direttamente il Centro di Casciano con tutta l'area del "Paradiso" e con la strada comunale di Vallerano e la via dei Lavatoi.

Le nuove abitazioni sono articolate in due lotti nei quali realizzare edifici mono-bi-tri o quadrifamiliari di due piani abitabili ed altezza massima non superiore a 7,50 m. ovvero edifici in linea o a schiera di due piani abitabili di altezza complessiva di m. 7,50 sul piano di campagna più piano seminterrato o interrato. Insieme all'intervento di espansione residenziale dovranno essere realizzate le sistemazioni delle aree a verde di uso pubblico e le relative attrezzature secondo uno specifico progetto di suolo (di cui al precedente art. 19) da riferire a tutta l'area in questione. I posti auto dovranno essere reperiti all'interno dei due lotti contrassegnati dalla sigla C.

Il Comune provvederà a realizzare sulle aree pubbliche di cessione un percorso ciclo-pedonale che dalla Strada di Vallerano conduce attraverso la valletta dell'Interraccio fino alla via del Castellare, percorso che dovrà essere accompagnato, laddove già non esiste una significativa presenza di bordura di verde arborato spontaneo o di bosco, da una quinta di cipressi utile all'inserimento paesaggistico dell'intero nuovo aggregato edilizio.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere un documento che valuti i potenziali effetti, derivanti dalla realizzazione degli interventi, connessi agli aspetti ambientali specifici della Zona Speciale di Conservazione IT5190007 "Basso Merse" al fine della Valutazione di Incidenza propedeutica all'approvazione del PUA.

Art. 58 UMI SDXVII

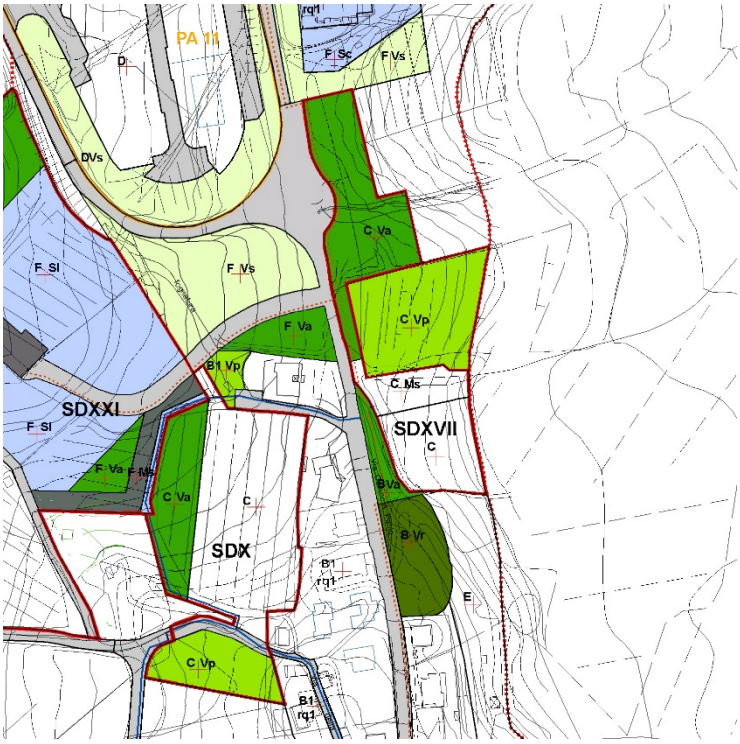
sup. territoriale mq. 12.639

volumi residenziali mc. 4.500

Va verde pubblico mq. 4.430 - con monetizzazioni ove si riscontrassero quantità minori rispetto a quelle indicate nello SD.

Vp verde privato mq. 4.395

numero posti auto in Ms 35



<u>Indirizzi e prescrizioni per la definizione del Piano Attuativo</u>

L'area contrassegnata con la sigla SDXVII è costituita da una fascia che si sviluppa lungo la via di Campo Paolo.

L'insediamento residenziale prevede la possibilità di realizzare edifici mono-bi-tri-quadrifamiliari di tre piani abitabili per una altezza massima di m. 9,50 a monte ovvero edifici in linea o a schiera di tre piani abitabili di altezza complessiva non superiore a m. 9,50 a monte più piano interrato o seminterrato.

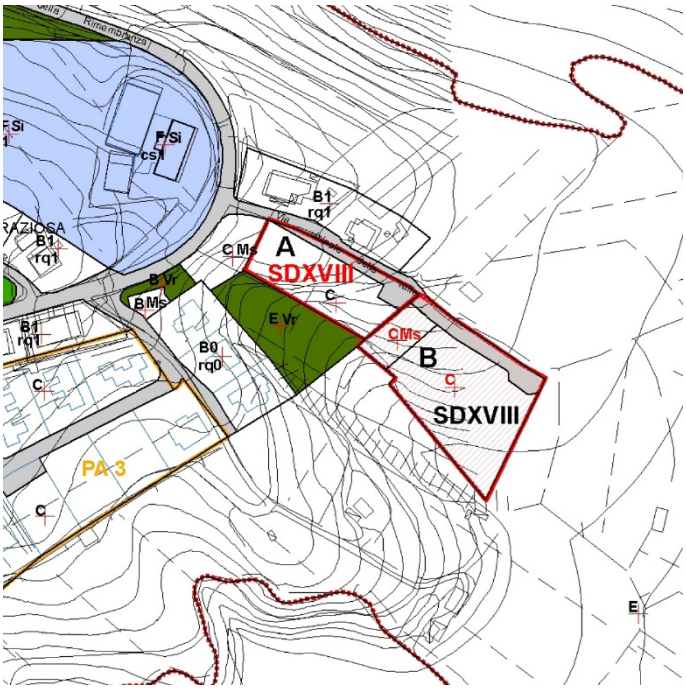
Il verde attrezzato di uso pubblico è costituito da una fascia continua che si sviluppa lungo la via Campo Paolo fra la nuova area residenziale e il cimitero. Insieme all'intervento residenziale dovranno essere realizzate le sistemazioni delle aree a verde di uso pubblico e le relative attrezzature secondo un apposito progetto di suolo(di cui al art. 19 precedente) nel quale dovrà essere contemplato un percorso ciclo-pedonale con fascia alberata idonea (vedi artt.38,39,32,33,34 del Regolamento Edilizio) per disincentivare i trasferimenti e percorsi in auto per recarsi dal nuovo agglomerato al centro di Casciano e al polo scolastico e, viceversa, da questi verso il nuovo agglomerato e il Cimitero.

Art. 59 UMI SDXVIII

sup. territoriale di cui: comparto A mq. 2.887
comparto B mq. 3.845

volume residenziale di cui: comparto A mc. 1.500
comparto B mc. 1.500

numero posti auto in Ms 20 + 20



<u>Indirizzi e prescrizioni per la definizione del Piano Attuativo</u>

Il Piano Attuativo del comparto B è riservato all'iniziativa comunale. Sono previsti un'area di parcheggio pubblico di venti posti auto nel comparto A, altrettanti nel comparto B, l'allargamento della strada tangente all'area medesima e la realizzazione di:

-nel comparto A: edilizia residenziale a mercato libero, consistente in uno o due edifici mono-bi-tri o quadrifamiliari composti da due piani abitabili per una altezza massima di 7,50 m. più piano seminterrato o interrato da destinare a garage e cantina

-nel comparto B: edilizia residenziale convenzionata o sovvenzionata, consistente in due o tre edifici bi-tri o quadrifamiliari composti da due piani abitabili per una altezza massima di 7,50 m. più piano seminterrato o interrato da destinare a garage e cantina.

In alternativa alla destinazione residenziale convenzionata è consentita la destinazione a servizi tecnici con la possibilità di realizzare un fabbricato ad uso magazzino per una altezza massima di 5,00 m.

Art. 60 UMI SDXIX

sup. territoriale mq. 8.159

volume residenziale mc. 4.000

Va verde pubblico mq. 1.777

numero posti auto in Ms 10

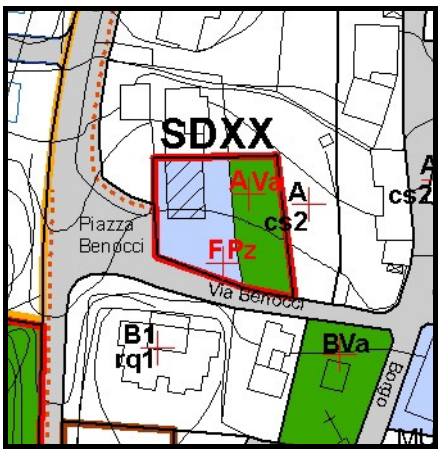
<u>Indirizzi e prescrizioni per la definizione del Piano Attuativo</u>

L'area SDXIX risulta sita ad Est della parte centrale dell'abitato di Vescovado a ridosso del centro storico a circa 60-70 ml. dalla Piazza Umberto.

L'area risulta accessibile da via de Linaioli, tramite la realizzazione di un nuovo raccordo stradale e dalla Piazza Umberto tramite un raccordo stradale esistente.

Nell'area in questione è individuato un unico lotto edificabile (di 3.767 mq.) nel quale è possibile realizzare edifici mono-bi-tri o quadrifamiliari di due piani abitabili di altezza massima di m. 7,50 più piano interrato o seminterrato da destinare a garage e cantina ovvero edifici in linea o a schiera di due piani abitabili di altezza massima di m. 7,50 più piano interrato o seminterrato da destinare a garage e cantina. L'assetto delle aree destinate a verde pubblico attrezzato e parcheggio pubblico individuate dallo Schema Direttore deve essere definito da uno specifico progetto di suolo, ai sensi dell'art. 19, che preveda la sistemazione a verde piantumato, pubblico o di uso pubblico, per la parte non utilizzata dagli stalli destinati alla sosta.

Art.60 bis UMI SD XX



Riordino di piazza Benocci in Vescovado

1. Destinazioni consentite:

Area pedonale Attrezzata con spazio coperto, per il mercato settimanale, per l'esposizione e vendita dei prodotti tipici locali ed altre attività pubbliche all'aperto per il tempo libero, l'attrazione turistica, ecc.

altri usi funzionali da prevedere o riorganizzare:

- (in assenza di mercato) in testata sulla via Benocci
- carrai per accessi ad aree private consolidate
- attrezzato
- cassonetti R.S.U.

2. Modalità di intervento:

L'intervento per la realizzazione della nuova destinazione è sottoposto a Progetto di Opera Pubblica.

3. Quantificazioni planimetriche:

Superficie Fondiaria (Sf) 1.060 mq. circa di cui:

a. Mercato scoperto e coperto o parcheggi 540 mq. circa
b. percorsi carrai per accessi 40 mq. circa
c. verde attrezzato 480 mq. circa

4. Indirizzi e prescrizioni per l'assetto planivolumetrico delle aree

Il riordino di piazza Benocci, attraverso il relativo progetto di sistemazione funzionale, si inserisce come parte integrante delle iniziative e della rete di dotazioni in campo commerciale e turistico a

Vescovado, in particolare.

La sua posizione centrale nell'agglomerato ne fa un'area strategica, dalle molteplici potenzialità di uso e frequentazione collettivi, ancor più se aggregata ed arricchita da una zona a verde pubblico attrezzato, da attuarsi attraverso l' acquisizione al patrimonio comunale dell' area di proprietà privata, posta in lato est dell'odierno spazio pubblico che costituisce la piazza Benocci, già ora sistemata a verde piantumato da conservare, integrandolo solo con attrezzature per la sosta e lo svago dei frequentatori.

Con la semplice e temporanea chiusura al traffico della limitrofa via Benocci si può, inoltre, ottenere una ancor più vasta area pedonale utile dove ospitare particolari manifestazioni pubbliche, civili, culturali e del tempo libero(si pensi, ad es., a raduni, comizi, dibattiti, sagre, spettacoli muicali, cinema all'aperto, mostre estemporanee, ecc) accentuandone la funzione di importante spazio di aggregazione per Vescovado, in ciò supportata, oltre che da una preziosa struttura coperta, anche dalla presenza a pochi metri della Sede degli Uffici Municipali di Murlo.

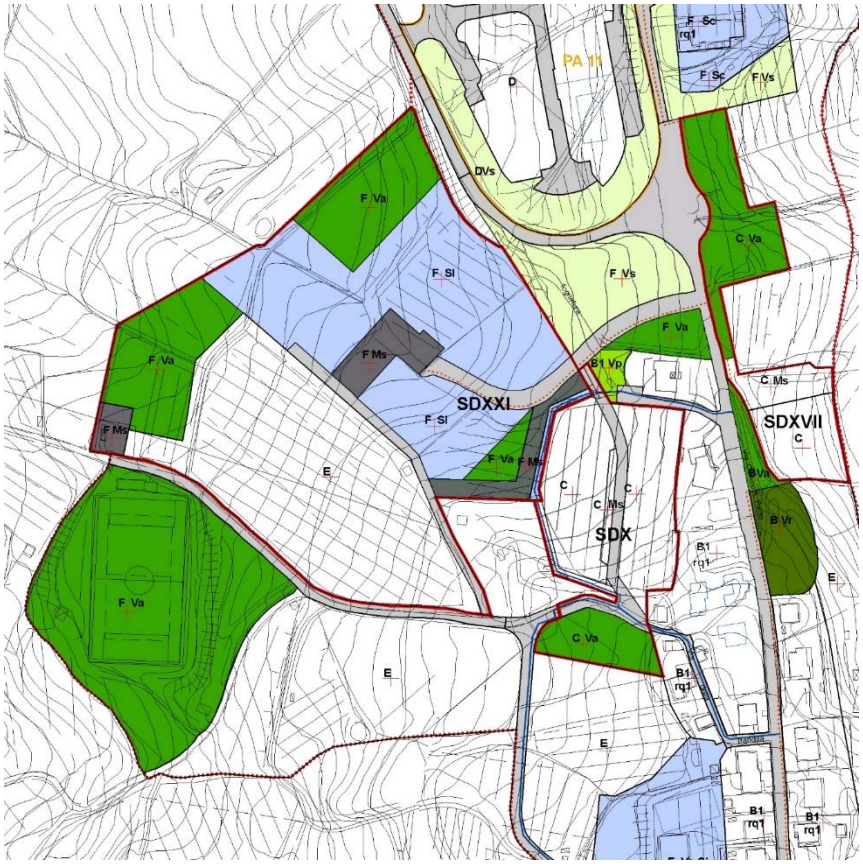
Il progetto deve perciò prevedere la riqualificazione ed l' integrazione negli usi della piazza e in particolare:

- rifacimento della pavimentazione della piazza
- conservazione del percorso carrabile, in lato ovest, di accesso alle proprietà private retrostanti
- rilocalizzazione in posizione più defilata e discreta della piattaforma ecologica, attualmente mal risolta e di disturbo per gli altri e preminenti usi collettivi
- attrezzatura degli spazi verdi pubblici a est della piazza
- realizzazione di uno spazio coperto in grado di ospitare il mercato o le altre attività e manifestazioni collettive anche in caso di pioggia

5. Regole della trasformazione

- utilizzo di materiale lapideo o di autobloccanti della foggia già in uso negli abitati di Murlo nella pavimentazione della piazza
- separazione funzionale tra il percorso carrabile, in lato ovest, e lo spazio pubblico coperto da attuarsi semplicemente con la creazione di leggero dislivello tra i piani delle due diverse zone, in allineamento a 180° con il fronte ovest dell'edificio residenziale.
- attrezzatura delle are a verde con arredo fisso (cestini, panche e tavoli, giochi per bambini, ecc)
- realizzazione di una tettoia, dalla foggia "leggera" nella struttura e nella copertura, accostata o appoggiata sulla facciata cieca del edificio privato che delimita la piazza in lato nord, dalle seguenti caratteristiche dimensionali:
    - o superficie coperta di max mq. 215,00 circa
    - o altezza media max m. 6,00 in fronte sud

Art.60 ter UMI SD XXI



Nuovo campus scolastico

L'area per la realizzazione del nuovo campus scolastico è localizzata a nord di Casciano, ricompresa tra la via della Bandita e la direttrice, in lato est, di previsto nuovo sviluppo che porta alla Strada Provinciale n°33 per Fontazzi e alla SS 223.

1. Destinazioni consentite:

Scuole dell'obbligo e relative attrezzature complementari

2. Modalità di intervento:

L'intervento per la realizzazione della nuova destinazione è sottoposto a Progetto di Opera Pubblica.

Il progetto delle trasformazioni dell'area interessata dovrà affrontare una preventiva analisi delle condizioni idrogeologiche, tecnico-agronomiche e paesistico ambientali che connotano i luoghi al fine di conseguire soluzioni progettuali improntate alla massima compatibilità con i valori da salvaguardare ed al miglioramento o superamento di eventuali criticità".

3. Quantificazioni planimetriche:

Superficie fondiaria (Sf) 34.540 mq circa di cui:

a. edifici scolastici secondo progetto dell'opera pubblica

b. parcheggi 3.865 mq. circa

4. Indirizzi e prescrizioni per l'assetto planivolumetrico degli edifici e per la sistemazione delle aree di pertinenza

E' da prevedersi la riorganizzazione della viabilità di ingresso a Casciano con la realizzazione di una doppia rotonda in grado di smistare il traffico veicolare sulle due direttici principali ad est e ovest dei tessuti urbanizzati.

Per la zona si prevede un intervento a basso carico urbanistico, caratterizzato da un'elevata presenza di spazi verdi

Per la buona accessibilità al campus dovrà prevedersi in fase di progettazione la predisposizione di una viabilità pedonale e ciclabile lungo la esistente strada antistante il campus in lato sud (via della bandita), ma anche in lato est lungo il confine con la U.M.I. SDX, in prosecuzione con il sistema ciclo-pedonale locale, implementato con la presente variante.

La progettazione del campus scolastico non dovrà rapportarsi alla sola area di insediamento ma dovrà prevedere una concezione distributiva delle funzioni ospitate per correlarle a quelle esistenti nella assai prossima area sportiva in via Bandita e a quelle prevista nella U.M.I SDX., così da favorirne l'uso integrato.

La localizzazione dei corpi edilizi ospitanti le aule di didattica e gli uffici amministrativi dovrà essere prevista in posizione centrale dell'area. Diversamente le strutture per la didattica sportiva potranno essere collocate in prossimità con le esistenti attrezzature del campo sportivo comunale a valle dell'insediamento.

Date la particolare collocazione territoriale e la significativa posizione prospettica e visuale rispetto all'abitato di Casciano, nonché l'importanza delle funzioni programmate nell'intervento, è consigliabile la promozione di un concorso pubblico di progettazione del campus scolastico.

5. Regole della trasformazione

Il progetto sarà redatto nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- Volume o Superficie edificabile max. secondo progetto dell'opera pubblica

- piani fuori terra n. 2

- H max. mt. 9,00

- Distanze minime dai confini di Sf. mt. 5,00

- Distanze minime dal filo stradale mt. 5,00

- numero posti auto min.n. 70 posti auto, di cui almeno n.21 (30%) esterni alla recinzione in Ms

6. Indici ecologici

a verde e per attrezzature sportive scoperte minimo 50% della Sf.

Superficie permeabile minimo 50 % della Sf

Dovranno essere posti a dimora:

- Min.40 alberi/ha

- Min.60 arbusti/ha

scelti preferibilmente tra le essenze autoctone.

Andranno altresì mantenuti i nuclei boscati e arborei attualmente presenti nelle fasce perimetrali e salvaguardata la tessitura agraria delle limitrofe aree agricole.

Art.60 quarter UMI SD XXII

Superficie Territoriale (st)	47.000mq
Area destinazione D	31.800 mq
Verde arborato di rispetto (vr)	4.850 mq
Verde Privato (va)	8.133 mq
Parcheggio (ms)	938 mq

Volumetrie consentite massimo 13.000 mq

2. Destinazioni consentite:

Zona D (aree A-B)

Verde Privato e verde arborato di rispetto per il ripristino e mitigazione ambientale (zone C)

3. Modalità di intervento:

L'intervento per la realizzazione del nuovo edificio è sottoposto a Permesso di Costruire

convenzionato, con obbligo di adeguamento urbanizzativo consistente nella contestuale realizzazione del parcheggio Ms relativo.

4. Indirizzi e prescrizioni per l'assetto planivolumetrico del nuovo edificio e per la sistemazione delle aree di pertinenza

Il trasferimento degli attuali impianti dovrà prevedere la completa bonifica del sito ed il suo ripristino ambientale attraverso la ricostruzione di ecosistemi boscati, in particolare interessando la fascia di rispetto della S.S 223. Tutte le sistemazioni arboree necessarie a mitigare l'impatto visivo e paesaggistico del nuovo insediamento dovranno essere effettuate preferibilmente con essenze autoctone o in alternativa con essenze comunque presenti nel territorio e ritenute compatibili. In particolare dovrà essere realizzata una adeguata schermatura verde a protezione della viabilità.

5. Regole della trasformazione

E' previsto uno specifico piano attuativo, la realizzazione di circa 13.000 mc. di fabbricati destinati per:

- uffici tecnico-amministrativi;
- un solo alloggio per titolare e/o custode;
- locali di servizio per le maestranze;
- magazzini e ricoveri automezzi;
- tettoie per impianti, tramogge, ecc.

Art.60 quinques UMI SD XXIII

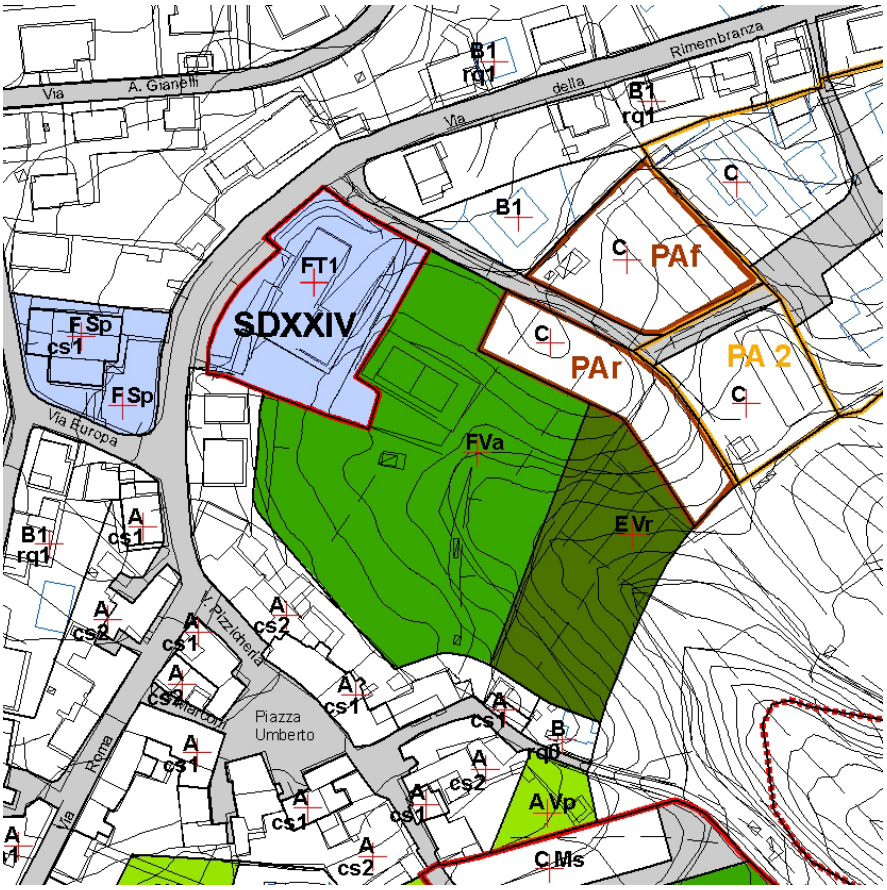
Abrogato

Art. 60 septies UMI SD XXIV

sup. territoriale: mq. 3.020

numero posti auto in Ms 30

numero posti auto in Mp 15



Indirizzi e prescrizioni per la definizione del Piano Attuativo

Schema Direttore atto a riqualificare l'edificio dell'ex cinema/teatro di Vescovado di Murlo prospicente alla via delle Rimembranze.

1. Destinazioni:

T1 - attività ricettive, esercizi commerciali, residenza, attrezzature sportive e per il ristoro.

Sono altresì consentite attività' sociali, ricreative e culturali.

Mp - Parcheggio coperto pubblico o di uso pubblico al secondo piano seminterrato e al piano interrato.

Ms - Parcheggio scoperto pubblico o di uso pubblico da individuare con Piano il Urbanistico Attuativo dello Schema Direttore.

Nello Schema Direttore è localizzato l'edificio destinato a cinema/teatro e bar ristorante ad oggi in stato di abbandono.

Al fine di riqualificare l'immobile sono consentiti tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ricomposizione volumetrica previsti alla lett. d) ed e) dell'art. 36 delle presenti norme. E' inoltre consentita la demolizione con ricostruzione dell'edificio con altezza massima non superiore a quella esistente.

Non è consentito avvicinare alla strada pubblica il fronte dell'edifico prospiciente a via delle Rimembranze.

Lo spazio aperto fra l'edifico e la via dovrà essere riorganizzato mantenendo la destinazione pedonale ad uso pubblico.

E' consentita la copertura, con struttura leggera e aperta su due lati, del terrazzo posto sul lato a valle del fabbricato.

Sotto l'area destinata a parcheggio scoperto Ms, confinante con la zona destinata a verde FVa, è consentita la realizzazione di locali tecnici e spazi a servizio dell'area FVa, utilizzando il salto di quota esistente.

L'immobile dovrà essere sottoposto a riqualificazione energetica che preveda almeno:

- coibentazione a cappotto e facciata ventilata nei fronti soleggiati per le parti riscaldate e/o climatizzate del fabbricato;
- copertura coibentata e aerata;
- sostituzione degli infissi con vetrocamera con interposto gas inerte;
- impianti solari in copertura per la produzione di energia elettrica e acqua calda sanitaria.

2. Tipo di intervento

rq1 - riqualificazione di tipo 1, di cui al co.3 dell'art. 39 per l'edificio esistente.

3. Modalità di intervento:

- Piano Urbanistico Attuativo per la riqualificazione o demolizione con ricostruzione dell'edifico esistente;
- Intervento edilizio diretto per la realizzazione dei locali tecnici e spazi a servizio dell'area FVa.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 61 Forme di attuazione

1. Sulle tavole grafiche del R.U. sono indicati gli interventi possibili in ciascuna area:

a) In assenza di specifiche indicazioni l'attuazione degli interventi edilizi avviene per intervento diretto, mediante rilascio di autorizzazione o concessione edilizia da parte dell'Amministrazione comunale. Qualora sussistano le condizioni sarà possibile il ricorso a interventi con concessioni convenzionate per la realizzazione diretta di opere pubbliche o di pubblico interesse da parte dei concessionari.

b) Gli interventi previsti nelle aree di pertinenza dei nuclei e delle case sparse sono indicati nelle relative schede normative riportate nell'art. 41 precedente.

c) Nelle aree contraddistinte con le sigle SDI, SDII,….. gli interventi previsti sono definiti da specifici Schemi Direttori (SD), riportati nel TITOLO VI precedente e si attuano tramite Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata o su iniziativa di specifici Consorzi costituiti ai sensi della vigente normativa regionale in materia di governo del territorio.

L'Amministrazione Comunale si riserva di sospendere ogni decisione relativa all'eventuale domanda di lottizzazione, qualora la proposta di lottizzazione non raggiunga, a giudizio della stessa Amministrazione, la dimensione di un'unità organica; in tal caso l'Amministrazione Comunale definisce l'unità organica minima di lottizzazione ed invita il proponente ad accordarsi con gli altri proprietari interessati per presentare un progetto unitario, da sottoscrivere da tutti gli aventi diritto. Il progetto unitario, che sarà parte fondamentale del Piano Attuativo, dovrà essere costituito almeno da una planimetria generale che individui tutte le unità organiche minime, le opere pubbliche o di interesse pubblico necessarie per dare l'attuazione parziale al PUA nel rispetto degli standard minimi previsti nei singoli Schemi Direttori e comunque dalle vigenti normative, dalla bozza di convenzione che impegna tutti i proprietari all'accettazione del progetto unitario. Con il progetto unitario dovranno altresì essere individuate i criteri di priorità localizzativa delle unità organiche minime tali da permettere la possibilità di essere concessionati a partire da quelle prossime o aderenti alla viabilità, alle altre infrastrutture e urbanizzazioni esistenti - la realizzazione delle viabilità interne e di penetrazione e delle aree di sosta dovrà avvenire progressivamente seguendo l'edificazione dei fabbricati.

Nello schema di convenzione, nel caso di realizzazione del Piano Attuativo per singole unità organiche minime, dovranno essere previste le parziali opere di urbanizzazione da eseguire, le relative garanzie e gli oneri connessi, purché l'attuazione parziale sia comunque coerente con le previsioni complessive dello Schema Direttore a cui ci si riferisce.

Il Piano Urbanistico Attuativo, anche in caso di realizzazione per singole unità organiche minime,

avrà una validità massima di anni dieci, comunque da stabilire nelle singole convenzioni da sottoscrivere con l'Amministrazione.

Per tutti i Piani Urbanistici Attuativi deve essere prevista una puntuale analisi del rischio archeologico, con la redazione della "Carta del potenziale e del rischio archeologico", propedeutica all'approvazione dei PUA.

d) Nelle aree contraddistinte con le sigle Paf (se riferite a zone C confermate del PdF) o Par (se riferite a zone C individuate dal Regolamento Urbanistico) gli interventi previsti si attuano tramite Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata.

Per tutti i nuovi interventi edilizi, previsti all'interno della Zona Speciale di Conservazione IT5190007 "Basso Merse", dovrà essere redatto un documento necessario per la Valutazione di Incidenza propedeutica all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo o al rilascio del titolo abilitativo.

Per tutti i nuovi fabbricati è prescritto l'obbligo di prevedere opere impiantistiche per il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche per gli usi ammessi dalle vigenti norme igienico sanitarie.

Le aree esterne dovranno essere mantenute permeabili alle acque piovane, nelle aree che dovranno necessariamente essere pavimentate dovranno essere utilizzati sistemi drenanti e/o che prevedano il recupero e riutilizzo delle acque; le specie vegetali introdotte dovranno essere autoctone locali.

Sono inoltre prescritte le seguenti minime opere atte al contenimento energetico degli edifici di nuova realizzazione:

- sistemi di coibentazione delle facciate
- coperture coibentate e aerate;
- infissi con vetrocamera con interposto gas inerte;
- impianti solari in copertura per la produzione di energia elettrica e acqua calda sanitaria;
- sistemi di illuminazione esterna che limitino l'inquinamento luminoso;

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti a presentare entro un congruo termine un progetto di Piano Attuativo delle aree stesse.

Se i proprietari non aderiscono all'invito, il Sindaco prende l'iniziativa per la compilazione d'ufficio, ai sensi della vigente normativa.

L'Amministrazione Comunale si riserva di sospendere ogni decisione relativa all'eventuale domanda di lottizzazione, qualora la proposta di lottizzazione non raggiunga, a giudizio della stessa Amministrazione, la dimensione di un'unità organica; in tal caso l'Amministrazione Comunale definisce l'unità organica minima di lottizzazione ed invita il proponente ad accordarsi

con gli altri proprietari interessati per presentare un progetto unitario.

In caso di mancato accordo l'Amministrazione Comunale potrà provvedere alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

Il piano di lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano, con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, l'accettazione e la volontà di attuarlo.

Le spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio sono a carico dei proprietari.

Nel caso che i proprietari non dichiarino di accettare ed attuare il piano di lottizzazione, il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nei casi in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il piano di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto al presente Regolamento e alle norme dello strumento urbanistico generale.

e) Nelle aree perimetrate in giallo e contraddistinte con le sigle PA1,2,3,...anch'esse gialle, gli interventi previsti si attuano secondo le indicazioni di Piani Urbanistici Attuativi ancora vigenti in queste stesse aree. In caso di decadenza del termine per la realizzazione del Piano Attuativo, stabilito nella convenzione sottoscritta con l'Amministrazione, è consentito il compimento dell'edificazione dei lotti liberi di completamento, eventualmente ancora non realizzati, solo se le previste opere di urbanizzazione siano state portate a conclusione ed approvate dall'Amministrazione antecedentemente alla scadenza dei termini di vigenza del Piano Attuativo.

2. Nelle zone del territorio non comprese nelle precedenti aree gli interventi ammessi si attuano tramite intervento edilizio diretto.

TITOLO VII FATTIBILITA' GEOLOGICA

Art. 62 Fattibilità geologica: classi di fattibilità

1. Dalla sovrapposizione delle carte della pericolosità geologica ed idraulica con le varie destinazioni d'uso, si ricavano informazioni attendibili sulla Fattibilità dei vari interventi proposti su tutte le aree.

2. In base a ciò è quindi possibile ipotizzare la Fattibilità di un progetto e prevederne le eventuali limitazioni dovute al tipo di terreno ed alla sua stabilità; in questa ottica sono state scelte (in base alla L.R. 26r/2007) le seguenti classi per le aree di variante:

   CLASSE 2 (Fattibilità con normali vincoli): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagine e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abitativo all'attività edilizia.

   E' stata utilizzata nella gran parte delle aree di variante di cui al presente R.U.

   CLASSE 3 (Fattibilità condizionata): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

   E' stata utilizzata nelle aree di Fontazzi, nell'area del plesso scolastico di Casciano e nell'area del parcheggio di Via Spinelli a Casciano.

3. In riferimento al P.A.I. dell'Ombrone nelle zone mur01 Fontazzi e mur02 Casciano sono consentiti solamente i seguenti interventi:
   a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione, gli interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
   b) interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume, purchè siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;

c) gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume;
d) gli interventi sul patrimonio edilizio per adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienicosanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
e) gli interventi di ampliamento e di adeguamento di opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso, previo parere del Bacino sulla compatibilità degli interventi con gli obiettivi della pianificazione di bacino;
f) nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non diversamente localizzabili, a condizione che venga dimostrato il non aumento del rischio nelle aree adiacenti, previa realizzazione delle opere funzionali alla messa in sicurezza. Queste ultime devono essere supportate da idonei studi geologici, geotecnici ed idrogeologici; il Bacino si esprime sulla coerenza degli studi e del progetto preliminare delle suddette opere con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano e dei propri atti di pianificazione.

TITOLO VIII NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 63 Norme transitorie e finali

1. Il Regolamento Urbanistico entra in vigore al momento della esecutività dell'atto amministrativo che lo approva in via definitiva.
2. Costituiscono prescrizioni immediatamente operanti e costituiscono salvaguardia del R.U. fino dalla sua adozione le disposizioni indicate nelle presenti norme e negli altri elaborati che lo costituiscono ai sensi dell'art. 2 precedente.
3. Fatte salve le norme transitorie di cui ai successivi comma, sono consentiti fino all'entrata in vigore definitiva del R.U. tutti gli interventi ammessi dalle presenti norme salvo restrizioni maggiori contenute nella disciplina urbanistica in vigore o in salvaguardia.
4. Gli strumenti attuativi che non hanno ancora concluso l'iter di adozione da parte del Consiglio Comunale devono adeguarsi alle previsioni del nuovo Piano.
5. Le previsioni dei piani attuativi approvati e convenzionati sono comunque fatte salve, restando stabiliti che le previsioni del presente R.U. sono integralmente applicabili alla scadenza di tali piani.
6. E' consentito portare a completa attuazione ai sensi dell'art. 17 della L.1150/42 le parti residue degli strumenti urbanistici attuativi anche se decaduti purché siano state realizzate completamente le opere di urbanizzazione di pertinenza degli stessi interventi.
7. Sono fatti salvi altresì gli strumenti attuativi già adottati dal Consiglio Comunale anche se non ancora approvati e sempre che il Consiglio provveda all'approvazione entro la data di approvazione definitiva del R.U. In caso contrario i suddetti piani attuativi si dovranno adeguare alle disposizioni del nuovo R.U. Eventuali varianti ai piani attuativi approvati saranno permesse a condizione che non modifichino le quantità edificabili previste oppure il perimetro e purché l'impianto complessivo del progetto rimanga sostanzialmente inalterato.
8. Per i lotti oggetto di concessione edilizia diretta già rilasciata alla data di adozione del R.U. vale il diritto acquisito; sono inoltre consentite varianti in corso d'opera che non modifichino le quantità edificabili previste e l'impianto complessivo del progetto. In caso di scadenza della concessione valgono le norme del nuovo R.U.
9. Entro dodici mesi dalla adozione del R.U. l'Amministrazione deve provvedere all'adeguamento del Regolamento Edilizio vigente alle norme del R.U.