

**COMUNE DI PISA**

# **Piano Strutturale**

**NORME**

a cura di:  
Luigi Scano

Settembre 1997

# Parte I

## Disposizioni generali

### **Articolo 1 - Finalità, contenuti ed ambito di applicazione**

1. Il presente piano persegue la realizzazione, nel territorio interessato, di uno sviluppo sostenibile, attraverso:

a) le tutele dell'integrità fisica e dell'identità culturale, assunte come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del medesimo territorio;

b) la valorizzazione delle qualità, ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali presenti, nonché il ripristino delle qualità deteriorate, e il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità, formale e funzionale.

2. Ai fini di cui al comma 1, il presente piano:

- individua l'articolazione del territorio interessato in sistemi ed unità territoriali organiche elementari;

- definisce le invarianti strutturali del medesimo territorio, e le modalità di tutela delle sue risorse essenziali;

- enuncia gli elementi da considerare per la valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni previste o prevedibili;

- stabilisce le direttive, anche di carattere quantitativo, da osservare dal regolamento urbanistico nel definire le trasformazioni fisiche e funzionali consentite e prescritte;

- detta gli indirizzi programmatici da osservare dai programmi integrati d'intervento.

3. La disciplina dettata dal presente piano trova applicazione nel territorio compreso entro la circoscrizione amministrativa del Comune di Pisa, ferme e prevalenti restando, relativamente al territorio compreso entro la delimitazione del Parco naturale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli, nonché alle aree esterne ma in connessione funzionale con esso, le disposizioni degli specifici strumenti di pianificazione e di programmazione previsti dalle relative norme di legge.

## **Articolo 2 - Elaborati costitutivi**

1. Il presente piano è costituito da:

A) gli elaborati di analisi:

a1 - relazioni tematiche:

a1.1. - il sistema insediativo e funzionale;

a1.2. - il paesaggio e l'agricoltura;

a1.3. - la demografia;

a1.4. - l'economia;

a1.5. - il sistema della mobilità urbana - sintesi dei dati di base;

a2. - tavole:

a2.1. - il catasto leopoldino (uso ed assetto del territorio attorno al 1830);

a2.2. - periodizzazione del costruito;

B) gli elaborati del quadro conoscitivo:

b1 - relazioni tematiche:

b1.1. - elementi per la valutazione degli effetti ambientali;

b1.2. - condizioni geologiche ed idrauliche del territorio;

b2. - tavole attinenti le condizioni geologiche ed idrauliche del territorio;

b2.1. - carta dei sistemi idraulici;

b2.2. - carta della profondità del tetto delle argille compressibili;

b2.3. - carta delle aree allagabili;

b2.4. - carta geologica;

b2.5. - carta litotecnica;

b2.6. - carta idrogeologica;

b2.7. - carta dati di base;

b2.8. - carta altimetrica;

b2.9. - sezioni geologiche;

b2.10. - carta della pericolosità;

b3. - tavole attinenti gli assetti fisici e funzionali del territorio;

b3.1. - uso del suolo urbano al 1997;

b3.2. - lettura del paesaggio;

b3.3. - elementi dell'identità culturale e di connotazione del paesaggio;

b3.4. - sistema infrastrutturale;

b3.5. - ricognizione dei vincoli sovraordinati;

b4. - ricognizione delle attività svolte al fine del riequilibrio e della riorganizzazione dei tempi, degli orari e delle necessità di mobilità - indagine sui tempi:

b4.1. - mappatura degli orari di apertura al pubblico - uffici di pubblico interesse;

b4.2. - mappatura degli orari di apertura al pubblico - uffici comunali;

b4.3. - schede delle interviste ai dirigenti comunali;

b4.4. - indagine fra i dipendenti del Comune di Pisa per rilevare le modalità più gradite nell'applicazione del D.L. 29/1993;

b4.5. - indagine sull'utenza;

b4.6. - proposte sperimentali di riorganizzazione degli orari degli uffici comunali;

C) gli elaborati della parte propositiva:

c1. - relazione generale, articolata in:

c1.1. - la ricostruzione del quadro normativo di riferimento;

c1.2. - la sintesi del quadro conoscitivo;

c1.3. - l'esposizione del quadro delle previsioni;

c2. - norme generali;

c3. - schede norma relative alle unità territoriali organiche elementari;

c4. - tavola dei sistemi e subsistemi;

c5. - tavola delle perimetrazioni delle unità territoriali organiche elementari.

2. Soltanto gli elaborati di cui alle lettere B) e C) del comma 1 sono riprodotti, depositati, trasmessi, adottati ed approvati a norma delle vigenti disposizioni di legge, ed hanno le efficacie di cui all'articolo 3, come eventualmente specificate in altre disposizioni delle presenti norme. Gli elaborati di cui alla lettera A) del comma 1 sono depositati, in un unico esemplare, in libera visione, presso la sede municipale del Comune di Pisa, e possono essere forniti, su richiesta, ai soggetti aventi titolo ad intervenire nel procedimento di formazione del presente piano con pareri od intese; la loro unica funzione consiste nel fornire elementi atti a valutare l'attendibilità culturale e tecnica degli elaborati di cui alle lettere B) e C) del comma 1.

3. I dati di base degli elaborati di cui alla lettera B) del comma 1 sono aggiornati sistematicamente, anche avvalendosi di un idoneo sistema informativo territoriale ed ambientale. I predetti elaborati di cui alla lettera B) del comma 1 sono aggiornati almeno ogni biennio a decorrere dalla data di adozione del presente piano. Tali aggiornamenti sono deliberati dal Consiglio comunale, il quale, nell'occasione, valuta se essi abbiano natura e rilevanza tali da comportare variazioni degli elaborati di cui alla lettera C) del comma 1, nel qual caso avvia il procedimento di formazione delle necessarie varianti al presente piano. I suddetti aggiornamenti sono in ogni caso trasmessi alla Provincia di Pisa ed alla Giunta regionale, e depositati, in libera visione, presso la sede municipale del Comune di Pisa.

4. Ai fini di cui al comma 3 è, tra l'altro, fatto obbligo, agli uffici od ai soggetti competenti, di redigere almeno annualmente una relazione, corredata di ogni dato utile, circa lo stato di attuazione dei piani o programmi settoriali comunali suscettibili di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni, fisiche e funzionali, del territorio e degli immobili che lo compongono, indicando anche le disponibilità di risorse e le priorità gestionali.

### **Articolo 3 - Efficacie**

1. Le disposizioni del presente piano sono vincolanti, nei termini specificati ed eventualmente circoscritti nei commi che seguono, per il regolamento urbanistico, per i programmi integrati di intervento, per il regolamento edilizio e per qualsivoglia piano o programma settoriale comunale suscettibile di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni, fisiche

e funzionali, del territorio e degli immobili che lo compongono. Nei seguenti articoli delle presenti norme, ognuno degli ora citati atti amministrativi è puntualmente indicato laddove disposizioni del presente piano siano vincolanti soltanto, od innanzitutto, per esso, mentre laddove siano vincolanti per il loro complesso, è usata, per intendere tale loro complesso, l'espressione "la pianificazione".

2. Le disposizioni di cui al Titolo I, le tavole di cui alla lettera b2.10 dell'articolo 2, alla quale esse fanno riferimento, e l'elaborato di cui alla lettera b1.1 del medesimo articolo 2, definiscono tra l'altro, con precipuo riferimento al sistema ambientale ed ai relativi sub-sistemi, lo statuto dei luoghi e le invarianti strutturali del territorio sotto lo specifico profilo del perseguimento della finalità della tutela dell'integrità fisica del territorio. Le disposizioni di cui al Titolo I prevalgono, in caso di contrasto, su quelle di cui ai Titoli III, IV e V, sulle indicazioni della tavola c4 dell'articolo 2, nonché sulle indicazioni date dalle schede norma relative alle unità territoriali organiche elementari, di cui alla lettera c3 del medesimo articolo 2, alle voci "Obiettivi qualitativi e funzionali" e "Obiettivi qualitativi e funzionali locali". Hanno la stessa natura ed efficacia delle disposizioni di cui al Titolo I le indicazioni date dalle schede norma relative alle unità territoriali organiche elementari alla voce "Vincoli e condizioni ambientali".

3. L'elaborato di cui alla lettera b1.1 dell'articolo 2 reca altresì gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali di cui all'articolo 32 della legge regionale 16 gennaio 1995, n.5, e successive modificazioni ed integrazioni.

4. Le disposizioni di cui al Titolo II e le tavole di cui alla lettera b3.3 dell'articolo 2, alla quale esse fanno riferimento, definiscono lo statuto dei luoghi e le invarianti strutturali del territorio sotto lo specifico profilo del perseguimento della finalità della tutela dell'identità culturale del territorio. Le disposizioni di cui al Titolo II sono vincolanti, e pertanto prevalgono, in caso di contrasto, su quelle di cui ai Titoli III, IV e V, e sulle indicazioni della tavola c4 dell'articolo 2, solamente ove le componenti e gli elementi territoriali cui si riferiscono le predette disposizioni di cui al Titolo II siano richiamate alla voce "Invarianti strutturali" dalla scheda norma relativa all'unità territoriale organica elementare in cui ricadono. Nei casi diversi da quelli ora specificati, le disposizioni di cui al Titolo II sono meramente orientative ed ottative.

5. Le disposizioni di cui ai Titoli III e IV, e le tavole di cui alla lettera c4 dell'articolo 2, alla quale esse fanno riferimento, individuano i sistemi ambientale ed insediativo, ed i relativi sub-sistemi. Le perimetrazioni delle articolazioni di tali sistemi, indicate dalle tavole di cui alla lettera c4 dell'articolo 2, possono essere parzialmente e motivatamente disattese, in quanto più approfondite analisi della realtà in essere mostri la non piena rispondenza di dette perimetrazioni alle definizioni che delle predette articolazioni sono date nelle disposizioni di cui ai Titoli III e IV. Le disposizioni di cui ai Titoli III e IV, afferenti essenzialmente le utilizzazioni compatibili degli immobili ricadenti nelle predette articolazioni, sono integrate e puntualmente specificate dalle indicazioni date dalle schede

norma relative alle unità territoriali organiche elementari, di cui alla lettera c3 dell'articolo 2, alle voci "Obiettivi qualitativi e funzionali" e "Obiettivi qualitativi e funzionali locali".

6. Le disposizioni di cui al Titolo V, e le tavole di cui alla lettera c4 dell'articolo 2, alla quale anche esse fanno riferimento, individuano il sistema infrastrutturale ed i relativi sub-sistemi, ed indicano quali trasformazioni fisiche siano definibili ammissibili relativamente alle componenti territoriali interessate da infrastrutture, nonché le caratteristiche che deve essere stabilito posseggano, od assumano, gli elementi viari carrabili.

7. Le disposizioni di cui alla Parte III definiscono i contenuti delle schede norma relative alle unità territoriali organiche elementari, di cui alla lettera c3 dell'articolo 2, le quali fanno parte integrante, a tutti gli effetti, delle presenti norme. Le indicazioni date dalle predette schede norma specificano ed integrano, relativamente alle unità territoriali organiche elementari considerate, le disposizioni riferite alle articolazioni dei sistemi territoriali, di cui alla Parte II. In particolare:

a) le indicazioni date alla voce "Obiettivi qualitativi e funzionali", ed alla voce "Obiettivi qualitativi e funzionali locali", evidenziano le trasformazioni, fisiche e funzionali, da prevedere e da disciplinare, fermi restando i limiti derivanti da prevalenti altre disposizioni, di cui a precedenti commi;

b) le indicazioni date alla voce "Dimensioni massime ammissibili dei carichi insediativi" dettano i limiti massimi invalicabili di carico che possono derivare dalle trasformazioni di cui alla lettera a), fermo restando che possono essere previsti e prescritti carichi inferiori;

c) le indicazioni date alla voce "Salvaguardie" sospendono, sino all'entrata in vigore del regolamento urbanistico, ovvero di programmi integrati di intervento, l'efficacia di disposizioni, puntualmente richiamate, dei vigenti strumenti di pianificazione.

8. Le disposizioni di cui al Titolo VI specificano e puntualizzano i contenuti richiesti al regolamento urbanistico ed al programma integrato di interventi.

9. Le disposizioni di cui all'articolo 55 dettano speciali salvaguardie, che si aggiungono a quelle di cui alla lettera c) del comma 6.

10. Le disposizioni di cui all'articolo 56 precisano i rapporti tra le disposizioni di cui al presente piano e le disposizioni derivanti da fonti normative sovraordinate.

# Parte II

## Disposizioni riferite ai sistemi ed alle relative articolazioni

### Titolo I

#### Tutela dell'integrità fisica del territorio

##### *Capo 1*

##### *Condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica ed idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche*

##### **Articolo 4 - Disposizioni applicative**

1. Il presente Capo definisce le articolazioni del territorio comunale sotto il profilo della pericolosità geologica ed idraulica e delle caratteristiche idrogeologiche.

2. Il regolamento urbanistico, ed i programmi integrati d'intervento, nel dettare le discipline dettagliate e puntuali di rispettiva competenza, possono definire e prescrivere, ovvero dichiarare ammissibili, le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni di immobili, solamente con le limitazioni ed alle condizioni dettate dalle disposizioni di cui ai successivi articoli del presente Capo.

3. Al rispetto delle limitazioni e delle condizioni dettate dalle disposizioni di cui ai successivi articoli del presente Capo sono altresì tenuti i piani ed i programmi settoriali comunali suscettibili di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni, fisiche e funzionali, del territorio e degli immobili che lo compongono.

##### **Articolo 5 - Classi di pericolosità**

1. La tavola di cui alla lettera b2.10 dell'articolo 2 articola l'intero territorio comunale nelle seguenti classi e sottoclassi di pericolosità geologico-idraulica:

- classe 2 - pericolosità bassa: comprende le zone situate a quote maggiori o uguali a 4 metri sul livello del mare con caratteristiche tecniche apparentemente stabili (argille ad alta compressibilità situate a profondità maggiori di 2 metri dal piano campagna) e zone per le quali non ci sono notizie storiche di inondazioni;

- classe 3 - pericolosità media: comprende zone in cui sono assenti fenomeni attivi, poste a quote inferiori a 2 metri misurate dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda del corso d'acqua corrispondente, protette da opere idrauliche, per le quali esistono notizie storiche di esondazioni; si articolano in tre sottoclassi:

- sottoclasse 3 a - pericolosità medio/bassa: comprende zone in cui il tetto delle argille compressibili è posto a profondità superiori a 2 metri dal piano campagna;

- sottoclasse 3 b - pericolosità media: comprende zone in cui il tetto delle argille compressibili è posto a profondità compresa tra 1 metro e 2 metri dal piano campagna, ovvero zone soggette ad allagamenti per difficoltà di drenaggio in caso di eventi piovosi intensi,

- sottoclasse 3 c - pericolosità medio/elevata: comprende zone soggette ad allagamenti per frequenti esondazioni e tracimazioni dei canali di bonifica, ovvero zone nelle quali le argille compressibili sono poste a profondità minori di 1 metro dal piano campagna;

- classe 4 - pericolosità elevata: comprende la fascia costiera interessata da fenomeni di erosione o sedimentazione, zone poste a quote inferiori al livello del mare (quote inferiori a 0 sul livello del mare), zone per le quali sussistono notizie storiche di inondazioni, non protette da opere idrauliche, situate a quote altimetriche inferiori a 2 metri rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda, zone depresse permanentemente allagate.

## **Articolo 6 - Disposizioni correlate alle classi di pericolosità ed alle caratteristiche idrogeologiche**

1. Alle classi di pericolosità di cui all'articolo 5 ed alle caratteristiche idrogeologiche sono correlate le disposizioni dei successivi commi del presente articolo.

2. Nelle zone ricadenti nella classe 2 – pericolosità bassa le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni di immobili possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, in relazione alle conoscenze disponibili. In relazione ai diversi tipi di trasformazioni, fisiche o funzionali, considerate, possono essere richieste conferme a livello locale dell'ammissibilità delle trasformazioni fisiche e delle utilizzazioni di immobili definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, mediante indagini geognostiche di supporto alla progettazione edilizia, anche ulteriori rispetto a quelle eventualmente richieste dalle vigenti leggi, per le quali devono comunque essere lasciati ampi margini di discrezionalità, sia per quanto attiene gli strumenti, che per quanto attiene i metodi di verifica.

3. Nelle zone ricadenti nella classe 3a - pericolosità medio/bassa le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni di immobili possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, subordinatamente

all'effettuazione di indagini idrologico-idrauliche, per le quali sono lasciati ampi margini di discrezionalità, a livello di bacino o di sottobacino interessato, tese a verificare l'assenza di implicazioni negative sul sistema di scolo delle acque. In relazione ai diversi tipi di trasformazioni, fisiche o funzionali, considerate, possono essere richieste conferme a livello locale dell'ammissibilità delle trasformazioni fisiche e delle utilizzazioni di immobili definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, mediante indagini geognostiche di supporto alla progettazione edilizia, anche ulteriori rispetto a quelle eventualmente richieste dalle vigenti leggi, per le quali devono comunque essere lasciati ampi margini di discrezionalità, sia per quanto attiene gli strumenti, che per quanto attiene i metodi di verifica.

4. Nelle zone ricadenti nella classe 3b - pericolosità media le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni di immobili possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, subordinatamente:

- alla realizzazione di carte geologiche di dettaglio corredate di sezioni;
- all'effettuazione di campagne geognostiche estese sino alla profondità dove si ha influenza diretta o indiretta delle trasformazioni od utilizzazioni considerate, volta a definire le caratteristiche litostratigrafiche del sottosuolo con la parametrizzazione geotecnica, la pressione ammissibile sul terreno di fondazione, la stima dell'entità dei cedimenti;
- alla realizzazione di specifiche indagini idrologico-idrauliche a livello di bacino o di sottobacino interessato, comprendenti rilievi piano altimetrici ed eventuali sezioni dei corsi d'acqua correlati.

5. Nelle zone ricadenti nella classe 3c - pericolosità medio/elevata le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni di immobili possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, subordinatamente:

- alla realizzazione di carte geologiche di dettaglio corredate di sezioni;
- all'effettuazione di approfondite campagne geognostiche estese sino alla profondità dove si ha influenza diretta o indiretta delle trasformazioni od utilizzazioni considerate, volta a definire le caratteristiche litostratigrafiche del sottosuolo con la parametrizzazione geotecnica, la pressione ammissibile sul terreno di fondazione, la stima dell'entità dei cedimenti;
- alla realizzazione di indagini idrologico-idrauliche, a livello di bacino o di sottobacino interessato, comprendenti rilievi piano altimetrici e sezioni dei corsi d'acqua correlati;
- alle effettuazione di verifiche idrauliche delle sezioni rilevate nell'area interessata in relazione ai tempi di ricorrenza definiti su base idrologica secondo i tempi di ritorno stabiliti per la bonifica.

6. Nelle zone ricadenti nella classe 4 - pericolosità elevata non possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, trasformazioni fisiche che non consistano in interventi finalizzati alla bonifica ed alla messa in sicurezza geomorfologica ed idraulica, ovvero in opere di protezione idrogeologica ed eventualmente in opere di attraversamento del corso d'acqua. Deve essere richiesto che tali trasformazioni siano comunque effettuate in base ad esaurienti progetti che prevedano il miglioramento delle caratteristiche dei terreni e tecniche fondazionali

particolari. Possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate compatibili, solamente le utilizzazioni coerenti con le predette trasformazioni, e con gli assetti che possono derivarne.

7. Nelle zone di ricarica degli acquiferi le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni di immobili possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, subordinatamente allo svolgimento di uno studio idrogeologico di dettaglio, esteso ad un significativo intorno dell'area interessata, effettuato con la seguente procedura:

- valutazione del parametro propagazione: identificazione, localizzazione e valutazione quantitativa della risorsa significativa, attraverso la sua caratterizzazione geometrica ed il calcolo dei parametri idrogeologici dell'acquifero; censimento dei pozzi presenti ed esecuzione di prove a portata costante;

- valutazione dei parametri penetrazione, abbattimento ed infiltrazione: caratterizzazione idrogeologica della copertura satura ed insatura per mezzo di prove *in situ* (geomeccaniche, geofisiche e di permeabilità), caratterizzazione clivometrica;

- verifica quantitativa della vulnerabilità dell'acquifero in relazione ai tempi di arrivo dei possibili fattori inquinanti.

### **Articolo 7 - Disposizioni correlate agli "ambiti"**

1. La tavola di cui alla lettera b2.10 dell'articolo 2 individua e perimetra, con riferimento all'intero territorio comunale, gli ambiti denominati "A1" e "B" ai sensi della Deliberazione del consiglio regionale 21 giugno 1994, n.230.

2. L'ambito "A1" comprende: gli alvei dei corsi d'acqua; le golene del fiume Arno; gli argini; le aree ricadenti nelle due fasce di 10 metri di larghezza adiacenti ai corsi d'acqua, misurate a partire dai piedi esterni degli argini oppure, ove mancanti, dai cigli di sponda. L'ambito "B" comprende le aree poste a quote altimetriche inferiori a 2 metri rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda, fermo restando che il suo limite, misurato perpendicolarmente dall'asse del corso d'acqua, non supera la distanza di 300 metri dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda.

3. Nell'ambito "A1" possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, e comunque, ove richiesto, previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica, nonché a condizione che sia prescritta l'attuazione delle precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico correlate alla natura dell'intervento ed allo specifico contesto territoriale, e delle misure atte a migliorare l'accessibilità al corso d'acqua, esclusivamente le seguenti trasformazioni ed utilizzazioni:

A) l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte;

B) l'effettuazione delle opere connesse alla realizzazione:

b1. di attraversamenti trasversali del corso d'acqua relativi a strade, a percorsi ferroviari, ad impianti a rete per l'approvvigionamento idrico e per

lo smaltimento dei reflui, ad impianti a rete di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e per le telecomunicazioni;

b2. di adeguamento delle infrastrutture esistenti, anche se non implicanti soltanto l'attraversamento trasversale dell'ambito, purché non comportanti il loro avanzamento verso il corso d'acqua;

b3. di impianti puntuali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui;

C) l'esercizio dell'ordinaria coltivazione del suolo e delle attività selvicolturali, essendo preclusa la nuova costruzione di manufatti di qualsiasi natura che possano ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di inondazione, quali recinzioni, depositi, serre, tettoie, piattaforme, e simili, eccezione fatta per:

c1. le vasche per acquacoltura da realizzarsi senza sopraelevazioni rispetto al piano di campagna esistente;

c2. le strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri, e le piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, in entrambi i casi non in rilevato, e non asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti;

D) la realizzazione di parchi aperti al pubblico, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli, ed essendo preclusa la nuova costruzione di manufatti di qualsiasi natura che possano ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di inondazione, quali recinzioni, tettoie, piattaforme, e simili, eccezione fatta per i percorsi e gli spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, e le attrezzature mobili, od amovibili;

E) qualsiasi trasformazione di tipo conservativo dei manufatti edilizi esistenti aventi interesse storico-artistico o storico-testimoniale, ed ogni utilizzazione compatibile con le loro caratteristiche.

4. Relativamente all'ambito "B" le trasformazioni afferenti nuovo impianto di aree urbanizzate ed edificate assimilabili alle zone di tipo C, D ed F per attrezzature generali, tra di esse non essendo nella fattispecie inclusi i parchi, quelle di nuova realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali e quelle comunque implicanti incrementi di superficie coperta superiore a 500 metri quadrati, possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, soltanto ove si verifichi l'insieme delle seguenti condizioni:

a) sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare la domanda alla quale le suindicate trasformazioni devono dare risposta mediante trasformazioni interessanti il territorio già urbanizzato ed edificato, ferme restando le disposizioni di cui al comma 5 dell'articolo 5 della legge regionale 16 gennaio 1995, n.5;

b) sia dimostrata la necessità, in rapporto ad esigenze di interesse pubblico, di definire e prescrivere, ovvero di dichiarare ammissibili, le suindicate trasformazioni, comunque all'interno dell'ambito "B";

c) sia effettuata sul corso d'acqua interessato una specifica indagine idrologico-idraulica al fine di individuare l'eventuale presenza del rischio idraulico valutato sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale, e, in presenza di tale rischio, siano individuati gli interventi di regimazione idraulica dimensionati sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale nonché le aree da destinare agli stessi, per preservare dal rischio idraulico sia gli insediamenti risultanti dalle suindicate trasformazioni che quelli vicini;

d) sia stabilito che le suindicate trasformazioni possono essere effettuate soltanto ove gli interventi di regimazione idraulica che siano stati individuati a norma della lettera c) vengano programmati e realizzati almeno contestualmente all'effettuazione delle predette suindicate trasformazioni.

5. Gli interventi di regimazione idraulica di cui al comma 4 non devono aggravare le condizioni di rischio a valle degli insediamenti protetti. Nel caso in cui il corso d'acqua interessato ricada nell'ambito di comprensori di bonifica, o sia ricettore di acque provenienti da tali comprensori, gli interventi di regimazione idraulica di cui al comma 4 devono essere correlati all'assetto idraulico degli stessi.

## *Capo 2*

### *Condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di fragilità ambientale*

#### **Articolo 8 - Disposizioni applicative**

1. Il presente Capo detta disposizioni volte a perseguire la tutela dell'integrità fisica del territorio in ragione delle condizioni, in atto o potenziali, di fragilità ambientale.

2. Il regolamento urbanistico, ed i programmi integrati d'intervento, nel dettare le discipline dettagliate e puntuali di rispettiva competenza, possono definire e prescrivere, ovvero dichiarare ammissibili, le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni di immobili, solamente con le limitazioni ed alle condizioni dettate dalle disposizioni di cui ai successivi articoli del presente Capo.

3. Ogni piano o programma settoriale, ed ogni atto amministrativo, regolamentare o di valenza generale, comunale, è tenuto, oltreché a rispettare le limitazioni e le condizioni dettate dalle disposizioni di cui ai successivi articoli del presente Capo, a perseguire gli obiettivi e ad applicare le direttive indicate dalle medesime disposizioni.

#### **Articolo 9 - Disposizioni relative al "sistema aria"**

1. Deve essere perseguito il miglioramento della qualità dell'aria, affinché non si verifichino superamenti dei livelli di attenzione e di allarme, e siano assicurati gli obiettivi di qualità, fissati dal decreto ministeriale 25 novembre 1994, recante "Aggiornamento delle norme tecniche in materia di limiti di concentrazione e di livelli di attenzione e di allarme per gli

inquinamenti atmosferici nelle aree urbane e disposizioni per la misura di alcuni inquinanti di cui al decreto ministeriale 15 aprile 1994", dei livelli di protezione dall'ozono fissati dal decreto ministeriale 16 maggio 1996, recante "Attivazione di un sistema di sorveglianza di inquinamento da ozono", dei valori limite e dei valori guida stabiliti con il decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1988, n.203, recante "Attuazione delle direttive CEE numeri 80/779, 82/884, 84/360 e 85/203 concernenti norme in materia di qualità dell'aria, relativamente a specifici agenti inquinanti, e di inquinamento prodotto dagli impianti industriali ai sensi della legge 16 aprile 1987, n.183", nonché dei livelli sonori ammissibili ai sensi del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 1 marzo 1991, recante "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno", e della legge 26 ottobre 1995, n.447, "Legge quadro sull'inquinamento acustico".

2. La finalità di cui al comma 1 deve essere perseguita, in particolare, attraverso:

a) la stabilizzazione, ai livelli del 1990, delle emissioni inquinanti e climalteranti derivanti dai consumi di fonti energetiche, con interventi di razionalizzazione dei consumi stessi;

b) la riduzione dei flussi di traffico veicolare;

c) l'ubicazione delle nuove attività produttive che comportano emissioni inquinanti o acustiche, ed il progressivo trasferimento di quelle esistenti, a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati.

3. Nella definizione dei piani dei trasporti urbani, dei piani urbani del traffico, degli interventi di riorganizzazione e razionalizzazione del traffico, e nelle scelte localizzative delle funzioni, devono essere assunte come prioritarie le valutazioni riguardanti le emissioni inquinanti e sonore, e l'adozione di misure finalizzate alla loro riduzione, assicurando altresì il coordinamento con le determinazioni assunte ai sensi della classificazione acustica del territorio comunale e con gli eventuali piani di risanamento acustico, ai sensi della legge 26 ottobre 1995, n.447.

4. Deve essere assicurato il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti, nonché dei criteri per la progettazione, l'esecuzione e la ristrutturazione delle costruzioni edilizie e delle infrastrutture dei trasporti, definiti dalla normativa attuativa della legge 26 ottobre 1995, n.447.

### **Articolo 10 - Disposizioni relative al "sistema acqua"**

1. Deve essere perseguito il massimo risparmio idrico per l'approvvigionamento idropotabile, anche al fine di ridurre la dipendenza idrica da fonti di approvvigionamento ubicate sul territorio di altri comuni, mediante la progressiva estensione delle seguenti misure:

a) risanamento e graduale ripristino della rete acquedottistica esistente al fine di ridurre le perdite a valori tecnicamente accettabili (non più del 20 per cento);

b) razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche, e quindi riservando prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano e abbandonando progressivamente il ricorso ad esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi, ponendo in essere:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi nei nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi di rilevanti dimensioni;
- il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, secondo i criteri definiti nella normativa tecnica attuativa della legge 5 gennaio 1994, n.36, recante "Disposizioni in materia di risorse idriche";
- la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche;
- l'attivazione di incentivi e agevolazioni destinate ad indirizzare il settore industriale verso un più elevato utilizzo di acqua di ricircolo;
- la diffusione dei metodi e delle apparecchiature per il risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo.

2. Non possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, trasformazioni, fisiche o funzionali, che diano luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 10.000 mc/anno se non prescrivendo la razionalizzazione dei consumi finalizzata al risparmio di acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche e l'applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico.

3. Non possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, trasformazioni, fisiche o funzionali, il cui bilancio complessivo dei fabbisogni idrici comporti il superamento delle disponibilità di risorse reperibili o attivabili nell'area di riferimento, tenuto conto anche delle esigenze degli altri comuni appartenenti all'"ambito territoriale ottimale" di cui alla legge 5 gennaio 1994, n.36, ed alla legge regionale 21 luglio 1995, n.81, salvo che contemporaneamente intervenga, e sia garantita dalla programmazione comunale, una seconda trasformazione che porti a controbilanciare la prima.

4. Deve essere altresì perseguito il miglioramento della qualità delle acque superficiali, attraverso:

a) la verifica dello stato di efficienza della rete fognaria, il progressivo miglioramento della sua impermeabilità ed il suo completamento, in funzione delle esigenze attuali e/o dei nuovi interventi, prevedendo nelle zone di nuova urbanizzazione e nei rifacimenti di quelle preesistenti, salvo ragioni tecniche, economiche ed ambientali contrarie, il sistema di fognatura separata;

b) il soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione.

5. Deve comunque essere assicurato il rispetto dei livelli minimi dei servizi di alimentazione idrica e di smaltimento stabiliti dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 4 marzo 1996, recante "Disposizioni in materia di risorse idriche".

6. Deve comunque essere assicurato il rispetto delle disposizioni relative alle aree di salvaguardia delle risorse idriche (zone di tutela assoluta, zone

di rispetto, zone di protezione) stabilite dal decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1988, n.236, recante "Attuazione della direttiva CEE n.80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'articolo 15 della legge 16 aprile 1987, n.183".

### **Articolo 11 - Disposizioni relative al "sistema suolo e sottosuolo"**

1. Nella disciplina delle trasformazioni fisiche definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, devono essere dettate disposizioni volte a limitare l'impermeabilizzazione superficiale, ed a definire la superficie permeabile minima di pertinenza degli edifici da sistemare a verde.

2. Devono essere previsti la bonifica ed il ripristino ambientale dei siti inquinati.

3. Devono essere previsti il controllo e la rimozione degli scarichi abusivi di rifiuti o di qualunque altro potenziale veicolo di contaminazione delle acque sotterranee.

### **Articolo 12 - Disposizioni relative al "sistema clima"**

1. Nella definizione dei piani dei trasporti urbani, dei piani urbani del traffico, degli interventi di riorganizzazione e razionalizzazione del traffico, e nelle scelte localizzative delle funzioni, devono essere adeguatamente considerati i parametri meteorologici, per valutare le potenzialità di dispersione delle emissioni inquinanti.

2. Nella definizione delle localizzazioni di trasformazioni di nuovo impianto di insediamenti, e delle relative morfologia organizzativa, e tipologia dei manufatti, devono essere adeguatamente considerate le condizioni microclimatiche.

### **Articolo 13 - Disposizioni relative alla produzione ed al consumo energetici**

1. Deve essere perseguita la stabilizzazione dei consumi energetici, così da garantire il contenimento delle conseguenti emissioni inquinanti ai livelli del 1990, mediante la progressiva estensione delle seguenti misure:

a) condizionamento delle trasformazioni, fisiche e funzionali, definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, all'uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;

b) non ammissibilità delle trasformazioni che comportino e/o contribuiscano alla determinazione di una variazione in negativo del bilancio dei consumi energetici;

c) applicazione della normativa tecnica in ordine alle caratteristiche costruttive degli edifici residenziali e terziari ai fini del risparmio energetico;

d) realizzazione della connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;

e) promozione del "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza, *energy cascading*).

2. Non possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, trasformazioni fisiche di nuovo impianto di insediamenti, e di ristrutturazione urbanistica, nè trasformazioni funzionali di manufatti

edilizi di consistenti dimensioni, laddove il cui bilancio complessivo delle emissioni comporti:

- un superamento delle soglie del bilancio delle emissioni inquinanti ai livelli del 1990 quando questo sia positivo nelle unità territoriali organiche elementari interessate dalle trasformazioni;

- un aggravio delle soglie del bilancio complessivo delle emissioni inquinanti ai livelli del 1990 quando questo sia negativo nelle unità territoriali organiche elementari interessate dalle trasformazioni.

3. Le trasformazioni di cui al comma 2 possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, anche ove nelle unità territoriali organiche elementari interessate il bilancio complessivo delle emissioni inquinanti ai livelli del 1990 sia negativo, alle seguenti condizioni:

- il bilancio complessivo delle emissioni inquinanti comunali sia positivo; la trasformazione considerata non deve comunque portare al superamento della soglia complessiva comunale;

- intervenga e sia garantita dalla programmazione temporale comunale una seconda trasformazione che porti a controbilanciare la prima con bilancio negativo.

4. Deve essere condotta un'esauriente valutazione delle risorse energetiche locali (impianti esistenti o in via di realizzazione) in grado di soddisfare i fabbisogni termici delle funzioni urbane limitrofe.

5. Si deve perseguire la riduzione dell'uso dei combustibili fossili nei vari comparti (risparmio), anche conducendo a tal fine un'adeguata valutazione dell'uso potenziale di fonti rinnovabili.

#### **Articolo 14 - Disposizioni relative alla produzione, alla raccolta ed allo smaltimento dei rifiuti**

1. Deve essere conseguita, a livello comunale, entro il 2004, una riduzione della produzione dei rifiuti pari a quella stabilita dai pertinenti piani regionali, e comunque almeno compresa fra il 5 per cento ed il 15 per cento rispetto al 1995.

2. Devono in ogni caso essere conseguiti gli obiettivi di raccolta differenziata definiti dal Decreto legislativo 5 febbraio 1997, n.22, recante "Attuazione delle direttive 91/156/CEE sui rifiuti, 91/689/CEE sui rifiuti pericolosi e 94/62/CEE sugli imballaggi e sui rifiuti da imballaggio", nonché dal Piano regionale di gestione dei rifiuti.

3. Ai fini di cui al comma 2 devono in particolare essere individuati, anche negli insediamenti esistenti, sia o meno previsto che siano oggetto di trasformazioni di ristrutturazione urbanistica, appositi ed adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, prevedendo se del caso il riutilizzo per ciò di aree dismesse (quali le aree liberate con il trasferimento dei distributori di carburanti fuori dai centri abitati), tenendo conto delle prescrizioni del piano di gestione dei rifiuti di ambito territoriale ottimale e del regolamento comunale per la gestione dei rifiuti urbani.

4. Nella definizione delle trasformazioni di nuovo impianto di insediamenti, e di ristrutturazione urbanistica, nonché nelle scelte localizzative delle funzioni, devono essere adeguatamente considerate, e soddisfatte, le esigenze di raccolta differenziata delle diverse categorie

merceologiche dei rifiuti urbani (con particolare attenzione al recupero di carta, organico e imballaggi da grandi utenze o comparti territoriali omogenei) e le esigenze del servizio di raccolta dei rifiuti speciali, pericolosi e non.

### **Articolo 15 - Disposizioni relative alle industrie a rischio od insalubri**

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

2. Deve essere previsto il progressivo trasferimento in siti aventi le caratteristiche di cui al comma 1 delle industrie a rischio di incidente rilevante, o insalubri di classe I, esistenti in siti impropri.

3. Nelle scelte localizzative delle funzioni, deve essere adeguatamente considerata l'ubicazione in essere delle industrie a rischio di incidente rilevante, e delle industrie insalubri.

### **Articolo 16 - Disposizioni relative alle radiazioni non ionizzanti**

1. Deve essere assicurato il rispetto delle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dei limiti di esposizione per la popolazione, fissati dalla normativa vigente in materia, con particolare riferimento al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 23 aprile 1992, recante "Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati dalla frequenza industriale nominale (50 Hz) negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno".

# Titolo II

## Tutela dell'identità culturale del territorio

### *Capo 3*

#### *Elementi dell'identità culturale e di connotazione del paesaggio*

##### **Articolo 17 - Disposizioni applicative**

1. Il presente Capo detta disposizioni volte a perseguire la tutela dell'identità culturale del territorio.

2. La pianificazione, nel dettare le discipline dettagliate e puntuali di propria competenza, definisce e prescrive, ovvero dichiara ammissibili, le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni di immobili, nell'osservanza dalle disposizioni di cui ai successivi articoli del presente Capo, nei termini specificati dal comma 4 dell'articolo 3.

##### **Articolo 18 - Assetto paleogeomorfologico**

1. Dei paleoalvei, dei paleoterrazzi e delle paleogolene, ove e per quanto ricadano in territorio non urbanizzato, sono tendenzialmente da evitare le previsioni di nuova urbanizzazione e di nuovo impianto insediativo.

2. Ove e per quanto gli elementi di cui al comma 1 ricadano, e siano mantenuti, in territorio non urbanizzato, la disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, detta le disposizioni necessarie od opportune al fine di preservare i loro connotati conformativi del territorio e del paesaggio.

3. Ove e per quanto gli elementi di cui al comma 1 ricadano in territorio già urbanizzato ed interessato da insediamenti, ovvero qualora sia reputato necessario investirli con previsioni di nuova urbanizzazione e di nuovo impianto insediativo, ovvero di nuova realizzazione di elementi infrastrutturali, la disciplina delle trasformazioni definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, detta le disposizioni opportune al fine del massimo possibile e compatibile mantenimento della leggibilità della conformazione conferita al territorio dai predetti elementi di cui al comma 1. La predetta necessità deve essere motivata da ragioni di interesse generale, tra di esse comprendendo anche l'obiettivo di perseguire un razionale ed ordinato assetto degli insediamenti.

## **Articolo 19 - Assetto geomorfologico: rilevati e depressioni naturali**

1. Le scelte di assetto del territorio, e la disciplina delle trasformazioni definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, tendono comunque a preservare la massima riconoscibilità delle forme conferite al territorio ed al paesaggio dai rilevati e dalle depressioni naturali.

## **Articolo 20 - Assetto geomorfologico: alvei fluviali ed aree golenali**

1. Per gli alvei fluviali e le aree golenali valgono le disposizioni di cui al comma 3 dell'articolo 7. La disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, deve inoltre, ed in ogni caso, dettare disposizioni specificamente rivolte alla tutela delle forme conferite al territorio ed al paesaggio dai predetti elementi.

## **Articolo 21 - Assetto vegetazionale**

1. In tutti i terreni componenti il sistema vegetazionale naturale possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, solamente le seguenti trasformazioni ed utilizzazioni:

a) la realizzazione di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati, di linee telefoniche, di rilevanza sovracomunale, limitatamente al mero attraversamento dei terreni componenti il sistema vegetazionale naturale, ove esso sia indispensabile in assenza di alternative di tracciato che consentano di perseguire i medesimi obiettivi prestazionali con analoga efficienza e costi non irragionevolmente superiori, considerando tra i costi anche quelli relativi all'obbligatorio approntamento di ogni misura idonea a mitigare l'impatto degli interventi sui valori tutelati;

b) la realizzazione di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati, di linee telefoniche, di rilevanza locale, ove sia indispensabile in assenza di alternative di tracciato che consentano di perseguire i medesimi obiettivi prestazionali con analoga efficienza e costi non irragionevolmente superiori, considerando tra i costi anche quelli relativi all'obbligatorio approntamento di ogni misura idonea a mitigare l'impatto degli interventi sui valori tutelati;

c) la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, nonché di rinaturalizzazione, di interventi di forestazione e di incremento della vegetazione autoctona, di strade poderali ed interpoderali, di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco, e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre disposizioni specifiche;

d) le trasformazioni dei manufatti edilizi esistenti;

e) le normali attività silvicolture, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre disposizioni specifiche;

f) le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo, nei limiti delle relative disposizioni;

g) le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica.

2. Le opere di cui alla lettera c) del comma 1 non devono comunque avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei terreni interessati. In particolare le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale non devono avere larghezza superiore a 3,5 metri lineari, e non devono essere asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti.

3. Non può in nessun caso essere definito e prescritto, ovvero dichiarato ammissibile, il mutamento dall'assetto vegetazionale indicato come vegetazione palustre, e come macchia mediterranea, dalla tavola di cui alla lettera b3.3 dell'articolo 2, verso qualsiasi altro assetto vegetazionale. Vincolativamente nei terreni interessati dall'assetto vegetazionale indicato come vegetazione palustre, e come macchia mediterranea, dalla tavola di cui alla lettera b3.3 dell'articolo 2, e di norma negli altri terreni di cui al comma 1, la gestione selvicolturale deve favorire la disseminazione e la rinnovazione naturale delle specie proprie dell'associazione.

4. Le pubbliche autorità competenti adeguano i propri atti amministrativi regolamentari alle seguenti disposizioni:

a) l'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, ivi compresi i sentieri, le strade poderali ed interpoderali, le piste di esbosco e di servizio forestale, è consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, ed all'esecuzione delle consentibili trasformazioni fisiche di immobili, nonché per l'esercizio e l'approvvigionamento dei manufatti qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti, ed altresì per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi, ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria;

b) il divieto di passaggio dei predetti mezzi motorizzati nei sentieri, nelle strade poderali ed interpoderali, nelle piste di esbosco e di servizio forestale, è reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali;

c) può altresì essere disposta l'installazione di apposite chiudende, purché venga garantito il passaggio ai soggetti aventi diritto.

## **Articolo 22 - Elementi di interesse storico documentale: siti archeologici**

1. Dei siti archeologici sono definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, le trasformazioni e le utilizzazioni volte alla tutela ed alla valorizzazione sia dei singoli beni archeologici che del relativo sistema di relazioni, nonché di altri valori eventualmente presenti, ed alla regolamentata pubblica fruizione di tali beni e valori.

2. Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione dei siti archeologici, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati, deve essere disposto siano definiti da piani o progetti pubblici di contenuto esecutivo, formati

dagli enti competenti, d'intesa con la competente Soprintendenza. Tali piani o progetti possono prevedere la realizzazione di attrezzature culturali e di servizio alle attività di ricerca, studio, osservazione delle presenze archeologiche e degli eventuali altri beni e valori tutelati, nonché di posti di ristoro e percorsi e spazi di sosta, ed altresì la realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, nonché di impianti tecnici di modesta entità.

3. Deve essere disposto che, fino all'entrata in vigore dei piani o progetti di cui al comma 2, nei siti archeologici, oltre alle attività di studio, ricerca, scavo, restauro, inerenti i beni archeologici, ed agli interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati, e ferme comunque restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla competente Soprintendenza, siano ammessi solamente:

- l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, fermo restando che gli escavi e le arature dei terreni a profondità superiore a 50 centimetri devono essere autorizzati dalla competente Soprintendenza;

- gli interventi sui manufatti edilizi esistenti, subordinati all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti delle trasformazioni con gli obiettivi di tutela dei suddetti materiali.

4. Relativamente ai siti archeologici le pubbliche autorità competenti adeguano i propri atti amministrativi regolamentari alle seguenti disposizioni:

- a) l'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, ivi compresi i sentieri, le strade poderali ed interpoderali, le piste di esbosco e di servizio forestale, è consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, ed all'esecuzione delle consentibili trasformazioni fisiche di immobili, nonché per l'esercizio e l'approvvigionamento dei manufatti qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti, ed altresì per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi, ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria;

- b) il divieto di passaggio dei predetti mezzi motorizzati nei sentieri, nelle strade poderali ed interpoderali, nelle piste di esbosco e di servizio forestale, è reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali;

- c) può altresì essere disposta l'installazione di apposite chiudende, purché venga garantito il passaggio ai soggetti aventi diritto.

### **Articolo 23 - Elementi di interesse storico documentale: centuriazioni**

1. Per gli elementi delle centuriazioni, e per le zone da essi interessate, valgono le disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo.

2. Deve essere stabilito che le strade disposte secondo gli assi della centuriazione siano mantenute nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura, e, ove non ostino particolari esigenze non altrimenti soddisfacibili, le caratteristiche dimensionali essenziali, essendo comunque vietata, nei casi di trasformazioni fisiche di qualsiasi genere, l'alterazione sia del tracciato che della giacitura.

3. Deve essere stabilito che i canali di scolo o di irrigazione disposti secondo gli assi della centuriazione siano mantenuti nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura, e, ove non ostino particolari esigenze non altrimenti soddisfacibili, le caratteristiche dimensionali essenziali, essendo comunque vietata, nei casi di trasformazioni fisiche di qualsiasi genere, l'alterazione sia del tracciato che della giacitura.

4. Dei tabernacoli siti agli incroci degli assi della centuriazione deve essere prescritta la conservazione, mediante la manutenzione e, ove occorra, il ripristino, con le tecniche del restauro, essendo ammissibile la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, e la sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, che siano fatiscenti, in ogni caso con i medesimi materiali, lavorati secondo le tecniche tradizionali locali.

5. Dei filari orientati secondo la centuriazione devono essere tutelati sia la giacitura, che la conformazione, che gli esemplari arborei che li compongono. Di tali esemplari arborei deve essere fatto generale divieto d'abbattimento, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie. Deve essere stabilito che gli esemplari arborei abbattuti siano ripristinati con esemplari della stessa specie, e che ove l'abbattimento riguardi interi filari, o loro parti, e comunque più di un singolo esemplare arboreo, il ripristino avvenga secondo la medesima giacitura del filare preesistente, o della sua parte, e secondo la preesistente partitura di intervalli tra individui.

6. Per le zone interessate dalle centuriazioni deve inoltre essere stabilito che:

a) qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie riprenda gli analoghi elementi lineari della centuriazione e comunque sia complessivamente coerente con l'organizzazione territoriale;

b) gli interventi di nuova edificazione eventualmente previsti siano coerenti con l'organizzazione territoriale definita dagli elementi della centuriazione.

#### **Articolo 24 - Elementi di interesse storico documentale: manufatti tecnici**

1. Dei manufatti tecnici di interesse storico documentale possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, solamente le seguenti trasformazioni:

a) la manutenzione;

b) il ripristino con le tecniche del restauro;

c) la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;

d) la sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, ovvero degli elementi più squisitamente tecnologici.

#### **Articolo 25 - Rete infrastrutturale**

1. Degli elementi della rete infrastrutturale sono tendenzialmente da evitare le trasformazioni che ne alterino gli aspetti strutturali. In ogni caso la disciplina delle trasformazioni definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, detta le disposizioni necessarie od opportune al fine di preservare i loro connotati conformativi del territorio e del paesaggio.

2. Deve essere stabilito che il reticolo idraulico storico, i percorsi d'acqua, i percorsi storici, siano mantenuti nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura, e, ove non ostino particolari esigenze non altrimenti soddisfacibili, le caratteristiche dimensionali essenziali, essendo comunque vietata, nei casi di trasformazioni fisiche di qualsiasi genere, l'alterazione sia del tracciato che della giacitura.

3. Dei percorsi storici alberati devono essere tutelati sia la giacitura, che la conformazione, che gli esemplari arborei che li corredano. Di tali esemplari arborei deve essere fatto generale divieto d'abbattimento, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie. Deve essere stabilito che gli esemplari arborei abbattuti siano ripristinati con esemplari della stessa specie, e che ove l'abbattimento riguardi interi filari, o loro parti, e comunque più di un singolo esemplare arboreo, il ripristino avvenga secondo la medesima giacitura del filare preesistente, o della sua parte, e secondo la preesistente partitura di intervalli tra individui.

4. Dell'acquedotto mediceo possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, solamente le seguenti trasformazioni:

- a) la manutenzione;
- b) il ripristino con le tecniche del restauro;
- c) la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

### **Articolo 26 - Assetto agricolo**

1. Nell'ambito delle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, fatte salve ulteriori distinzioni da operarsi nel regolamento urbanistico, sono riconosciute:

A) zone con buone caratteristiche agronomiche, accentuata fertilità dei suoli e buon drenaggio superficiale, in cui il tessuto agricolo presenta sistemazioni idrauliche di antico impianto ancora ben conservate e funzionali, ed il patrimonio edilizio è in gran parte di matrice storica e testimonia la diffusa presenza della realtà mezzadrile nella struttura poderale;

B) zone con caratteristiche agronomiche mediocri ma con riconoscibili tracce di bonifiche storiche che conferiscono al paesaggio connotati singolari, nelle quali la sporadica presenza di manufatti architettonici è legata ai tipi di coltura (seminativi estensivi e pascoli) ed alle grandi proprietà terriere;

C) zone con caratteristiche agronomiche scadenti, in quanto aree depresse a forte dominanza di torbe, coincidenti con aree di bonifica recente la cui conservazione è legata al funzionamento dell'intera maglia di canali a scolo meccanico della bonifica, nelle quali è presente una rete di poderi, a controllo del territorio sottratto alle acque, che rispondono ad una medesima tipologia insediativa ed edilizia;

D) zone di riassetto agricolo, in cui l'ottimizzazione della produttività aziendale ha comportato trasformazioni che hanno cancellato i segni preesistenti ed hanno impoverito il paesaggio agrario, sia sotto il profilo ambientale che sotto quello socio-culturale;

E) zone con caratteristiche agronomiche buone, site a margine di aree urbane, il cui sviluppo agricolo-produttivo è presentemente limitato ed ostacolato dalla presenza di elementi estranei al mondo rurale e da infrastrutture che interrompono la continuità colturale;

F) zone con caratteristiche agronomiche mediocri, site a margine di aree urbane, il cui sviluppo agricolo-produttivo è presentemente limitato ed ostacolato dalla presenza di elementi estranei al mondo rurale e da infrastrutture che interrompono la continuità colturale;

G) zone site all'interno del territorio urbanizzato, di carattere residuale ma di grande importanza ecologica, che hanno mantenuto prevalentemente un'agricoltura di autoproduzione minacciata o già in gran parte compromessa da operazioni di infrastrutturazione e di edificazione le quali, alterando l'equilibrio tra costruito e spazi scoperti, interrompono relazioni e collegamenti necessari al funzionamento del sistema.

2. Le zone di cui al comma 1 devono essere considerate come appartenenti alle aree ad esclusiva funzione agricola, trovando applicazione quanto disposto all'articolo 38, ovvero alle aree a prevalente funzione agricola, trovando applicazione quanto disposto all'articolo 39. Sia ove siano considerate come appartenenti alle aree ad esclusiva funzione agricola che ove siano considerate come appartenenti alle aree a prevalente funzione agricola, possono essere considerate come appartenenti alle aree agricole di interesse paesaggistico, trovando applicazione quanto disposto all'articolo 40.

3. Nelle aree agricole di interesse paesaggistico la pianificazione può inibire, o fortemente limitare, le possibilità di nuova edificazione di annessi agricoli ordinariamente ammesse, in rapporto alle capacità produttive dei fondi, e nel rispetto delle superfici minime fondiari stabilite a norma delle vigenti disposizioni sovracomunali, sia nelle aree ad esclusiva funzione agricola che nelle aree a prevalente funzione agricola.

4. La disciplina delle trasformazioni fisiche definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, nelle zone di cui al comma 1, deve essere coerente con le caratteristiche in esse riconosciute. In ogni caso, nelle predette zone:

a) gli edifici di nuova costruzione devono, ovunque possibile, configurarsi come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti ed osservare le regole di insediamento proprie di ciascuna tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema di accessi e con gli spazi liberi di pertinenza;

b) le costruzioni e le infrastrutture di accesso, le recinzioni e le sistemazioni degli spazi liberi di pertinenza non devono pregiudicare l'integrità dei fondi agricoli, né alterare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali e la leggibilità del paesaggio agrario;

c) gli stessi criteri di rispetto delle regole di insediamento tipologico devono guidare l'articolazione degli organismi di nuovo impianto, che

devono inserirsi coerentemente nel paesaggio agrario, evitando impatti visivi contrastanti.

### **Articolo 27 - Assetto urbano**

1. Sono distintamente individuati:

A) tessuti urbani storici densi con elevato grado di organicità che presentano una prevalenza di invarianti morfologiche e funzionali ancora perfettamente riconoscibili;

B) tessuti rururbani storici nei quali gli elementi di invarianza sono ancora perfettamente riconoscibili nella tipologia aggregativa e nei rapporti con gli spazi di pertinenza;

C) tessuti urbani o rururbani storici i cui elementi di invarianza, ancora riconoscibili, presentano un aspetto discontinuo, alternato o strettamente intrecciato con la città contemporanea, ed il cui senso originario rischia di essere trasformato dall'introduzione di nuove tipologie spaziali e funzionali proprie dei nuovi modelli insediativi;

D) tessuti insediativi rurali storici i cui elementi di invarianza, legati a forme e misure ricorrenti nel territorio, si sono conservati sotto il profilo morfologico e formale, mentre la tipologia aggregativa ed i rapporti con gli spazi di pertinenza propri degli elementi costituenti e, più in generale, con il territorio agricolo di riferimento, risultano ancora riconoscibili nelle relazioni e nel senso originario, in quanto anche i nuovi interventi si sono conformati alle regole insediative;

E) tessuti insediativi rurali storici i cui elementi di invarianza sono legati a forme e misure ricorrenti nel territorio il cui senso e carattere originario è stato compromesso e soverchiato dalla città contemporanea.

2. Nell'ambito dei tessuti urbani di cui alla lettera A) del comma 1 devono essere puntualmente individuate le eventuali parti ove le invarianti morfologiche e funzionali, ovvero le caratteristiche e le regole conformative dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, sono state rilevantemente e diffusamente alterate e contraddette. Per esse deve essere disposta la ricostituzione delle individuate caratteristiche e la riapplicazione delle individuate regole conformative, come desumibili dalla cartografia storica, dalla lettura critica del tracciato dei lotti, degli isolati, della rete stradale e degli altri elementi testimoniali superstiti, ovvero dall'interpretazione della vicenda conformativa degli insediamenti.

3. Dei tessuti urbani di cui alla lettera A) del comma 1, eccezione fatta per le eventualmente individuate parti di cui al comma 2, deve essere prescritto il mantenimento:

- della maglia insediativa e dell'impianto fondiario storici,
- della giacitura e della larghezza degli elementi viari, nonché dei relativi arredi;
- del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati.

4. Relativamente ai tessuti urbani di cui alla lettera A) del comma 1, sempre eccezione fatta per le eventualmente individuate parti di cui al comma 2, devono inoltre essere dettate disposizioni volte a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle

singole unità di spazio (unità edilizie e spazi scoperti), a norma del Capo 4. Gli spazi scoperti, tali in quanto rispondenti alle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto insediativo, dell'impianto fondiario, od in quanto tradizionalmente destinati ad usi collettivi, devono restare comunque ineditati. Gli altri spazi scoperti, con particolare riferimento a quelli risultanti da intercorse demolizioni, o da intervenuti crolli, di manufatti facenti organicamente parte dell'organizzazione morfologica del tessuto insediativo storico, possono essere definiti edificabili, sulla base di parametri ricavati da elementi o tracce superstiti, da documentazione storica relativa alle preesistenze, dall'organizzazione morfologica del tessuto insediativo, dalle caratteristiche dei manufatti contigui e circostanti. Dei manufatti esistenti privi di caratteristiche intrinseche meritevoli di conservazione, che siano incompatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto insediativo, in quanto abbiano occupato spazi che avrebbero dovuto rimanere scoperti, ovvero per altre ragioni, deve essere prescritta la demolizione, senza ricostruzione, ovvero, ove possibile, con ricostruzione in conformità alle regole conformative della predetta organizzazione morfologica.

5. Per i tessuti rururbani di cui alla lettera B), e per i tessuti insediativi rurali di cui alla lettera D), del comma 1, valgono le medesime disposizioni di cui ai commi 3 e 4. Relativamente ad essi, inoltre, deve essere dettata ogni opportuna disposizione volta a preservarne la qualità di tessuti rururbani, o di insediamenti rurali, e le specifiche caratteristiche morfologiche nei loro rapporti con il circostante territorio.

6. Relativamente ai tessuti urbani o rururbani di cui alla lettera C) del comma 1 devono essere puntualmente riconosciuti, individuati e conservati gli elementi di invarianza. Essi possono essere assunti come elementi ordinatori di trasformazioni più o meno radicali dei tessuti urbani contemporanei che si siano alternati od intrecciati con quelli storici, mediante modificazioni della maglia insediativa e dell'impianto fondiario, basate sulla riproposizione delle regole conformative storiche, oppure sulla definizione di regole conformative meno contraddittorie, o non dissonanti, con quelle storiche. In ogni caso, per le parti ove siano riconoscibili gli elementi di invarianza, e comunque per le unità di spazio di interesse storico, valgono le pertinenti disposizioni di cui al comma 4.

7. Relativamente ai tessuti insediativi rurali di cui alla lettera E) del comma 1 devono essere puntualmente riconosciuti, individuati e conservati gli elementi di invarianza. Per essi, e per le parti in cui essi dominano, e comunque per le unità di spazio di interesse storico, valgono le pertinenti disposizioni di cui al comma 4.

## *Capo 4*

### *Insediamenti ed elementi edilizi di interesse storico*

#### **Articolo 28 - Individuazione e disciplina**

1. Il regolamento urbanistico è tenuto ad individuare, nel rispetto delle disposizioni riferite alle unità territoriali organiche elementari, e tenendo conto, nei termini precisati dal comma 4 dell'articolo 3, delle indicazioni di cui al Titolo II e delle tavole di cui alla lettera b3.3 dell'articolo 2 alla quale esse fanno riferimento:

a) gli insediamenti di interesse storico, intesi come le parti del sistema insediativo che conservano, nelle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione;

b) le altre unità di spazio di interesse storico, intese come le singole unità edilizie, i complessi edilizi, gli altri manufatti, gli spazi scoperti, ricadenti in ogni parte del territorio diversa dagli insediamenti di interesse storico, aventi un riconoscibile interesse storico-artistico, storico-architettonico, storico-testimoniale, e di cui vanno conservate le caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali.

2. Relativamente agli insediamenti di interesse storico il regolamento urbanistico definisce, di norma mediante disposizioni immediatamente precettive e direttamente operative, una disciplina volta:

- a prescrivere la conservazione delle individuate caratteristiche, mediante la manutenzione, il restauro ed il risanamento conservativo degli elementi fisici in cui, e per quanto, esse siano riconoscibili e significative;

- a prescrivere il ripristino delle predette caratteristiche, mediante trasformazioni degli elementi fisici, in cui, e per quanto, esse siano state alterate.

3. Ai sensi ed ai fini del comma 1, il regolamento urbanistico detta disposizioni volte a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili della totalità delle singole unità di spazio che compongono gli insediamenti di interesse storico, a norma dell'articolo 29.

4. Delle altre unità di spazio di interesse storico il regolamento urbanistico disciplina le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili a norma dell'articolo 29. Ove le altre unità di spazio di interesse storico si configurino quali unità edilizie, o complessi edilizi, od altri manufatti, isolati, il regolamento urbanistico definisce altresì idonee fasce di rispetto, disposte attorno a tali elementi territoriali, nonché ogni altra opportuna disposizione volta a preservarne la predetta qualità di unità edilizie, o di complessi edilizi, o di altri manufatti, isolati, e le specifiche caratteristiche morfologiche nei loro rapporti con il circostante territorio.

### **Articolo 29. Le unità di spazio**

1. Le unità di spazio, intese come unità edilizie ed unità di spazio scoperto, sono indicate come appartenenti a diverse categorie, in base alle loro rilevate caratteristiche tipologiche e formali, ed al grado di significatività e di permanenza delle stesse.

2. Per caratteristiche tipologiche delle unità edilizie si intendono le caratteristiche strutturali, distributive e compositive che consentono di ricondurre diverse unità edilizie ad un unico tipo, nel quale tali

caratteristiche si pongono come regole conformative. Nell'identificazione delle predette caratteristiche si considerano in particolare:

- il numero dei moduli o cellule del fronte di edificazione, a tutti i piani ovvero al piano tipo assunto quale riferimento maggiormente significativo;
- il numero dei moduli o cellule della profondità di edificazione, a tutti i piani ovvero al piano tipo assunto quale riferimento maggiormente significativo;
- il numero di piani dell'altezza di edificazione;
- la composizione dei prospetti;
- la posizione, la collocazione e la conformazione degli elementi di collegamento verticali;
- la posizione, la collocazione e la conformazione degli elementi di collegamento orizzontali, a tutti i piani ovvero al piano tipo assunto quale riferimento maggiormente significativo;
- eventuali altri elementi peculiarmente ricorrenti;
- il modello di aggregazione di più unità edilizie.

3. Per caratteristiche formali si intendono le qualità degli elementi e degli aspetti, essenzialmente compositivi, che consentono l'espressione di un giudizio di valore relativamente all'interesse architettonico, od anche semplicemente di testimonianza di culture materiali, delle unità edilizie.

4. Le categorie di unità edilizie definite come rappresentate nell'ambito territoriale considerato possono essere condotte a raggruppamenti di categorie, con riferimento a caratteristiche presenti in tutte le categorie raggruppate, e/o con riferimento a periodi storici nel corso dei quali alla realizzazione delle unità edilizie hanno presieduto determinate regole conformative, aventi caratteri nettamente distintivi rispetto alle regole conformative dell'edificazione dominanti in altri periodi storici. L'inclusione di un'unità edilizia in una categoria, e quindi, eventualmente, in un raggruppamento di categorie, non deve comunque derivare rigidamente dalla data della sua realizzazione, ma piuttosto dalla riconoscibilità dell'applicazione, nella sua edificazione, o in una sua successiva radicale trasformazione, delle regole conformative proprie di un determinato periodo storico.

5. Per ogni identificata categoria di unità edilizie gli strumenti di pianificazione:

- a) descrivono le caratteristiche ritenute identificative e distintive delle unità edilizie appartenenti alla categoria considerata;
- b) definiscono, con puntuale riferimento alle predette caratteristiche, le trasformazioni fisiche ammissibili con esse coerenti;
- c) indicano le utilizzazioni compatibili, intese come quelle utilizzazioni la cui efficiente esplicazione non sia necessariamente tale da contraddire, o da forzare, le suddette caratteristiche, anche soltanto di organizzazione spaziale, proprie delle unità edilizie appartenenti alla categoria considerata.

6. Le disposizioni relative alle trasformazioni fisiche possono essere dettate anche con riferimento ai raggruppamenti di categorie di unità edilizie di cui al comma 4. In tal caso, le disposizioni, relative ad un intero raggruppamento di categorie, possono contemplare la possibilità di

trasformazioni la cui concreta ammissibilità è da considerarsi data solamente se e nei termini in cui esse siano espressamente previste nelle puntuali ulteriori disposizioni specificamente inerenti ogni singola categoria.

7. Per caratteristiche tipologiche delle unità di spazio scoperto concluse si intendono le caratteristiche dimensionali, morfologiche e compositive che consentono di ricondurre diverse unità di spazio scoperto ad un unico **tipo**, nel quale tali caratteristiche si pongono come regole conformative. Nell'identificazione delle predette caratteristiche si considerano in particolare:

- la presenza o meno di rapporti pertinenziali con unità edilizie;
- la presenza o meno di ripartizioni geometriche degli spazi verdi e/o delle pavimentazioni;
- i connotati del disegno distributivo delle eventuali essenze vegetali.

8. Per caratteristiche formali si intendono le qualità degli elementi e degli aspetti, essenzialmente compositivi, che consentono l'espressione di un giudizio di valore relativamente all'interesse architettonico, od anche semplicemente di testimonianza di culture materiali, delle unità di spazio scoperto.

9. Le categorie di unità di spazio scoperto definite come rappresentate nell'ambito territoriale considerato possono essere condotte a raggruppamenti di categorie, con riferimento a caratteristiche presenti in tutte le categorie raggruppate, e/o con riferimento a periodi storici nel corso dei quali alla realizzazione delle unità di spazio scoperto hanno presieduto determinate regole conformative, aventi caratteri nettamente distintivi rispetto alle regole conformative dominanti in altri periodi storici. L'inclusione di un'unità di spazio scoperto in una categoria, e quindi, eventualmente, in un raggruppamento di categorie, non deve comunque derivare rigidamente dalla data della sua realizzazione, ma piuttosto dalla riconoscibilità dell'applicazione, nella sua sistemazione, o in una sua successiva radicale trasformazione, delle regole conformative proprie di un determinato periodo storico.

10. Per ogni identificata categoria di unità di spazio scoperto gli strumenti di pianificazione:

- a) descrivono le caratteristiche ritenute identificative e distintive delle unità di spazio scoperto appartenenti alla categoria considerata;
- b) definiscono, con puntuale riferimento alle predette caratteristiche, le trasformazioni fisiche ammissibili con esse coerenti;
- c) indicano le utilizzazioni compatibili, intese come quelle utilizzazioni la cui efficiente esplicazione non sia necessariamente tale da contraddire, o da forzare, le suddette caratteristiche, anche soltanto di organizzazione spaziale, proprie delle unità di spazio scoperto appartenenti alla categoria considerata.

11. Le disposizioni relative alle trasformazioni fisiche possono essere dettate anche con riferimento ai raggruppamenti di categorie di unità di spazio scoperto di cui al comma 9. In tal caso, le disposizioni, relative ad un intero raggruppamento di categorie, possono contemplare la possibilità di

trasformazioni la cui concreta ammissibilità è da considerarsi data solamente se e nei termini in cui esse siano espressamente previste nelle puntuali ulteriori disposizioni specificamente inerenti ogni singola categoria.

12. Le utilizzazioni stabilite compatibili, sia delle unità edilizie che delle unità di spazio scoperto, sono concretamente attivabili solamente ove le trasformazioni fisiche della specifica unità di spazio, eventualmente necessarie per consentire l'efficiente esplicazione della particolare utilizzazione proposta, siano consentibili nell'integrale rispetto di quanto disposto circa le trasformazioni fisiche ammissibili relativamente alla categoria nella quale la specifica unità di spazio è inclusa.

## Titolo III

### Il sistema insediativo

#### **Articolo 30 - Disposizioni applicative**

1. Il presente Titolo definisce le articolazioni del sistema insediativo individuate e perimetrare nelle tavole di cui alla lettera c4 dell'articolo 2, ed indica le gamme delle utilizzazioni che il regolamento urbanistico, ed i programmi integrati d'intervento, possono definire compatibili in ognuna di esse.

2. Il regolamento urbanistico, ed i programmi integrati d'intervento, nel dettare le discipline dettagliate e puntuali di rispettiva competenza, relativamente alle ulteriori articolazioni delle aree di cui al presente Titolo che a loro spetta definire, individuare e perimetrare, possono definire compatibili soltanto parte delle utilizzazioni considerate nel medesimo presente Titolo, ovvero delle più specifiche utilizzazioni in cui le prime possono opportunamente essere articolate.

3. Il regolamento urbanistico, ed i programmi integrati d'intervento, possono altresì, in ogni caso, definire compatibili, in tutto od in parte, e con o senza ulteriori limitazioni, le utilizzazioni già in atto al momento della rispettiva formazione, anche laddove tale possibilità non sia espressamente enunciata dal presente Titolo, ferme restando le limitazioni eventualmente dettate dal medesimo presente Titolo ove disciplini espressamente l'argomento.

#### **Articolo 31 - Aree residenziali**

1. Per aree residenziali si intendono le porzioni di territorio urbano che presentano (o sono destinate ad assumere) un assetto morfologico conseguente alla prevalente utilizzazione residenziale.

2. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle aree residenziali possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- A)- abitazioni ordinarie:
  - abitazioni specialistiche;
  - abitazioni collettive;
- B)- manifatture;
  - commercio al dettaglio;

- attività ricettive;
- attività direzionali;
- erogazioni dirette di servizi;
- strutture per l'istruzione;
- strutture culturali;
- strutture associative;
- strutture ricreative;
- strutture religiose;
- strutture sanitarie;
- attrezzature tecnologiche.

3. Il peso percentuale, sull'insieme, delle utilizzazioni di cui alla lettera A) del comma 2 deve restare predominante.

4. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle aree residenziali possono inoltre essere definite compatibili, soltanto nei limiti delle specifiche superfici edilizie totali già impegnate, le seguenti utilizzazioni:

- artigianato ed industria di produzione di beni vari;
- grandi strutture di vendita.

5. Degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi nelle aree residenziali possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- orticoltura;
- giardinaggio;
- strutture ricreative.

6. Degli spazi scoperti autonomi, compresi nelle aree residenziali possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- orticoltura;
- giardinaggio;
- commercio al dettaglio;
- strutture ricreative.

### **Articolo 32 - Aree per servizi urbani e territoriali**

1. Per aree per servizi urbani e territoriali si intendono le porzioni del sistema insediativo che presentano (o sono destinate ad assumere) un assetto morfologico corrispondente ad una prevalente utilizzazione per la produzione ed erogazione di servizi, pubblici e/o privati, di scala urbana e/o territoriale.

2. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle aree per servizi urbani e territoriali possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- commercio al dettaglio;
- attività direzionali;
- erogazioni dirette di servizi;
- strutture per l'istruzione;
- strutture culturali;
- strutture ricreative;
- strutture sanitarie;
- strutture per la mobilità, quali autostazioni, autorimesse, scali ferroviari, stazioni, altre attrezzature ferroviarie;
- attrezzature tecnologiche.

3. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle aree per servizi urbani e territoriali possono altresì essere definite compatibili, entro limiti di peso percentuale che le rendano, in ognuna delle medesime aree, complementari e secondarie rispetto a quelle di cui al comma 2, le seguenti utilizzazioni:

- abitazioni collettive;
- manifatture;
- attività ricettive;
- strutture associative;
- strutture ricreative;
- strutture religiose;
- attrezzature cimiteriali.

4. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle aree per servizi urbani e territoriali può inoltre essere definita compatibile, purché i relativi spazi siano legati da vincolo pertinenziale a quelli ove si svolgono le utilizzazioni principali, e contenuti nei limiti quantitativi propri di un rapporto di servizio e di guardiania, l'utilizzazione per:

- abitazioni ordinarie.

5. Degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi nelle aree per servizi urbani e territoriali, può essere definita compatibile la seguente utilizzazione:

- giardinaggio.

6. Degli spazi scoperti autonomi, compresi nelle aree per servizi urbani e territoriali, possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- giardinaggio;
- commercio al dettaglio;
- strutture ricreative;
- attrezzature cimiteriali.

### **Articolo 33 - Aree per la produzione di beni e servizi**

1. Per aree per la produzione di beni e servizi si intendono le porzioni del sistema insediativo che presentano (o sono destinate ad assumere) un assetto morfologico corrispondente ad una prevalente utilizzazione per la produzione di beni, e di servizi diversi sia da quelli complementari alla residenza, che da quelli di scala urbana e/o territoriale.

2. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle aree per la produzione di beni e servizi possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- manifatture;
- commercio all'ingrosso;
- commercio al dettaglio;
- erogazioni dirette di servizi;
- strutture culturali;
- attrezzature tecnologiche.

3. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle aree per la produzione di beni e servizi può inoltre essere definita compatibile, purché i relativi spazi siano legati da vincolo pertinenziale a quelli ove si svolgono

le utilizzazioni principali, e contenuti nei limiti quantitativi propri di un rapporto di servizio e di guardiania, l'utilizzazione per:

- abitazioni ordinarie.

4. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle aree per la produzione di beni e servizi possono altresì essere definite compatibili, entro limiti di peso percentuale che le rendano, in ognuna delle medesime aree, complementari e secondarie rispetto a quelle di cui al comma 2, le seguenti utilizzazioni:

- attività ricettive;
- strutture associative;
- strutture ricreative;
- strutture sanitarie.

5. Degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi nelle aree per la produzione di beni e servizi, possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- giardinaggio;
- depositi a cielo aperto.

6. Degli spazi scoperti autonomi, compresi nelle aree per la produzione di beni e servizi, possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- giardinaggio;
- depositi a cielo aperto;
- commercio al dettaglio;
- strutture ricreative.

### **Articolo 34 - Parchi urbani**

1. Per parchi urbani si intendono le porzioni di territorio la cui complessiva configurazione risponde ad una loro coerente utilizzabilità a fini di fruizione collettiva, potendo essere sia pubblica che privata la proprietà e/o la gestione dei relativi spazi, considerando per fruizione collettiva principalmente quella a fini ricreativi, che condiziona l'organizzazione degli spazi, ma in possibile integrazione con altre utilizzazioni.

2. Degli spazi scoperti ricadenti nei parchi urbani possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- orticoltura;
- giardinaggio;
- punti di ristoro;
- strutture ricreative.

3. Degli spazi scoperti ricadenti nei parchi urbani può inoltre essere definita compatibile, quale utilizzazione accessoria a quelle principali, la seguente utilizzazione:

- attrezzature cimiteriali.

4. Degli edifici e degli altri manufatti esistenti nei parchi urbani possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- strutture ricreative;
- attività ricettive;
- strutture culturali;

- strutture religiose;
- strutture per la mobilità, quali parcheggi coperti ed autorimesse;
- attrezzature tecnologiche.

5. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nei parchi urbani possono altresì essere definite compatibili, entro limiti di peso percentuale che le rendano, in ognuna delle medesime aree, assolutamente secondarie e complementari, e con ruolo di supporto, rispetto a quelle di cui al comma 2, le seguenti utilizzazioni:

- commercio al dettaglio;
- strutture associative.

6. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nei parchi urbani può inoltre essere definita compatibile, purché i relativi spazi siano legati da vincolo pertinenziale a quelli ove si svolgono le utilizzazioni principali, e contenuti nei limiti quantitativi propri di un rapporto di servizio e di guardiania, l'utilizzazione per:

- abitazioni ordinarie.

## Titolo IV

### Il sistema ambientale

#### **Articolo 35 - Disposizioni applicative**

1. Il presente Titolo definisce le articolazioni del sistema ambientale individuate e perimetrare nelle tavole di cui alla lettera c4 dell'articolo 2, ed indica le gamme delle utilizzazioni che il regolamento urbanistico, ed i programmi integrati d'intervento, possono definire compatibili in ognuna di esse.

2. Il regolamento urbanistico, ed i programmi integrati d'intervento, nel dettare le discipline dettagliate e puntuali di rispettiva competenza, relativamente alle ulteriori articolazioni delle aree di cui al presente Titolo che a loro spetta definire, individuare e perimetrare, possono definire compatibili soltanto parte delle utilizzazioni considerate nel medesimo presente Titolo, ovvero delle più specifiche utilizzazioni in cui le prime possono opportunamente essere articolate.

3. Il regolamento urbanistico, ed i programmi integrati d'intervento, possono altresì, in ogni caso, definire compatibili, in tutto od in parte, e con o senza ulteriori limitazioni, le utilizzazioni già in atto al momento della rispettiva formazione, anche laddove tale possibilità non sia espressamente enunciata dal presente Titolo, ferme restando le limitazioni eventualmente dettate dal medesimo presente Titolo ove disciplini espressamente l'argomento.

#### **Articolo 36 - Aree di connessione**

1. Per aree di connessione si intendono le porzioni di territorio, non urbanizzate od irrilevantemente urbanizzate, individuate e disciplinate al fine di perseguire la tutela ed il miglioramento delle valenze naturalistiche

del territorio, attraverso la conservazione, od il rafforzamento, delle connessioni territoriali tra le aree di valore naturalistico, ovvero attraverso l'interposizione di zone con caratteri di naturalità tra gli insediamenti antropici.

2. Nelle aree di connessione possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- ordinaria coltivazione del suolo;
- attività selvicolturali;
- orticoltura;
- giardinaggio;
- strutture ricreative.

3. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle aree di connessione possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- zootecnia;
- attività funzionali alla coltivazione del suolo;
- abitazioni ordinarie, esclusivamente degli edifici già esistenti;
- abitazioni rurali;
- abitazioni specialistiche;
- manifatture;
- commercio al dettaglio;
- attività ricettive;
- strutture culturali;
- attrezzature tecnologiche.

### **Articolo 37 - Fasce di filtro boscate**

1. Per fasce di filtro boscate si intendono le porzioni di territorio individuate e disciplinate al fine di perseguire l'attenuazione degli impatti sull'ambiente e sul paesaggio delle grandi infrastrutture, mediante la realizzazione di spazi forestati con boschi d'alto fusto, d'iniziativa sia pubblica che privata, in ogni caso suscettibili di fruizione collettiva.

2. Nelle fasce di filtro boscate può essere definita compatibile la seguente utilizzazione:

- attività selvicolturali;

### **Articolo 38 - Aree ad esclusiva funzione agricola**

1. Per aree ad esclusiva funzione agricola si intendono le parti del territorio connotate da una storicamente sedimentata, e tuttora predominante, funzionalità alla coltivazione dei suoli, nonché ad altri usi strettamente correlativi a tale attività.

2. Nelle aree ad esclusiva funzione agricola possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- ordinaria coltivazione del suolo;
- attività selvicolturali;
- attività di pascolo.

3. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle aree ad esclusiva funzione agricola possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- zootecnia;
- attività funzionali alla coltivazione del suolo;

- abitazioni ordinarie, esclusivamente degli edifici già esistenti;
- abitazioni rurali;
- manifatture, limitatamente alle attività di trasformazione dei prodotti agricoli, ed ad attività di tipo artigianale coerenti e compatibili;
- attività ricettive, esclusivamente in forme agrituristiche;
- attrezzature tecnologiche.

### **Articolo 39 - Aree a prevalente funzione agricola**

1. Per aree a prevalente funzione agricola si intendono le parti del territorio connotate da una storicamente sedimentata, e tuttora presente, coltivazione dei suoli, seppure sovente in integrazione con altri usi connessi con tale attività.

2. Nelle aree a prevalente funzione agricola possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- ordinaria coltivazione del suolo;
- attività selvicolturali;
- attività di pascolo;
- attività escursionistiche e del tempo libero.

3. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle aree a prevalente funzione agricola possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- zootecnia;
- attività funzionali alla coltivazione del suolo;
- abitazioni ordinarie, esclusivamente degli edifici già esistenti;
- abitazioni rurali;
- manifatture, limitatamente alle attività di trasformazione dei prodotti agricoli, ed ad attività di tipo artigianale coerenti e compatibili;
- attività ricettive, esclusivamente in forme agrituristiche;
- attività ricreative, legate alla fruizione delle risorse naturalistiche;
- attrezzature tecnologiche.

### **Articolo 40 - Aree agricole di interesse paesaggistico**

1. Per aree agricole di interesse paesaggistico si intendono le aree agricole caratterizzate dalla presenza di forme di coltivazione tradizionali o particolari connotanti il paesaggio, ovvero di un significativo rapporto tra qualità degli edifici e delle infrastrutture, assetti vegetazionali e colture, ovvero dalla conformazione dei terreni agricoli ad assetti antichi. Esse possono riguardare sia aree ad esclusiva funzione agricola che aree a prevalente funzione agricola.

2. Delle aree agricole di interesse paesaggistico possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- ordinaria coltivazione del suolo;
- attività selvicolturali;
- attività di pascolo;
- attività escursionistiche e del tempo libero.

3. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle aree agricole di interesse paesaggistico possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- zootecnia;
- attività funzionali alla coltivazione del suolo;
- abitazioni ordinarie, esclusivamente degli edifici già esistenti;
- abitazioni rurali, esclusivamente degli edifici già esistenti;
- manifatture, esclusivamente degli edifici già esistenti; e limitatamente alle attività di trasformazione dei prodotti agricoli, ed ad attività di tipo artigianale coerenti e compatibili;
- attività ricettive, esclusivamente degli edifici già esistenti; ed in forme agrituristiche;
- attività ricreative, legate alla fruizione delle risorse naturalistiche;
- attrezzature tecnologiche.

#### **Articolo 41 - Parchi territoriali**

1. Per parchi territoriali si intendono le porzioni di territorio, di norma non urbanizzato o pressochè non urbanizzato, la cui complessiva configurazione risponde ad una loro coerente e compatibile utilizzabilità a fini di fruizione collettiva, potendo essere sia pubblica che privata la proprietà e/o la gestione dei relativi spazi, considerando per fruizione collettiva principalmente quella con contenuti naturalistici sportivi e ricreativi, che condiziona l'organizzazione degli spazi.

2. Nelle aree ricadenti nei parchi territoriali possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- attività agricole e ecocompatibili;
- orticoltura;
- giardinaggio.

3. Negli edifici e manufatti esistenti nei parchi territoriali possono essere definite compatibili, entro limiti di peso percentuale che le rendano, in ognuna delle medesime aree, assolutamente secondarie, e con ruolo di supporto rispetto a quelle di cui al comma 2, le seguenti utilizzazioni:

- attività ricettive;
- strutture associative;
- strutture culturali;
- strutture religiose;
- strutture ricreative;
- attrezzature tecnologiche.

4. La disciplina dei parchi territoriali deve essere definita mediante le opportune concertazioni, ed ove occorra le necessarie intese, con gli altri enti pubblici territoriali competenti.

#### **Articolo 42 - Parco naturale**

1. Per parco naturale si intende il territorio compreso entro la delimitazione del Parco naturale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli, per il quale valgono le disposizioni degli specifici strumenti di pianificazione e di programmazione previsti dalle relative norme di legge.

2. Relativamente al parco naturale il presente piano opera limitatamente all'individuazione, nella scheda-norma ad esso relativa compresa nell'Appendice 1 delle presenti norme, dello specifico ambito di trasformazione correlato all'intervento sulle aree industriali dismesse ricadenti nel predetto parco naturale, ed all'indicazione del carico urbano massimo ammissibile in tale ambito, nonché delle richieste correlate dotazioni minime di spazi pubblici e/o ad uso collettivo.

## Titolo V

# Il sistema infrastrutturale

### **Articolo 43 - Disposizioni applicative**

1. Le presenti norme dettano disposizioni relativamente alle seguenti infrastrutture per la mobilità:

- a) aeroporto;
- b) infrastrutture viarie:
  - b1. ferrovie;
  - b2. grandi direttrici nazionali: autostrade e strade di grande comunicazione;
  - b3. altre direttrici primarie;
  - b4. viabilità interna ai sistemi locali;
  - b5. piste ciclabili e pedonali;
  - b6. vie d'acqua.

2. Le presenti norme dettano inoltre disposizioni relativamente ai nodi ed agli elementi infrastrutturali da riconfigurare.

3. L'aeroporto di cui alla lettera a) del comma 1 è da conservare nell'esistente posizione, essendo ammissibile la previsione del mutamento dell'esistente configurazione fisica, nei limiti delle superfici da esso già impegnate, e perimetrate, includendole nella voce "nodi ed elementi infrastrutturali da riconfigurare", dalle tavole di cui alla lettera c4 dell'articolo 2.

4. Le infrastrutture viarie individuate come grandi direttrici nazionali, ove non si configurino come autostrade, devono configurarsi come strade extraurbane principali a norma dell'articolo 48.

5. Le infrastrutture viarie individuate come altre direttrici primarie devono configurarsi come strade extraurbane secondarie a norma dell'articolo 48.

6. La viabilità interna ai sistemi locali deve essere definita dal regolamento urbanistico, nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 48, ed in stretta correlazione con il piano urbano del traffico.

7. Le piste ciclabili e/o pedonali devono essere realizzate, o ristrutturare, in conformità alle disposizioni di cui all'articolo 49.

8. Le trasformazioni fisiche ammissibili nelle vie d'acqua sono specificamente disciplinate dall'articolo 50.

9. Le infrastrutture viarie di cui alla lettera b) del comma 1 sono:

a) ove già esistenti, da conservare nella rispettiva esistente posizione essendo ammissibile la previsione del mutamento della rispettiva esistente configurazione fisica, e/o della rispettiva esistente funzione, in relazione alla categoria d'appartenenza e ad ogni disposizione ad essa relativa;

b) ove non esistenti, da realizzare mediante nuova costruzione, in conformità ad ogni disposizione inerente la configurazione fisica, e la funzione, dettata in relazione alla categoria d'appartenenza.

10. Le superfici entro le quali le trasformazioni fisiche e funzionali delle infrastrutture viarie di cui al comma 1 possono essere definite ammissibili corrispondono:

a) alle superfici già interessate dalle infrastrutture viarie esistenti;

b) alle ulteriori superfici interessate dalle rispettive fasce di rispetto;

c) a parte delle superfici ricomprese nelle fasce di filtro boscate identificate dalle tavole di cui alla lettera c4 dell'articolo 2.

11. Qualora la definizione degli interventi di ristrutturazione o di nuovo impianto delle infrastrutture viarie di cui al comma 1 riguardi non solamente le superfici già interessate dalle esistenti predette infrastrutture viarie, ma, aggiuntivamente od in alternativa, superfici interessate dalle rispettive fasce di rispetto, ovvero fasce di filtro boscate, le fasce di rispetto, e le fasce di filtro boscate, in conseguenza dell'effettuazione dei predetti interventi, si devono intendere automaticamente riconfigurate conservando la stessa consistenza quantitativa.

12. Tutti gli interventi volti a disciplinare la mobilità nelle sue diverse componenti modali (pedonale, ciclabile, motorizzata individuale, di trasporto pubblico di linea e non di linea) devono essere attuati in conformità agli specifici piani di settore previsti dalla vigente normativa.

#### **Articolo 44 - Aeroporto**

1. Nelle superfici, intese come precisato al comma 3 dell'articolo 43, interessate dall'aeroporto, possono essere definite ammissibili le trasformazioni di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, delle piste per il decollo e l'atterraggio, nonché di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione degli impianti, anche di interscambio, e delle attrezzature tecnologiche, di servizio e di arredo, complementari e connesse.

2. Le trasformazioni di cui al comma 1 sono disciplinate dagli specifici strumenti di pianificazione previsti dalle vigenti leggi.

## **Articolo 45 - Ferrovie**

1. Nelle superfici, intese come precisato al comma 4 dell'articolo 43, interessate dalle infrastrutture viarie definite ferrovie, possono essere definite ammissibili le trasformazioni di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, dei fasci di binari ferroviari, nonché di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione degli impianti, anche di interscambio, e delle attrezzature tecnologiche, di servizio e di arredo, complementari e connesse.

## **Articolo 46 - Grandi direttrici nazionali ed altre direttrici primarie**

1. Nelle superfici, intese come precisato al comma 4 dell'articolo 43, interessate dalle infrastrutture viarie definite grandi direttrici nazionali ed altre direttrici primarie, possono essere definite ammissibili:

a) le trasformazioni di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento delle carreggiate;

b) le trasformazioni di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione, degli elementi viari di immissione dei veicoli, e dei relativi prescritti caselli;

c) le trasformazioni di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione, degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, di servizio e di arredo, complementari e connesse, con particolare riferimento ai manufatti volti a mitigare l'impatto ambientale, in termini di inquinamento idrico, atmosferico, acustico e visivo, delle infrastrutture e del loro utilizzo;

d) le trasformazioni di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione, di strutture per il commercio al dettaglio di carburanti, per l'assistenza automobilistica, per il commercio al dettaglio di altri generi di consumo e per pubblici esercizi rivolti agli utenti dell'autostrada, ove conformi ad ogni pertinente disposizione delle leggi e dei conseguenti atti amministrativi.

## **Articolo 47 - Viabilità interna ai sistemi locali**

1. Nelle superfici, intese come precisato al comma 4 dell'articolo 43, interessate dalle infrastrutture viarie definite quali viabilità interna ai sistemi locali, possono essere definite ammissibili:

a) le trasformazioni di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento delle carreggiate, nonché le trasformazioni di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione, degli impianti e delle attrezzature tecnologiche di servizio complementari e connesse;

b) le trasformazioni di nuova costruzione delle predette infrastrutture viarie, secondo le indicazioni date dalle schede norma relative alle unità territoriali organiche elementari;

c) le trasformazioni di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione, di strutture per il commercio al dettaglio di carburanti, nonché per il commercio al dettaglio di altri generi di consumo e per pubblici esercizi svolti mediante chioschi, edicole od altre

installazioni amovibili, ove conformi ad ogni pertinente disposizione delle leggi e dei conseguenti atti amministrativi.

#### **Articolo 48 - Direttive relative alla classificazione ed alle caratteristiche delle linee di comunicazione viaria carrabile**

1. Le specifiche caratteristiche funzionali, e conseguentemente fisiche, delle linee di comunicazione viaria carrabile, sono stabilite nei seguenti termini:

a) autostrade: consistono in strade extraurbane od urbane a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, prive di intersezioni a raso e di accessi privati, dotate di recinzioni e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservate alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinte da appositi segnali di inizio e fine; devono essere attrezzate con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione;

b) strade extraurbane principali: consistono in strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, prive di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinte da appositi segnali di inizio e fine, riservate alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore, mentre per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi; devono essere attrezzate con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione;

c) strade extraurbane secondarie: sono destinate a canalizzare i maggiori flussi di traffico colleganti insediamenti urbani siti nel territorio di un comune tra loro o con insediamenti urbani siti nel territorio di altri comuni, anche immettendosi in autostrade od in strade extraurbane principali; consistono in un'unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine; le immissioni, sia a raso con semaforizzazione che con svincoli a due livelli e canalizzati, sono consentite soltanto da altri elementi viari carrabili, ivi comprese le strade extraurbane locali e le strade vicinali (o poderali od interpoderali o di bonifica), purché queste ultime immissioni distino almeno 300 metri l'una dall'altra;

d) strade locali extraurbane: sono destinate ad operare una capillare distribuzione dei flussi di traffico, fino a servire i singoli edifici o complessi edilizi, ovvero i relativi spazi scoperti di pertinenza, nell'ambito del territorio extraurbano; consistono in un'unica carreggiata con una o due corsie ed eccezionalmente marciapiedi; le immissioni sono consentite dalle strade vicinali (o poderali od interpoderali o di bonifica), nonché dai passi carrabili di servizio dei singoli edifici o complessi edilizi, ovvero dei relativi spazi scoperti di pertinenza;

e) strade urbane di scorrimento: sono destinate a canalizzare i flussi di traffico attraversanti insediamenti urbani, anche al fine di collegarne parti diverse e tra loro distanti; consistono in strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia ed una

eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali esterne alla carreggiata, con immissioni ed uscite concentrate;

f) strade urbane di quartiere: sono destinate a canalizzare i maggiori flussi di traffico interessanti insediamenti urbani (strade urbane di comunicazione primarie), ovvero i minori flussi di traffico colleganti parti diverse del medesimo insediamento urbano (strade urbane di comunicazione secondarie); consistono in un'unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; le immissioni, a raso, sempre con semaforizzazione nel primo caso, con semaforizzazione o con obbligo di riconoscere la precedenza nel secondo caso, sono consentite soltanto da altri elementi viari carrabili;

g) strade locali urbane: sono destinate ad operare una prima distribuzione dei flussi di traffico nell'ambito di un'unica consistente parte del medesimo insediamento urbano (strade urbane di distribuzione primarie), ovvero ad operare una capillare distribuzione dei flussi di traffico, fino a servire i singoli edifici o complessi edilizi, ovvero i relativi spazi scoperti di pertinenza, nell'ambito di una limitata ed unitaria parte del medesimo insediamento urbano (strade urbane di distribuzione secondarie); sono riconducibili alle "strade locali" urbane di cui al "Nuovo codice della strada"; nel primo caso consistono in un'unica carreggiata con una o due corsie e marciapiedi, e le immissioni, a raso con obbligo di riconoscere la precedenza, sono consentite soltanto da altri elementi viari carrabili; nel secondo caso consistono in un'unica carreggiata con una o due corsie ed eventualmente marciapiedi, e le immissioni sono consentite anche dai passi carrabili di servizio dei singoli edifici o complessi edilizi, ovvero dei relativi spazi scoperti di pertinenza.

2. Salvo che nei nuclei urbani storici e negli insediamenti non urbani di interesse storico, nonché relativamente agli elementi viari per i quali ostino preminenti obiettivi di conservazione o ripristino di specifici assetti morfologici e formali, le strade urbane di distribuzione secondarie da ristrutturare e di nuova costruzione può essere disposto che siano sistemate con una sola corsia carrabile, con curve o strettoie, anche in connessione con punti attrezzati con verde e panchine, senza marciapiedi o altri dislivelli, ma con pavimentazioni differenti a seconda che gli usi consentiti (carrabile, pedonale, ciclabile) siano esclusivi o promiscui.

3. Le strade extraurbane principali, le strade extraurbane secondarie, le strade urbane di scorrimento e le strade urbane di quartiere, di nuovo impianto o da ristrutturare, ove corrano lungo il limite del territorio urbano, deve essere disposto che siano realizzate secondo una delle seguenti soluzioni:

- in galleria od in trincea coperta;
- secondo un tracciato semi-incassato con bordi rialzati;
- secondo un tracciato a raso affiancato da dune rinverdate con strato arboreo/arbustivo, ovvero, nei casi di adiacenza ad esistenti edifici, e di

acclarata impossibile o difficile praticabilità di diverse soluzioni, affiancato, dal lato verso tali edifici, da pannelli fonoassorbenti.

4. La disposizione di cui al comma 3 vale anche ove le strade ivi indicate, di nuova costruzione o da ristrutturare, attraversino aree urbane da realizzare mediante nuovo impianto.

5. Qualora le strade urbane di scorrimento, e le strade urbane di quartiere ove si configurino quali strade urbane di comunicazione primarie, di nuova costruzione o da ristrutturare, attraversino aree urbane di cui sia prevista la ristrutturazione urbanistica, l'adozione di una delle soluzioni di cui al comma 3 deve essere disposto che sia omessa solamente qualora contrasti, o non sia compatibile, con le relative disposizioni degli strumenti di pianificazione urbanistica, ovvero qualora si dimostri che renderebbe concretamente non fattibile la prevista ristrutturazione urbanistica.

6. Le strade extraurbane principali e le strade extraurbane secondarie, di nuova costruzione o da ristrutturare, nei tratti in cui insediamenti rurali o strutture insediative extraurbane preesistenti ricadano entro le relative definite fasce di rispetto, ove non siano realizzate in galleria od in trincea coperta, deve essere disposto che siano realizzate secondo una delle seguenti soluzioni:

- secondo un tracciato semi-incassato con bordi rialzati;
- secondo un tracciato a raso affiancato da dune rinverdate con strato arboreo/arbustivo;
- secondo un tracciato a raso affiancato da semplice cortina vegetale;
- secondo un tracciato a raso affiancato da pannelli fonoassorbenti, nei casi di acclarata impossibile o difficile praticabilità di diverse soluzioni.

7. Le strade extraurbane principali e le strade extraurbane secondarie, di nuova costruzione o da ristrutturare, nonché le strade locali extraurbane e le strade vicinali (o poderali od interpoderali o di bonifica), in occasione della loro realizzazione o dell'effettuazione di trasformazioni eccedenti l'ordinaria manutenzione, deve essere disposto che siano dotate di sottopassi per consentire il transito della microfauna, nei punti in cui intersechino corridoi ecologici comunque previsti in attuazione delle disposizioni degli strumenti di pianificazione, ed in ogni caso a distanza non superiore a 300 metri l'uno dall'altro, salvo che per portarli a coincidere con i predetti punti di intersezione con corridoi ecologici.

8. Per gli esistenti elementi viari carrabili devono essere definiti piani e progetti di intervento che, coerentemente con i criteri adottati per la classificazione funzionale delle linee di comunicazione viaria carrabile, consentano di migliorare il livello di servizio offerto tramite interventi di adeguamento ai requisiti ed alle prestazioni richieste, ovvero di limitazione delle funzioni ammesse.

## **Articolo 49 - Piste ciclabili e/o pedonali**

1. Le piste ciclabili e/o pedonali devono essere condotte a comporre, nel loro insieme, una pluralità di "itinerari ciclabili e/o pedonali", i quali devono servire, con continuità e con un efficace grado di protezione dei ciclisti, l'intero ambito territoriale degli insediamenti o quantomeno ambiti significativamente estesi e significativi dal punto di vista funzionale e urbanistico.

2. Gli "itinerari ciclabili e/o pedonali" sono sequenze organiche di più tipi di infrastrutture, monodirezionali o bidirezionali, destinate in via esclusiva o prevalente ai ciclisti, ovvero ai pedoni o altre categorie di utenti della strada con ammissione dei ciclisti. Essi sono costituiti:

a) da strade o parti delle strade riservate al transito dei ciclisti in sede propria, separate dalla carreggiata con idonee ed efficaci protezioni, ovvero aventi tracciato autonomo;

b) da strade o spazi in promiscuo, opportunamente contrassegnati e delimitati, dove la circolazione e la sosta degli autoveicoli abbia carattere subordinato alla presenza di pedoni e ciclisti;

c) da viali e sentieri aperti ai ciclisti, con esclusione o subordinazione degli autoveicoli, che si trovino nei parchi urbani e/o territoriali e nelle aree rurali;

d) dalle attrezzature accessorie per il posteggio, la riparazione o il noleggio delle biciclette, lo scambio intermodale con il pubblico trasporto, il riparo ed il ristoro degli utenti.

3. Gli "itinerari ciclabili e/o pedonali", pur diversificati per tipo e costituzione, devono soddisfare in modo omogeneo i requisiti di sicurezza, affidabilità, funzionalità, *comfort* e amenità dello spostamento, posti a base del disegno di rete generale e del progetto di ogni itinerario nel suo intero sviluppo. Di norma non sono assimilabili agli itinerari ciclabili, o loro tratti, le zone a traffico limitato, le corsie riservate agli *autobus* aperte ai ciclisti e le strade locali con velocità limitata a 30 Km/h, se non prevedono specifici spazi riservati e protetti destinati ai ciclisti e/o ai pedoni.

4. Il disegno generale della rete degli "itinerari ciclabili e/o pedonali" deve rispondere a criteri di:

a) gerarchia funzionale, in quanto la rete deve essere organizzata sul territorio secondo una gerarchia strutturale e funzionale riconoscibile e memorizzabile, come mappa schematica della città, o del quartiere, o della zona;

b) continuità in termini di spazio e del grado di sicurezza offerto, assunta quale requisito indispensabile sia in fase di disegno generale, quanto in fase di attuazione dei singoli tratti, nella quale occorre attivare stralci attuativi ampi, ed evitare che nel periodo di avvio si riscontri il non uso che distingue le attrezzature isolate o di ambito troppo limitato;

c) articolazione tipologica e costruttiva in relazione al contesto territoriale, per cui gli "itinerari ciclabili e/o pedonali" della rete devono rispondere a requisiti funzionali e tecnici correnti, in rapporto alle caratteristiche complessive del sistema e del territorio servito, i quali

requisiti sono soddisfatti adottando soluzioni differenziate ed articolate a seconda del sito attraversato.

5. Il riuso (manutenzione, ristrutturazione, completamento e ampliamento) di infrastrutture viarie esistenti, e di spazi già a destinazione pubblica o d'uso pubblico, è criterio prevalente per il disegno della rete e la progettazione dei singoli "itinerari ciclabili e/o pedonali", riservando alle nuove realizzazioni i tratti di completamento, integrazione ed estensione del sistema, e l'eventuale formazione di opere d'arte e manufatti speciali destinate a risolvere nodi critici o complessi.

6. La realizzazione della rete degli "itinerari ciclabili e/o pedonali" si deve svolgere secondo un programma di attuazione per stralci funzionali a servizio di ambiti significativi dell'insediamento e che consentano di attivare un itinerario completo o una parte cospicua di esso. Nelle prime attuazioni sono da favorire i completamenti e la riorganica riconnessione alla rete di eventuali realizzazioni isolate esistenti o già appaltate di cui si riconosca l'effettivo utilizzo.

7. Il dimensionamento delle sezioni correnti degli "itinerari ciclabili e/o pedonali" deve essere compreso fra il minimo e il massimo della scala delle sezioni normali di cui alla tabella posta in calce al presente articolo. Il motivato ricorso alla scala delle sezioni ristrette, di cui alla tabella posta in calce al presente articolo, deve essere limitato solo a brevi tratti, indispensabili per assicurare la continuità della rete o dell'itinerario con un efficace livello di sicurezza.

8. I progetti degli "itinerari ciclabili e/o pedonali" devono risolvere con accurati studi i problemi di sicurezza e fluidità del traffico ciclistico e veicolare nelle intersezioni interessate da tali itinerari. In particolare devono organizzare:

a) la svolta a sinistra dei ciclisti adottando di norma la svolta indiretta in due tempi, seguendo gli attraversamenti pedonali o affiancandoli con spazi delimitati per il transito e l'attesa dei ciclisti;

b) le svolte degli autoveicoli con adeguate misure di protezione per i ciclisti che attraversano sugli itinerari attrezzati;

c) adeguati spazi di smistamento, attesa e sgombero dei ciclisti che si incrociano tra loro;

d) una efficace tutela dei pedoni.

<b>dimensionamento lordo in metri comprese protezioni laterali</b>			
	sezione normale		sezione ristretta
	<i>minimo</i>	<i>massimo</i>	<i>minimo</i>
<i>infrastrutture specializzate</i>			
piste monodirezionali	1,50	2,00	1,25
piste bidirezionali	2,75	3,00	2,00
piste autonome	2,25	4,00	2,00
viali di parchi	2,00	4,00	1,80
<i>infrastrutture specializzate</i>			
percorsi pedonali e ciclabili	3,50	4,50	3,00
aree pedonali	3,50	4,50	3,00
viali di parchi, strade rurali, ecc.	2,50	4,00	1,80
zone a traffico limitato, corsie trasporto pubblico	idem come altre categorie similari		

## **Articolo 50 - Vie d'acqua**

1. Le trasformazioni fisiche consentibili e/o prescritte nelle infrastrutture viarie definite vie d'acqua sono volte alla conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali di ogni loro elemento unitariamente identificabile.

2. La conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali degli elementi unitariamente identificabili delle vie d'acqua va perseguita anche attraverso la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto, incongruo rispetto all'assetto presente, ovvero all'assetto che sia espressamente previsto e che si intenda ricostituire, che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sè, nè per la lettura filologica dell'elemento interessato.

3. E' prescritta la conservazione integrale, ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale esistenti nelle infrastrutture viarie di cui al presente articolo. Sono consentibili e/o prescritti solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite.

4. Nelle infrastrutture viarie di cui al presente articolo gli elementi di arredo e di servizio ad uso collettivo, quali pali d'ormeggio, piccoli pontili, e simili, devono essere realizzati secondo forme tradizionali, nonchè in legno, ovvero con altri materiali tradizionali, e lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. Gli elementi di servizio, pubblico e/o privato, quali gli elementi di servizio e di supporto degli spazi d'ormeggio attrezzati, i pontili, e simili, dei quali può essere ammessa l'installazione nelle infrastrutture viarie di cui al presente articolo, devono essere in ogni caso amovibili, se non mobili, e realizzati secondo forme tradizionali, od in forme che reinterpretino quelle tradizionali, nonchè in legno, ovvero con altri materiali tradizionali, per quanto possibile e comunque nei rivestimenti esterni. Nelle infrastrutture viarie di cui al presente articolo può altresì essere eccezionalmente ammessa l'installazione temporanea di pontili amovibili, e/o di pontoni e simili, variamente attrezzati, per spettacoli e manifestazioni collettive, nonché per la somministrazione di cibi e bevande. Quanto finora prescritto e/o ammesso dal presente comma è comunque effettuato esclusivamente a norma di regolamenti, o di altri atti amministrativi, delle pubbliche autorità competenti, i quali disciplinino puntualmente, nel rispetto del presente comma, le posizioni od i siti di possibile installazione degli elementi di cui al medesimo presente comma, in termini tali da escludere ogni impedimento all'efficiente esplicazione della mobilità acquea, nonchè le forme, le dimensioni ed i materiali costruttivi dei predetti elementi, e dettino ogni ulteriore opportuna condizione e prescrizione, ivi compresi i termini entro i quali gli elementi di cui al presente comma non conformi alla stabilita disciplina devono essere eliminati e/o sostituiti con altri conformi.

## **Articolo 51 - Nodi ed elementi infrastrutturali da riconfigurare**

1. Per nodi ed elementi infrastrutturali da riconfigurare si intendono i complessi di spazi da riconfigurare affinché da un lato ne sia mantenuta, possibilmente aumentandone l'efficienza, l'utilizzabilità a fini di produzione e/o erogazione di servizi, pubblici e/o privati, legati alla mobilità, ovvero di tipo essenzialmente tecnologico, dall'altro lato ne siano migliorate la qualità formale, e le modalità di inserimento nel contesto territoriale.

2. Negli ambiti definiti come nodi ed elementi infrastrutturali da riconfigurare possono essere definite compatibili, ovvero confermate od assegnate, le specifiche utilizzazioni coerenti con la configurazione di ognuna di esse, nonché con il complessivo disegno d'assetto insediativo e funzionale.

# Parte III

## Disposizioni riferite alle unità territoriali organiche elementari

### **Articolo 52 - Unità territoriali organiche elementari**

1. Per unità territoriali organiche elementari il presente piano intende, e distintamente individua e perimetra, le porzioni minime di territorio in riferimento alle quali si è ritenuto possano essere unitariamente considerate e risolte, in termini sistemici, pluralità di problemi di natura urbana e territoriale. Le disposizioni riferite alle unità territoriali organiche elementari, pertanto, specificano ed integrano, con riferimento alle caratteristiche individue dei luoghi compresi nelle porzioni di territorio considerate, nonché in considerazione delle interdipendenze e delle interrelazioni tra episodi ed elementi territoriali, e tra tematismi specifici, le disposizioni riferite alle articolazioni dei sistemi territoriali, di cui alla Parte II.

2. Ognuna delle unità territoriali organiche elementari è individuata, nelle tavole di cui alla lettera c5 dell'articolo 2, mediante un numero progressivo.

3. Ad ogni unità territoriale organica elementare corrisponde una delle schede norma che compongono l'Appendice 1, la quale costituisce parte integrante delle presenti norme. Ogni scheda reca:

a) l'indicazione dei dati identificativi (numero, denominazione, superficie territoriale totale) dell'unità territoriale organica elementare;

b) una sintetica descrizione di "Processo di formazione e connotati attuali" dell'unità territoriale organica elementare;

c) l'indicazione delle "Invarianti strutturali" riconosciute nell'unità territoriale organica elementare;

d) l'indicazione degli "Obiettivi qualitativi e funzionali" afferenti l'intera unità territoriale organica elementare;

e) l'indicazione degli "Obiettivi qualitativi e funzionali locali", riferiti a specifici siti od elementi ricadenti nell'unità territoriale organica elementare;

f) l'indicazione delle dimensioni massime ammissibili dei carichi insediativi nell'intera unità territoriale organica elementare;

g) le disposizioni afferenti le "Salvaguardie", espresse mediante l'indicazione delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione, interessanti immobili ricadenti nell'unità territoriale organica elementare, delle quali viene sospesa l'efficacia sino all'entrata in vigore del regolamento urbanistico, ovvero di programmi integrati di intervento;

4. In aggiunta al carico urbanistico massimo ammissibile per usi abitativi ordinari derivante dalla somma dei carichi urbanistici massimi ammissibili per tali usi nelle singole unità territoriali organiche elementari, stabiliti a

norma della lettera f) del comma 3, il regolamento urbanistico può prevedere non più di ulteriori 100 alloggi, distribuibili, a discrezione del medesimo regolamento urbanistico, in non meno di tre unità territoriali organiche elementari.

5. Il regolamento urbanistico provvede comunque, anche in assenza di puntuale ed esauriente indicazione dettata dalle schede norma che compongono l'Appendice 1, ad assicurare il rispetto delle pertinenti disposizioni relative alle dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo.

# Parte IV

## Disposizioni integrative

### Titolo VI

#### Gli strumenti per l'attuazione del piano

##### **Articolo 53 - Il regolamento urbanistico**

1. Il regolamento urbanistico provvede:

a) a dettare ogni necessaria od opportuna disposizione volta alla tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, anche diversa da quelle derivanti da quanto stabilito alle successive lettere del presente comma, ed anche relativa a componenti non considerate dalla pianificazione sovraordinata;

b) a perimetrare il territorio urbanizzato e, nell'ambito di esso:

- b1 gli insediamenti urbani storici, cioè le parti del territorio, comunque configurate, che conservano, nelle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione;

- b2 le addizioni urbane, cioè le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dagli insediamenti urbani storici, distinguendo, al loro interno, le aree edificate da salvaguardare nell'impianto urbanistico esistente, le aree edificate diverse dalle precedenti e le aree inedificate;

c) ad individuare, nelle parti del territorio diverse da quelle ricomprese negli insediamenti urbani storici, le singole unità edilizie, i complessi edilizi, gli spazi scoperti, le strutture insediative non urbane, delle quali conservare le caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali;

d) a dettare, per ognuna delle componenti territoriali individuate ai sensi delle precedenti lettere, tranne che per le aree inedificate comprese nelle addizioni urbane, le disposizioni relative alle trasformazioni fisiche ammissibili ed alle utilizzazioni compatibili.

2. La pianificazione comunale provvede quindi, nel rispetto di quanto definito ai sensi del comma 1:

a) ad individuare i punti di crisi dell'equilibrio ambientale derivanti sia da situazioni di degrado degli assetti morfologici e/o di elementi fisici, sia da inadeguatezza o inefficienza del sistema insediativo e della mobilità, sia ancora da cause di natura socioeconomica;

b) a definire, mediante la determinazione di destinazioni d'uso nonché di previsioni di trasformazioni fisiche e/o funzionali, gli spazi necessari a soddisfare i fabbisogni per le diverse funzioni, ivi compresi quelli per le funzioni pubbliche e/o collettive, anche di rilevanza sovracomunale ove le relative disposizioni della pianificazione sovraordinata non siano immediatamente precettive ed operative, in ogni caso secondo un ordine sequenziale di operazioni che persegua il massimo recupero e riuso del territorio urbanizzato e delle altre aree edificate esistenti, e quindi il minimo ricorso all'urbanizzazione ed all'edificazione di nuove zone ed aree;

c) a dettare, in particolare, le disposizioni relative alle aree di nuova edificazione ed alle zone di nuova urbanizzazione stimate necessarie ed individuate;

d) a dettare le disposizioni relative alle parti del territorio comunale per le quali eventualmente non fosse ancora stata definita la disciplina;

e) a definire, in relazione all'organizzazione del territorio considerato risultante dalle previste trasformazioni e dalla prevista distribuzione delle funzioni, il sistema delle infrastrutture di comunicazione e dei trasporti, anche di rilevanza sovracomunale ove le relative disposizioni della pianificazione sovraordinata non siano immediatamente precettive ed operative;

f) a dettare i criteri per il coordinamento delle scelte relative alle previste trasformazioni, alla prevista distribuzione delle funzioni, al sistema delle infrastrutture di comunicazione ed ai trasporti, con gli atti amministrativi in materia di orari di cui all'articolo 36 della legge 8 giugno 1990, n.142.

3. Il regolamento urbanistico disciplina con disposizioni immediatamente precettive ed operative le trasformazioni e le utilizzazioni delle parti del territorio delle quali preveda il sostanziale mantenimento dell'organizzazione territoriale esistente, e detta direttive per la successiva formazione di piani attuativi relativamente alle parti del territorio delle quali si preveda la modificazione dell'organizzazione, quali le zone di nuova urbanizzazione e le aree edificate assoggettabili o da assoggettare a ristrutturazione urbana. Le predette direttive definiscono almeno l'entità delle trasformazioni fisiche e degli spazi per le diverse funzioni, con particolare riferimento a quelle pubbliche e/o collettive.

4. Ciascun ambito da sottoporre ad unico piano attuativo è individuato e perimetrato in termini tali da perseguire la più razionale sistemazione urbanistica delle aree, il soddisfacimento delle esigenze di dotazione di spazi per funzioni pubbliche e/o collettive ed un'equilibrata compresenza di diverse funzioni ammissibili.

### **Articolo 54 - I programmi integrati d'intervento**

1. I programmi integrati d'intervento indicano:

a) quali piani attuativi si intende siano formati entro i termini stabiliti dai medesimi programmi;

b) le direttive per la formazione dei piani attuativi di cui alla lettera a), definendo almeno l'entità delle trasformazioni fisiche e degli spazi per le diverse funzioni, con particolare riferimento a quelle pubbliche e/o

collettive, ove tali direttive non siano già state dettate dal regolamento urbanistico;

c) gli interventi di urbanizzazione e di dotazione di spazi per funzioni pubbliche e/o collettive da realizzare nel periodo di validità dei medesimi programmi;

d) gli elementi del sistema della mobilità da realizzare o da trasformare nel periodo di validità dei medesimi programmi;

e) gli immobili che si intendono acquisire alla proprietà pubblica, ovvero assoggettare a speciali servitù, entro il periodo di validità dei medesimi programmi.

2. I programmi integrati d'intervento sono corredati:

a) dalla ricognizione delle risorse territoriali impegnate dalle loro indicazioni;

b) dalla valutazione degli effetti delle loro indicazioni sui sistemi ambientali, insediativi e socioeconomici, nonché sugli atti amministrativi in materia di orari di cui all'articolo 36 della legge 8 giugno 1990, n.142;

c) dalla valutazione della fattibilità economico finanziaria delle trasformazioni indicate, con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie comunali;

d) dal piano urbano del traffico e dagli altri piani o programmi settoriali comunali suscettibili di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni, fisiche e funzionali, del territorio e degli immobili che lo compongono, ovvero dai loro aggiornamenti.

3. I programmi integrati d'intervento possono essere corredati da tutti i piani attuativi di cui alla lettera a) del comma 1, ovvero da alcuni di essi, composti da tutti gli elaborati richiesti.

# Titolo VII

## Norme finali

### **Articolo 55 - Salvaguardie generali**

1. Nelle aree di cui agli articoli 38, 39 e 40, come perimetrare nelle tavole di cui alla lettera c4 dell'articolo 2, quale che sia la disciplina per esse dettata dagli strumenti urbanistici comunali previgenti al presente piano, e comunque in tutte le aree classificate, in tali strumenti urbanistici, zone omogenee. E ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n.97 del 16 aprile 1968, ed in quelle comunque destinate all'agricoltura dai predetti strumenti, trovano applicazione le disposizioni di cui alla legge regionale 14 aprile 1995, n.64, come modificata per effetto della legge regionale 4 aprile 1997, n.25, con le ulteriori specificazioni di cui ai successivi commi del presente articolo.

2. Fino all'entrata in vigore del regolamento urbanistico il programma di miglioramento agricolo ambientale di cui all'articolo 4 della legge regionale 14 aprile 1995, n.64, come sostituito per effetto dell'articolo 4 della legge regionale 4 aprile 1997, n.25, ha in tutti i casi valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 31 e 40, nonché di cui all'articolo 32, della legge regionale 16 gennaio 1995, n.5.

3. Fino all'entrata in vigore del regolamento urbanistico sul patrimonio edilizio esistente nelle aree e zone di cui al comma 1 sono consentite esclusivamente:

a) le trasformazioni di cui al comma 1 dell'articolo 5 della legge regionale 14 aprile 1995, n.64, come sostituito per effetto dell'articolo 5 della legge regionale 4 aprile 1997, n.25;

b) le trasformazioni di cui alle lettere a) e b) del comma 2 dell'articolo 5 della legge regionale 14 aprile 1995, n.64, come sostituito per effetto dell'articolo 5 della legge regionale 4 aprile 1997, n.25, non potendo peraltro le trasformazioni di ristrutturazione edilizia comportare aumento del preesistente numero di unità immobiliari.

4. Nelle aree di cui all'articolo 40, come perimetrare nelle tavole di cui alla lettera c4 dell'articolo 2, fino all'entrata in vigore del regolamento urbanistico adeguato alle disposizioni di cui al comma 8 dell'articolo 3 della legge regionale 14 aprile 1995, n.64, come sostituito per effetto dell'articolo 3 della legge regionale 4 aprile 1997, n.25, non possono essere rilasciate concessioni per la nuova edificazione di edifici rurali ad uso abitativo.

5. Nelle zone di cui al comma 6 dell'articolo 6, e nell'ambito di cui al comma 3 dell'articolo 7, fino all'entrata in vigore del regolamento urbanistico possono essere effettuate solamente le trasformazioni che, ai sensi delle citate disposizioni, possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili. Per l'ambito di cui al comma 4 dell'articolo 7, fino all'entrata in vigore del regolamento urbanistico valgono le disposizioni di

cui al punto 1 dell'articolo 6 della deliberazione del Consiglio regionale 21 giugno 1994, n.230.

6. Le varianti agli strumenti urbanistici generali, nonché gli strumenti urbanistici attuativi, e le relative varianti, che siano formati, ai sensi dell'articolo 40 della legge regionale 16 gennaio 1995, n.5, prima dell'entrata in vigore del regolamento urbanistico, non devono contrastare con disposizioni del presente piano. Trovano inoltre applicazione le disposizioni di cui al comma 4 dell'articolo 29 ed all'articolo 32 della citata legge regionale 16 gennaio 1995, n.5.

### **Articolo 56 - Rinvio ed adeguamenti ad altre disposizioni**

1. Per tutto quanto attiene l'osservanza e l'attuazione del presente piano che non si trovi stabilito o specificato nelle presenti norme, valgono le pertinenti disposizioni delle leggi, degli atti aventi valore di legge e degli atti amministrativi della Regione Toscana, nonché dello Stato ove queste ultime disposizioni abbiano efficacia prevalente sulle prime e comunque diretta applicazione.

2. Le disposizioni di leggi, di atti aventi forma di legge e di atti amministrativi della Regione Toscana e dello Stato, citate nelle presenti norme, si intendono automaticamente sostituite dalle disposizioni delle leggi, degli atti aventi valore di legge e degli atti amministrativi della Regione Toscana e dello Stato che abbiano sostituito od integrato le prime, ovvero diversamente disciplinato i medesimi argomenti oggetto delle prime.

3. Le variazioni tecniche degli elaborati del presente strumento di pianificazione urbanistica necessarie per il recepimento di disposizioni immediatamente prevalenti e direttamente operative dettate da leggi o da atti amministrativi della Provincia di Pisa, della Regione Toscana e dello Stato, nonché le ulteriori variazioni tecniche strettamente derivanti dalle prime e necessarie per riconferire agli elaborati del presente piano caratteri di sistematicità e di unitarietà, sono apportate mediante deliberazioni del Consiglio comunale di Pisa, e non configurano varianti al presente piano.

# SOMMARIO

<b>PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>2</b>
Articolo 1 - Finalità, contenuti ed ambito di applicazione	2
Articolo 2 - Elaborati costitutivi	3
Articolo 3 - Efficacie	4
<b>PARTE II DISPOSIZIONI RIFERITE AI SISTEMI ED ALLE RELATIVE ARTICOLAZIONI</b>	<b>7</b>
<b>Titolo I Tutela dell'integrità fisica del territorio</b>	<b>7</b>
<i>Capo 1 Condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica ed idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche</i>	7
Articolo 4 - Disposizioni applicative	7
Articolo 5 - Classi di pericolosità	7
Articolo 6 - Disposizioni correlate alle classi di pericolosità ed alle caratteristiche idrogeologiche	8
Articolo 7 - Disposizioni correlate agli "ambiti"	10
<i>Capo 2 Condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di fragilità ambientale</i>	12
Articolo 8 - Disposizioni applicative	12
Articolo 9 - Disposizioni relative al "sistema aria"	12
Articolo 10 - Disposizioni relative al "sistema acqua"	13
Articolo 11 - Disposizioni relative al "sistema suolo e sottosuolo"	15
Articolo 12 - Disposizioni relative al "sistema clima"	15
Articolo 13 - Disposizioni relative alla produzione ed al consumo energetici	15
Articolo 14 - Disposizioni relative alla produzione, alla raccolta ed allo smaltimento dei rifiuti	16
Articolo 15 - Disposizioni relative alle industrie a rischio od insalubri	17
Articolo 16 - Disposizioni relative alle radiazioni non ionizzanti	17
<b>Titolo II Tutela dell'identità culturale del territorio</b>	<b>18</b>
<i>Capo 3 Elementi dell'identità culturale e di connotazione del paesaggio</i>	18
Articolo 17 - Disposizioni applicative	18
Articolo 18 - Assetto paleogeomorfologico	18
Articolo 19 - Assetto geomorfologico: rilevati e depressioni naturali	19
Articolo 20 - Assetto geomorfologico: alvei fluviali ed aree golenali	19
Articolo 21 - Assetto vegetazionale	19
Articolo 22 - Elementi di interesse storico documentale: siti archeologici	20
Articolo 23 - Elementi di interesse storico documentale: centuriazioni	21
Articolo 24 - Elementi di interesse storico documentale: manufatti tecnici	22
Articolo 25 - Rete infrastrutturale	22
Articolo 26 - Assetto agricolo	23
Articolo 27 - Assetto urbano	25
<i>Capo 4 Insediamenti ed elementi edilizi di interesse storico</i>	26
Articolo 28 - Individuazione e disciplina	26
Articolo 29. Le unità di spazio	27
<b>Titolo III Il sistema insediativo</b>	<b>30</b>
Articolo 30 - Disposizioni applicative	30
Articolo 31 - Aree residenziali	30
Articolo 32 - Aree per servizi urbani e territoriali	31

Articolo 33 - Aree per la produzione di beni e servizi	32
Articolo 34 - Parchi urbani	33
<b>Titolo IV Il sistema ambientale</b>	<b>34</b>
Articolo 35 - Disposizioni applicative	34
Articolo 36 - Aree di connessione	34
Articolo 37 - Fasce di filtro boscate	35
Articolo 38 - Aree ad esclusiva funzione agricola	35
Articolo 39 - Aree a prevalente funzione agricola	36
Articolo 40 - Aree agricole di interesse paesaggistico	36
Articolo 41 - Parchi territoriali	37
Articolo 42 - Parco naturale	37
<b>Titolo V Il sistema infrastrutturale</b>	<b>38</b>
Articolo 43 - Disposizioni applicative	38
Articolo 44 - Aeroporto	39
Articolo 45 - Ferrovie	40
Articolo 46 - Grandi direttrici nazionali ed altre direttrici primarie	40
Articolo 47 - Viabilità interna ai sistemi locali	40
Articolo 48 - Direttive relative alla classificazione ed alle caratteristiche delle linee di comunicazione viaria carrabile	41
Articolo 49 - Piste ciclabili e/o pedonali	44
Articolo 50 - Vie d'acqua	46
Articolo 51 - Nodi ed elementi infrastrutturali da riconfigurare	47
<b>PARTE III DISPOSIZIONI RIFERITE ALLE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI</b>	<b>48</b>
Articolo 52 - Unità territoriali organiche elementari	48
<b>PARTE IV DISPOSIZIONI INTEGRATIVE</b>	<b>50</b>
<b>Titolo VI Gli strumenti per l'attuazione del piano</b>	<b>50</b>
Articolo 53 - Il regolamento urbanistico	50
Articolo 54 - I programmi integrati d'intervento	51
<b>Titolo VII Norme finali</b>	<b>53</b>
Articolo 55 - Salvaguardie generali	53
Articolo 56 - Rinvio ed adeguamenti ad altre disposizioni	54