

Comune di Palaia

Piano Operativo Comunale



Sindaca
Marica Guerrini

Assessore all'urbanistica
Pietro Boddi

Gruppo di lavoro

Consulente strategico e Agenda urbana

Arch. Valerio Barberis

Progettista e Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Michele Borsacchi

Garante dell'informazione e della partecipazione

Geom. Gian Paolo Bonistalli

Cartografia e GIS

Regional Design - Dipartimento di Architettura UniFI:

Pianificatore Territoriale Alexander Palummo

Prestazioni specialistiche per il territorio rurale

Regional Design - Dipartimento di Architettura UniFI:

Prof. Arch. Giuseppe De Luca

Prof. Arch. Valeria Lingua

Pianificatore Territoriale Alexander Palummo

Schedatura patrimonio edilizio esistente rurale

Pianificatore Territoriale Alexander Palummo

Linee guida per gli interventi di recupero

Rossiprodi Associati

Piano di azione dell'arte contemporanea

Associazione culturale arte continua APS

Indagini archeologiche

Dott. Antonio Alberti

Indagini geologiche e VAS

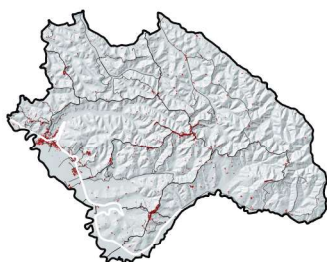
Geol. Claudio Nencini

Indagini idrauliche

HS Ingegneria

Percorso di partecipazione

Sociolab



2026

D

Norme Tecniche di Attuazione (NTA)



Comune di Palaia
Provincia di Pisa

VALDERA
UNIONE DEI COMUNI



INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Finalità e caratteristiche del Piano Operativo Comunale (P.O.C.)
- Art. 2 - Elaborati del P.O.C.
- Art. 3 - Validità ed efficacia del P.O.C.
- Art. 4 - Il P.O.C., il P.S.I. e il sistema delle fonti

TITOLO II - LA STRUTTURA E LE STRATEGIE DEL P.O.C.

- Art. 5 - La struttura del P.O.C.
- Art. 6 - Le strategie di promozione: l'Agenda Urbana, i Piani di Azione, i Progetti sociali
- Art. 7 - Il sistema dei borghi e il Piano di Azione
- Art. 8 - L'ecosistema e il paesaggio
- Art. 9 - Le aree di trasformazione, le aree strategiche e le aree in co-pianificazione
- Art. 10 - La Città Pubblica
- Art. 11 - La partecipazione
- Art. 12 - I principi di solidarietà attraverso la compensazione, premialità e perequazione
- Art. 13 - La compensazione urbanistica
- Art. 14 - La perequazione urbanistica

TITOLO III - GLI AMBITI TERRITORIALI: LE UTOE E I CENTRI ABITATI

Capo I - L'UTOE del territorio urbanizzato

- Art. 15 - L'UTOE del territorio urbanizzato e le aree di riqualificazione funzionale
- Art. 16 - I centri abitati
- Art. 17 - Forcoli e Baccanella
- Art. 18 - Montanelli
- Art. 19 - Alica
- Art. 20 - Montacchita e Montechiari
- Art. 21 - Palaia
- Art. 22 - Partino
- Art. 23 - Gello
- Art. 24 - Colleoli
- Art. 25 - Villa Saletta, il Mulino del Roglio e il Poggettino
- Art. 26 - San Gervasio
- Art. 27 - Chiecina e Chiecinella
- Art. 28 - Montefoscoli
- Art. 29 - Toiano

Capo II - L'UTOE del Fondovalle di Palaia

- Art. 30 - L'UTOE del Fondovalle di Palaia

Capo III - L'UTOE di Collina di Palaia

- Art. 31 - L'UTOE di Collina di Palaia

TITOLO IV - LA ZONIZZAZIONE DEL P.O.C.

- Art. 32 - Le zone e gli ambiti
- Art. 33 - Zona A - Borghi storici consolidati
- Art. 34 - Zona B - Tessuti residenziali recenti
- Art. 35 - Zona C - Aree di trasformazione (Progetto Norma Strategici - PNS)
- Art. 36 - Zona D - Aggregazioni produttive
- Art. 37 - Zona E - Destinazioni ad usi agricoli speciali
- Art. 38 - Zona F - Servizi e attrezzature della città pubblica

TITOLO V - PROGETTI NORMA E AREE DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE ED AMBIENTALE

- Art. 39 - I Progetti Norma per le aree Strategiche (**PNS**)
- Art. 40 - I Progetti Norma per le aree di Riqualificazione Funzionale (**PNRF**)

- PNRF 1 - *Forcoli*** - La Tabaccaia
- PNRF 2 - *Forcoli*** - Corso Garibaldi
- PNRF 3 - *Forcoli*** - L'ex Liquorificio
- PNRF 4 - *Forcoli*** - Polo Scolastico
- PNRF 5 - *Forcoli*** - Via Dante
- PNRF 6 - *Forcoli*** - Casa di Riposo della Parrocchia di S. Frediano
- PNRF 7 - *Baccanella*** - La Tabaccaia
- PNRF 8 - *Alica*** - Via A. De Gasperi
- PNRF 9 - *Alica*** - Via della Chiesa
- PNRF 10 - *Alica*** - Podere della Fornace
- PNRF 11 - *Palaia*** - S.P. n. 36 Palaiese
- PNRF 12 - *Palaia*** - Ingresso Palaia
- PNRF 13 - *Palaia*** - Via XX Settembre
- PNRF 14 - *Palaia*** - Il Cantone
- PNRF 15 - *Palaia*** - Via San Francesco
- PNRF 16 - *Palaia*** - Polo Scolastico
- PNRF 17 - *Partino*** - Via del Santo
- PNRF 18 - *Partino*** - Via Galileo Galilei
- PNRF 19 - *Partino*** - Traversa di via Galileo Galilei
- PNRF 20 - *Partino*** - Piazza Vallini
- PNRF 21 - *Colleoli*** - Piazza San Bartolomeo
- PNRF 22 - *Colleoli*** - I Servizi del Condominio del Borgo
- PNRF 23 - *San Gervasio*** - Podere Giardino
- PNRF 24 - *San Gervasio*** - Via dei Cipressi
- PNRF 25 - *Chiecina*** - Il Nucleo storico
- PNRF 26 - *Montefoscoli*** - Villa Fattoria
- PNRF 27 - *Montefoscoli*** - La Torre del Castello
- PNRF 28 - *Montefoscoli*** - Via dei Fossi / Ambito 1
- PNRF 29 - *Montefoscoli*** - Via dei Fossi / Ambito 2
- PNRF 30 - *Montefoscoli*** - Vicolo del Fratino
- PNRF 31 - *Montefoscoli*** - Via del Giardino
- PNRF 32 - *Montefoscoli*** - Museo della civiltà contadina
- PNRF 33 - *Montefoscoli*** - Via del Cimitero
- PNRF 34 - *Montacchita*** - Il Castello

- Art. 41 - I Progetti Norma per le aree in Co-pianificazione (**PNC**)
- Art. 42 - Gli ambiti di Valorizzazione e Riqualificazione Ambientale (**AVRA**)

TITOLO VI - IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- Art. 43 - Il patrimonio edilizio esistente
- Art. 44 - Le aree di pertinenza e gli annessi, esistenti e di progetto
- Art. 45 - Il mutamento della destinazione d'uso

TITOLO VII - IL TERRITORIO RURALE

- Art. 46 - Il territorio rurale: gli ambiti e la disciplina
- Art. 47 - Ambito del territorio rurale E1 (conservazione)
- Art. 48 - Ambito del territorio rurale E2 (consolidamento)
- Art. 49 - Ambito del territorio rurale E3 (trasformazione)
- Art. 50 - I nuclei rurali
- Art. 51 - Nuovi edifici rurali
- Art. 52 - Fienili storici
- Art. 53 - Ville rurali e annessi
- Art. 54 - Tabaccaie

TITOLO VIII - IL PAESAGGIO

- Art. 55 - Il paesaggio e l'agro-ecosistema
- Art. 56 - Le aree tartufigene
- Art. 57 - I Calanchi di Toiano
- Art. 58 - Le aree boscate
- Art. 59 - Aree di interesse paesaggistico di pertinenza dei centri storici e nuclei rurali

TITOLO IX - AREE VERDI, VIABILITÀ, INFRASTRUTTURE, IMPIANTI E SERVIZI

- Art. 60 - Mobilità sostenibile, accessibilità territoriale, percorsi ciclabili, pedonali, escursionistici
- Art. 61 - Infrastrutture per la viabilità ed aree di rispetto
- Art. 62 - Standard, aree verdi, infrastrutture, impianti, servizi pubblici e d'interesse pubblico
- Art. 63 - Attrezzature, servizi privati ed attività private di interesse pubblico e collettivo
- Art. 64 - Impianti di distribuzione carburante
- Art. 65 - Depuratore e fascia di rispetto
- Art. 66 - Aree cimiteriali e fascia di rispetto

TITOLO X - VINCOLI DI TUTELA

- Art. 67 - Vincoli storico-artistici
- Art. 68 - Vincolo paesaggistico
- Art. 69 - Potenziale archeologico e ritrovamenti

TITOLO XI - ATTUAZIONE DEL P.O.C.

- Art. 70 - Gli strumenti di attuazione
- Art. 71 - Aree suscettibili di trasformazione, modalità di completamento dei lotti liberi e superficie degli alloggi

TITOLO XII - MISURE DI SALVAGUARDIA E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

- Art. 72 - Piani attuativi adottati o in corso di esecuzione e convenzioni stipulate o titoli abilitativi rilasciati
- Art. 73 - Linee guida al recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale
- Art. 74 - Le Aree percorse dal fuoco
- Art. 75 - Piano Operativo e Protezione Civile
- Art. 76 - Gestione del P.O.C.
- Art. 77 - Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie

TITOLO XIII - CONDIZIONI DI FRAGILITÀ TERRITORIALE

Art. 78 - Criteri generali di Fattibilità

- Art. 78.1 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici
 - Art. 78.1.1 - Aree a pericolosità geologica molto elevata (G4)
 - Art. 78.1.2 - Aree a pericolosità geologica molto elevata (G3)
 - Art. 78.1.3 - Aree a pericolosità geologica media (G2)
 - Art. 78.1.4 - Aree a pericolosità geologica bassa (G1)

Art. 78.2 - Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio alluvioni

- Art. 78.3 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici
 - Art. 78.3.1 - Aree a pericolosità sismica locale molto elevata (S4)
 - Art. 78.3.2 - Aree a pericolosità sismica locale molto elevata (S3)
 - Art. 78.3.3 - Aree a pericolosità sismica locale media (S2)
 - Art. 78.3.4 - Aree a pericolosità sismica locale bassa (S1)

Art. 79 - Salvaguardie del territorio

- Art. 79.1 - Salvaguardie dell'assetto idraulico
 - Art. 79.1.1 - Riduzione del Rischio idraulico
 - Art. 79.1.2 - Impermeabilizzazione
 - Art. 79.1.3 - Fognature
 - Art. 79.1.4 - Reticolo idraulico

Art. 79.2 - Salvaguardie dell'assetto idrogeologico

- Art. 79.2.1 - Pozzi
- Art. 79.2.2 - Protezione della risorsa idrica
- Art. 79.2.3 - Disciplina degli scarichi di competenza comunale

Art. 79.3 - Salvaguardie dell'assetto geomorfologico

- Art. 79.3.1 - Modellamenti morfologici
- Art. 79.3.2 - Metodi di coltivazione del suolo
- Art. 79.3.3 - Programmi aziendali pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale

ALLEGATI

Allegato 1 - Progetti norma per le aree strategiche (PNS)

- 1. Progetto norma PNS 1 - PSI Unione Valdera (UV) “PA1” - Forcoli, L'antico Magazzino**
 - PNS 1.1 - L'antico magazzino - Il margine nord*
 - PNS 1.2 - L'antico magazzino - Il recupero*
 - PNS 1.3 - L'antico magazzino - La ricucitura interna*
 - PNS 1.4 - Il limite nord ovest di Forcoli*
- 2. Progetto norma PNS 2 - PSI UV “PA2” - Forcoli, Via Nuova**
 - PNS 2.1 - Forcoli, via Nuova di sotto*
 - PNS 2.2 - Forcoli, via Nuova di sopra*
 - PNS 2.3 - Forcoli, I servizi della Misericordia*
- 3. Progetto norma PNS 3 - PSI UV “PA3” - Forcoli, Via Venezia**
 - PNS 3 - Forcoli, via Venezia*
- 4. Progetto norma PNS 4 - PSI UV “PA4” - Forcoli, I margini dell'abitato di Forcoli e Baccanella**
 - PNS 4.1 - Forcoli: Il margine sud-ovest dell'abitato*
 - PNS 4.2 - Forcoli: Il margine sud-est dell'abitato*
 - PNS 4.3 - Forcoli: Il margine est dell'abitato (via Verdi)*
 - PNS 4.4 - Forcoli: il margine nord-est dell'abitato (via Verdi)*
 - PNS 4.5 - Baccanella: il margine nord-est (via Mascagni)*
 - PNS 4.6 - Baccanella: il margine lungo la viabilità provinciale*
- 5. Progetto norma PNS 5 - PSI UV “PA5” - Baccanella: Le Serre**
 - PNS 5.1 - Baccanella Le Serre*
 - PNS 5.2 - Baccanella Le Serre, via Santa Maria Assunta*
- 6. Progetto norma PNS 6 - PSI UV “PA6” - Baccanella: Podere Cepitaio**
 - PNS 6.1 - Podere Cepitaio Ovest*
 - PNS 6.2 - Podere Cepitaio Est*
- 7. Progetto norma PNS 7 - PSI UV “PA7” - Montanelli**
 - PNS 7 - Montanelli*
- 8. Progetto norma PNS 8 - PSI UV “PA8” - Villa Saletta: Il Poggettino**
 - PNS 8 - Villa Saletta: Il Poggettino*
- 9. Progetto norma PNS 9 - PSI UV “PA9” - Montefoscoli**
 - PNS 9.1 - Il nuovo crinale*
 - PNS 9.2 - via Piana*
 - PNS 9.3 - Alle falde del Poggiale*
- 10. Progetto norma PNS 10 - PSI UV “PA10” - Partino: Le Fornacine**
 - PNS 10 - Le Fornacine (L'accesso ovest all'abitato dal fondovalle)*
- 11. Progetto norma PNS 11 - PSI UV “PA11” - Gello: Il versante di Bucale**
 - PNS 11 - Il versante di Bucale*
- 12. Progetto norma PNS 12 - PSI UV “PA12” - Palaia: Il Poggio e Montaione**
 - PNS 12.1 - Il Poggio all'ingresso di Palaia*
 - PNS 12.2 - via di Carbonaia*
- 13. Progetto norma PNS 13 - PSI UV “PA13” - Colleoli**
 - PNS 13.1 - Il Poggio sul versante nord-est*
 - PNS 13.2 - Il parcheggio all'ingresso di Colleoli*

14. Progetto norma PNS 14 - PSI UV “PA14” - Colleoli: Botraccio

PNS 14 - Botraccio

15. Progetto norma PNS 15 - PSI UV “PA15” - Chiecinella: L'ingresso alla frazione

PNS 15.1 - L'ingresso alla frazione di Chiecinella nord (lato Tesorino)

PNS 15.2 - L'ingresso alla frazione di Chiecinella sud

16. Progetto norma PNS 16 - PSI UV “PA 16” - Alica: Il parcheggio all'ingresso di Alica

PNS 16 - Il parcheggio all'ingresso di Alica

17. Progetto norma PNS 17 - PSI UV “PA17” - Montacchita: Il parcheggio all'ingresso della Montacchita

PNS 17 - Il parcheggio all'ingresso della Montacchita

18. Progetto norma PNS 18 - PSI UV “PA18” - Villa Saletta

PNS 18 - Il Borgo di Villa Saletta

19. Progetto norma PNS 19 - PSI UV “PA19” - Toiano

PNS 19 - Il Borgo di Toiano

Allegato 2 - Progetti norma per le aree copianificate (PNC)

PNC 3 - Progetto norma - Area PA03c - Podere La Cerbana

PNC 4 - Progetto norma - Area PA04c - Villa Lena

PNC 5 - Progetto norma - Area PA05c - Podere Capannacce

PNC 6 - Progetto norma - Area PA06c - Podere Poggio dei Bianchi

PNC 9 - Progetto norma - Area PA09a - Podere S. Jacopo

PNC 10 - Progetto norma - Area PA10a – Aree Produttive “Montanelli”

Allegato 3 - Beni di proprietà pubblica

Allegato 4 - Disciplina per la valorizzazione dell'edificato storico

Allegato 5 - Linee Guida al recupero del patrimonio edilizia esistente nel territorio rurale

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità e caratteristiche del Piano Operativo Comunale (P.O.C.)

1. Il Piano operativo comunale (d'ora in poi indicato con la sigla P.O.C.), compreso tra gli atti di governo del territorio ai sensi dell'art. 10 della L. R. T. 10 novembre 2014 n. 65, *Norme per il governo del territorio*, costituisce strumento della pianificazione urbanistica ed è disciplinato, in particolare, dall'art. 95 della LRT 65/2014 sopra richiamata.
2. In conformità al piano strutturale intercomunale dell'Unione Valdera, approvato con delibera di C.C. n. 18 del 22/04/2024 e pubblicato sul BURT n. 27 del 02/07/2025, il piano operativo, ai sensi dell'art. 95 della LRT 65/2014, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale e si compone di due parti:
 - a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato, che contiene:
 - le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
 - la disciplina del territorio rurale;
 - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, realizzabili nel territorio urbanizzato;
 - b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del territorio indicando:
 - gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi;
 - gli interventi assoggettati a progetti unitari convenzionati di cui all'articolo 121 della LRT 65/2014;
 - gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato
3. Il P.O.C. inoltre contiene:
 - l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al d.m. 1444/1968 e le eventuali aree da destinare a previsioni per la mobilità ciclistica, ai sensi della legge regionale 6 giugno 2012, n.27 (*Interventi per favorire lo sviluppo della mobilità ciclistica*);
 - l'eventuale individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del DPR 327/2001 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*);
 - ove previste, la perequazione urbanistica, la compensazione urbanistica, la perequazione territoriale, il piano comunale di protezione civile e le relative discipline, di cui rispettivamente all'articolo 100, 101, 102, 104, comma 4 della LRT 65/2014.
4. Nell'ambito della disciplina di cui al comma 1, lettera b), il piano operativo può individuare gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. Con riferimento a tali edifici, il comune può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree ove essi sono collocati attraverso forme di compensazione, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa.
5. L'Agenda urbana per il Comune di Palaia, che si intende integralmente richiamata, costituisce l'atto di indirizzo del presente P.O.C. e fornisce un quadro strategico finalizzato al coordinamento delle politiche urbane e territoriali dell'A.C. e un documento unitario in linea con le strategie europee ed internazionali, basata sul principio dell'innovazione armonica.
6. Alla base del Piano Operativo si pone il PSI dell'Unione Valdera che delinea un progetto complessivo per Palaia nella forma di un vero e proprio piano strategico le cui *vision* e strategie sono assunte dal presente P.O.C.

Art. 2 - Elaborati del P.O.C.

1. Ai sensi dell'art. 95 della legge regionale n. 65 del 2014, il P.O.C. è composto dai seguenti elaborati:

A) RELAZIONI

A.1 Agenda urbana per Palaia

A.2 Relazione generale con valenza di Relazione del RUP

Allegato A) Piano di Azione per l'Arte contemporanea

A.3 Relazione alla Carta Archeologica e del Rischio Archeologico

A.4 Rapporto del Garante dell'informazione e della Partecipazione

Allegato A) Rapporto di restituzione percorso partecipativo

A.5 Relazione di conformità al PIT/PPR e al PTC

B) ELABORATI

Quadro Conoscitivo

QC1 Inquadramento territoriale

QC2 Stato di attuazione

QC3 Geologica

QC4 Geomorfologica

QC5 Uso del suolo

QC6 Valore naturalistico

QC7 Reti e servizi tecnologici

QC8 Infrastrutture turistiche

QC9 Evidenze archeologiche

QC10 Pericolosità Geologica

QC11 Pericolosità idraulica

QC12 Vincoli ambientali e paesaggistici

QC13 Beni Architettonici

QC14 Vincoli tecnologici

Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche

QC15.a Tavola del censimento

QC15.b Tavole di sintesi

QC15.c Schedatura

Statuto del territorio

ST1 Invariante I - Sistemi morfogenetici

ST2 Invariante II - Rete ecologica

ST3 Invariante III - Tessuti urbanizzati

ST4 Invariante IV - Morfotipi rurali

ST5 Patrimonio territoriale

ST6 Aziende e produzione agricola

ST7 Zone tartufigene

STR dello sviluppo sostenibile

STR1 Agenda urbana

STR2 Strategie urbane e territoriali

STR3 Mappa dei contributi

STR4 Territorio Rurale

STR5 Censimento del patrimonio edilizio esistente in ambito rurale

STR5.a Atlante dei Nuclei rurali e relativi ambiti di pertinenza

STR5.b Schedatura del patrimonio edilizio esistente in ambito rurale

STR6.a TU Palaia - Gello

STR6.b TU Partino

STR6.c TU Colleoli

STR6.d TU Forcoli – Montacchita - Montechiari

STR6.e TU Baccanella – Montanelli – Piano del Roglio

STR6.f TU Alica - Villa Saletta – Poggettino

STR6.g TU Montefoscoli

STR6.h TU San Gervasio

STR6.i TU Chiecinella – Chiecina Grande

STR6.l TU Toiano

C) INDAGINI GEOLOGICO - SISMICO

- 1) Carta delle aree ed elementi esposte a fenomeni geologici
- 2) Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali
- 3) Carta della Vulnerabilità sismica
- 4) Carta dell'esposizione sismica
- 5) Carta delle aree a rischio sismico
- 6) Carta della Pericolosità sismica locale
- 7) Carta delle MOPS studio di microzonazione sismica di livello 2
- 8) Relazione Indagini geologiche, Idrauliche, Sismiche

D) DISCIPLINA DI PIANO

Norme Tecniche di Attuazione

- *Allegato 1 - Progetti norma per le aree strategiche (PNS)*
- *Allegato 2 - Progetti norma per le aree in copianificazione (PNC)*
- *Allegato 3 - Beni di proprietà pubblica*
- *Allegato 4 - Disciplina per la valorizzazione dell'edificato storico*
- *Allegato 5 - Linee Guida al recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale*
- *Allegato 6 - Report Input Serapide: previsioni quinquennali*
- *Allegato 7 - Report Minerva: VAS*

E) VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Rapporto ambientale

Sintesi non tecnica

Art. 3 - Validità ed efficacia del P.O.C.

1. Il P.O.C. è valido a tempo indeterminato, salvo quanto previsto dall'art. 95 della LRT 65/2014.
2. In ordine all'efficacia delle singole disposizioni, così come previsto dalla legislazione urbanistica statale e regionale e del P.S.I., le presenti normative tecniche di attuazione possono qualificarsi come:
 - disposizioni generali, finalizzate ad esplicitare principi, obiettivi, criteri guida e modalità di attuazione;
 - direttive, contenenti indicazioni tecnico-urbanistiche da verificare nella fase di attuazione del P.O.C. e che potranno essere, soprattutto in ragione della specifica scala di analisi e rappresentazione, integrate e migliorate ai fini del conseguimento degli obiettivi o degli standard previsti;
 - prescrizioni, rivolte ad introdurre norme immediatamente efficaci nonché vincoli volti a recepire e dare attuazione a previsioni contenute in strumenti sovraordinati;
 - salvaguardie, volte a salvaguardare il territorio da usi incompatibili nelle more di definizione di strumenti ed atti di pianificazione e di governo del territorio.
3. Le singole disposizioni possono contenere una parte descrittiva volta a definire l'ambito di applicazione della norma o connotare parti ed elementi della struttura del territorio.
4. Le presenti NTA del P.O.C. potranno risultare modificate ed integrate a seguito dell'accoglimento di osservazioni. Le disposizioni modificate sono riportate generalmente in corsivo oppure in carattere tondo qualora il testo avesse carattere corsivo nella versione adottata e sono evidenziate con coloritura cromatica diversa dai toni del grigio-nero.

Art. 4 - Il P.O.C., il PSI e il sistema delle fonti

1. Il P.O.C. costituisce attuazione del P.S.I. dell'Unione Valdera che si intende integralmente richiamato, unitamente alle fonti normative e regolamentari sovra ordinate.
2. Il P.O.C. ha recepito le perimetrazioni contenute nelle tavole del P.S.I. dell'Unione Valdera **operando i necessari adeguamenti e le modifiche derivanti dal passaggio da una scala di rappresentazione territoriale ad una scala di dettaglio sia del territorio urbanizzato che delle aree in copianificazione che dei nuclei e delle aree strategiche**, anche in relazione alle effettive caratteristiche del territorio e dei manufatti presenti, senza che questo comporti necessità di rettifica del P.S.I. ovvero di variante.
3. Le schede delle aree strategiche (**PNS**) e delle aree in co-pianificazione (**PNC**) del PSI, nonché la disciplina dei progetti norma per le aree di Riqualificazione Funzionale (**PNRF**), costituiscono strumenti regolamentari guida per la fase di attuazione e progettazione degli interventi in quanto applicabili e contengono sia dati tecnico urbanistici sia direttive e prescrizioni di progetto in relazione alla natura delle

single disposizioni. Tali schede, alle quali corrispondono specifici progetti norma di dettaglio nel dispositivo o negli allegati delle presenti NTA, si intendono sempre richiamate in quanto applicabili in riferimento a ciascun progetto norma PNS o PNC o PNRF.

4. Le definizioni normative e regolamentari contenute nelle fonti regionali si applicano nelle diverse zone secondo le integrazioni e le specifiche di dettaglio riportate nelle singole disposizioni o nei progetti norma di riferimento per i singoli ambiti territoriali.

TITOLO II - LA STRUTTURA E LE STRATEGIE DEL P.O.C.

Art. 5 - La struttura del P.O.C.

1. Il P.O.C. adotta la suddivisione del territorio comunale di Palaia in UTOE, Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), così come individuate nel P.S.I., e costituiscono riferimento essenziale per la redazione del presente P.O.C. al fine di garantire la tutela del territorio agricolo e del paesaggio nonché la valorizzazione e riqualificazione dell'edificato esistente.

Le UTOE sono le seguenti:

- UTOE del territorio urbanizzato di Palaia;
- UTOE di fondovalle;
- UTOE di collina.

2. All'interno del perimetro delle UTOE, la disciplina urbanistica degli interventi è distinta in ambiti territoriali o zone così definiti:

- Zona "A" - Borghi storici consolidati, finalizzati a garantire la conservazione e il restauro ma anche la valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, il cui ambito è articolato e distinto, ai fini della rappresentazione delle caratteristiche storico-architettoniche, in:

Acs - Centro storico

Acs - Centro storico (Riqualificazione funzionale)

Acs - Centro storico (Piano Attuativo)

Apt - Centro storico di pregio e tutela architettonica

Apt - Centro storico di pregio e tutela architettonica (Riqualificazione funzionale)

Apt - Centro storico di pregio e tutela architettonica (Piano Attuativo)

Apz - Centro storico-piazze

Aev - Edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004

- Zona "B" - Tessuti residenziali recenti, finalizzati alla riorganizzazione e trasformazione, anche edificatoria, di porzioni di territorio, perimetrati ed individuati nel P.O.C. ed assoggettati a:

Zona B1 - Tessuto consolidato

Zona B2 - Tessuto di completamento

Zona B2 - Tessuto di completamento (Riqualificazione funzionale)

Zona B3 - Tessuto misto

- Zona "C" - Aree di trasformazione ("Progetto Norma Strategici - PNS"), finalizzati alla riorganizzazione e trasformazione, anche edificatoria, di porzioni di territorio, perimetrati ed individuati nel P.O.C. ed assoggettati a:

PA - Piano attuativo

PUC - Progetto Unitario Convenzionato

ID - Intervento diretto

IC - Intervento convenzionato e/o in fase di realizzazione

- Zona "D" - Aggregazioni produttive che rappresentano le aree del territorio destinate alle zone produttive esistenti o di progetto e distinte in:

Dpc-Aree produttive consolidate

(Ag) - Aree produttive consolidate agricole

(Cm) - Aree produttive consolidate commerciali

(Ar) - Aree produttive consolidate artigianali

(PIP) - Aree produttive consolidate miste

Dpn-Aree produttive di nuova realizzazione

(PIP) - Aree produttive di nuova realizzazione pubblica

(Pr) - Aree produttive di nuova realizzazione privata

- Zona "E" - Destinazioni ad usi agricoli speciali coincidenti con la zona ES-Speciali;

- Zona “F” - Servizi e attrezzature della città pubblica (esistente/progetto), destinati a garantire una buona dotazione di *standard* ed infrastrutture ed articolati in:

Fst-Servizi tecnologici,
(Fse) - Stazione ecologica
(Fsd) - Servizio di depurazione
(Fce) - Cabina elettrica
(Fia) - Impianto acquedottistico
(Fit) - Impianto di telefonia
Fsi-Servizi per l'istruzione
Fsi-Servizi per l'istruzione (Riqualificazione funzionale)
(Fsm) - Scuola per l'infanzia
(Fsp) - Scuola primaria
(Fss) – Scuola secondaria
Fsr-Servizi religiosi
(Fch) - Chiese
(Fcm) - Cimiteri
Fpb-Parcheggi
Fpa-Pubblica amministrazione
Fas-Attrezzature sportive
Fvp-Verde pubblico

Servizi privati e di pubblica utilità

Turistico
Turistico (Riqualificazione funzionale)
Sociosanitario
Sociosanitario (Riqualificazione funzionale)
Aree di emergenza (PC)

Servizi sociosanitari

Poliambulatorio, Farmacia, Forze dell'ordine

Servizi culturali

Biblioteca, Museo, Teatro

Altri servizi

Posta, Mercato, Magazzino

Infrastrutture trasportistiche e attrezzature (esistente/progetto)

Mobilità/Mobilità di progetto
Distributore benzina

3. All'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, la disciplina di tutela, promozione e riqualificazione del territorio risulta articolata nei seguenti ambiti:

- territorio rurale ed aree boscate;
- aree tartufigene;
- ambiti di riqualificazione ambientale;
- aree in copianificazione.

4. Per ciascun ambito sono individuate categorie d'intervento e destinazioni urbanistiche al fine di conseguire gli obiettivi prefissati dal PSI dell'Unione Valdera e valorizzare le invarianti in esso individuate, secondo la strategia dell'Agenda urbana per il Comune di Palaia.

Art. 6 - Le strategie di promozione: l'Agenda Urbana, i Piani di Azione e i Progetti sociali

1. Il P.O.C. recepisce ed attua quanto contenuto nell'Agenda urbana per il Comune di Palaia che costituisce riferimento essenziale nella gestione e nella progettazione degli interventi, soprattutto in ordine alle modalità

di valorizzazione e promozione del sistema dei borghi storici, del territorio agricolo, delle attività economiche e dei servizi alle persone, della partecipazione e della perequazione urbanistica.

2. Il territorio rurale costituisce la strategia di gestione sostenibile del territorio e la valorizzazione della sua identità ambientale e dovrà costituire il fulcro del nuovo modello di *governance*, finalizzata ad intercettare le risorse regionali, nazionali ed europee secondo quanto esplicitato nell'Agenda Urbana nella logica della:

- costruzione di filiere agricole e agroalimentari locali verso la produzione agricola biologica nell'ambito dello Statuto del biodistretto Valdera;

- produzione agroalimentare e turismo, sistema diffuso di accoglienza e nuovi modelli di turismo sostenibile.

3. Particolare attenzione è riservata al sistema degli insediamenti e dei borghi che costituisce l'ossatura degli insediamenti antropici al fine di promuovere progetti culturali per dare risposte concrete alla messa in valore e a sistema della relazione osmotica col territorio attraverso i segni identitari della collettività locale nei segni del paesaggio anche attraverso un territorio *slow* e *green* dedicato ad un turismo sostenibile.

4. Il P.O.C. si pone quale obiettivo quello di promuovere le emergenze paesaggistiche e naturalistiche, quali i Calanchi di Toiano e il Parco del Tartufo.

5. L'identità contemporanea introdotta dall'Agenda urbana pone, a fianco dell'immagine storica consolidata del territorio di Palaia, anche il territorio dell'arte contemporanea ed internazionale a costruire un dialogo con le eccellenze monumentali storiche e paesaggistiche sia artistiche che di tradizioni agroalimentari dei territori, privilegiando una relazione virtuosa con gli operatori economici locali. A tal fine, in attuazione dell'Agenda, dovrà essere approfondire il *Piano di Azione sull'Arte e l'Architettura Contemporanea*, con il supporto e la collaborazione degli *stakeholders* e con il coinvolgimento di tutti i *partner* interessati contenente la programmazione di interventi di arte pubblica nei borghi e nel paesaggio oltre che nelle tenute e nelle cantine.

6. Il presente P.O.C. favorisce inoltre lo sviluppo del sistema degli spazi pubblici come interfaccia della città nei confronti dei cittadini e definisce i criteri di intervento qualitativi volti alla definizione di una Città Pubblica.

7. Il P.O.C. favorisce il riuso del patrimonio edilizio esistente a fini di un turismo *slow* e promuove un dialogo tra storia e contemporaneità.

Art. 7 - Il sistema dei borghi

1. Il sistema degli insediamenti e dei borghi costituisce l'insieme dei luoghi dell'identità collettiva e dell'inclusione sociale di Palaia.

2. I sistemi dei Borghi, delle Ville, delle tabaccaie e dei poderi cristallizzano in forme, tipologie, materiali e decorazioni architettoniche i segni della memoria collettiva, un insieme di luoghi fisici e mentali dislocati nel paesaggio che costruiscono i segni dell'identità in cui si riconosce la comunità e su cui impostare qualsiasi strategia che preveda il coinvolgimento dei cittadini: a questo sistema, infatti, corrisponde l'azione e l'interesse del mondo dell'associazionismo e del terzo settore, impegnato progetti culturali, di valorizzazione delle tradizioni locali e di supporto alle fragilità sociali.

3. La valorizzazione di questi sistemi, dunque, rappresenta una strategia funzionale alla promozione del territorio per sviluppare azioni funzionali a dare risposte concrete alle ambizioni dell'identità collettiva (commercio di vicinato, presidi sociali diffusi, funzioni pubbliche e private).

Art. 8 - L'ecosistema e il paesaggio

1. Il P.O.C. promuove la individuazione e la tutela delle emergenze paesaggistiche e naturalistiche tra le quali:

- il territorio tartufigeno;

- i *Calanchi di Toiano*, che costituiscono una porzione del sistema collinare palaiese caratterizzata da manifestazioni geologiche, geotermiche (sorgenti naturali di gas e acqua) e geomorfologiche (calanchi), per la presenza di emergenze floristiche, legate soprattutto alle aree denudate e aperte (fiori, orchidee, ecc.) e vegetazionali (arbusteti, boscaglie, ecc.), per la presenza di *habitat* di interesse prioritario (acque stagnanti, formazioni erbose, laghetti naturali, foreste, ecc.) e infine per la presenza di fauna che annovera specie rare e minacciate (natrice dal collare, tritoni, biancone, gruccione, ecc.).

2. Il P.O.C. tutela il paesaggio agroforestale e naturalistico integrato con il sistema dei borghi, delle tabaccaie e degli edifici poderali che genera un sistema complessivo di valore paesaggistico, ambientale, turistico ed agro-ecosistemico.

3. Il P.O.C. promuove la costituzione di un *Polo Ambientale* funzionale alla valorizzazione dei calanchi e delle aree di valore paesaggistico ambientale ai fini delle attività di escursionismo naturalistico.

Art. 9 - Le aree di trasformazione, le aree strategiche e le aree in copianificazione

1. Le *aree di trasformazione* costituiscono porzioni di territorio assoggettate a progettazione unitaria, in quanto soggette a pianificazione attuativa ovvero a progetto unitario convenzionato ovvero ad intervento diretto, e risultano funzionali alla costruzione delle Strategie di Sviluppo Locale Sostenibile.
2. Costituiscono aree di trasformazione le Aree Strategiche, individuate nel PSI dell'Unione Valdera, la cui disciplina è costituita da Progetti norma raccolti negli allegati alle presenti NTA, a costituirne parte integrante e sostanziale.
3. Nel presente PO ciascuna area di trasformazione è accompagnata da una scheda contenente lo specifico *progetto norma* che definisce obiettivi e parametri per dettagliare gli interventi consentiti, le destinazioni d'uso, gli *standard* prescritti e le eventuali dotazioni aggiuntive.
4. Il Progetto norma delle aree di trasformazione contiene indicazioni progettuali al fine di sviluppare un disegno organico che introduca qualità architettonica ed ambientale, mix funzionale e nodalità insediative nei quali il disegno dello spazio pubblico, l'architettura e la struttura ecosistemica siano concepiti come un *unicum* promuovendo un dialogo tra contesto storico e nuovi modelli all'interno dei borghi e delle aree urbane e promuovendo modelli sostenibili ed inclusivi.
5. I progetti norma contengono, in particolare, direttive e prescrizioni al fine di promuovere:
 - la valorizzazione complessiva del sistema dei borghi;
 - la costruzione della Città Pubblica di prossimità tramite l'insediamento di funzioni pubbliche e private che contribuiscano all'inclusione sociale;
 - l'inserimento di brani contemporanei, relazionati al paesaggio e alle testimonianze della storia;
 - la costruzione di nuove centralità basate su modelli urbani sostenibili.
6. Costituiscono *aree di copianificazione* le aree **recepite nel Piano Operativo Comunale** dal PSI dell'Unione Valdera, sulla base di una valutazione programmatica e strategica coerente con il quadro previsionale del POC e con l'orizzonte temporale quinquennale di efficacia dello stesso, la cui disciplina è costituita da Progetti norma, raccolti nell'Allegato alle presenti N.T.A., a costituirne parte integrante e sostanziale. Tali Progetti Norma (**n. 7**), identificati con la sigla P.N.C., contengono direttive e prescrizioni per la progettazione e la realizzazione delle trasformazioni consentite in tali aree.

Art. 10 - La città Pubblica

1. La Città Pubblica è costituita dall'insieme delle funzioni e degli spazi che definiscono l'identità del territorio e la struttura a servizio della vita dei cittadini ovvero la rete dei servizi pubblici e privati di utilità pubblica e gli spazi pubblici.
2. Ciascun progetto di intervento, potenzialmente idoneo a generare o comunque a produrre conseguenze sulla Città Pubblica dovrà:
 - contenere una disamina delle relazioni del progetto medesimo col sistema degli spazi pubblici al fine di evidenziare gli elementi qualificanti che è in grado di indurre ovvero i benefici direttamente provocati;
 - realizzare una Città totalmente accessibile o comunque escludere la formazione di barriere architettoniche o limitazioni nella accessibilità verso lo spazio pubblico;
 - favorire la dotazione di luoghi di aggregazione destinata ai cittadini di tutte le età con particolare attenzione alle fasce deboli;
 - presentare un rapporto equilibrato tra spazi pavimentati e spazi verdi;
 - rispettare e promuovere la gerarchia tra gli spazi per la circolazione pedo-ciclabile veicolare e gli spazi pubblici;
 - favorire la percezione della sicurezza da parte dei Cittadini;
 - connettere e collegare i luoghi pubblici di aggregazione nei quali concentrare servizi ed attività collegate ai sistemi di mobilità privata e pubblica
3. Per quanto attiene la progettazione dello spazio pubblico, il progetto dovrà in particolare:
 - identificare e definire a scala di dettaglio gli elementi progettuali in grado di attivare e consolidare il rapporto tra persone e luoghi;
 - recuperare e caratterizzare i margini urbani;

- progettare gli interspazi tra gli episodi costruiti e tra questi e gli altri elementi della città (costruito e costruito/costruito e infrastrutture/ infrastrutture e infrastrutture);
- caratterizzare gli elementi al contorno delle infrastrutture in ottica di mobilità sostenibile;
- verificare le sezioni stradali;
- valorizzare le connessioni verdi all'interno del tessuto costruito;
- favorire usi e caratterizzazioni proprie del territorio aperto come risorsa ed elemento qualificante della città, superando usi impropri.

Art. 11 - La partecipazione

1. Il P.O.C. promuove la partecipazione ai sensi della LRT 65/2014 in conformità con le Linee guida sui livelli partecipativi ai sensi dell'art. 36 comma 5 della suddetta Legge n. 65 e dell'art. 27 del Regolamento 4/R/2017.
2. La partecipazione sviluppata nel P.O.C. costituisce approfondimento delle attività svolte in occasione della redazione del PSI e come integrazione capace di dialogare con l'Agenda Urbana per Palaia, e sono sviluppate in modo da raggiungere target diversi (stakeholder, cittadini e bambini) attraverso l'Ufficio di Piano mobile, i Laboratori con *stakeholder* e Piano operativo dei bambini, come previsto dall'Agenda urbana.

Art. 12 - I principi di solidarietà attraverso la compensazione, premialità e perequazione

1. Il P.O.C., come previsto dalla LRT 65/2014 e recepito dall'Agenda urbana, potrà sviluppare le strategie di compensazione premialità e perequazione nell'ambito del disegno complessivo della Città Pubblica ed in relazione alle aree di trasformazione o ad aree appositamente perimetrate per raggiungere gli obiettivi generali delle Strategie di Sviluppo Locale Sostenibile.
2. Il nuovo Piano Operativo potrà pertanto stabilire:
 - gli indici attribuiti ai suoli compresi negli ambiti di interesse, anche differenziati per parti di ambito, in base allo stato di fatto e di diritto degli immobili interessati;
 - le aree e gli immobili degradati o incongrui, anche non compresi negli ambiti interessati, che richiedono interventi di demolizione, bonifica o comunque di riqualificazione urbanistica e ambientale, la cui esecuzione può determinare diritti edificatori, da attribuire ad aree suscettibili di trasformazione urbanistica;
 - gli eventuali obblighi di cessione al Comune di aree, anche specificatamente individuate, per la realizzazione di opere di interesse pubblico o collettivo;
 - le eventuali aree di concentrazione dei diritti edificatori e le aree di cessione gratuita al Comune e, in misura vincolante, le quantità edificatorie massime e minime ammissibili;
 - le tipologie di interventi, quali ad esempio il risparmio energetico, il consolidamento antisismico, l'edilizia residenziale sociale, da incentivare attraverso il riconoscimento di premialità sotto forma di diritti edificatori;
 - le premialità da riconoscere, sotto forma di diritti edificatori, per la realizzazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive e in genere di opere pubbliche;
 - un incentivo espresso in percentuale di diritti edificatori aggiuntivi, nei casi in cui i fabbricati esistenti siano occupati da attività non compatibili con il progetto di piano ed il trasferimento dell'attività stessa, contestuale alla trasformazione dell'ambito, avvenga in altra sede all'interno del Comune;
 - le aree assoggettate a vincolo espropriativo, per le quali il Comune, in alternativa all'espropriazione ed a fronte della cessione gratuita dell'area al Comune medesimo, può disporre il riconoscimento di Diritti Edificatori ed il loro trasferimento su altre aree destinate ad edificazione.
3. In tale contesto il presente Piano Operativo stabilirà se ed in quale misura le cessioni relative alle aree ed all'edilizia sociale saranno da intendersi comprensive ovvero aggiuntive alle cessioni di aree relative alle opere di urbanizzazione primaria ed agli standard urbanistici.

Art. 13 - La compensazione urbanistica

1. All'interno del perimetro del territorio urbanizzato sono perimetrate le aree da assoggettare a valorizzazione compensativa al fine di favorire la realizzazione di interventi di recupero e miglioramento dell'edificato esistente in grado di promuovere ed attivare interventi di riqualificazione dello spazio urbano

contestuale e dei servizi alle persone secondo le strategie e gli obiettivi individuati dall'Agenda urbana di Palaia.

2. Le aree sono indicate in cartografia mediante l'acronimo PNRF seguita da un numero progressivo ad es. "PNRF 1". La compensazione urbanistica nella forma della cosiddetta "*valorizzazione compensativa*" può essere applicata anche negli ambiti comunque soggetti a Progetti Norma ma non può essere applicata quale previsione generale di zona o di ambito in quanto necessita di una specifica disciplina accompagnata da direttive e valutazioni di interesse pubblico.

3. Ciascun ambito di valorizzazione compensativa è accompagnato da una disciplina specifica all'interno del presente P.O.C. che definisce gli interventi ammessi in via ordinaria per assicurare la manutenzione e la conservazione e stabilisce, altresì, gli interventi e le facoltà edificatorie che sono attribuiti attivando la procedura di valorizzazione urbanistica ovvero l'attribuzione dei crediti edilizi (in riferimento agli eventuali immobili incongrui ovvero incompatibili con il P.O.) ovvero l'assegnazione di aree in permuta ai proprietari degli immobili sui quali, a seguito di accordo convenzionale tra il Comune e l'avente titolo, sono realizzati interventi pubblici o di interesse pubblico.

4. È obbligatorio, in ogni caso, procedere alla stipula di apposita convenzione con l'A.C.

Art. 14 - La perequazione urbanistica

1. All'interno della stessa UTOE ovvero all'interno di UTOE diverse purché le previsioni risultino contestuali e reciprocamente vincolate, al fine di assicurare l'equa distribuzione delle facoltà edificatorie e degli oneri tra le diverse proprietà immobiliari ricomprese in ambiti anche discontinui della stessa UTOE, possono essere perimetrate le aree da assoggettare a valorizzazione perequativa al fine di favorire l'equa distribuzione delle facoltà edificatorie e degli oneri tra le diverse proprietà immobiliari.

2. Le aree che possono essere assoggettate a valorizzazione perequativa possono essere perimetrate nella cartografia del P.O.C. e la relativa disciplina deve essere eventualmente stabilita mediante Progetti Norma specifici in forma esplicita. La perequazione urbanistica non può essere applicata quale istituto previsione generale per le zone o gli ambiti di P.O.C.

TITOLO III - GLI AMBITI TERRITORIALI: LE UTOE E I CENTRI ABITATI

Capo I - L'UTOE del territorio urbanizzato

Art. 15 - L'UTOE del territorio urbanizzato e le aree di riqualificazione funzionale

1. Il perimetro delle singole UTOE, così come definite nel P.S.I. dell'Unione Valdera, all'atto del recepimento nella cartografia del presente P.O., è suscettibile di modifiche ed adeguamenti, conseguenti alla restituzione a scala di maggior dettaglio e alla necessità di coerenza con i caratteri morfologici, altimetrici e ambientali dei luoghi.
2. Il P.O.C. disciplina la gestione dei centri abitati compresi nell'UTOE del territorio urbanizzato mediante la disciplina generale riportata agli articoli seguenti e mediante le specifiche disposizioni per:
 - le aree di trasformazione, mediante i Progetti Norma delle aree Strategiche (PNS) disciplinate dalle specifiche disposizioni e dalle relative schede, riportate sub Allegato 1;
 - le aree di riqualificazione funzionale, mediante i Progetti Norma per le aree di Riqualificazione Funzionale (PNRF), disciplinati dalle specifiche disposizioni e dalle relative schede sub Allegato 2.

Art. 16 - I centri abitati

1. Il P.O.C. recepisce l'individuazione del perimetro aggiornato del centro abitato ai sensi della legislazione urbanistica statale e regionale e del Codice della Strada.
2. All'interno dei centri abitati le aree verdi private e gli spazi agricoli interclusi, che vengono a costituire l'ambito di transizione fra l'edificato ed il territorio agricolo circostante, oltre a rispettare quanto previsto per l'ambito di appartenenza, devono essere oggetto di interventi di manutenzione della superficie di terreno vegetale e degli impianti vegetazionali esistenti.
3. Il P.O.C., mediante progetti di riqualificazione ambientale, promuove la realizzazione di percorsi pedonali e piste ciclabili in modo da favorire una corretta fruizione del paesaggio e dei beni culturali e garantire percorrenze alternative e in sicurezza rispetto alla viabilità principale.
4. E' ammesso l'esercizio dell'attività agrituristica nei locali siti nell'abitazione principale dell'imprenditore agricolo ubicata nel centro abitato, compatibilmente con le caratteristiche di ruralità dell'edificio e del luogo in cui esso è ubicato, qualora l'imprenditore agricolo svolga la propria attività in un fondo privo di fabbricati sito nel medesimo comune o in un comune limitrofo;
5. E' ammessa la realizzazione di una nuove infrastrutture per telecomunicazioni.
6. Agli articoli seguenti vengono individuati gli obiettivi del P.O.C. per ciascun centro abitato e disciplinate le attività e le trasformazioni ammissibili nei centri abitati del territorio comunale di Palaia.

Art. 17 - Forcoli e Baccanella

1. Forcoli e Baccanella comprendono il sistema insediativo di fondovalle e ricadono all'interno della UTOE del TERRITORIO URBANIZZATO DI PALAIA, in connessione sia con la UTOE di COLLINA che con la UTOE del FONDOVALLE" (rif. Unione Valdera PSI, Tav. STR 06 - UTOE - B).
2. Il P.O.C., in attuazione del PSI dell'Unione Valdera, assume, per l'insediamento di Forcoli e di Baccanella, i seguenti obiettivi:
 - rigenerazione dei sistemi insediativi e completamento del sistema residenziale;
 - definizione e riqualificazione del disegno dei margini, con potenziamento e/o adeguamento della viabilità;
 - ridefinizione della funzionalità dello spazio pubblico, al fine di realizzare nuove centralità quali luoghi nodali di socializzazione e dotare l'ambito di ulteriori *standard* urbanistici, in particolare parcheggi e verde pubblico;
 - valorizzazione del territorio rurale, degli ecosistemi e del paesaggio con l'obiettivo di mantenere le colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano il centro abitato e il rilancio e la riqualificazione sostenibile, nel fondovalle, dell'agricoltura, come presidio del territorio verso la produzione biologica e le filiere corte;

- salvaguardia dei corridoi ecologici tra gli insediamenti al fine di impedire la saldatura tra i centri abitati.
- 3. Il territorio di Forcoli e di Baccanella, compreso nel territorio urbanizzato, è distinto nelle zone da A ad F, così come introdotte e disciplinate dal P.O.C., che individua, altresì, le aree di trasformazione e le aree di riqualificazione funzionale oltre a definire gli ambiti di valorizzazione e riqualificazione ambientale connessi e non connessi al tessuto del territorio urbanizzato.
- 4. Gli interventi su ogni singola area di trasformazione sono disciplinati nel P.O.C. da specifiche “*schede*” e “*normative*” dette “*Progetti Norma per le aree Strategiche (PNS)*” e sono attuati mediante il ricorso a *piani attuativi (PA)*, *progetti unitari convenzionati (PUC)* e *interventi diretti (ID)*. Dette “*schede*” e “*normative*” sono elencate, per il nucleo abitato di Forcoli e per quello di Baccanella, rispettivamente sub allegato 1 (PNS) e art. 40 delle presenti norme (PNRF).
- 5. Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare gli *standard*, con priorità al reperimento di ulteriori spazi a parcheggio. Gli altri *standard* potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.
- 6. Le aree classificate come verde privato sono destinate alla conservazione e gestione a verde. Sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione del verde, orti urbani, parcheggi pertinenziali e percorsi pedonali, recinzioni permeabili e arredi pertinenziali (casette, gazebi, tettoie leggere), purché non comportino impermeabilizzazione significativa del suolo. Qualora all’interno delle aree siano presenti annessi pertinenziali legittimamente esistenti, per gli interventi ammessi su tali manufatti si rinvia all’art. 44 comma 2 delle presenti norme, nel rispetto della destinazione a verde dell’area.
- 6. Per l’edificio di proprietà comunale denominato “*Villa Giannini*” è ammessa la ristrutturazione edilizia al fine di consentire il recupero funzionale e la sua rifunzionalizzazione. Sono ammessi interventi di adeguamento in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e degli impianti tecnologici, finalizzati al miglioramento delle prestazioni funzionali, strutturali ed energetiche dell’edificio. Le destinazioni d’uso ammesse sono quelle previste dal presente POC o da specifici atti di programmazione comunale. L’attuazione dell’intervento per finalità pubbliche, costituisce dotazione territoriale e standard urbanistico quale “*attrezzatura collettiva*”.
- 7. E’ confermato il dimensionamento per l’intervento approvato relativo all’Ambito unitario di progetto denominato Via Gramsci, già definito dal Regolamento Urbanistico previgente.

Art. 18 - Montanelli

1. Montanelli ricade all’interno della “UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI PALAIA” in connessione con l’UTOE di COLLINA e con l’UTOE del FONDOVALLE (rif. Tav. STR 06 - UTOE - B).
2. Il P.O.C., in attuazione del PSI dell’Unione Valdera, assume, per l’insediamento di Montanelli, i seguenti obiettivi:
 - completamento del sistema residenziale mediante la definizione e la riqualificazione del disegno del margine, verso Forcoli, con adeguamento infrastrutturale dell’accesso viario alla Loc. San Jacopo;
 - rigenerazione dei sistemi insediativi e completamento del sistema residenziale;
 - potenziamento ad usi produttivi dell’area artigianale e industriale esistente, migliorandone la qualità dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti in termini di funzionalità, efficienza energetica, compatibilità paesistica e ambientale;
 - valorizzazione del territorio rurale, degli ecosistemi e del paesaggio, con l’obiettivo di mantenere le colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano il centro abitato e il rilancio e la riqualificazione sostenibile, nel fondovalle, dell’agricoltura come presidio del territorio verso la produzione biologica e le filiere corte;
 - salvaguardia dei corridoi ecologici tra gli insediamenti al fine di impedire la saldatura con il centro abitato di Baccanella.
3. Il territorio di Montanelli, compreso nel territorio urbanizzato, è distinto nelle zone da A ad F, così come introdotte e disciplinate dal P.O.C., che individua, altresì, le aree di trasformazione e le aree di riqualificazione funzionale oltre a definire gli ambiti di valorizzazione e riqualificazione ambientale connessi e non connessi al tessuto del territorio urbanizzato.
4. Gli interventi su ogni singola area di trasformazione sono disciplinati nel P.O.C. da specifiche “*schede*” e “*normative*” dette “*Progetti Norma per le aree Strategiche (PNS)*” e sono attuati mediante il ricorso a *piani attuativi (PA)*, *progetti unitari convenzionati (PUC)* e *interventi diretti (ID)*. Dette “*schede*” e “*normative*” sono elencate, per il nucleo abitato di Montanelli, rispettivamente sub allegato 1 (PNS) e art. 40 delle presenti norme (PNRF).

5. Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare gli *standard*, con priorità al reperimento di ulteriori spazi a parcheggio. Gli altri *standard* potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.
6. Le aree classificate come verde privato sono destinate alla conservazione e gestione a verde. Sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione del verde, orti urbani, parcheggi pertinenziali e percorsi pedonali, recinzioni permeabili e arredi pertinenziali (casette, gazebi, tettoie leggere), purché non comportino impermeabilizzazione significativa del suolo. Qualora all'interno delle aree siano presenti annessi pertinenziali legittimamente esistenti, per gli interventi ammessi su tali manufatti si rinvia all'art. 44 comma 2 delle presenti norme, nel rispetto della destinazione a verde dell'area.
7. E' confermato l'intervento approvato relativo all'Ambito unitario di progetto denominato "R5 - Ambito di recupero di Montanelli", già definito dal Regolamento Urbanistico previgente.

Art. 19 - Alica

1. Alica ricade all'interno della UTOE Territorio Urbanizzato di Palaia in connessione con l'UTOE di Collina del PSI dell'Unione Valdera (rif. Tav. STR 06 - UTOE - B).
2. Il P.O.C., in attuazione del PSI dell'Unione Valdera, assume, per Alica, i seguenti obiettivi:
 - riqualificazione del sistema residenziale sia attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità (parcheggio) per la soluzione dei problemi della sosta, sia attraverso il ridisegno e il recupero di uno spazio aperto pubblico.
3. Il territorio di Alica, compreso nel territorio urbanizzato, è distinto nelle zone da A ad F, così come introdotte e disciplinate dal P.O.C., che individua, altresì, le aree di trasformazione e le aree di riqualificazione funzionale oltre a definire gli ambiti di valorizzazione e riqualificazione ambientale connessi e non connessi al tessuto del territorio urbanizzato.
4. Gli interventi su ogni singola area di trasformazione sono disciplinati nel P.O.C. da specifiche "schede" e "normative" dette "Progetti Norma per le aree Strategiche (PNS)" e sono attuati mediante il ricorso a piani attuativi (PA), progetti unitari convenzionati (PUC) e interventi diretti (ID). Dette "schede" e "normative" sono elencate, per il nucleo abitato di Alica, rispettivamente sub allegato 1 (PNS) e art. 40 delle presenti norme (PNRF).
5. Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare gli *standard*, con priorità al reperimento di ulteriori spazi a parcheggio. Gli altri *standard* potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

Art. 20 - Montacchita e Montechiari

1. Montacchita e Montechiari ricadono all'interno della UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI PALAIA IN connessione con l'UTOE DI COLLINA DEL PSI DELL'UNIONE VALDERA (rif. Tav. STR 06 - UTOE - B).
2. Il P.O.C., in attuazione del PSI dell'Unione Valdera, assume, per Montacchita e Montechiari, l'obiettivo di riqualificazione del sistema edificato esistente e dei servizi.
3. Il territorio di Montacchita e Montechiari, compreso nel territorio urbanizzato, è distinto nelle zone da A ad F, così come introdotte e disciplinate dal P.O.C., che individua, altresì, le aree di trasformazione e le aree di riqualificazione funzionale oltre a definire gli ambiti di valorizzazione e riqualificazione ambientale connessi e non connessi al tessuto del territorio urbanizzato.
4. Gli interventi su ogni singola area di trasformazione sono disciplinati nel P.O.C. da specifiche "schede" e "normative" dette "Progetti Norma per le aree Strategiche (PNS)" e sono attuati mediante il ricorso a piani attuativi (PA), progetti unitari convenzionati (PUC) e interventi diretti (ID). Dette "schede" e "normative" sono elencate, per Montacchita e Montechiari, rispettivamente sub allegato 1 (PNS) e art. 40 delle presenti norme (PNRF).
5. Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare gli *standard*, con priorità al reperimento di ulteriori spazi a parcheggio. Gli altri *standard* potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

6. Per il manufatto definito “*Il Circolino*” sono consentiti interventi di adeguamento strutturale e funzionale tramite l’ampliamento della volumetria esistente del 15% al fine di un potenziamento della struttura sociale.

Art. 21 - Palaia

1. Palaia ricade all’interno della UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI PALAIA in connessione con l'UTOE DI COLLINA DEL PSI DELL'UNIONE VALDERA (*rif. Tav. STR 06 - UTOE - B*).
2. Il P.O.C., in attuazione del PSI dell'Unione Valdera, assume, per Palaia, i seguenti obiettivi:
 - rigenerazione dei sistemi insediativi con l’obiettivo di definire e riqualificare il disegno dei margini, con potenziamento delle infrastrutture per la mobilità;
 - dotare l’ambito di ulteriori *standard* urbanistici, in particolare parcheggi oltre al verde pubblico;
 - valorizzazione del territorio rurale, degli ecosistemi e del paesaggio con l’obiettivo della tutela e mantenimento degli elementi di eccellenza naturalistica del territorio.
3. Il territorio di Palaia, compreso nel territorio urbanizzato, è distinto nelle zone da A ad F, così come introdotte e disciplinate dal P.O.C., che individua, altresì, le aree di trasformazione e le aree di riqualificazione funzionale oltre a definire gli ambiti di valorizzazione e riqualificazione ambientale connessi e non connessi al tessuto del territorio urbanizzato.
4. Gli interventi su ogni singola area di trasformazione sono disciplinati nel P.O.C. dda specifiche “*schede*” e “*normative*” dette “*Progetti Norma per le aree Strategiche (PNS)*” e sono attuati mediante il ricorso a *piani attuativi (PA)*, *progetti unitari convenzionati (PUC)* e *interventi diretti (ID)*. Dette “*schede*” e “*normative*” sono elencate, per il nucleo abitato di Palaia, rispettivamente sub allegato 1 (PNS) e art. 40 delle presenti norme (PNRF).
5. Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare gli *standard*, con priorità al reperimento di ulteriori spazi a parcheggio. Gli altri *standard* potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.
6. Le aree classificate come verde privato sono destinate alla conservazione e gestione a verde. Sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione del verde, orti urbani, parcheggi pertinenziali e percorsi pedonali, recinzioni permeabili e arredi pertinenziali (casette, gazebi, tettoie leggere), purché non comportino impermeabilizzazione significativa del suolo. Qualora all’interno delle aree siano presenti annessi pertinenziali legittimamente esistenti, per gli interventi ammessi su tali manufatti si rinvia all’art. 44 comma 2 delle presenti norme, nel rispetto della destinazione a verde dell’area.
7. E’ confermato l’intervento approvato relativo all’Ambito unitario di progetto denominato PdR C.S. - Via XX Settembre, già definito dal Regolamento Urbanistico previgente.

Art. 22 - Partino

1. Partino ricade all’interno della UTOE Territorio Urbanizzato di Palaia in connessione con l'UTOE di Collina del PSI dell'Unione Valdera (*rif. Tav. STR 06 - UTOE - B*).
2. Il P.O.C., in attuazione del PSI dell'Unione Valdera, assume, per Partino, i seguenti obiettivi:
 - contribuire alla riqualificazione delle relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo il mantenimento di varchi di discontinuità sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica.
 - dotare l’ambito di ulteriori *standard* urbanistici, in particolare parcheggi e verde pubblico.
 - valorizzare il territorio rurale, gli ecosistemi e il paesaggio con l’obiettivo della “tutela e mantenimento degli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell’ambito di riferimento, nonché delle colture legnose o le associazioni culturali tradizionali che circondano e caratterizzano il contesto territoriale di riferimento.
3. Il territorio di Partino, compreso nel territorio urbanizzato, è distinto nelle zone da A ad F, così come introdotte e disciplinate dal P.O.C., che individua, altresì, le aree di trasformazione e le aree di riqualificazione funzionale oltre a definire gli ambiti di valorizzazione e riqualificazione ambientale connessi e non connessi al tessuto del territorio urbanizzato.
4. Gli interventi su ogni singola area di trasformazione sono disciplinati nel P.O.C. dda specifiche “*schede*” e “*normative*” dette “*Progetti Norma per le aree Strategiche (PNS)*” e sono attuati mediante il ricorso a *piani attuativi (PA)*, *progetti unitari convenzionati (PUC)* e *interventi diretti (ID)*. Dette “*schede*” e “*normative*” sono elencate, per il nucleo abitato di Partino, rispettivamente sub allegato 1 (PNS) e art. 40 delle presenti norme (PNRF).

5. Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare gli *standard*, con priorità al reperimento di ulteriori spazi a parcheggio. Gli altri *standard* potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

6. Le aree classificate come verde privato sono destinate alla conservazione e gestione a verde. Sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione del verde, orti urbani, parcheggi pertinenziali e percorsi pedonali, recinzioni permeabili e arredi pertinenziali (cassette, gazebo, tettoie leggere), purché non comportino impermeabilizzazione significativa del suolo. Qualora all'interno delle aree siano presenti annessi pertinenziali legittimamente esistenti, per gli interventi ammessi su tali manufatti si rinvia all'art. 44 comma 2 delle presenti norme, nel rispetto della destinazione a verde dell'area.

Art. 23 - Gello

1. Gello ricade all'interno della UTOE Territorio Urbanizzato di Palaia in connessione con l'UTOE di Collina del PSI dell'Unione Valdera (*rif. Tav. STR 06 - UTOE - B*).

2. Il P.O.C., in attuazione del PSI dell'Unione Valdera, assume, per Gello, i seguenti obiettivi:

- rigenerazione dei sistemi insediativi con l'obiettivo di "definire e riqualificare il disegno del margine", a basso carico urbanistico;

- valorizzazione del territorio rurale, degli ecosistemi e del paesaggio con l'obiettivo della tutela e mantenimento degli elementi di eccellenza naturalistica del territorio nonché delle colture legnose o le associazioni culturali tradizionali che circondano e caratterizzano il contesto territoriale di riferimento;

3. Il territorio di Gello, compreso nel territorio urbanizzato, è distinto nelle zone da A ad F, così come introdotte e disciplinate dal P.O.C., che individua, altresì, le aree di trasformazione e le aree di riqualificazione funzionale oltre a definire gli ambiti di valorizzazione e riqualificazione ambientale connessi e non connessi al tessuto del territorio urbanizzato.

4. Gli interventi su ogni singola area di trasformazione sono disciplinati nel P.O.C. da specifiche "*schede*" e "*normative*" dette "*Progetti Norma per le aree Strategiche (PNS)*" e sono attuati mediante il ricorso a *piani attuativi (PA)*, *progetti unitari convenzionati (PUC)* e *interventi diretti (ID)*. Dette "*schede*" e "*normative*" sono elencate, per l'abitato di Gello, rispettivamente sub allegato 1 (PNS) e art. 40 delle presenti norme (PNRF).

5. Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare gli *standard*, con priorità al reperimento di ulteriori spazi a parcheggio. Gli altri *standard* potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

Art. 24 - Colleoli

1. Colleoli ricade all'interno della UTOE Territorio Urbanizzato di Palaia in connessione con l'UTOE di Collina del PSI dell'Unione Valdera (*rif. Tav. STR 06 - UTOE - B*).

2. Il P.O.C., in attuazione del PSI dell'Unione Valdera, assume, per Colleoli, i seguenti obiettivi:

- Rigenerazione dei sistemi insediativi con l'obiettivo di definire e riqualificare il disegno dei margini;

- tutela e al mantenimento degli elementi di eccellenza naturalistica.

3. Il territorio di Colleoli, compreso nel territorio urbanizzato, è distinto nelle zone da A ad F, così come introdotte e disciplinate dal P.O.C., che individua, altresì, le aree di trasformazione e le aree di riqualificazione funzionale oltre a definire gli ambiti di valorizzazione e riqualificazione ambientale connessi e non connessi al tessuto del territorio urbanizzato.

4. Gli interventi su ogni singola area di trasformazione e ambito di riqualificazione funzionale sono disciplinati nel P.O.C. da specifiche "*schede*" e "*normative*" dette "*Progetti Norma per le aree Strategiche (PNS)*" e sono attuati mediante il ricorso a *piani attuativi (PA)*, *progetti unitari convenzionati (PUC)* e *interventi diretti (ID)*. Dette "*schede*" e "*normative*" sono elencate, per Colleoli, rispettivamente sub allegato 1 (PNS) e art. 40 delle presenti norme (PNRF).

5. Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare gli *standard*, con priorità al reperimento di ulteriori spazi a parcheggio. Gli altri *standard* potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

Art. 25 - Villa Saletta, il Molino del Roglio e il Poggettino

1. Villa Saletta, con il Molino del Roglio e il Poggettino, ricadono all'interno della UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI PALAIA in connessione con l'UTOE DI COLLINA del PSI dell'Unione Valdera (*rif. Tav. STR 06 - UTOE - B*).
2. Il P.O.C., in attuazione del PSI dell'Unione Valdera, assume, per Villa Saletta, con il Molino del Roglio e il Poggettino, l'obiettivo di valorizzare il patrimonio architettonico e promuovere le funzioni agro-ecosistemiche e turistiche.
3. Il territorio di Villa Saletta, con il Molino del Roglio e il Poggettino, compreso nel territorio urbanizzato, è distinto nelle zone da A ad F, così come introdotte e disciplinate dal P.O.C., che individua, altresì, le aree di trasformazione e le aree di riqualificazione funzionale oltre a definire gli ambiti di valorizzazione e riqualificazione ambientale connessi e non connessi al tessuto del territorio urbanizzato.
4. Gli interventi su ogni singola area di trasformazione sono disciplinati nel P.O.C. da specifiche “*schede*” e “*normative*” dette “*Progetti Norma per le aree Strategiche (PNS)*” e “*Progetti Norme per le aree di Riqualificazione Funzionale (PNRF)*” e sono attuati mediante il ricorso a *piani attuativi (PA)*, *progetti unitari convenzionati (PUC)* e *interventi diretti (ID)*. Dette schede sono elencate, per Villa Saletta e il Poggettino nel sub allegato 1 (PNS) e per il Borgo Molino del Roglio art. 40 delle presenti norme (PNRF)..
5. Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare gli *standard*, con priorità al reperimento di ulteriori spazi a parcheggio. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.
6. Limitatamente all'ambito della “*Riqualificazione Funzionale (PNRF)*” del Borgo Molino del Roglio e Tabaccaia di Villa Saletta, sono fatte salve, per il recupero del PEE, le prescrizioni contenute nelle schedature adeguate con “ *Variante alla vigente disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente della Tenuta di Villa Saletta*”, schede norma “Borgo Molino del Roglio/Tabaccaia”, approvata con Del. C.C. **n. 60 del 09.09.2004**.
7. Per il sistema del Borgo del Roglio e Tabaccaia di Villa Saletta, è da prevedere un progetto integrato per valorizzare le diverse possibili funzioni. Sono previsti interventi di recupero e riqualificazione per attività residenziali, ricettive, di rappresentanza, di ristoro e del tempo libero. Il progetto è da sottoporre a verifica degli effetti ambientali a scala territoriale adeguata relativa all'area valliva. Il recupero è finalizzato a valorizzare le antiche forme dell'architettura rurale.

Art. 26 - San Gervasio

1. San Gervasio ricade all'interno della UTOE Territorio Urbanizzato di Palaia in connessione con l'UTOE di Collina del PSI dell'Unione Valdera (*rif. Tav. STR 06 - UTOE - B*).
2. Il P.O.C., in attuazione del PSI dell'Unione Valdera, assume, per San Gervasio, l'obiettivo di riqualificare l'edificato esistente e promuovere servizi e riqualificazione ambientale.
3. Il territorio di San Gervasio, compreso nel territorio urbanizzato, è distinto nelle zone da A ad F, così come introdotte e disciplinate dal P.O.C., che individua, altresì, le aree di trasformazione e le aree di riqualificazione funzionale oltre a definire gli ambiti di valorizzazione e riqualificazione ambientale connessi e non connessi al tessuto del territorio urbanizzato.
4. Gli interventi su ogni singola area di trasformazione e ambito di riqualificazione funzionale, sono disciplinati nel P.O.C. da specifiche “*schede*” e “*normative*” dette “*Progetti Norma per le aree Strategiche (PNS)*” e “*Progetti Norme per le aree di Riqualificazione Funzionale (PNRF)*” e sono attuati mediante il ricorso a *piani attuativi (PA)*, *progetti unitari convenzionati (PUC)* e *interventi diretti (ID)*. Dette “*schede*” e “*normative*” sono elencate, per San Gervasio, rispettivamente sub allegato 1 (PNS) e art. 40 delle presenti norme (PNRF).
5. Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare gli *standard*, con priorità al reperimento di ulteriori spazi a parcheggio. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

Art. 27 - Chiecina e Chiecinella

1. Chiecina e Chiecinella ricadono all'interno della UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI PALAIA IN connessione con l'UTOE DI COLLINA del PSI dell'Unione Valdera (*rif. Tav. STR 06 - UTOE - B*).
2. Il P.O.C., in attuazione del PSI dell'Unione Valdera, assume, per Chiecina e Chiecinella, l'obiettivo di rigenerazione dei sistemi insediativi per contribuire sia al "completamento del sistema residenziale", a basso carico urbanistico, rafforzando la riconoscibilità del centro abitato, sia alla "riqualificazione degli assetti territoriali nel loro insieme attraverso l'utilizzazione e lo sviluppo del territorio rurale in stretta relazione e congruente con il tessuto morfologico-edilizio.
3. Il territorio di Chiecina e Chiecinella, compreso nel territorio urbanizzato, è distinto nelle zone da A ad F, così come introdotte e disciplinate dal P.O.C., che individua, altresì, le aree di trasformazione e le aree di riqualificazione funzionale oltre a definire gli ambiti di valorizzazione e riqualificazione ambientale connessi e non connessi al tessuto del territorio urbanizzato.
4. Gli interventi su ogni singola area di trasformazione e ambito di riqualificazione funzionale, sono disciplinati nel P.O.C. da specifiche "*schede*" e "*normative*" dette "*Progetti Norma per le aree Strategiche (PNS)*" e "*Progetti Norme per le aree di Riqualificazione Funzionale (PNRF)*" e sono attuati mediante il ricorso a *piani attuativi (PA)*, *progetti unitari convenzionati (PUC)* e *interventi diretti (ID)*. Dette "*schede*" e "*normative*" sono elencate, per Chiecina e Chiecinella, rispettivamente *sub* allegato 1 (PNS) e art. 40 delle presenti norme (PNRF).
5. Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare gli *standard*, con priorità al reperimento di ulteriori spazi a parcheggio. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.
6. Le aree classificate come verde privato sono destinate alla conservazione e gestione a verde. Sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione del verde, orti urbani, parcheggi pertinenziali e percorsi pedonali, recinzioni permeabili e arredi pertinenziali (casette, gazebo, tettoie leggere), purché non comportino impermeabilizzazione significativa del suolo. Qualora all'interno delle aree siano presenti annessi pertinenziali legittimamente esistenti, per gli interventi ammessi su tali manufatti si rinvia all'art. 44 comma 2 delle presenti norme, nel rispetto della destinazione a verde dell'area.

Art. 28 - Montefoscoli

1. Montefoscoli comprende il borgo, situato sulle pendici collinari a sud del territorio, sui poggi prospicienti il Roglio e il Carfalo, discendenti dal sistema centrale verso la pianura. Montefoscoli ricade all'interno della UTOE Territorio Urbanizzato di Palaia in connessione con l'UTOE di Collina del PSI dell'Unione Valdera (*rif. Tav. STR 06 - UTOE - B*).
2. Il P.O.C., in attuazione del PSI dell'Unione Valdera, assume, per Montefoscoli, i seguenti obiettivi:
 - contribuire alla riqualificazione delle relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo il mantenimento di varchi di discontinuità sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica.
 - dotare l'ambito di ulteriori standard urbanistici, in particolare parcheggi e verde pubblico.
 - valorizzare il territorio rurale, gli ecosistemi e il paesaggio con l'obiettivo della tutela e mantenimento degli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito di riferimento, nonché delle colture legnose o le associazioni culturali tradizionali che circondano e caratterizzano il contesto territoriale di riferimento.
3. Il territorio di Montefoscoli, compreso nel territorio urbanizzato, è distinto nelle zone da A ad F, così come introdotte e disciplinate dal P.O.C., che individua, altresì, le aree di trasformazione e le aree di riqualificazione funzionale oltre a definire gli ambiti di valorizzazione e riqualificazione ambientale connessi e non connessi al tessuto del territorio urbanizzato.
4. Gli interventi su ogni singola area di trasformazione e ambito di riqualificazione funzionale, sono disciplinati nel P.O.C. da specifiche "*schede*" e "*normative*" dette "*Progetti Norma per le aree Strategiche (PNS)*" e "*Progetti Norme per le aree di Riqualificazione Funzionale (PNRF)*" e sono attuati mediante il ricorso a *piani attuativi (PA)*, *progetti unitari convenzionati (PUC)* e *interventi diretti (ID)*. Dette "*schede*" e "*normative*" sono elencate, per il nucleo abitato di Montefoscoli, rispettivamente *sub* allegato 1 (PNS) e art. 40 delle presenti norme (PNRF).
5. Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare gli *standard*, con priorità al reperimento di ulteriori spazi a parcheggio. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

6. Le aree classificate come verde privato sono destinate alla conservazione e gestione a verde. Sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione del verde, orti urbani, parcheggi pertinenziali e percorsi pedonali, recinzioni permeabili e arredi pertinenziali (cassette, gazebo, tettoie leggere), purché non comportino impermeabilizzazione significativa del suolo. Qualora all'interno delle aree siano presenti annessi pertinenziali legittimamente esistenti, per gli interventi ammessi su tali manufatti si rinvia all'art. 44 comma 2 delle presenti norme, nel rispetto della destinazione a verde dell'area.

7. Per il "*Tempio di Minerva Medica*" sono ammessi interventi finalizzati al restauro conservativo dell'edificio di notevole interesse storico-architettonico e al suo recupero funzionale per attività culturali, museali e del tempo libero. Nell'area di pertinenza sono ammessi interventi di riqualificazione e risanamento ambientale con la possibilità di realizzazione di servizi tecnici in parte opportunamente interrati nel terreno.

8. E' consentita la realizzazione di una rotatoria sulla S.P. per le colline di Legoli n. 11 all'incrocio con la S.P. per Peccioli in corrispondenza della Tabaccaia.

9. *Servizi e attrezzature della città pubblica*

Nell'area denominata "*campino*" individuata dal POC come attrezzatura di uso pubblico è consentito un intervento di organizzazione dell'area per uso manifestazioni pubbliche culturali, ricreative, sportive, fiere, spettacoli, ecc. di supporto al centro storico anche con la realizzazione di piccoli manufatti di servizio e tettoie per attrezzare opportunamente l'area. Per l'intervento, condotto con modalità progettuali ed impiego di materiali congrui con il contesto, le volumetrie consentite saranno definite nel progetto di opera pubblica.

E' consentita la realizzazione di un piccolo anfiteatro mediante il rimodellamento del terreno limitato allo stretto necessario, nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza e tutela ambientale. Non sono consentite coperture fisse.

Art. 29 - Toiano

1. Toiano ricade all'interno della UTOE Territorio Urbanizzato di Palaia in connessione con l'UTOE di Collina del PSI dell'Unione Valdera (*rif. Tav. STR 06 - UTOE - B*).

2. Il P.O.C., in attuazione del PSI dell'Unione Valdera, assume, per Toiano, l'obiettivo di promuovere una valorizzazione riqualificazione e recupero anche in riferimento al polo ambientale ed al sistema dei calanchi.

3. Il territorio di Toiano, compreso nel territorio urbanizzato, è distinto nelle zone da A ad F, così come introdotte e disciplinate dal P.O.C., che individua, altresì, le aree di trasformazione e le aree di riqualificazione funzionale oltre a definire gli ambiti di valorizzazione e riqualificazione ambientale connessi e non connessi al tessuto del territorio urbanizzato.

4. Gli interventi su ogni singola area di trasformazione e di riqualificazione funzionale sono disciplinati nel P.O.C. da un'unica *scheda* detta "*Progetto Norma - Il Borgo di Toiano*" (*PNS 19*) e sono attuati mediante il ricorso a *piani attuativi (PA)*, *progetti unitari convenzionati (PUC)* e *interventi diretti (ID)*. Detta scheda è elencata, per il nucleo abitato di Toiano, al *sub* allegato 1 (*PNS*).

5. Gli interventi di tipo convenzionato (PA-PUC), saranno subordinati al contestuale impegno a realizzare gli *standard*, con priorità al reperimento di ulteriori spazi a parcheggio. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

Capo II - L'UTOE del Fondovalle di Palaia

Art. 30 - L'UTOE del fondovalle di Palaia

1. L'ambito di fondovalle compreso nell'UTOE del fondovalle, ricompresa nella Macro UTOE di fondovalle Capannoli, Palaia e Pontedera così come perimetrata dal PSI dell'Unione Valdera, risulta in connessione con i nuclei insediativi di fondovalle (quali Forcoli, Baccanella, Montanelli) e con il contesto ambientale e paesaggistico della piana fluviale.

2. Sono consentiti i seguenti interventi a carattere ambientale:

- realizzazione di orti urbani, con fini sia sociali, sia didattici con l'eventuale coinvolgimento delle scuole;
- realizzazione di percorsi ciclo-pedonali legati alla presenza dell'asta fluviale del Roglio e a quella del parco fluviale con l'intento di assicurare una più profonda integrazione fra abitato e fiume;
- interventi volti alla creazione di biotopi lungo l'asta fluviale e di valorizzazione dell'area golenale;
- creazione di aree a verde attrezzato che comprendano non solo giardini e parchi pubblici, inserite in un contesto progettuale esteso ad altre aree comunali e extra-comunali. Nella realizzazione delle aree a verde dovranno essere riprese le tipologie e le forme tipiche del paesaggio locale;
- interventi per la valorizzazione e la fruizione delle aree sportive integrate con percorsi ciclopedonali;
- interventi per la formazione ed il mantenimento delle alberate storiche con l'inserimento di nuove alberature idonee;
- valorizzazione dell'area golenale;
- azioni volte ad incentivare la creazione di "*stepping stones*" per migliorare la continuità naturalistica;
- localizzazione di spazi di fruizione del territorio aperto capace di connettere centro abitato e spazio agricolo circostante al fine di mantenere i coni visivi con il fiume;
- al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio e di valorizzare le strutture ricettive ed agrituristiche esistenti è consentita la realizzazione di aree attrezzate per campeggio e sosta camper della dimensione massima di 1 ha;
- interventi di sistemazione ecologico-ambientale finalizzati alla riqualificazione delle aree individuate come casse di espansione mediante la realizzazione di corridoi ecologici lungo gli argini delle casse stesse e il mantenimento dei boschetti di ripa eventualmente presenti nelle aree residuali delle casse;
- valorizzazione delle attività di maneggio, non finalizzate all'allevamento dei cavalli, e dotazione di manufatti di servizio (tettoia ricovero cavalli) procedendo prioritariamente al recupero, adeguamento o sostituzione dei manufatti esistenti da destinare a ricovero cavalli. In caso di realizzazione di nuove strutture dovranno essere utilizzati materiali e tipologie compatibili col paesaggio. La dimensione del manufatto dovrà risultare commisurata alle esigenze dell'attività di maneggio;
- attuazione della cassa di esondazione sul fiume Roglio;
- opere pubbliche da eseguirsi da parte dell'A.C. ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria anche realizzate da privati.

3. Per gli annessi agricoli legittimamente esistenti o autorizzati, non asserviti a fabbricato rurale principale e quindi non configurabili come pertinenze edilizie, alla data di adozione del presente P.O.C., è consentita l'utilizzazione a fini residenziali qualora se ne dimostri la necessità in base a motivate e documentate esigenze per una superficie massima complessiva di **90 mq** totali purché, allo stato attuale del manufatto, sussistano i requisiti tecnici ed igienico sanitari per la agibilità degli spazi e dei locali e qualora l'area risulti connessa alle reti tecnologiche ed alle infrastrutture esistenti. Qualora tali manufatti risultino realizzati con materiali ed elementi impropri rispetto al contesto edificato e alle caratteristiche del paesaggio, dovranno essere preventivamente adeguati. Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche idonee e dovranno essere eliminate tettoie e corpi a sbalzo o aggettanti. Dovrà essere presentato un progetto unitario per la verifica e sistemazione delle aree di pertinenza, dei giardini e del verde e dovranno inoltre essere rimossi tutti gli altri annessi o manufatti impropri esistenti nell'ambito territoriale interessato. Le aree libere dovranno essere progettate come spazi verdi. E' consentito, all'interno del resede di riferimento e nell'ambito delle ristrutturazione edilizia, l'ampliamento non superiore al 20% della volumetria complessiva esistente. L'accorpamenti degli annessi, è consentito fino a una superficie massima di **90 mq**. La ricostruzione potrà avvenire entro 100 m. dal sedime originario, salvo impedimenti paesaggistici comprovati, al fine di garantire l'accessibilità, di migliorare le condizioni idrauliche ed idrogeologiche e purché questo non comporti la creazione di nuove polarità. È dovuto il pagamento degli oneri.

4. Nell'ambito della riduzione del rischio idraulico, ciascun progetto è da sottoporre a verifica degli effetti ambientali a scala territoriale adeguata.

5. E' ammessa la realizzazione di una nuove infrastrutture per telecomunicazioni.

6. I manufatti pertinenziali coperti e i loro collegamenti con l'edificio principale originariamente assentiti come temporanei e destinati a pubblici esercizi di somministrazione alimentare (bar - ristoranti - ecc.), attività agrituristiche o strutture turistico-ricettive, che non insistono su suolo pubblico, possono essere resi permanenti. La permanenza è consentita esclusivamente qualora i manufatti risultino realizzati in conformità alle disposizioni del Regolamento Edilizio di cui all'Allegato A, art. 1, con particolare riferimento alle caratteristiche dimensionali, tipologiche e funzionali previste per gli spazi coperti di pertinenza delle attività di cui al comma 1. Tali manufatti mantengono carattere pertinenziale dell'attività principale. La trasformazione da temporaneo a permanente è subordinata alla presentazione del titolo edilizio previsto dalla normativa vigente e il pagamento degli oneri.

7. Per la tutela dall'inquinamento acustico, **non sono ammesse** le seguenti attività (con o senza l'installazione di attrezzature e impianti a loro servizio):

- motocross;
- piste per corse di veicoli a motore;
- tiro al volo/tiro a segno;
- go-cart;
- aeromodellismo.

Capo III - L'UTOE di Collina di Palaia

Art. 31 - L'UTOE di Collina di Palaia

1. L'UTOE del sistema collinare comprende una vasta porzione di territorio, caratterizzata da un particolare sistema paesaggistico ambientale integrato che connette insediamenti di mezza costa e di crinale entro spazi agricoli ed aree di rilevante valenza paesaggistica. Tale vasto ambito si può disciplinare individuando gli interventi ambientali ammissibili nel territorio compreso all'interno dell'UTOE ovvero gli interventi specifici ammessi nei singoli sistemi collinari principali, anche in relazioni agli insediamenti ed alle attività agricole ambientali paesaggistiche presenti ovvero negli ambiti di valorizzazione e riqualificazione ambientale, disciplinati all'articolo seguente.

2. Nell'UTOE del sistema collinare **sono ammessi** i seguenti interventi:

- creazione di percorrenze “verdi” tali da favorire le attività del tempo libero con la realizzazione *ex novo* o il recupero di alcuni sentieri esistenti e/o completamento degli stessi tramite la riattivazione di vecchie viabilità. Gli obiettivi principali sono il recupero e la valorizzazione del sistema escursionistico come infrastruttura leggera ecocompatibile, al fine di far conoscere le realtà locali aumentandone le possibilità occupazionali e, allo stesso tempo, creare e promuovere una rete di interesse territoriale;
- interventi di mantenimento e salvaguardia dei fossi di scolo delle acque in modo da limitare la quantità di solidi sospesi trasportati dalle acque;
- interventi volti alla regimazione idrica dei versanti coltivati attraverso la realizzazione o il ripristino di siepi lungo i fossi e le scarpate (compatibilmente con la redditività dell'attività agricola);
- incentivazione nelle zone agricole, localizzate prioritariamente nelle aree collinari, di attività connesse alla fruizione di beni ambientali e paesaggistici e delle risorse naturalistiche, tramite trasformazioni territoriali ed edilizie tali da garantire assetti assimilabili a quelli ottenibili con le attività agricole e da promuovere con adeguate forme di sviluppo socio-economico;
- promuovere l'eliminazione delle specie infestanti ed in particolare della Robinia dai boschi circostanti in occasione degli interventi di recupero;
- incentivazione di attività connesse alla fruizione di beni ambientali e paesaggistici e delle risorse naturalistiche, tramite trasformazioni territoriali ed edilizie tali da garantire assetti assimilabili a quelli ottenibili con le attività agricole e da promuovere con adeguate forme di sviluppo socio-economico;
- interventi per il mantenimento delle aree olivicole e viticole;
- mantenimento delle attività agricole con diffusione e promozione dello sviluppo rurale inteso come forma di agricoltura integrata con altre attività compatibili e connesse;
- sviluppo di produzioni specifiche quali il comparto del biologico;
- promuovere la riqualificazione del verde privato anche di piccola dimensione;
- mantenimento delle aree boscate come presidi di biodiversità e salvaguardia ambientale e realizzazione al loro interno di percorsi didattici volti allo sviluppo della conoscenza dell'ambiente;
- salvaguardare la qualità e i valori paesaggistici e naturalistici, con particolare riferimento alla Valle del Chiecina, delle matrici forestali caratterizzate da continuità ed elevato valore ecologico (nodi primari e secondari e matrici di connessione della Rete ecologica regionale);
- adozione di tecniche colturali volte alla conservazione del suolo ed all'uso di tecniche eco-compatibili di lotta ai principali parassiti con limitazione d'uso di prodotti fitosanitari che non rientrano nei disciplinari di produzione agricola integrata;
- incentivazione di attività connesse alla fruizione di beni ambientali e paesaggistici e delle risorse naturalistiche;
- al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio e di valorizzare le strutture ricettive ed agrituristiche esistenti è consentita la realizzazione di aree attrezzate per campeggio e sosta camper della dimensione massima di 1 ha;
- ampliamento del sistema di “depurazione esistente”, atto ad assorbire l'incremento abitativo previsto;
- ampliamento del cimitero di Alica;
- sistemazione idraulica del botro del Rigone a Baccanella;
- realizzazione di un sistema di casse di espansione nel bacino del Torrente Tosola a mitigazione del rischio idraulico per l'abitato di Forcoli;
- opere pubbliche da eseguirsi da parte dell'A.C. ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria anche realizzate da privati;
- valorizzazione delle attività di maneggio, non finalizzate all'allevamento dei cavalli per il quale si rinvia comunque alla disciplina specifica, e dotazione di manufatti di servizio (tettoia ricovero cavalli) procedendo

prioritariamente al recupero, adeguamento o sostituzione dei manufatti esistenti da destinare a ricovero cavalli. In caso di realizzazione di nuove strutture dovranno essere utilizzati materiali tradizionali e tipologie compatibili col paesaggio. La dimensione del manufatto dovrà risultare commisurata alle esigenze dell'attività di maneggio;

3. Per gli annessi agricoli legittimamente esistenti o autorizzati, non asserviti a fabbricato rurale principale e quindi non configurabili come pertinenze edilizie, alla data di adozione del presente P.O.C., è consentita l'utilizzazione a fini residenziali, qualora se ne dimostri la necessità in base a motivate e documentate esigenze, per una superficie massima complessiva di **110 mq** totali purché, allo stato attuale del manufatto, sussistano i requisiti tecnici ed igienico sanitari per la agibilità degli spazi e dei locali e qualora l'area risulti connessa alle reti tecnologiche ed alle infrastrutture esistenti. Qualora tali manufatti risultino realizzati con materiali ed elementi impropri rispetto al contesto edificato e alle caratteristiche del paesaggio, dovranno essere preventivamente adeguati. Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche tradizionali e dovranno essere eliminate tettoie e corpi a sbalzo o aggettanti. Dovrà essere presentato un progetto unitario per la verifica e risistemazione delle aree di pertinenza, dei giardini e del verde e dovranno inoltre essere rimossi tutti gli altri annessi o manufatti impropri esistenti nell'ambito territoriale interessato. Le aree libere dovranno essere progettate come spazi verdi. E' consentito, all'interno del resede di riferimento e nell'ambito delle ristrutturazione edilizia, l'ampliamento non superiore al 20% della volumetria complessiva esistente. L'accorpamenti degli annessi è consentito fino a una superficie massima di **110 mq**. La ricostruzione potrà avvenire entro 100 m. dal sedime originario, salvo impedimenti paesaggistici comprovati, al fine di garantire l'accessibilità, di migliorare le condizioni idrauliche ed idrogeologiche e purché questo non comporti la creazione di nuove polarità. È dovuto il pagamento degli oneri.

4. E' ammessa la realizzazione di una nuove infrastrutture per telecomunicazioni.

5. I manufatti pertinenziali coperti e i loro collegamenti con l'edificio principale originariamente assentiti come temporanei e destinati a pubblici esercizi di somministrazione alimentare (bar - ristoranti - ecc.), attività agrituristiche o strutture turistico-ricettive, che non insistono su suolo pubblico, possono essere resi permanenti. La permanenza è consentita esclusivamente qualora i manufatti risultino realizzati in conformità alle disposizioni del Regolamento Edilizio di cui all'Allegato A, art. 1, con particolare riferimento alle caratteristiche dimensionali, tipologiche e funzionali previste per gli spazi coperti di pertinenza delle attività di cui al comma 1. Tali manufatti mantengono carattere pertenziale dell'attività principale. La trasformazione da temporaneo a permanente è subordinata alla presentazione del titolo edilizio previsto dalla normativa vigente e il pagamento degli oneri.

6. Per la tutela dall'inquinamento acustico, **non sono ammesse** le seguenti attività (con o senza l'installazione di attrezzature e impianti a loro servizio):

- motocross;
- piste per corse di veicoli a motore;
- tiro al volo/tiro a segno;
- go-cart;
- aeromodellismo.

7. In particolare per le colline è da confermare il seguente obiettivo ed atto:

- È fatta salva la disciplina di cui alla Variante normativa al Regolamento Urbanistico ai sensi degli artt. 17, 18, 19, 252ter della L.R.T. n. 65/2014 "Variante normativa al Regolamento Urbanistico - Art. 44 comma 3 delle NTA e SCHEDA NORMA18bis - U.T.A. DELLE COLLINE DI VILLA SALETTA - NUOVA CANTINA SAN MICHELE e relativo PUC convenzionato.

TITOLO IV - LA ZONIZZAZIONE DEL P.O.C.

Art. 32 - Le zone e gli ambiti

1. Il P.O.C. suddivide il territorio urbanizzato nelle seguenti macro-zone urbanistiche:

- Zona A - Borghi storici consolidati;
- Zona B - Tessuti residenziali recenti;
- Zona C - Aree di trasformazione ("Progetto Norma Strategici - PNS");
- Zona D - Aggregazioni produttive;
- Zona E - Destinazioni ad usi agricoli speciali;
- Zona F - Servizi e attrezzature della città pubblica (distinti in esistenti e di progetto), e riferiti a:

Fst-Servizi tecnologici, Fsi-Servizi per l'istruzione, Fsr-Servizi religiosi, Fpb-Parcheggi, Fpa-Pubblica amministrazione, Fas-Attrezzature sportive, Fvp-Verde pubblico, Servizi privati e di pubblica utilità, Infrastrutture trasportistiche e attrezzature (esistente/progetto), Servizi sociosanitari, culturali e altri servizi.

2. Ciascuna macro-zona urbanistica è suddivisa, a sua volta, in sottozone urbanistiche, secondo le specifiche e la disciplina normativa conseguente, riportate negli articoli sottonotati.

3. All'interno di ciascuna macro-zona o sottozona urbanistica possono essere perimetrati le aree o gli ambiti di riqualificazione funzionale, accompagnati da specifica disciplina di progetto secondo specifica scheda Progetto Norma per le aree di Riqualificazione Funzionale (PNRF) riportata all'art. 40 delle presenti NTA.

Art. 33 - Zona "A" - Borghi storici consolidati

1. La zona "A" corrisponde ai nuclei antichi, storici o storicizzati e si distingue in:

- Acs - Centro storico;
- Apt - Centro storico di pregio e tutela architettonica;
- Apz - Centro storico-piazze;
- Aev - Edifici vincolati.

1. Nella **zona A (Borghi storici consolidati)** sono in generale ammesse le seguenti destinazioni d'uso: *attività residenziali, attività terziarie e di servizio a livello urbano, attrezzature generali (es. caserma), direzionali, attività culturali e museali, strutture di vendita di vicinato, attività turistico-ricettive e di ristorazione, attività tradizionali ed artigianali compatibili con la residenza, non rumorosi né inquinanti.* E' ammessa l'esercizio dell'attività *agrituristica* nel rispetto dell'art. 16 delle presenti norme. E' altresì ammesso l'aumento del numero delle unità immobiliari in presenza dei requisiti richiesti a norma di legge in riferimento alle singole sottozone e fatti salvi i pareri delle autorità competenti ove richiesto.

Nella zona A, **sugli edifici non vincolati e loro volumi secondari**, fatto salvo quanto assoggettato a specifica disciplina nelle aree oggetto di intervento di riqualificazione funzionale (**PNRF**) e fatto salvo quanto stabilito ai successivi commi, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa.

Sui volumi secondari pertinentiali sono in generale ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, con possibilità di addizioni dei volumi secondari all'edificio principale, al solo fine di realizzare interventi comunque rivolti al recupero e alla riqualificazione complessiva delle aree di pertinenza e purché tali interventi siano accompagnati dallo studio delle aree di pertinenza compresi annessi, manufatti e recinzioni, finalizzati alla riqualificazione o all'adeguamento delle strutture improprie esistenti nell'ambito interessato dall'intervento progettuale, e fatto salvo, in ogni caso, quanto stabilito ai successivi commi.

Potranno essere previste specifiche deroghe ai requisiti minimi fissati dalle vigenti norme igienico-sanitarie, per quanto riguarda le altezze interne, i rapporti aeroilluminanti, la ventilazione naturale e la superficie minima dei vani, limitatamente ai casi in cui il rispetto puntuale di tali requisiti minimi contrasti con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di tale patrimonio edilizio. Le deroghe sono concesse previo parere favorevole dell'azienda unità sanitaria locale (USL).

Per le prescrizioni specifiche di intervento nella **Zona A** si rimanda all'**Allegato 4 "Disciplina per la valorizzazione dell'edificato storico"**, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

2. L'ambito **ACS-Centro Storico** corrisponde ad ambiti storicizzati consolidati del territorio urbano, così come delimitati nella cartografia del PO.

In aggiunta agli interventi ammessi al primo comma e qualora risultino compatibili con i beni oggetto di tutela, da documentare mediante apposita indagine storico-critica, sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva ai sensi della LRT 65/2014 solo qualora gli interventi siano accompagnati dallo studio e dalla riqualificazione delle aree di pertinenza private e/o pubbliche e qualora possano risultare suscettibili di favorire la valorizzazione ed il recupero del sistema del borgo e delle sue funzioni, con particolare riferimento alle attività economiche e di servizio. In caso di interventi di ristrutturazione, potranno essere disciplinate, anche ricorrendo a strumenti convenzionali, specifiche modalità gestionali di valorizzazione, anche a scala urbana e territoriale, in riferimento allo spazio urbano contestuale, ad iniziative promozionali e di valorizzazione che interessino il sistema degli spazi e delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, alla realizzazione o integrazione di servizi di interesse collettivo, contestuali e sinergici con le funzioni insediate o da insediare nelle architetture di valore storico. Tale convenzione potrà definire, nell'ambito del programma degli interventi pubblici e degli oneri derivanti dall'intervento, le iniziative da assumere per promuovere la valenza socio-economico-culturale di rilevanza pubblica del progetto di intervento.

3. Il **Centro storico di pregio e tutela architettonica** corrisponde ad ambiti del territorio urbano caratterizzati dalla presenza di edifici di valore storico-tipologico-urbano, di valore d'insieme o contestuale, che hanno determinato la genesi del sistema del borgo, posti in diretta relazione con il nucleo originario o con gli edifici di valore storico-architettonico.

4. Nell'ambito del **Centro storico - piazze**, qualunque intervento riguardante edifici o aree che prospettano su piazze, slarghi pubblici ed infrastrutture pubbliche dovrà essere accompagnato da una relazione storico-critica finalizzata ad evidenziare le relazioni storiche e quelli esistenti tra l'edificio e la sua pertinenza privata con la piazza pubblica ed il sistema degli spazi pubblici e delle infrastrutture in generale.

Il progetto dovrà essere accompagnato da una analisi delle relazioni contestuali esistenti al fine di escludere ogni interferenza, limitazione o riduzione di valore dello spazio pubblico.

Nel caso di interventi di ristrutturazione conservativa o ricostruttiva dovrà essere dimostrato che il progetto produce una valorizzazione dello spazio pubblico nel sistema urbano del borgo, coerentemente con le linee strategiche dell'Agenda Urbana di Palaia e risultare idoneo a favorire processi di riconoscibilità e riappropriazione dello spazio pubblico o, quantomeno, non produce alcuna limitazione in tal senso.

Saranno consentiti interventi finalizzati ad accrescere la riconoscibilità dello spazio e della città pubblica nel sistema del borgo, anche al fine di:

- *favorire processi di conoscenza ed auto-apprendimento della storia locale;*

- *avvalorare la funzione di servizio e di promozione del borgo e migliorare le performance culturali ed ambientali;*

- *creare le precondizioni per promuovere attività economiche e commerciali tradizionali e/o di vicinato;*

- *promuovere l'espressione e la conoscenza delle attività artistiche, anche in riferimento alle manifestazioni artistiche contemporanee.*

A tal fine potranno essere concertate con la Pubblica Amministrazione, anche ricorrendo a strumenti convenzionali, interventi o iniziative di valorizzazione dell'immobile nel sistema dello spazio pubblico e nel contesto territoriale, coerentemente con le strategie dell'Agenda Urbana.

A tal fine l'Amministrazione potrà provvedere a definire istruzioni tecniche per l'utilizzazione degli spazi pubblici, garantendo la massima reversibilità e la minima invasività delle iniziative progettuali, coerentemente con le funzioni storiche e sociali del sistema dei borghi.

5. L'ambito **AEV (Centro storico - edifici vincolati)** corrisponde a nuclei o complessi caratterizzati dalla presenza di edifici di valore storico-artistico-architettonico e loro pertinenze, vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004. Sugli edifici notificati, come evidenziato nelle cartografie del P.O.C., sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa. Dovranno essere acquisiti tutti i pareri nulla osta ed atti di assenso comunque richiesti dalle specifiche disposizioni di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 per qualunque intervento riferibile all'edificio notificato e alle sue aree di pertinenza.

Art. 34 - Zona B - Tessuti residenziali recenti

1. Le **Zone B - Tessuti residenziali recenti**, sono articolate nelle sottozone **B1 (Tessuto consolidato)**, **B2 (Tessuto di completamento)**, **B3 (Tessuto misto)** e sono soggette alla disciplina di seguito indicata. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività residenziali, attività terziarie e di servizio a livello urbano, direzionali, attività culturali e museali, strutture di vendita di vicinato e medie strutture di vendita, attività turistico-ricettive e di ristorazione, attività tradizionali ed artigianali compatibili con la residenza, non rumorosi né inquinanti.

All'interno delle zone B sono perimetrati gli ambiti soggetti a riqualificazione funzionale mediante specifici Progetti Norma per la Riqualificazione Funzionale (PNRF), disciplinati mediante apposita scheda progetto di cui all'art. 40.

2. Le **Zone B1 - Tessuto consolidato** sono zone caratterizzate da un tessuto edilizio a prevalente destinazione residenziale, contraddistinto da un insieme di singoli episodi o complessi edilizi, disposti in modo da formare nuclei abitati o formazioni lineari, spesso contigui ad insediamenti storici. All'interno possono risultare localizzati anche edifici puntuali di antica formazione, inglobati dall'espansione della città. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di ampliamento nel limite del **20% della SE esistente**, oltre alla ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

Potrà essere altresì consentito, per tutte le destinazioni ammesse dalla **zona B**, l'ampliamento *una tantum* per esigenze igienico sanitarie (*bagni, gabinetti, antibagni, spogliatoi, docce, lavanderie, aree manipolazione alimenti*) fino ad un massimo di **16 mq di SE**.

In caso di interventi ampliamento l'intervento dovrà essere accompagnato dallo studio delle aree di pertinenza compresi annessi, manufatti, recinzione finalizzato alla riqualificazione o all'adeguamento delle strutture improprie esistenti nell'ambito interessato dall'intervento progettuale. Il progetto dovrà documentare il rapporto dell'edificio con gli spazi di pertinenza privati e/o pubblici nel sistema del tessuto urbano esistente e dimostrare la valorizzazione e riqualificazione dell'impianto esistente.

Il progetto dovrà inoltre garantire il migliore *standard* qualitativo energetico ed ambientale e favorire l'insediamento di funzioni di servizio e di integrazione funzionale del sistema urbano, anche alla luce delle strategie di valorizzazione e promozione della qualità dell'abitare e della cultura artistica ed architettonica, anche contemporanea, così come definite nelle strategie di gestione dell'Agenda Urbana di Palaia. Potranno essere disciplinate, anche ricorrendo a strumenti convenzionali, specifiche modalità gestionali di valorizzazione, anche a scala urbana e territoriale, soprattutto in ordine allo spazio urbano contestuale, ad iniziative promozionali e di valorizzazione che interessino il sistema degli spazi e delle infrastrutture pubbliche, alla realizzazione o integrazione di servizi di interesse collettivo, contestuali e sinergici con le funzioni insediate o da insediare. Tale convenzione potrà definire, nell'ambito del programma degli interventi pubblici e/o degli oneri derivanti dall'intervento, le iniziative da assumere per promuovere la valenza socio-economico-culturale di rilevanza pubblica del progetto.

3. Le **Zone B2 - Tessuto di completamento**, identificate nelle tavole di Piano, costituiscono zone caratterizzate da un tessuto edilizio, anche discontinuo, di recente impianto, a destinazione prevalentemente residenziale, con spazi ed aree intercluse o libere.

Sul PEE sono ammessi gli interventi di cui al comma precedente.

Per gli interventi di nuova edificazione (lotti di completamento) su tutto il territorio comunale all'interno del territorio urbanizzato (**TU**), ad intervento diretto (**ID**), abbiamo i seguenti parametri dimensionali:

St	Sf	SE	H max
22796	22.796	7.554	mt. 6,50

Per il numero degli alloggi si rinvia alla disciplina specifica contenuta nelle presenti NTA (**art. 71**).

4. Le **Zone B3 - Tessuto misto** costituiscono zone caratterizzate da un tessuto edilizio a destinazione mista e possono essere contraddistinte da una compresenza di funzioni diverse che, in alcuni parti, si sovrappongono all'interno degli isolati stessi a formare situazioni di tessuto misto per funzioni e per tipologia edilizia.

Sul PEE sono ammessi gli interventi di cui al comma 2 e 3 in presenza dei necessari requisiti.

Sono consentiti, nelle aree libere, gli interventi di nuova edificazione come per il tessuto di completamento sulla base dei parametri della disposizione specifica.

Art. 35 - Zona C - Aree di trasformazione (Progetti Norma Strategici - PNS)

1. Le Zone C costituiscono Aree di trasformazione la cui disciplina è stabilita mediante appositi "Progetto Norma Strategici - PNS", finalizzati alla riorganizzazione e trasformazione, anche edificatoria, di porzioni di territorio, perimetrati ed individuati nel P.O.C. ed assoggettati a:

- *PA - Piano attuativo*
- *PUC - Progetto Unitario Convenzionato*
- *ID - Intervento diretto*
- *IC - Intervento convenzionato e/o in fase di realizzazione*

2. I PNS e la loro struttura ed articolazione sono disciplinati da apposito Titolo delle presenti norme.

3. I PNS sono riportati sub allegato 1.

4. Le indicazioni progettuali contenute nelle schede norma (PNS ma anche PNRF, PNC) hanno la funzione di fornire indicazioni urbanistiche relative alle infrastrutture principali, agli *standard*, alle tipologie e destinazioni d'uso, ai vincoli, alle prescrizioni ambientali necessarie per rendere compatibile l'intervento con il contesto territoriale urbanistico ed ambientale preesistente, in modo da garantire un intervento edilizio organico e un assetto coerente con i nuclei storici circostanti. Tali indicazioni possono essere verificate ed integrate sulla base dei dati conoscitivi derivanti dal rilievo e dalla rappresentazione a scala progettuale di dettaglio.

5. Gli interventi dovranno essere realizzati mediante piani attuativi e/o interventi diretti (progetti unitari di intervento anche convenzionati) di cui al comma 1. La realizzazione potrà avvenire per singoli comparti

interni all'area, sempre che tali partizioni siano previste nel P.A. e/o progetto unitario, anche con fasi temporali diverse.

Art. 36 - Zona D - Aggregazioni produttive

1. Le **Zone D - Aggregazioni produttive** rappresentano le aree del territorio destinate alle zone produttive esistenti o di progetto e sono distinte in:

- Dpc - Aree produttive consolidate
 - (Ag) - *Aree produttive consolidate agricole;*
 - (Cm) - *Aree produttive consolidate commerciali;*
 - (Ar) - *Aree produttive consolidate artigianali;*
 - (PIP) - *Aree produttive consolidate miste;*
- Dpn - Aree produttive di nuova realizzazione
 - (Pu) - *Aree produttive di nuova realizzazione pubblica;*
 - (Pr) - *Aree produttive di nuova realizzazione privata.*

2. Nelle zone dove sono presenti strutture ed attività economiche sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: industria, commercio, artigianato, servizi ed attività di supporto, uffici, residenza.

3. Nelle zone D sono consentite le attività fino alla nuova costruzione, in presenza dei requisiti fissati dalla specifica disposizione che disciplina gli interventi di completamento e sono ammesse le destinazioni produttive e commerciali e tutte le attività con esse compatibili.

4. Le aree di trasformazione sono soggette a specifiche schede progetto *sub* PNS o PNRF.

4. Sugli edifici e strutture esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione ed alla sostituzione edilizia con eventuale incremento del 20% della SE esistente.

Art. 37 - Zona E - Destinazioni ad usi agricoli speciali

1. Le Zone E, Destinazioni ad usi agricoli speciali, coincidono con la zona ES-Speciali che riguarda gli ambiti, le aree e il PEE che presentano vocazione agrituristica, all'interno del territorio urbanizzato, per la cui disciplina si rinvia alla disciplina di settore.

Art. 38 - Zona F - Servizi e attrezzature della città pubblica

1. La Zona "F" - Servizi e attrezzature della città pubblica (esistente/progetto), sono aree destinate a garantire una buona dotazione di *standard* ed infrastrutture.

2. Tali zone F risultano articolate in:

- Zona "F" - Servizi e attrezzature della città pubblica (esistente/progetto), destinati a garantire una buona dotazione di *standard* ed infrastrutture ed articolati in:

- Fst-Servizi tecnologici,
 - (Fse) - *Stazione ecologica*
 - (Fsd) - *Servizio di depurazione*
 - (Fce) - *Cabina elettrica*
 - (Fia) - *Impianto acquedottistico*
 - (Fit) - *Impianto di telefonia*
- Fsi-Servizi per l'istruzione
- Fsi-Servizi per l'istruzione (Riqualificazione funzionale)
 - (Fsm) - *Scuola per l'infanzia*
 - (Fsp) - *Scuola primaria*
 - (Fss) - *Scuola secondaria*
- Fsr-Servizi religiosi
 - (Fch) - *Chiese*
 - (Fcm) - *Cimiteri*
- Fpb-Parcheeggi
- Fpa-Pubblica amministrazione
- Fas-Attrezzature sportive
- Fvp-Verde pubblico

- Servizi privati e di pubblica utilità
 - Turistico*
 - Turistico (Riqualificazione funzionale)*
 - Sociosanitario*
 - Sociosanitario (Riqualificazione funzionale)*
 - Aree di emergenza (PC)*
- Servizi sociosanitari
 - Poliambulatorio, Farmacia, Forze dell'ordine*
- Servizi culturali
 - Biblioteca, museo, teatro*
- Altri servizi
 - Posta, Mercato, Magazzino*
- Infrastrutture trasportistiche e attrezzature (esistente/progetto)
 - Mobilità/Mobilità di progetto*
 - Distributore benzina*

3. La disciplina dei servizi pubblici e privati di interesse pubblico è stabilito nell'apposito titolo.

TITOLO V - PROGETTI NORMA E AREE DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE E AMBIENTALE

Art. 39 - I Progetti Norma per le aree Strategiche (P.N.S.)

1. Le aree individuate dal PSI dell'Unione Valdera come aree PA e distinte per centro abitato del territorio urbanizzato sono soggette a specifiche schede denominate PNS (Progetto Norma per le aree Strategiche) identificato con un numero crescente seguito da una denominazione toponomastica.
2. Il PNS riporta lo stesso numero del corrispondente PA del PSI dell'Unione Valdera. Qualora il medesimo PA risulti articolato in più schede progetto al numero principale segue il numero interno di suddivisione. Tali indicazioni sono riportati sulla cartografia del P.O.C..
3. Ciascuna schede contiene le seguenti tre voci principali identificate dalle lettere B), C), E) e F) e può contenere un complesso di sub-voci secondarie:

B) DATI TECNICO-PROGETTUALI E LA DESTINAZIONE URBANISTICA

- *Superficie territoriale*
- *Superficie di progetto*
- *H max*
- *Tipologia dell'intervento previsto*
- *Destinazioni ammissibili*

C) DIRETTIVE E PRESCRIZIONI DI PROGETTO

- *Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI*
- *La progettazione architettonica e i morfo-tipi insediativi e territoriali*

E) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

F) CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

- *Aspetti geologici, ambientali e sismici*
- *La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente*
- *Prescrizioni archeologiche*
- *Vincoli ambientali*

4. All'interno delle aree strategiche PNS individuate dal POC è prescritta la salvaguardia, la conservazione e la valorizzazione degli elementi naturali e paesaggistici esistenti, quali filari alberati, alberature, siepi, fossi, corsi d'acqua e sistemi vegetazionali in genere. Gli interventi edilizie urbanistici dovranno essere progettati in modo da garantire il mantenimento di tali elementi, favorendone l'integrazione nel nuovo assetto insediativo. Eventuali interventi comportanti la modifica, l'alterazione o la rimozione degli elementi naturali sono ammessi esclusivamente nei casi di comprovata necessità tecnica o funzionale, previa valutazione ambientale e paesaggistica, e dovranno prevedere adeguate misure di mitigazione e compensazione ambientale.

5. I PNS sono riportati sub Allegato N. 1 alle presenti NTA del P.O.C.

Art. 40 - I Progetti Norma per le aree di Riqualificazione Funzionale (P.N.R.F.)

1. Il P.O.C. individua aree oggetto di intervento di rigenerazione e riqualificazione nell'ambito del territorio urbanizzato. Tali ambiti, denominati Progetti Norma per le aree di Riqualificazione Funzionale (PNRF), sono identificati con un numero crescente seguito da una denominazione toponomastica. Tali indicazioni sono riportati sulla cartografia del P.O.C..

2. Tali ambiti sono elencati di seguito ed assoggettati alla relativa disciplina:

PNRF 1 - Forcoli - La Tabaccaia

Dati tecnico-urbanistici:

- *Volumetria massima ammissibile: è consentito il recupero della volumetria esistente. E' consentita la rilocalizzazione dei volumi incongrui demoliti*

- *Superficie fondiaria: mq. 5.000*

- *SE di progetto: 5.300mq di cui 4.800mq con destinazione residenziale e 500mq con destinazione commerciale/direzionale*

- *Altezza massima consentita: ml 12,50*

- *Tipologia dell'intervento: ristrutturazione urbanistica*

- *Destinazioni ammissibili: residenziale, commerciale, direzionale, artigianale di servizio, servizi ed attrezzature di uso pubblico, servizi ricreativi e culturali, attività turistico-ricettive, spazi espositivi, start-up.*

Disciplina di progetto: *L'area destinata alla riqualificazione urbanistica e funzionale "La Tabaccaia", è posta nel centro abitato della Frazione di Forcoli, tra Corso Garibaldi (già strada Provinciale delle Colline per Legoli) all'altezza del civico n. 94 e via dei Castelli - (ex strada vicinale del Molino di Forcoli).*

L'area in oggetto ha una superficie catastale complessiva di mq. 11.645,00 circa, con la presenza di n. 3 corpi di fabbrica distaccati tra di loro.

La riqualificazione urbanistica e funzionale del comparto prevede:

- *la ristrutturazione edilizia conservativa dell'edificio posto in testata denominato "Fattoria Brunner - Magazzino Tabacchi";*

- *il recupero della parte più antica della struttura con il mantenimento della sagoma e delle finiture caratteristiche del corpo risalente agli anni venti;*

- *la sostituzione pressoché totale degli edifici e dei manufatti o superfetazioni circostanti, in condizioni di degrado, presenti sul resede e la loro rilocalizzazione sul lotto, strutturando l'intera area come "filtro" fra il cuore della parte preesistente del paese ed i nuovi insediamenti (Nuova Primavera da un lato, Via Roma e Casa di riposo per anziani dall'altro), secondo modalità di aggregazione coerente con i luoghi urbani e gli spazi aperti del territorio circostante;*

- *la progettazione architettonica dovrà integrare gli elementi della modernità con quelli della tradizione, per un corretto inserimento nel contesto edificato esistente, ricorrendo all'impiego di forme e materiali "eco-compatibili" e "contemporanei".*

- *la realizzazione delle opere destinate a verde pubblico attrezzato lungo Via dei Castelli (ex via del Molino di Forcoli), delle strade di distribuzione interna, delle aree a parcheggio, che dovranno essere eseguite con sistemazioni permeabili e del potenziamento e/o realizzazione opere di urbanizzazione primaria;*

- *il verificare del corretto ed effettivo smaltimento e regimazione delle acque;*

- *la necessità di realizzare il collegamento stradale tra via Danesi e via dei Castelli garantendo funzionalità e sicurezza della circolazione;*

- *di adottare un approccio ecosistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico e la massima resilienza alla scala ambientale significativa, mantenendo o ripristinando le connessioni ecologiche;*

- *la verifica generale del sistema dell'accessibilità e la creazione di una viabilità di distribuzione interna.*

- *la possibilità di percorsi pedonali di attraversamento del sistema e collegamento pedonale tra l'area della Scuola elementare e il parcheggio.*

Per quanto riguarda la progettazione dello spazio pubblico nel suo complesso, il progetto dovrà adottare soluzioni in grado di determinare:

- *un rapporto equilibrato tra spazi pavimentati e spazi verdi;*

- *gerarchie correttamente definite tra spazi per la circolazione veicolare e quella ciclo-pedonale;*

- *alti standard di qualità architettonica in termini di progettazione, materiali, textures e degli arredi urbani".*

Per l'edificio ex-magazzino- tabacchi sono ammessi "usi temporanei e transitori", così come disciplinati dalla normativa statale e regionale, da attivare nelle more dell'attuazione degli interventi di trasformazione urbana previsti nel presente ambito di riqualificazione funzionale, finalizzati a favorire iniziative economiche, sociali, culturali e di animazione urbana o di recupero ambientale di rilevante

interesse pubblico o generale, volti a promuovere processi di rigenerazione urbana. L'uso temporaneo o transitorio è disciplinato da apposita convenzione da sottoscrivere con il soggetto proponente.

Modalità di attuazione: *Piano attuativo (PA).* Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe. L'attuazione dell'intervento è subordinata a preventivi approfondimenti legati alla verifica alla liquefazione dei terreni e suscettibile di amplificazioni locali.

Vincoli ambientali: *nessuno*

PNRF 2 - Forcoli - Corso Garibaldi

Dati tecnico-urbanistici:

Si confermano i dati urbanistici della variante:

- *Volumetria massima ammissibile: è consentito il recupero della volumetria esistente mc. 3.195,28 di cui mc. 767,15 già a destinazione commerciale, con incremento del 5% a destinazione residenziale solo ai fini del calcolo del numero degli alloggi, secondo i parametri dimensionali di cui all'art. 71 delle N.T.A.*

- *Altezza massima consentita: mt 8,50*

- *Tipologia dell'intervento: ristrutturazione edilizia conservativa*

- *Destinazioni ammissibili: residenza, esercizi di vicinato, attività direzionali, servizi ed attività di interesse collettivo, pubblici esercizi*

Disciplina di progetto: *Si rende necessario riqualificare architettonicamente e funzionalmente, con il recupero delle volumetrie esistenti da destinare a un mix di funzioni (residenza/commercio/uffici), l'area corrispondente al nucleo edificato centrale e più vecchio del centro abitato di Forcoli.*

L'intervento andrà a rigenerare la qualità dell'edificato esistente, andando a colmare anche la richiesta di abitazioni, senza consumo di suolo per nuove urbanizzazioni.

L'area di rispetto delle costruzioni è asservita anche a diritto di passo di altre proprietà per cui ogni intervento di recupero deve tener conto degli obblighi verso terzi.

Modalità di attuazione: *Intervento diretto (ID)*

Vincoli ambientali: *nessuno*

PNRF 3 - Forcoli - L'ex Liquorificio

Dati tecnico-urbanistici:

- *SE di progetto: è consentito il recupero della superficie esistente*

- *Altezza massima consentita: mt 8,50*

- *Tipologia dell'intervento: Ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva*

- *Destinazioni ammissibili: residenza, attività turistico-ricettive, esercizi di vicinato, attività direzionali, servizi ed attività di interesse collettivo, pubblici esercizi*

Disciplina di progetto: *Il recupero delle superfici esistenti deve avvenire con la creazione di un sistema edilizio che abbia caratteri architettonici unitari. Progettazione secondo la morfologia insediativa tradizionale, con possibilità di utilizzo di forme e materiali "ecocompatibili" e/o "contemporanei". Verifica generale del sistema degli accessi, della viabilità di distribuzione interna e delle aree per la sosta. Verifica del sistema dei percorsi pedonali tra edifici ed aree attrezzate in modo da favorire le migliori condizioni di fruibilità anche in riferimento alla eliminazione delle barriere architettoniche. Progettazione unitaria delle aree di pertinenza e del sistema del verde. Le aree per la sosta dovranno essere eseguite con sistemazioni permeabili.*

Modalità di attuazione: *Intervento diretto (ID).* Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi - *L'attuazione è subordinata al reperimento delle aree da destinare a parcheggio, anche interrate.*

Vincoli ambientali: *Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003)*

PNRF 4 - Forcoli - Polo Scolastico

Dati tecnico-urbanistici:

- *SE di progetto: 1500mq*

- *Tipologia dell'intervento: nuova edificazione*

- *Destinazioni ammissibili: spazi didattici e laboratoriali, spazi collettivi, servizi e funzioni di supporto, attrezzature sportive e ricreative, locali tecnici.*

Disciplina di progetto: *L'area è destinata al completamento del polo scolastico con la realizzazione della nuova scuola primaria e delle relative pertinenze funzionali. Il collegamento tra i due plessi sarà garantito da uno spazio comune da destinarsi a mensa/agorà e spazio motorio, configurato come elemento di*

continuità architettonica e funzionale del complesso scolastico. Dovranno essere eseguite verifiche delle condizioni di compatibilità idraulica e adozione di eventuali opere di compensazione

Modalità di attuazione: Opera pubblica (OP)

Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003)

PNRF 5 - Forcoli - Via Dante

Dati tecnico-urbanistici:

- SE di progetto in ampliamento: 300mq
- Numero massimo delle unità immobiliari residenziali in ampliamento: 1
- Altezza massima consentita: mt 6,50
- Tipologia dell'intervento: addizione volumetrica
- Destinazioni ammissibili: residenziale, commerciale

Disciplina di progetto: L'intervento consiste, al fine della commercializzazione ad alta qualità dei prodotti in vendita (vendita di scarpe), nell'ampliare e rinnovare la parte commerciale/espositiva, con ampliamento della superficie di magazzino, di un fabbricato promiscuo commerciale-residenziale.

Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID)

PNRF 6 - Forcoli - Casa di Riposo della Parrocchia di S. Frediano

- Superficie massima ammissibile: 1.800mq
- Altezza massima consentita: mt 10,50
- Tipologia dell'intervento: Manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa, addizione volumetrica entro il volume residuo, nuova costruzione, parcheggi e viabilità di servizio.
- Destinazioni ammissibili: casa di riposo/RSA, camere e nuclei abitativi, spazi ricreativi e di socializzazione, refettorio e sale comuni, uffici gestionali, ambulatorio infermieristico, locali per servizi generali (cucina, lavanderia, magazzini, depositi).
- Servizi complementari: riabilitazione e fisioterapia, centro diurno, spazi esterni attrezzati.

Disciplina di progetto: La scheda disciplina l'edificio esistente destinato a Casa di Riposo/RSA, classificato dal P.O.C. come "Servizio Socio-Sanitario". È ammesso l'utilizzo della superficie edificabile residua non ancora utilizzata, nel rispetto dei parametri edilizi massimi di cui sopra e approvati dal **Piano Particolareggiato con delibera di G.C. n. 12 del 12/02/2002**, da impiegarsi esclusivamente per finalità connesse al miglioramento funzionale della struttura. L'utilizzo della superficie edificabile residua deve avvenire nel rispetto della sagoma prevalente e dell'inserimento paesaggistico. Eventuali ampliamenti non devono superare l'altezza dell'edificio esistente.

Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID) in corso di attuazione

Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003)

PNRF 7 - Baccanella - La Tabaccaia

Dati tecnico-urbanistici:

- Superficie massima ammissibile: non sono consentite ulteriori superfici in aumento
- Altezza massima consentita: quella dell'edificio preesistente
- Tipologia dell'intervento: ristrutturazione edilizia conservativa
- Destinazioni ammissibili: servizi privati, servizi di cura e sanitari, attività ricreative, culturali, museali e congressuali, commerciale, attività turistiche-ricettive

Disciplina di progetto: Per quest'ambito si prevede la riqualificazione funzionale della Tabaccaia per la quale dovrà essere conservato l'impianto storico. La trasformazione, subordinata alla realizzazione di idoneo accesso all'area, dovrà prevedere la progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde. Lo spazio in fregio alla strada Provinciale deve essere opportunamente progettato come spazio verde e non deve costituire "zona parcheggi", che dovranno essere previsti, piantumati, nella zona retrostante la Tabaccaia.

Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID)

Vincoli ambientali: nessuno

PNRF 8 - Alica - Via A. De Gasperi

Dati tecnico-urbanistici:

- SE di progetto in ampliamento: mq 80,00
- Altezza massima: ml 6,50

- Numero massimo delle unità immobiliari: art. 71 comma 8 delle presenti norme
- Tipologia dell'intervento: sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia
- Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistiche-ricettive

Disciplina di progetto: La progettazione della nuova articolazione volumetrica, previa demolizione di piccoli manufatti esistenti adibiti a locali di deposito, privi di valore formale, deve definire una soluzione architettonica tradizionale congrua con i caratteri dell'edificio principale e del tessuto storico esistente (inserimento ambientale) e prevedere il recupero e la valorizzazione delle aree pertinenziali, nel rispetto dei caratteri ambientali circostanti. Copertura a capanna e comunque a falde in coppi ed embrici; i comignoli dovranno essere realizzati in forme e materiali tipici dell'architettura dei centri storici. Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo, di scale esterne e corpi aggettanti, fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie del contesto edificato. Mantenimento dei caratteri tipologici e formali tradizionali per l'edificio esistente.

Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID)

Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003)

PNRF 9 - Alica - Via della Chiesa

Dati tecnico-urbanistici:

- Altezza massima consentita: mt 3,00
- Tipologia dell'intervento: ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva.
- Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistico-ricettive, direzionale

Disciplina di progetto: Nell'area in oggetto è ammessa la ristrutturazione edilizia conservativa dell'edificio storico principale (ex-fienile) nel rispetto della sagoma, delle altezze consolidate e dei caratteri architettonici del centro storico. I manufatti pertinenziali esistenti e regolarmente legittimati privi di valore formale, possono essere demoliti e accorpamento sul lotto o in aderenza all'edificio principale senza incremento della volumetria complessiva, al fine di favorire un assetto edilizio più ordinato e coerente, purché venga presentato un progetto unitario di intervento con la sistemazione dell'area di pertinenza e l'eliminazione di manufatti e strutture improprie. La trasformazione, finalizzata al recupero funzionale ai fini residenziali con possibilità di integrare funzioni compatibili (attività turistico-ricettiva, studi professionali), deve essere coerente con il fronte e il profilo edilizio e il linguaggio materico e costruttivo del centro storico.

Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID)

Vincoli ambientali: nessuno

PNRF 10 - Alica - Podere della Fornace

Dati tecnico-urbanistici:

- Superficie massima ammissibile: recupero della superficie demolita
- Numero massimo delle unità immobiliari: art. 71 comma 8 delle presenti norme
- Altezza massima: ml 6,50
- Tipologia dell'intervento: nuova costruzione
- Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistiche-ricettive

Disciplina di progetto: Si conferma il trasferimento del fabbricato demolito a seguito della realizzazione della viabilità e del parcheggio pubblico nell'ambito del piano di recupero del "Castello di Alica" anche con mutamento di destinazione d'uso, secondo i parametri urbanistico edilizi previsti dalle presenti NTA (art. 71, comma 4); le forme architettoniche devono seguire modelli con caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con quelli della tradizione degli agglomerati edilizi storici e rurali locali.

Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID)

Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003)

PNRF 11 - Palaia - S.P. n. 36 Palaiese

Dati tecnico-urbanistici:

- SE di progetto: 100mq
- Tipologia dell'intervento: addizione volumetrica
- Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistico-ricettive

Disciplina di progetto: È ammessa l'addizione volumetrica per gli edifici esistenti, nel rispetto delle altezze massime stabilite dall'edificato circostante, finalizzata al miglioramento funzionale e al riordino tipologico per ciascun lotto o corpo edilizio. L'addizione volumetrica dovrà essere progettata con particolare

attenzione alla coerenza architettonica, alla continuità dei materiali e al limitato impatto visivo sul profilo del tessuto edilizio.

Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID)

Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003)

PNRF 12 - Palaia - Ingresso Palaia

Dati tecnico-urbanistici:

- SE di progetto: 250mq
- Numero massimo delle unità immobiliari: n. 2
- Altezza massima consentita: 6,50 ml
- Tipologia dell'intervento: nuova edificazione
- Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistico-ricettive

Disciplina di progetto: È prevista la demolizione completa dell'edificio fatiscente esistente e la sua ricostruzione. Progettazione della nuova volumetria secondo la morfologia insediativa tradizionale, con possibilità di utilizzo di forme e materiali "ecocompatibili" e/o "contemporanei".

Progettazione unitaria delle aree di pertinenza e a verde. Le aree non edificate devono essere progettate quali spazi verdi, sono escluse superfici asfaltate. È ammessa una scala esterna di accesso al piano primo purché, se presente sul fronte strada, contenuta da quinta architettonica compresa nella progettazione unitaria. Si prescrive il mantenimento dell'immaginetta pubblica presente sul fronte strada, previo restauro e consolidamento a carico del soggetto attuatore.

È consentita la demolizione preventiva dell'edificio esistente per motivate e comprovate ragioni di sicurezza, da attestarsi mediante perizia tecnica asseverata redatta da professionista abilitato, anche in assenza della contestuale presentazione del progetto di ricostruzione. Resta fermo l'obbligo di successiva attuazione dell'intervento nel rispetto integrale delle prescrizioni, dei parametri urbanistico-edilizi e delle destinazioni d'uso stabiliti dalla presente scheda norma.

Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID)

Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003)

PNRF 13 - Palaia - Via XX Settembre

Dati tecnico-urbanistici:

- Tipologia dell'intervento: sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia
- Destinazioni ammissibili: residenziale, direzionale, attività turistico-ricettive

Disciplina di progetto: È ammessa la demolizione e ricostruzione del capannone esistente con un incremento del 10% della volumetria esistente. Progettazione della nuova volumetria secondo la morfologia insediativa tradizionale, con possibilità di utilizzo di forme e materiali "ecocompatibili" e/o "contemporanei", con recupero e valorizzazione delle aree esterne pertinenziali.

Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID)

Vincoli ambientali: nessuno

PNRF 14 - Palaia - Il Cantone

Dati tecnico-urbanistici:

- Tipologia dell'intervento: ristrutturazione edilizia conservativa
- Destinazioni ammissibili: residenziale, commerciale, direzionale, attività turistico-ricettive

Disciplina di progetto: È ammesso il recupero dell'edificio nel rispetto della sagoma, degli allineamenti e delle altezze consolidate del fronte storico. Non sono ammessi incrementi volumetrici né sopraelevazioni incongrue. È consentito il recupero o la ricomposizione volumetrica di piccoli volumi pertinenziali privi di valore formale e la loro ricostruzione anche in accorpamento al fabbricato principale, senza aumento della volumetria complessiva. È vietata la realizzazione di terrazze a tasca o comunque derivanti da abbassamenti della copertura, al fine di preservare la continuità del manto e il profilo storico del tetto. Materiali, finiture e rapporto pieni/vuoti devono essere coerenti con i caratteri architettonici del centro storico. Gli impianti devono essere integrati e non visibili.

Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID)

Vincoli ambientali: nessuno

PNRF 15 - Palaia - Via San Francesco

Dati tecnico-urbanistici:

- SE di progetto: 100mq
- Tipologia dell'intervento: addizione volumetrica
- Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistico-ricettive

Disciplina di progetto: È ammessa l'addizione volumetrica per gli edifici esistenti, nel rispetto delle altezze massime stabilite dall'edificato circostante, finalizzata al miglioramento funzionale e al riordino tipologico per ciascun lotto o corpo edilizio. Progettazione della nuova volumetria secondo la morfologia insediativa tradizionale, con possibilità di utilizzo di forme e materiali "ecocompatibili" e/o "contemporanei".

Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID)

Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003)

PNRF 16 - Palaia - Polo Scolastico

Dati tecnico-urbanistici:

- SE di progetto Scuola Primaria e Scuola Secondaria: 2.700mq
- SE di progetto Palestra: 1000mq
- Tipologia dell'intervento: nuova edificazione
- Destinazioni ammissibili: spazi didattici e laboratoriali, spazi collettivi, servizi e funzioni di supporto, attrezzature sportive e ricreative, locali tecnici, piazza interna.

Disciplina di progetto: L'area è destinata al nuovo Polo Scolastico integrato 6-13 con la realizzazione della nuova scuola primaria e scuola secondaria di primo grado e delle relative pertinenze funzionali. Gli edifici dovranno rispondere agli standard funzionali e dimensionali previsti dalla normativa vigente per gli istituti scolastici. Dovrà essere assicurato un corretto inserimento paesaggistico.

Modalità di attuazione: Opera pubblica (OP)

Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003)

PNRF 17 - Partino - Via del Santo

Dati tecnico-urbanistici:

- Superficie di progetto: Al fine della definizione del sedime ricostruibile e della sagoma del nuovo edificio, costituisce documento probatorio e prioritario la cartografia storica del Catasto Leopoldino. Devono essere rispettati gli allineamenti e le distanze minime di legge o quelle storicamente consolidate.
- Altezza massima: L'altezza massima non può superare l'altezza prevalente degli edifici immediatamente contigui. Le linee di gronda e colmo devono risultare coerenti con i valori predominanti nel fronte storico.
- Tipologia dell'intervento: nuova edificazione
- Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistico-ricettive, attività commerciali di vicinato, direzionale, artigianato di servizio

Disciplina di progetto: Obiettivi dell'intervento sono ricomporre la continuità del fronte edilizio storico, ripristinare la morfologia originaria dell'isolato e eliminare condizioni di degrado urbano e di discontinuità paesaggistica. La ricostruzione dovrà attenersi, per quanto possibile, al perimetro, alla giacitura e all'impronta risultante dal Catasto Leopoldino, fatti salvi gli adeguamenti necessari al rispetto delle norme sulla distanza, alla sicurezza strutturale e al corretto inserimento nel contesto storico. Materiali e finiture (muratura, intonaci, coperture, infissi), coerenti con il carattere storico. Vietati balconi aggettanti, pensiline, volumi tecnici visibili e ogni elemento incongruo. L'impianti dovranno essere integrati e non percepibili dallo spazio pubblico.

Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID). Il progetto edilizio dovrà contestualmente prevedere un apposito progetto per la sistemazione ambientale degli spazi esterni di pertinenza anche con eventuali accessi dalla strada provinciale. Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.

Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003)

PNRF 18 - Partino - Via Galileo Galilei

Dati tecnico-urbanistici:

- Tipologia dell'intervento previsto: addizione volumetrica
- Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistiche-ricettive

Disciplina di progetto: Al fine di consentire il recupero del patrimonio edilizio esistente sottoutilizzato e favorire il riuso funzionale, è ammessa la sopraelevazione dell'edificio la cui nuova quota di colmo o linea di gronda non può superare l'altezza prevalente degli edifici direttamente contigui o appartenenti al

medesimo fronte edilizio. La sopraelevazione dovrà risultare armonizzata con l'impianto tipologico originario e con il profilo del centro storico.

Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID)

Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003)

PNRF 19 - Partino - Traversa di via Galileo Galilei

Dati tecnico-urbanistici:

- Tipologia dell'intervento previsto: nuova costruzione
- Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistiche-ricettive

Disciplina di progetto: È consentita la ricostruzione della porzione di fabbricato crollato purché eseguita sul medesimo sedime originario, come riconoscibile da documentazione storica, catastale o da evidenze residuali. La ricostruzione deve avvenire in aderenza al corpo storico principale senza alterare la morfologia del fronte edilizio né il rapporto tra pieni e vuoti tipico dell'impianto urbano. Materiali e finiture (muratura, intonaci, coperture, infissi), coerenti con il carattere storico. Vietati balconi aggettanti, pensiline, volumi tecnici visibili e ogni elemento incongruo. L'impianti dovranno essere integrati e non percepibili dallo spazio pubblico.

Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID).

Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003)

PNRF 20 - Partino - Piazza Vallini

Dati tecnico-urbanistici:

- Tipologia dell'intervento previsto: addizione volumetrica
- Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistiche-ricettive

Disciplina di progetto: Al fine di consentire il recupero del patrimonio edilizio esistente sottoutilizzato e favorire il riuso funzionale, è ammessa la sopraelevazione dell'edificio la cui nuova quota di colmo o linea di gronda non può superare l'altezza prevalente degli edifici direttamente contigui o appartenenti al medesimo fronte edilizio. La sopraelevazione dovrà risultare armonizzata con l'impianto tipologico originario e con il profilo del centro storico.

Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID)

Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003)

PNRF 21 - Colleoli - Piazza San Bartolomeo

Dati tecnico-urbanistici:

- SE di progetto in ampliamento: 100,00mq
- Altezza massima: ml 6,50
- Numero massimo delle unità immobiliari: art. 71 comma 8 delle presenti norme
- Tipologia dell'intervento previsto: addizione volumetrica
- Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistiche-ricettive, direzionale

Disciplina di progetto: L'intervento di ampliamento, previa demolizione del magazzino esistente per ricovero attrezzi, deve definire una soluzione architettonica congrua con l'edificato storico (inserimento ambientale) e prevedere il recupero e la valorizzazione delle aree pertinenziali, nel rispetto dei caratteri ambientali circostanti. La progettazione della nuova volumetria dovrà avvenire secondo le morfologie architettoniche della tradizione in riferimento anche agli edifici esistenti. Copertura a capanna in coppi ed embrici con linee di gronda costante; i comignoli dovranno essere realizzati in forme e materiali tipici dell'architettura dei centri storici. Mantenimento dei caratteri tipologici e formali tradizionali per l'edificio esistente. Dovranno essere garantite le opere per lo smaltimento e la regimazione delle acque.

Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID)

PNRF 22 - Colleoli - I servizi del Condominio del Borgo

Dati tecnico-urbanistici:

- Superficie fondiaria: mq. 7400
- SE di progetto: 300mq
- Altezza massima consentita: mt 3,50
- Tipologia dell'intervento: nuova edificazione a destinazione turistico-ricettiva

- Destinazioni ammissibili: servizi per la cura e il benessere della persona e destinazioni ricreative e culturali compatibili. Non sono ammesse funzioni abitative.

Disciplina di progetto: La realizzazione del nuovo edificio non dovrà alterare i rapporti visuali tra la villa e il contesto paesaggistico e dovrà essere salvaguardata la percezione del paesaggio e delle emergenze architettoniche dalle percorrenze storiche. Sono da privilegiare strutture interrate o semi-interrate compatibilmente con le condizioni idrogeologiche del territorio. Progettazione della nuova volumetria secondo la morfologia insediativa tradizionale, con possibilità di utilizzo di forme e materiali “ecocompatibili” e/o “contemporanei”. Dovranno essere conservati o sostituiti gli alberi di pino in modo tale da non alterare la percezione paesaggistica della fattoria dalla viabilità storica che dovrà essere conservata nella sua forma attuale.

Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde con esclusione di recinzioni interne all’area. Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID).

Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003)

PNRF 23 - San Gervasio - Podere Giardino

Dati tecnico-urbanistici:

- Superficie massima ammissibile: recupero della superficie esistente con incremento del 10%
- Numero massimo delle unità immobiliari: art. 71 comma 7 e 8 delle presenti norme
- Altezza massima consentita: max 2 piani e comunque inferiore alla Villa
- Tipologia dell'intervento: ristrutturazione edilizia conservativa (Villa), sostituzione edilizia (annessi)
- Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistico-ricettiva, attività culturali e museali

Disciplina di progetto: Obiettivo dell’intervento è la conservazione dei caratteri architettonici e percettivi della Villa e il riordino e la valorizzazione dell’area con eliminazione delle superfetazioni e dei volumi incongrui. Nel suddetto ambito, soggetto a riqualificazione funzionale, sui manufatti pertinenziali esistenti e regolarmente legittimati è consentito, nell’ambito delle ristrutturazione edilizia, il loro accorpamento e il contestuale mutamento di destinazione d’uso in presenza dei requisiti richiesti a norma di legge, con un ampliamento ammissibile pari al 10% della superficie esistente. Non è consentito l’accorpamento degli stessi alla Villa e non è applicabile l’art. 71 delle presenti norme per quanto attiene l’IF. Il nuovo edificio dovrà essere distaccato dalla Villa, posto in posizione tale da non alterarne la percezione frontale e la gerarchia compositiva. Progettazione della nuova volumetria secondo la morfologia insediativa tradizionale, con possibilità di utilizzo di forme e materiali “ecocompatibili” e/o “contemporanei”.

Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID). Il progetto edilizio dovrà contestualmente prevedere un apposito progetto per la sistemazione ambientale degli spazi esterni di pertinenza, coerenti paesaggisticamente. Dovranno essere reperiti gli spazi a parcheggio.

Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003). Vincolo cimiteriale.

PNRF 24 - San Gervasio - Via dei Cipressi

Dati tecnico-urbanistici:

- SE di progetto: massima realizzabile pari alla superficie della terrazza preesistente come documentata dallo stato legittimo.
- Altezza massima consentita: pari a quella degli edifici contigui e comunque non superiore all’altezza esistente.
- Tipologia dell'intervento previsto: addizione volumetrica
- Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistiche-ricettive

Disciplina di progetto: È ammesso il completamento tipologico dell’impianto edilizio senza incremento delle altezze, nel rispetto della sagoma, dei rapporti pieni/vuoti e degli allineamenti esistenti purché non comporti alterazioni del fronte storico verso lo spazio pubblico. La nuova volumetria deve risultare coerente con i caratteri architettonici del contesto; sono vietate terrazza a tasca e soluzioni incongrue. L’intervento è subordinato a verifica di compatibilità architettonica e paesaggistica.

Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID)

Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003)

PNRF 25 - Chiecina - Il nucleo storico

Dati tecnico-urbanistici:

- Altezza massima consentita: quella esistente per gli edifici, per gli annessi è ammessa l'altezza fino a m. 2,50.
- Tipologia dell'intervento: ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva.
- Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistiche-ricettive.

Disciplina di progetto:

L'area comprende il tessuto consolidato del nucleo storico di Chiecina inclusi i numerosi annessi a carattere "provvisorio" che saturano le aree di pertinenza.

Il progetto deve fornire una completa riconfigurazione dell'area di recupero al fine di eliminare ogni forma di degrado del nucleo. Gli interventi ammessi sull'edificato sono quelli previsti dalla NTA sul patrimonio edilizio esistente compreso addizioni dei volumi secondari all'edificio principale, tesi alla valorizzazione del tessuto storico. Per gli elementi superfetativi e gli annessi di valore nullo è ammessa la demolizione e sostituzione ai fini di un miglioramento strutturale e funzionale delle volumetrie. Sono ammessi anche l'impiego di materiali moderni (tipo acciaio, vetro, ecc.) capaci ad integrarsi architettonicamente con le preesistenze. Tutti gli interventi di ristrutturazione devono includere anche la sistemazione delle aree di pertinenza sia a verde che non, con la riqualificazione delle strutture di recinzione e delimitazione delle aree di proprietà.

Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID)

Vincoli ambientali: Fasce fluviali tutelate (DLGS n. 42 del 2004)

PNRF 26 - Montefoscoli - Villa Fattoria

Dati tecnico-urbanistici:

- Tipologia d'intervento: restauro e risanamento conservativo nel rispetto della volumetria esistente. E' consentita la ricostruzione del fabbricato adiacente alla limonaia così come risulta documentato dalle fonti storiche.

Superficie fondiaria: mq. 5.400

SE di progetto: 5700mq di cui 167mq da ricostruire

- Destinazioni ammissibili: residenziale, social-housing e residenze temporanee per studenti/artisti, attività turistico-ricettive, spazi eventi arte contemporanea, attività congressuali e del tempo libero, Hub dell'Innovazione (ricerca e trasferimento tecnologico, incubazione e accelerazione di start-up), casa delle associazioni, servizi di cura e sanitari, didattica, commerciale, spazi valorizzazione e vendita prodotti locali.

Disciplina di progetto: Intervento finalizzato al restauro conservativo dell'edificio soggetto al "vincolo monumentale" e al recupero funzionale dell'antica fattoria di Montefoscoli. Riqualificazione delle aree di pertinenza e della piazza interna anche per manifestazioni a carattere pubblico. Previsione di percorsi pubblici ed accessibilità all'area verde del giardino storico. Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati o essere reperiti anche all'esterno del perimetro.

Modalità di attuazione: Piano Attuativo (PA). Il piano attuativo definirà le quantità e le destinazioni d'uso precise di SE da recuperare ad altre destinazione nel rispetto delle dimensioni massime sostenibili assegnate dal PSI al riuso

Vincoli ambientali: nessuno

PNRF 27 - Montefoscoli - La Torre del Castello

Dati tecnico-urbanistici:

- Superficie massima ammissibile: recupero della superficie esistente con incremento del 20%
- Altezza massima consentita: mt 6
- Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistico-ricettive, direzionale

Disciplina di progetto: Realizzazione di un progetto finalizzato al recupero delle emergenze architettoniche delle opere appartenenti all'antica cerchia di mura e restauro della torre medievale. Riqualificazione dell'intera area con la creazione di idonee aree a verde e percorsi pedonali a fruizione pubblica lungo le mura e attorno alla torre. L'intervento implica la demolizione dei manufatti e delle costruzioni precarie esistenti, improprie rispetto al contesto di valore storico-architettonico di rilievo. Le superfici possono essere utilizzate per la realizzazione di due abitazioni fino a un massimo di 300mq a carattere residenziale secondo una tipologia capace ad integrarsi con il contesto architettonico e materico del luogo. I materiali devono essere compatibili con il centro storico, la copertura sarà a capanna, con linee di gronda e di colmo possibilmente costante, a coppi ed embrici e gronde in legno, sistemazione esterna ad intonaco, infissi e chiusure in legno.

Restauro della torre e creazione di un'area verde circostante; forme architettoniche devono seguire modelli con caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con quelli della tradizione degli agglomerati edilizi storici locali. Il progetto deve consentire la fruizione pubblica della torre.

Modalità di attuazione: *Intervento diretto (ID).* Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.

Vincoli ambientali: *nessuno*

PNRF 28 - Montefoscoli - Via dei Fossi / Ambito 1

Dati tecnico-urbanistici:

- Altezza massima consentita: mt 3,00

- Tipologia dell'intervento: *ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva.*

- Destinazioni ammissibili: *residenziale, attività turistico-ricettive, direzionale*

Disciplina di progetto: *Nell'area in oggetto è ammessa la ristrutturazione edilizia conservativa dell'edificio storico principale nel rispetto della sagoma, delle altezze consolidate e dei caratteri architettonici del centro storico. I manufatti pertinenziali esistenti e regolarmente legittimati privi di valore formale, possono essere demoliti e accorpamento sul lotto o in aderenza all'edificio principale senza incremento della superficie complessiva, al fine di favorire un assetto edilizio più ordinato e coerente, purché venga presentato un progetto unitario di intervento con la sistemazione dell'area di pertinenza e l'eliminazione di manufatti e strutture improprie. La trasformazione, finalizzata al recupero funzionale ai fini residenziali con possibilità di integrare funzioni compatibili (attività turistico-ricettiva, studi professionali), deve essere coerente con il fronte e il profilo edilizio e il linguaggio materico e costruttivo del centro storico.*

Modalità di attuazione: *Intervento diretto (ID)*

Vincoli ambientali: *nessuno*

PNRF 29 - Montefoscoli - Via dei Fossi / Ambito 2

Dati tecnico-urbanistici:

- Altezza massima consentita: mt 3,00

- Tipologia dell'intervento: *ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva.*

- Destinazioni ammissibili: *residenziale, attività turistico-ricettive, direzionale*

Disciplina di progetto: *Nell'area in oggetto è ammessa la ristrutturazione edilizia conservativa dell'edificio storico principale nel rispetto della sagoma, delle altezze consolidate e dei caratteri architettonici del centro storico. I manufatti pertinenziali esistenti e regolarmente legittimati privi di valore formale, possono essere demoliti e accorpamento sul lotto o in aderenza all'edificio principale senza incremento della superficie complessiva, al fine di favorire un assetto edilizio più ordinato e coerente, purché venga presentato un progetto unitario di intervento con la sistemazione dell'area di pertinenza e l'eliminazione di manufatti e strutture improprie. La trasformazione, finalizzata al recupero funzionale ai fini residenziali con possibilità di integrare funzioni compatibili (attività turistico-ricettiva, studi professionali), deve essere coerente con il fronte e il profilo edilizio e il linguaggio materico e costruttivo del centro storico.*

Modalità di attuazione: *Intervento diretto (ID)*

Vincoli ambientali: *nessuno*

PNRF 30 - Montefoscoli - Vicolo del Fratino

Dati tecnico-urbanistici:

- Altezza massima consentita: mt 2,70

- Tipologia dell'intervento: *ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva.*

- Destinazioni ammissibili: *residenziale, attività turistico-ricettive, direzionale*

Disciplina di progetto: *Nell'area in oggetto i manufatti pertinenziali esistenti e regolarmente legittimati privi di valore formale, possono essere demoliti e accorpamento sul lotto o in aderenza all'edificio principale senza incremento della superficie complessiva, al fine di favorire un assetto edilizio più ordinato e coerente, purché venga presentato un progetto unitario di intervento con la sistemazione dell'area di pertinenza. La trasformazione, finalizzata al recupero funzionale anche ai fini residenziali, deve essere coerente con il fronte e il profilo edilizio e il linguaggio materico e costruttivo del centro storico. La ricollocazione dei volumi esistenti sul lotto di pertinenza non deve essere visibile dagli spazi pubblici adiacenti (giardino Miravalle) e comprovata attraverso idonea documentazione grafica.*

Modalità di attuazione: *Intervento diretto (ID)*

Vincoli ambientali: *nessuno*

PNRF 31 - Montefoscoli - Via del Giardino

Dati tecnico-urbanistici:

- Altezza massima consentita: mt 2,20

- Tipologia dell'intervento: *ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva.*

- Destinazioni ammissibili: *attività agricola amatoriale*

Disciplina di progetto: All'interno dell'area è fatto divieto di nuove costruzioni, e dovranno essere rimosse le strutture improprie col contesto storico paesaggistico ad eccezione di quelle regolarmente autorizzate e condonate. Tali manufatti se realizzati con materiali incongrui, dovranno essere riqualificati, a pari volume, mediante interventi di recupero, risanamento e sostituzione con materiali congrui al luogo. E' sempre consentito e promosso l'accorpamento, tuttavia sarà possibile la realizzazione del manufatto singolo con interventi e localizzazioni a scarso impatto ambientale e previo opere di mitigazione a verde. In tutti i casi, le sistemazioni del terreno devono mantenere l'assetto originario con forme colturali consone al valore paesaggistico dell'area, non sono consentiti movimenti di terra e/o il rimodellamento dei pendii, salvo quanto necessario ad opere di consolidamento dei versanti.

Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID)

Vincoli ambientali: nessuno

PNRF 32 - Montefoscoli - Museo della civiltà contadina

Disciplina di progetto: Riqualificazione dell'area di pertinenza del museo con demolizione anche parziale della muratura in fregio a via Scarpetta al fine di creare una continuità visiva con la via pubblica. Sono ammessi piccoli volumi di servizio a fini igienico-sanitari.

Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID)

Vincoli ambientali: nessuno

PNRF 33 - Montefoscoli - Via del Cimitero

Dati tecnico-urbanistici:

- Tipologia dell'intervento: addizione volumetrica
- Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistico-ricettive

Disciplina di progetto: È ammessa l'addizione volumetrica per l'edificio esistente nei limiti del 10% della volumetria complessiva, finalizzata al miglioramento funzionale dell'edificio. L'addizione volumetrica dovrà essere progettata con particolare attenzione alla coerenza architettonica e alla continuità dei materiali.

Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID)

Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003)

PNRF 34 - Montacchita - Il Castello

Dati tecnico-urbanistici:

- Superficie coperta edificabile complessiva non superiore a 300mq, corrispondente a circa il 50% della superficie coperta totale dell'edificio poligonale preesistente
- Volumetria massima complessiva (compresa l'esistente) non superiore a mc. 2400, corrispondente a circa il 50% della volumetria totale dell'edificio poligonale preesistente
- Altezza massima in gronda di ml.6,50 e con un massimo di 2 piani fuori terra. Nel caso di tetto ad un'unica falda l'altezza è relativa alla facciata principale con pendenza del tetto non superiore al 33%
- Sono ammesse complessivamente n. 4 unità immobiliari (compresa l'esistente)
- Permeabilità del suolo, almeno il 50% dell'area
- Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistico-ricettive

Disciplina di progetto: La zona comprende porzione dell'area e degli immobili esistenti e preesistenti della Rocca della Montacchita. L'intervento ammesso è di ampliamento dell'edificio esistente e/o la nuova edificazione, con l'obiettivo del recupero dell'intera area fortemente degradata il cui resede è risultato dalla demolizione post-guerra di porzione del preesistente edificio poligonale. Non sono ammessi volumi aggiuntivi rispetto all'impianto planimetrico originario accertato. Per la porzione d'edificio esistente, (abitazione), se non ricompreso in un progetto unitario di nuova edificazione o di ampliamento, è ammesso l'intervento diretto e fino alla ristrutturazione edilizia. Per la porzione del corpo di fabbrica nel resede, del quale è rimasto parte del muro perimetrale finestrato e parte della orditura di copertura, esso potrà essere ristrutturato e riutilizzata la volumetria.

Caratteri architettonici e formali

- La nuova edificazione o gli ampliamenti dovranno essere realizzati con paramento murario intonacato o faccia-vista; l'utilizzo di strutture in cemento armato è tollerato se occultate con rivestimenti.
- Non sono consentiti terrazzi in aggetto e aperture o interruzioni praticate nelle falde di copertura per la formazione di terrazze a tasca; sono invece ammessi i lucernari, purché non sporgenti e posti in continuità con le pendenze del tetto.
- La copertura dovrà essere del tipo a capanna o padiglione; nel caso di tetti con pendenza superiore al 33% la volumetria compresa al di sotto dei solai è computata per intero anche se non accessibile.

Materiali e finiture

- I materiali e le finiture degli edifici dovranno richiamarsi a tipologie appartenenti alla tradizione del luogo; le superfici esterne potranno essere in laterizio a vista oppure intonacate e tinteggiate con colori tradizionali (terre, ocre, rosso mattone ecc.); il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi ed embrici in laterizio.

- Non sono ammessi i vetri specchianti e infissi o serramenti esterni in alluminio anodizzato; l'eventuale sistema di oscuramento delle finestre dovrà essere costituito da scuri interni o da persiane in legno verniciate o al naturale.

Sistemazioni esterne dell'area

Per gli spazi aperti è consentito:

- il rifacimento delle sistemazioni esterne originarie, conservando e ripristinando, per quanto possibile, gli elementi d'arredo tipici tradizionali locali esistenti e nel rispetto delle forme e delle dimensioni originarie;

- l'esecuzione di opere esterne atte a valorizzare l'organizzazione morfologica e distributiva degli spazi, i cui elementi sia d'arredo funzionale sia di decoro come vialini pedonali, muretti, strutture pergolate, corpi illuminanti ecc. devono integrarsi alle forme tradizionali esistenti ed essere realizzati con materiali tradizionali locali;

- la messa a dimora di nuove alberature ed arbusti tradizionali e si prescrive il mantenimento delle alberature d'alto fusto, di pregio, esistenti.

- le strutture pergolate devono essere costruite con materiali tradizionali quali il legno e il ferro; l'uso di mattoni faccia-vista è consentito per i soli piedritti.

È consentita inoltre la costruzione di una piccola piscina scoperta oltre a locale tecnico entroterra ed ispezionabile da un solo lato, per l'alloggiamento degli impianti di trattamento delle acque.

Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID). Il progetto edilizio dovrà contestualmente prevedere un apposito progetto per la sistemazione ambientale degli spazi esterni di pertinenza. Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.

Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003)

Art. 41 - I Progetti Norma per le aree in Copianificazione (P.N.C.)

1. Le aree individuate dal PSI dell'Unione Valdera come aree in copianificazione sono soggette a specifiche schede denominate PNC (Progetto Norma per le aree in Copianificazione) identificate con un numero crescente seguito da una denominazione toponomastica.

2. Il PNC riporta lo stesso numero della corrispondente area del PSI dell'Unione Valdera. Tali indicazioni sono riportati sulla cartografia del P.O.C..

3. Ciascuna scheda contiene le seguenti quattro voci principali identificate dalle lettere B), C), E) e F) e può contenere un complesso di sub-voci secondarie:

B) DATI TECNICO-PROGETTUALI E LA DESTINAZIONE URBANISTICA

- Superficie territoriale

- Superficie/Volumetria di progetto

- H max

- Tipologia dell'intervento previsto

- Destinazioni ammissibili

C) DIRETTIVE E PRESCRIZIONI DI PROGETTO

- Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

- La progettazione architettonica e i morfo-tipi insediativi e territoriali

E) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

F) CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

- Aspetti geologici, ambientali e sismici

- Prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

- Prescrizioni archeologiche, culturali e paesaggistiche

- Vincoli ambientali

4. I PNC sono riportati sub Allegato N. 3 alle presenti NTA del P.O.C.

Art. 42 - Gli ambiti di valorizzazione e riqualificazione ambientale (A.V.R.A.)

1. Gli ambiti della valorizzazione, riqualificazione e della valorizzazione ambientale istituiscono delle aree appositamente perimetrate in cartografia del P.O.C. nelle quali sono previsti specifici progetti di riqualificazione e recupero ambientale che ne preservino e potenzino il valore ambientale e paesaggistico (*tracciati, percorsi, fonti, manufatti storici, piazze, parchi pubblici e simili*).
2. Tali ambiti sono elencati di seguito ed assoggettati alla relativa disciplina.

FORCOLI

AVRA01 - Forcoli - Ambito di valorizzazione e riqualificazione ambientale di Via dell'Impietrato e della strada vicinale della Chiesa di Forcoli

Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale/architettonica e fruizione in sicurezza.

Disciplina di progetto: In questo contesto di rilevanza storico-ambientale, è essenziale assicurare la conservazione dell'antico tracciato attraverso un programma sistematico di interventi di manutenzione e conservazione, integrati con elementi di arredo urbano in armonia con l'ambiente circostante. Il percorso in pietra locale, testimonianza dell'identità storica del luogo, è stato recentemente restaurato. È inoltre prevista la riconnessione strategica nord/sud con via Nuova e da qui con via Geri, attraverso una riconfigurazione rispettosa dei tracciati esistenti e che valorizzi le aree verdi vicine. L'obiettivo è creare un percorso ad anello sicuro e accessibile, dotato di spazi di sosta e belvedere, che colleghi il centro di Forcoli con la zona elevata del Borgo, dove sono presenti le principali emergenze architettoniche, creando così un itinerario culturale-naturalistico che valorizzi sia il patrimonio costruito che quello ambientale.

Modalità di attuazione: Progetto pubblico

AVRA02 - Forcoli - Ambito di valorizzazione e riqualificazione ambientale di Via Nuova/Madonna della Neve

Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza.

Disciplina di progetto: L'ambito è destinato alla messa in sicurezza e alla riqualificazione paesaggistico-ambientale del versante franoso mediante tecniche a basso impatto di ingegneria naturalistica. Sono ammessi interventi di regimazione delle acque, drenaggi, palificate, graticciate, terre rinforzate e opere di consolidamento naturaliformi, finalizzate alla stabilità del pendio e al ripristino della vegetazione autoctona.

Modalità di attuazione: Progetto pubblico o privato

AVRA03 - Forcoli - Ambito di valorizzazione e riqualificazione ambientale della Tosola e Rio della Stoppa

Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e promozione di attività compatibili con la salvaguardia dell'ecosistema fluviale.

Disciplina di progetto: In quest'ambito l'obiettivo generale, dal punto di vista idraulico, è quello di individuare gli interventi volti alla messa in sicurezza dell'abitato di Forcoli per eventi di piena del Botro della Tosola con tempo di ritorno duecentennale. A fronte del suddetto obiettivo di natura idraulica, le scelte progettuali dovranno essere calibrate sulla realtà del contesto territoriale e ambientale, nel senso più ampio del termine, caratterizzato sia da elementi di naturalità che da fattori antropici. Sarà quindi necessario adottare soluzioni tecniche compatibili, per quanto possibile, con l'uso agricolo delle zone interessate e con le esigenze di inserimento in un territorio fortemente antropizzato nella parte dell'abitato di Forcoli, in cui si rilevano spesso preesistenze che costituiscono vincoli agli interventi da poter realizzare. L'individuazione delle soluzioni progettuali dovrà essere condotta cercando di coniugare le esigenze di natura idraulica con quelle di inserimento urbanistico, ambientale e paesaggistico delle opere, rispettando, in quanto prevalenti, le disposizioni contenute all'interno dell'**Allegato 8B** del vigente **PIT-PPR**.

Modalità di attuazione: Progetto pubblico

MONTACCHITA

AVRA04 - Montacchita - Ambito di valorizzazione e riqualificazione ambientale di Via di Federigo e delle Fonti

Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza del crinale e del sistema delle fonti.

Disciplina di progetto: Per quest'ambito si prevede la riqualificazione e il potenziamento del tracciato viario di via di Federigo, quale collegamento alternativo fra Montechiari, le case sparse in Loc. "Podere del Ceppeto" e la strada comunale della Montacchita, e il restauro della fonte della Montacchita e della fonte di Montechiari.

La riqualificazione e l'adeguamento del tracciato potrà avvenire anche attraverso interventi di rettifica e di allargamento della sede stradale nell'ambito di un progetto esecutivo di opera pubblica. Tale intervento è da ritenersi strategico per migliorare la viabilità dei borghi collinari di Montacchita e Montechiari. Le opere connesse a quest'intervento dovranno essere realizzate nel rispetto del luogo, riprofilando le arginature e le canalette di scolo, con particolare attenzione agli aspetti naturalistici. Sarà altresì previsto il restauro conservativo della fonte e dello spazio antistante. I manufatti esistenti dovranno essere sottoposti a un intervento mirato a preservarne l'integrità materica e strutturale, condotto nel rispetto delle preesistenze storiche e architettoniche. Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive compatibili con la tradizione locale e con i principi del restauro. Parte integrante di questo processo saranno gli accurati trattamenti di pulitura e sanificazione delle superfici murarie, finalizzati alla rimozione di depositi superficiali, efflorescenze saline, biodeteriogeni (muschi, licheni, ecc.) e vegetazione infestante. Laddove si renda necessaria l'implementazione di un sistema di illuminazione pubblica, si opterà per soluzioni tecnologiche ad alta efficienza energetica e a basso impatto ambientale. I corpi illuminanti saranno scelti e posizionati in modo da minimizzare l'inquinamento luminoso e preservare l'ecosistema notturno dell'area, garantendo al contempo la sicurezza e la fruibilità degli spazi. L'intervento di riqualificazione sarà completato da un progetto di valorizzazione del sito. Questo comprenderà l'installazione di arredi e di una segnaletica informativa e didattica, realizzata con materiali durevoli e in armonia con il contesto, che avrà lo scopo di illustrare l'importanza storica, ambientale e culturale della fonte, sensibilizzando i visitatori sulla necessità di tutelare e conservare questo patrimonio. L'obiettivo finale è promuovere una fruizione consapevole e sostenibile del sito, favorendo un turismo responsabile e rispettoso dell'ambiente.

Modalità di attuazione: Progetto pubblico

BACCANELLA - MONTANELLI

AVRA05 - Baccanella - Ambito di valorizzazione e riqualificazione ambientale del Rigone

Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e promozione di attività compatibili con la salvaguardia dell'ecosistema fluviale.

Disciplina di progetto: In quest'ambito l'obiettivo generale, dal punto di vista idraulico, è quello di individuare gli interventi volti alla messa in sicurezza dell'abitato di Baccanella per eventi di piena del Botro del Rigone. A fronte del suddetto obiettivo di natura idraulica, le scelte progettuali dovranno essere calibrate sulla realtà del contesto territoriale e ambientale, nel senso più ampio del termine, caratterizzato sia da elementi di naturalità che da fattori antropici. Sarà quindi necessario adottare soluzioni tecniche compatibili, per quanto possibile, con l'uso agricolo delle zone interessate e con le esigenze di inserimento in un territorio antropizzato nella parte dell'abitato di Baccanella. L'individuazione delle soluzioni progettuali dovrà essere condotta cercando di coniugare le esigenze di natura idraulica con quelle di inserimento urbanistico, ambientale e paesaggistico delle opere, rispettando, in quanto prevalenti, le disposizioni contenute all'interno dell'**Allegato 8B** del vigente **PIT-PPR**.

Modalità di attuazione: Progetto pubblico

AVRA06 - Montanelli - Ambito di valorizzazione e riqualificazione ambientale del PIP attuato di Montanelli

Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza

Disciplina di progetto: Quest'ambito è funzionale alla creazione di un'area interconnessa al PIP (Piano Insediamenti Produttivi) attuato, su tale area potranno essere progettate aree a verde attrezzate con funzione sia ecologica che ricreativa, collegamenti stradali strategici per migliorare la viabilità interna dell'area produttiva, nonché servizi complementari afferenti al succitato PIP, quali parcheggi di interscambio e strutture di supporto logistico. Il progetto di riqualificazione e valorizzazione dovrà attuarsi tramite progetto pubblico, eventualmente articolato in stralci funzionali.

Nell'ambito dell'AVRA06 è altresì ammessa la realizzazione di un'area attrezzata per la sosta temporanea di autocaravan e camper, progettata nel rispetto dei criteri di sostenibilità ambientale e paesaggistica, finalizzata alla promozione della funzione sostenibile del territorio e al supporto delle attività produttive, turistiche e ricreative. Tale area dovrà essere dotata dei servizi essenziali, quali punti di approvvigionamento

idrico ed elettrico, sistemi per lo smaltimento delle acque reflue e dei rifiuti, adeguata illuminazione e segnaletica, nonché spazi di sosta dimensionati secondo la normativa vigente.

Modalità di attuazione: Progetto pubblico o privato.

AVRA07 - Montanelli - Ambito di valorizzazione e riqualificazione ambientale Bosco del Futuro

Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale

Disciplina di progetto: L'ambito è destinato alla realizzazione di un **bosco periurbano** volto a: attuare la piantumazione di **un albero per ogni neonato o minore adottato** residente nel Comune, in attuazione dell'art. 2 della **L. 10/2013** ("Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani"); migliorare la qualità dell'aria, la biodiversità e il microclima locale; favorire la partecipazione e l'educazione ambientale della comunità; contribuire alla mitigazione paesaggistica delle aree di margine urbano.

Sono ammessi esclusivamente interventi di **forestazione urbana e messa a dimora** di specie arboree e arbustive autoctone, **sistemazioni a verde, percorsi pedonali e ciclabili**, piazzole di sosta, panchine e piccole strutture didattiche o informative in legno, **opere di regimazione idraulica e drenaggio sostenibile** (fossi, trincee drenanti, aree di infiltrazione), **impianti di irrigazione a basso consumo, installazione di segnaletica educativa o totem identificativi per ogni pianta** dedicata ai nuovi nati.

Nella suddetta AVRA è consentita inoltre la realizzazione, nella parte di proprietà che l'Amministrazione comunale con delibera di G.M. n. 69 del 30/05/2025 ha espresso la volontà di procedere alla concessione in uso, di un manufatto in legno con una superficie massima di mq 24 ed una altezza di mt 2,20 in gronda. L'accesso carrabile alla suddetta struttura, da eseguirsi con materiale drenante, è consentita esclusivamente da Via Molino del Roglio.

Non sono ammesse le modifiche sostanziali della morfologia naturale del terreno, l'utilizzo di specie vegetali esotiche o invasive, la realizzazione di superfici impermeabili, salvo percorsi pedonali e carrabili drenanti.

Modalità di attuazione: Progetto pubblico o accordi pubblico-privato, patti di collaborazione, o sponsorizzazioni ambientali ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990.

ALICA

AVRA08 - Alica - Ambito di valorizzazione e riqualificazione ambientale di Via comunale vecchia di Alica

Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza del crinale.

Disciplina di progetto: Il progetto dovrà prevedere il ripristino dell'antico tracciato stradale, comprendendo il restauro del vecchio lastricato, ove ancora presente, la riprofilazione delle arginature e delle fossette di scolo, con particolare attenzione al rispetto degli aspetti naturalistici. L'obiettivo è collegare nuovamente l'ambiente rurale, caratterizzato da una storica rete di percorsi di connessione all'appoderamento tipico delle pendici collinari, con l'abitato di Alica. Il progetto dovrà prevedere il ripristino dell'antico tracciato stradale, restituendogli la sua funzione storica e paesaggistica attraverso un intervento mirato di restauro e riqualificazione. Le operazioni comprenderanno il recupero del vecchio lastricato, ove ancora presente, con tecniche conservative che ne preservino l'autenticità, la riprofilazione delle arginature per garantire la stabilità del percorso e il ripristino delle fossette di scolo per un efficace drenaggio delle acque meteoriche. Tutte le lavorazioni dovranno essere eseguite con particolare attenzione alla tutela degli aspetti naturalistici, nel rispetto della morfologia del territorio. L'obiettivo peculiare dovrà essere quello di ricreare un collegamento armonico tra l'ambiente rurale e l'abitato di Alica, restituendo continuità alla storica rete di percorsi che, in passato, rappresentavano un elemento essenziale del sistema di appoderamento tipico delle pendici collinari.

Modalità di attuazione: Progetto pubblico

VILLA SALETTA

AVRA09 - Villa Saletta - Ambito di valorizzazione e riqualificazione ambientale del Fontino

Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza del crinale e del sistema delle fonti.

Disciplina di progetto: Valorizzazione del sistema ambientale e paesaggistico e del percorso fino alla fonte di Villa Saletta

Modalità di attuazione: Progetto pubblico o privato.

GELLO

AVRA10 - Gello - Ambito di valorizzazione e riqualificazione ambientale della fonte di Gello e della strada vicinale di San Lorenzo

Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza del crinale e del sistema delle fonti.

Disciplina di progetto: Al fine di valorizzare il sistema ambientale e paesaggistico, e connettere l'area all'antico percorso di crinale fino alla fonte di Gello, è prevista la riqualificazione del sentiero che conduce alla fonte, includendo il restauro della stessa. Gli interventi ambientali dovranno avvenire mediante tecniche di ingegneria naturalistica, prediligendo l'utilizzo di materiali a basso impatto ambientale, quali pietra locale, legno e terra stabilizzata. Gli interventi di ripristino dovranno rispettare le caratteristiche storiche e paesaggistiche del sito, migliorandone la fruibilità senza alterare la morfologia naturale del territorio. Lungo il percorso potranno essere installati punti informativi e segnaletica ecocompatibile, con l'obiettivo di sensibilizzare i visitatori sulla tutela ambientale e sulla storia del luogo. Tutti gli interventi previsti dovranno essere improntati ai principi di sostenibilità e di tutela del paesaggio, con particolare attenzione alla salvaguardia e alla valorizzazione della vegetazione locale.

Modalità di attuazione: Progetto pubblico o privato.

PALAIA

AVRA11 - Palaia - Ambito di valorizzazione e riqualificazione ambientale della Rocca di Palaia

Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale/architettonica e fruizione in sicurezza.

Disciplina di progetto: L'obiettivo dell'intervento è valorizzare e permettere una corretta fruizione dei luoghi storici tramite la creazione di un parco pubblico, rispettando i principi di tutela ambientale, paesaggistica e architettonica. Gli interventi dovranno prevedere la realizzazione di un percorso pedonale accessibile e integrato nel contesto storico-naturalistico, oltre a piccole aree attrezzate per la sosta e la contemplazione del paesaggio. Gli arredi urbani saranno realizzati con materiali e soluzioni che garantiscano coerenza stilistica con il contesto storico e piena compatibilità con gli elementi naturali preesistenti. Sul versante nord, accessibile da Via Italia, sarà possibile creare un'area di sosta destinata al parcheggio a servizio del centro storico. Questa infrastruttura sarà progettata rispettando i principi di sostenibilità ambientale, utilizzando materiali drenanti che garantiscano la permeabilità del suolo e minimizzino l'impatto sul regime idrogeologico. Le opere di mitigazione ambientale, come la piantumazione di essenze arboree e arbustive autoctone, saranno orientate alla ricostituzione del paesaggio originario e alla creazione di schermature visive efficaci per garantire l'integrazione dell'intervento nel contesto naturale e urbano circostante. Per quanto riguarda la stabilizzazione e il consolidamento dei versanti, gli interventi saranno realizzati esclusivamente con tecniche di ingegneria naturalistica, privilegiando l'utilizzo di materiali a basso impatto ambientale e soluzioni che favoriscano il consolidamento del suolo attraverso processi naturali. Le opere di contenimento saranno progettate per preservare la morfologia del terreno e garantire la continuità ecologica, evitando l'alterazione degli equilibri idrogeologici e della vegetazione spontanea. L'intervento complessivo dovrà adottare un approccio integrato che bilanci la valorizzazione del patrimonio storico con la tutela del paesaggio e dell'ambiente, promuovendo un modello di sviluppo sostenibile orientato alla fruizione consapevole e alla salvaguardia delle risorse naturali e culturali del territorio.

Modalità di attuazione: Progetto pubblico

AVRA12 - Palaia - Ambito di valorizzazione e riqualificazione ambientale del Versante di Via del Popolo/Botro della Fonte

Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza.

Disciplina di progetto: Per l'ambito in questione risultano imprescindibili interventi di consolidamento geotecnico delle scarpate e misure sistematiche per la salvaguardia pedologica, con particolare riferimento alla prevenzione dei fenomeni erosivi e di dissesto idrogeologico. Gli interventi dovranno garantire la stabilità del sistema suolo-vegetazione mediante l'uso di materiali locali e piante con radici capaci di rinforzare il terreno. La vegetazione, selezionata secondo criteri tecnici specifici, dovrà aumentare progressivamente la resistenza al taglio del suolo e favorire la formazione di un suolo strutturato.

Gli interventi previsti sul Botro della Fonte, consistono nella pulizia della vegetazione e la realizzazione di n. 5 briglie in legname secondo le metodologie dell'ingegneria naturalistica, per la difesa dall'erosione lungo il corso del ramo del Botro della Fonte.

Modalità di attuazione: Progetto pubblico o privato

AVRA13 - Palaia - Ambito di valorizzazione e riqualificazione ambientale di via della Fonte e dei lavatoi

Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza.

Disciplina di progetto: L'intervento, inquadrato in un contesto di riqualificazione e valorizzazione del patrimonio storico-ambientale, dovrà prevedere una serie di opere di manutenzione e restauro conservativo articolate e interconnesse. Saranno prevedibili le opere di manutenzione delle scarpate, già precedentemente oggetto di opere di consolidamento, al fine di garantirne la stabilità geotecnica a lungo termine e prevenire fenomeni di dissesto idrogeologico. Sarà altresì previsto il restauro conservativo della fonte e dei lavatoi. I manufatti esistenti dovranno essere sottoposti a un intervento mirato a preservarne l'integrità materica e strutturale, condotto nel rispetto delle preesistenze storiche e architettoniche. Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive compatibili con la tradizione locale e con i principi del restauro. Parte integrante di questo processo saranno gli accurati trattamenti di pulitura e sanificazione delle superfici murarie, finalizzati alla rimozione di depositi superficiali, efflorescenze saline, biodeteriogeni (muschi, licheni, ecc.) e vegetazione infestante. Ove necessario, si eseguiranno interventi mirati al consolidamento strutturale dei manufatti, al fine di garantirne la stabilità e la sicurezza statica. Tali interventi saranno progettati e realizzati nel rispetto dell'aspetto originario e delle caratteristiche costruttive, privilegiando tecniche di intervento reversibili e a basso impatto. Laddove si renda necessaria l'implementazione di un sistema di illuminazione pubblica, si opterà per soluzioni tecnologiche ad alta efficienza energetica e a basso impatto ambientale. I corpi illuminanti saranno scelti e posizionati in modo da minimizzare l'inquinamento luminoso e preservare l'ecosistema notturno dell'area, garantendo al contempo la sicurezza e la fruibilità degli spazi. L'intervento di riqualificazione sarà completato da un progetto di valorizzazione del sito. Questo comprenderà l'installazione di una segnaletica informativa e didattica, realizzata con materiali durevoli e in armonia con il contesto, che avrà lo scopo di illustrare l'importanza storica, ambientale e culturale della fonte e dei lavatoi, sensibilizzando i visitatori sulla necessità di tutelare e conservare questo patrimonio. L'obiettivo finale è promuovere una fruizione consapevole e sostenibile del sito, favorendo un turismo responsabile e rispettoso dell'ambiente.

Modalità di attuazione: Progetto pubblico o privato

AVRA14 - Palaia - Ambito di valorizzazione e riqualificazione ambientale della Pieve di San Martino

Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza.

Disciplina di progetto: L'intervento, inquadrato in un contesto di riqualificazione e valorizzazione del patrimonio storico-ambientale, dovrà prevedere una serie di opere di manutenzione e restauro conservativo articolate e interconnesse. Saranno prevedibili le opere di manutenzione della scarpata, già precedentemente oggetto di opere di consolidamento, al fine di garantirne la stabilità geotecnica a lungo termine e prevenire fenomeni di dissesto idrogeologico. Per la parte sottostante Viale della Pieve, eventuali interventi di consolidamento geotecnico delle scarpate dovranno essere eseguiti con tecniche di ingegneria naturalistica.

Modalità di attuazione: Progetto pubblico

AVRA15 - Palaia - Ambito di valorizzazione e riqualificazione ambientale del versante nord del cimitero di Palaia

Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza.

Disciplina di progetto: L'ambito è destinato alla messa in sicurezza e alla riqualificazione paesaggistico-ambientale del versante franoso mediante tecniche a basso impatto di ingegneria naturalistica. Sono ammessi interventi di regimazione delle acque, drenaggi, palificate, graticciate, terre rinforzate e opere di consolidamento naturaliformi, finalizzate alla stabilità del pendio e al ripristino della vegetazione autoctona.

Modalità di attuazione: Progetto pubblico

AVRA16 - Partino - Ambito di valorizzazione e riqualificazione alle pendici del versante della Chiesa dell'Assunta

Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza.

Disciplina di progetto: L'intervento di riqualificazione dell'area adiacente alla SP Palaiese dovrà essere finalizzato alla creazione di uno spazio destinato alla sosta dei veicoli e di un eventuale percorso pedonale che colleghi con il piazzale di fronte alla Chiesa di Santa Maria Assunta. Il progetto dovrà assicurare un impatto minimo sull'ambiente e sul paesaggio, integrandosi armoniosamente con l'area circostante. Per questo scopo si utilizzeranno materiali drenanti e a basso impatto ambientale, e si potranno includere piante native per garantire un'adeguata integrazione con il paesaggio. L'obiettivo complessivo dell'intervento sarà la valorizzazione del contesto storico e naturalistico, promuovendo un utilizzo sostenibile dell'area e migliorando la qualità dello spazio pubblico a vantaggio sia dei residenti che dei visitatori.

Modalità di attuazione: Progetto pubblico o privato

AVRA17 - Partino - Ambito di valorizzazione e riqualificazione ambientale della fonte di Partino

Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza.

Disciplina di progetto: Le fonti ricomprese in questo ambito hanno un'origine storica che risale al XIX e XX secolo, un periodo in cui gli acquedotti nelle aree rurali del territorio non erano ancora diffusi. In quel contesto, l'approvvigionamento idrico e le attività di lavaggio dei panni avvenivano in luoghi comuni, spesso presso sorgenti naturali. L'area comprende due fonti, denominate "superiore" e "inferiore". Gli interventi previsti devono perseguire un duplice obiettivo: il recupero architettonico e la valorizzazione del patrimonio storico e ambientale. In particolare, si intende realizzare un percorso conoscitivo nel bosco di Partino, il cui ecosistema e valore paesaggistico vanno tutelati e integrati nel progetto di riqualificazione. Le fonti, storicamente punto di riferimento per l'approvvigionamento idrico e luogo di aggregazione della comunità, mantengono ancora oggi un ruolo significativo per gli abitanti e per chi percorre la SP Palaiese. I progetti di recupero dovranno includere il restauro conservativo dei manufatti esistenti, con l'impiego di materiali e tecniche compatibili con la tradizione costruttiva locale. Le operazioni comprenderanno la sanificazione e la pulitura delle superfici murarie, la rimozione di efflorescenze, muschi e vegetazione infestante, nonché l'eliminazione di graffiti dalla volta della fonte superiore. Dovrà essere garantita la stabilità strutturale dei manufatti, con interventi mirati alla conservazione del loro aspetto originario. Parallelamente, la valorizzazione dell'area dovrà prevedere il miglioramento del percorso di collegamento con la viabilità pubblica, favorendone l'integrazione con la rete di itinerari pedonali e ciclabili del comune di Palaia. Gli interventi ambientali e il ripristino dei sentieri dovranno essere realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica, utilizzando materiali ecosostenibili. Particolare attenzione dovrà essere posta nella scelta della vegetazione da piantumare, privilegiando specie autoctone che si armonizzino con il contesto paesaggistico.

Al fine di garantire un equilibrio tra tutela ambientale e fruizione pubblica, il progetto dovrà prevedere soluzioni che riducano al minimo l'impatto visivo e ambientale degli interventi. L'illuminazione pubblica, laddove necessaria, dovrà essere realizzata con sistemi a basso impatto energetico e orientata in modo da non alterare l'ecosistema notturno della zona. Infine, la valorizzazione del sito dovrà includere un'adeguata segnaletica informativa, finalizzata a sensibilizzare i visitatori sull'importanza storica, ambientale e culturale delle fonti e del bosco di Partino, contribuendo così alla loro tutela e alla promozione di un turismo sostenibile.

Modalità di attuazione: Progetto pubblico o privato

COLLEOLI

AVRA018 - Colleoli - Ambito di valorizzazione e riqualificazione ambientale della fonte di Colleoli

Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza.

Disciplina di progetto: Al fine di incentivare la corretta percezione e fruizione del paesaggio, dei beni culturali e ambientali, è prevista la riqualificazione del sentiero che conduce alla fonte di Colleoli, con interventi mirati al restauro e alla valorizzazione della fonte stessa. La realizzazione del sentiero dovrà avvenire mediante tecniche di ingegneria naturalistica, privilegiando l'utilizzo di materiali a basso impatto ambientale, quali pietra locale, legno e terra stabilizzata. Gli interventi di ripristino dovranno rispettare le caratteristiche storiche e paesaggistiche del sito, migliorandone la fruibilità senza alterare la morfologia naturale del territorio. Lungo il percorso potranno essere installati punti informativi e segnaletica

ecocompatibile, con l'obiettivo di sensibilizzare i visitatori sulla tutela ambientale e sulla storia del luogo. Tutti gli interventi previsti dovranno essere improntati ai principi di sostenibilità e di tutela del paesaggio, con particolare attenzione alla salvaguardia e alla valorizzazione della vegetazione locale.

Modalità di attuazione: Progetto pubblico o privato

MONTEFOSCOLI

AVRA19 - Montefoscoli - Ambito di valorizzazione e riqualificazione ambientale Area di sosta "Montefoscoli"

Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza.

Disciplina di progetto: A seguito del ripristino dell'antica viabilità comunale di collegamento tra il Centro storico e la strada comunale per Palaia, è essenziale assicurare la conservazione sia del ripristinato tracciato, che si connette anche al GPN, sia degli elementi di arredo e della cartellonistica, attraverso un programma sistematico di interventi di manutenzione e conservazione.

Modalità di attuazione: Progetto pubblico

AVRA20 - Montefoscoli - Ambito di valorizzazione e riqualificazione ambientale dell'area paesistica di pertinenza del centro storico di Montefoscoli

Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza.

Disciplina di progetto: L'ambito in oggetto persegue, tra i suoi obiettivi strategici, la duplice finalità di salvaguardare l'integrità del paesaggio collinare e di potenziare essenziali servizi di pubblica utilità a beneficio dell'intero abitato di Montefoscoli e del prestigioso complesso del centro storico e del nucleo della "Fattoria ex-Gaslini". Quest'area rappresenta una risorsa fondamentale per garantire quella connessione vitale tra comunità e territorio.

All'interno dell'area è fatto divieto di nuove costruzioni e dovranno essere rimosse le strutture improprie col contesto storico paesaggistico ad eccezione di quelle regolarmente autorizzate e condonate. Tali manufatti se realizzati con materiali incongrui, dovranno essere riqualificati mediante interventi di recupero, risanamento e sostituzione con materiali congrui al luogo di dimensione massima **mt. 4x3x2,20** di altezza, previa realizzazione di opere di mitigazione di impatto ambientale.

In tutti i casi, le sistemazioni del terreno devono mantenere l'assetto originario con forme colturali consone al valore paesaggistico dell'area, non sono consentiti movimenti di terra e/o il rimodellamento dei pendii, salvo quanto necessario ad opere di consolidamento dei versanti.

Nell'area si prevede inoltre la realizzazione di orti sociali quali elementi qualificanti al servizio della popolazione, concepiti non solo come spazi produttivi ma come veri catalizzatori di coesione sociale, in grado di promuovere pratiche virtuose di agricoltura sostenibile, facilitare scambi intergenerazionali e valorizzare attivamente il contesto paesaggistico che costituisce patrimonio identitario della comunità.

- Gli orti saranno delimitati esclusivamente con materiali naturali e sostenibili, quali siepi verdi o recinzioni in legno non trattato, così da minimizzare l'impatto visivo e ottimizzare l'integrazione con il pregiato contesto ambientale circostante.

- A supporto dell'attività degli orti potranno essere realizzate strutture leggere in legno, concepite sia per il ricovero degli attrezzi sia come spazi per attività didattiche e ricreative, implementate attraverso progetti pubblici che adotteranno rigorosi criteri di bioedilizia e minimo impatto ambientale.

- L'intera area sarà dotata di un innovativo sistema di raccolta e gestione sostenibile delle acque piovane destinato all'irrigazione, promuovendo attivamente il risparmio idrico e la tutela delle risorse naturali in un'ottica di economia circolare.

L'area costituirà un elemento strategico per l'implementazione dei servizi essenziali (come ad esempio parcheggi, aree a verde) all'abitato di Montefoscoli, assicurando quella naturale e necessaria connessione tra spazi residenziali e servizi alla cittadinanza, nonché rappresentando un'opportunità cruciale per il potenziale sviluppo e valorizzazione della "Fattoria ex-Gaslini". Questo approccio integrato dovrà garantire:

- Un'integrazione armoniosa e rispettosa delle nuove strutture con il paesaggio circostante, attraverso soluzioni architettoniche e materiali studiati specificamente per preservare e valorizzare il contesto naturale e storico.

- L'impiego di sistemi ad alta efficienza energetica che renderanno l'area un modello di sostenibilità e innovazione al servizio della comunità.

- La creazione strategica di aree verdi di mitigazione e schermatura paesaggistica che, oltre a ridurre l'impatto visivo, favoriranno la biodiversità locale e arricchiranno il patrimonio naturalistico dell'area. Tutti gli interventi previsti dovranno rispettare rigorosamente i principi di sostenibilità e tutela del paesaggio, con particolare attenzione alla preservazione della vegetazione locale. La selezione delle specie da piantumare privilegerà essenze autoctone pienamente compatibili con il contesto ecologico, contribuendo attivamente alla conservazione della biodiversità e alla stabilità del suolo. Dovrà essere evitato qualsiasi intervento che possa alterare l'equilibrio naturale della zona, promuovendo esclusivamente soluzioni che favoriscano l'inserimento armonioso delle nuove opere nel prezioso paesaggio collinare.

Modalità di attuazione: Progetto pubblico o privato

AVRA21 - Montefoscoli - Ambito di valorizzazione e riqualificazione ambientale del varco di Via Piana, della Fonte di Vallaia e del Campo Sportivo

Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza.

Disciplina di progetto: L'ambito in oggetto ha tra i suoi obiettivi primari la tutela del paesaggio collinare e la prevenzione della saldatura tra le zone edificate della propaggine sud, garantendo al contempo la creazione di servizi di pubblica utilità a beneficio della comunità e dell'impianto sportivo esistente. Nell'area potranno essere realizzati orti sociali a servizio della popolazione, con l'obiettivo di favorire pratiche di agricoltura sostenibile, promuovere la socializzazione e valorizzare il contesto paesaggistico.

Gli orti dovranno essere perimetrati con materiali naturali e sostenibili, come siepi verdi o recinzioni in legno non trattato, al fine di ridurre l'impatto visivo e migliorare l'integrazione ambientale.

A servizio degli orti potranno essere previste strutture leggere in legno per il ricovero degli attrezzi e per attività didattiche e ricreative, realizzate attraverso progetti pubblici con criteri di bioedilizia e minimo impatto ambientale.

L'area dovrà essere dotata di un sistema di raccolta e gestione sostenibile delle acque piovane per l'irrigazione, favorendo il risparmio idrico e la tutela delle risorse naturali.

L'area potrà essere destinata all'ampliamento e alla riqualificazione dell'impianto sportivo e delle aree e strutture di servizio connesse, garantendo:

Un'integrazione armoniosa delle nuove strutture con il paesaggio circostante, attraverso soluzioni architettoniche e materiali compatibili con il contesto naturale.

L'utilizzo di sistemi ad alta efficienza energetica

L'inserimento di aree verdi di mitigazione e schermatura paesaggistica per ridurre l'impatto visivo e favorire la biodiversità locale. L'area sarà interessata dall'apertura e dalla riqualificazione di un tratto sentieristico per il raggiungimento della fonte denominata "Vallaia", includendo il restauro conservativo della stessa.

Il sentiero dovrà essere realizzato con tecniche di ingegneria naturalistica, privilegiando materiali a basso impatto ambientale (es. pietra locale, legno, terra stabilizzata).

Il ripristino dovrà rispettare le caratteristiche storiche e paesaggistiche migliorando la fruibilità senza alterare la morfologia naturale del territorio.

Lungo il percorso potranno essere installati punti informativi e segnaletica ecocompatibile per sensibilizzare i visitatori sulla tutela ambientale e sulla storia del luogo.

Tutti gli interventi previsti dovranno rispettare i principi di sostenibilità e tutela del paesaggio, con particolare attenzione alla vegetazione locale. La scelta delle specie da piantumare dovrà privilegiare essenze autoctone compatibili con il contesto ecologico, contribuendo alla conservazione della biodiversità e alla stabilità del suolo. Si dovranno evitare interventi che possano alterare l'equilibrio naturale della zona, promuovendo soluzioni che favoriscano l'inserimento armonioso delle nuove opere nel paesaggio collinare.

Modalità di attuazione: Progetto pubblico o privato

AVRA22 - Montefoscoli - Ambito di riqualificazione e valorizzazione ambientale della strada di collegamento Montefoscoli-Peccoli

Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale/architettonica e fruizione in sicurezza.

Disciplina di progetto: L'obiettivo dell'intervento è ristabilire il legame tra l'ambiente rurale, caratterizzato da una storica rete di percorsi connessi agli insediamenti poderali tipici delle pendici collinari, e l'abitato di Montefoscoli.

Il progetto dovrà prevedere la riapertura dell'antico tracciato stradale, di collegamento con la strada Provinciale di fondovalle, restituendogli la sua funzione originaria sia dal punto di vista infrastrutturale che paesaggistico, attraverso un intervento mirato di riqualificazione. Le opere dovranno essere eseguite nel

pieno rispetto della morfologia del territorio, con particolare attenzione alla tutela degli elementi naturalistici e alla valorizzazione del contesto storico e ambientale. L'intervento dovrà garantire un collegamento armonico tra l'ambiente rurale e l'abitato di Montefoscoli, ripristinando la continuità della rete storica di percorsi che un tempo costituivano un elemento essenziale del sistema di connessione tra i poderi e il centro abitato.

Modalità di attuazione: Progetto pubblico o privato

AVRA23 - Montefoscoli - Ambito di riqualificazione e valorizzazione ambientale di via Vaccà

Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale/architettonica e fruizione in sicurezza.

Disciplina di progetto: L'obiettivo dell'intervento è la riqualificazione funzionale ed architettonica del Centro Storico di Montefoscoli. Si prevede il rifacimento del piano viabile in calcestruzzo con inerti a vista in colori tenui e con colorazione dell'impasto del calcestruzzo con colori della terra, il rifacimento di zanella/cornice di bordo "pietra forte" e piccole parti di pavimento in pietra e infine il rifacimento dei vari sottoservizi e dei relativi allacciamenti. Il rifacimento del piano viabile e camminabile è indispensabile per la fruibilità in sicurezza degli spazi pubblici. Particolare attenzione dovrà essere posta sul riuso del materiale e riciclo dei materiali.

Modalità di attuazione: Progetto pubblico

TOIANO

AVRA24 - Toiano - Ambito di valorizzazione e riqualificazione ambientale di Toiano

Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza.

Disciplina di progetto: Per l'ambito in questione risultano imprescindibili interventi di consolidamento geotecnico delle scarpate e misure sistematiche per la salvaguardia pedologica, con particolare riferimento alla prevenzione dei fenomeni erosivi e di dissesto idrogeologico. Gli interventi dovranno garantire la stabilità del sistema suolo-vegetazione mediante l'uso di materiali locali e piante con radici capaci di rinforzare il terreno. La vegetazione, selezionata secondo criteri tecnici specifici, dovrà aumentare progressivamente la resistenza al taglio del suolo e favorire la formazione di un suolo strutturato.

Modalità di attuazione: Progetto pubblico o privato

AVRA25 - Toiano - Ambito di valorizzazione e riqualificazione ambientale della Canonica

Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza

Disciplina di progetto: intervento di riqualificazione dell'area esistente mediante interventi di arredo e di segnalazione adeguata.

Modalità di attuazione: Progetto pubblico o privato

AVRA26 - Toiano - Ambito di valorizzazione e riqualificazione ambientale del Cimitero di Toiano e del Parco della Rimembranza

Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza.

Disciplina di progetto: In questo ambito, situato in prossimità dell'accesso al borgo di Toiano, è prevista una complessiva riqualificazione ambientale finalizzata alla valorizzazione del paesaggio e al miglioramento della fruibilità dell'area. L'intervento dovrà garantire un'integrazione armoniosa con il contesto naturale e storico, preservando le caratteristiche ambientali esistenti e promuovendo soluzioni progettuali sostenibili.

Tra le opere previste rientra la possibilità di realizzare un parcheggio a servizio dell'abitato, concepito in modo da ridurre l'impatto visivo e paesaggistico, attraverso l'impiego di materiali e soluzioni in grado di favorire la permeabilità del suolo e mitigare gli effetti dell'urbanizzazione. Particolare attenzione dovrà essere dedicata all'uso di superfici drenanti, in modo da evitare fenomeni di ruscellamento e favorire il naturale assorbimento delle acque meteoriche nel terreno. Contestualmente, il progetto prevede la creazione di un parco a carattere ambientale, con l'obiettivo di preservare e valorizzare la vegetazione locale, migliorando la qualità paesaggistica dell'area e offrendo uno spazio di fruizione pubblica compatibile con l'equilibrio ecologico del territorio. L'inserimento di nuove specie vegetali dovrà privilegiare essenze autoctone. Per il cimitero è previsto il consolidamento e restauro delle strutture avendo cura di preservare le

caratteristiche storico-architettoniche. A servizio del Cimitero, potranno inoltre essere realizzate strutture e spazi funzionali, progettati con materiali e soluzioni costruttive compatibili con il contesto paesaggistico e architettonico, in modo da non alterare l'identità storica del luogo. Per la stabilizzazione delle arginature e la protezione del suolo, si dovranno adottare tecniche di ingegneria naturalistica che garantiscano il consolidamento del terreno attraverso l'uso di materiali naturali e vegetazione, riducendo al minimo l'impatto delle opere sul territorio. L'illuminazione pubblica dovrà essere progettata secondo criteri di efficienza energetica e riduzione dell'inquinamento luminoso, mediante l'impiego di corpi illuminanti a LED a basso impatto visivo, orientati in modo da limitare la dispersione della luce e preservare l'integrità del cielo notturno. La segnaletica e la cartellonistica informativa dovranno essere realizzate con materiali ecosostenibili e posizionate nel rispetto del contesto ambientale, evitando ingombri eccessivi e garantendo una chiara leggibilità senza comprometterne l'armonia paesaggistica. L'intero intervento dovrà essere sviluppato in un'ottica di sostenibilità e qualità urbana, perseguendo un equilibrio tra le necessità funzionali dell'area e la salvaguardia degli elementi naturalistici e storici che caratterizzano il borgo di Toiano. Le scelte progettuali dovranno favorire una fruizione sostenibile dello spazio, garantendo la tutela del patrimonio ambientale e culturale, migliorando al contempo la qualità degli spazi pubblici e la vivibilità dell'area.

Modalità di attuazione: Progetto pubblico o privato

TITOLO VI - IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (PEE)

Art. 43 - Il patrimonio edilizio esistente (PEE)

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono riferiti alle categorie contenute nella LRT n. 65/2014. Gli interventi ammessi su tutto il territorio comunale sono:

- *Manutenzione ordinaria;*
- *Manutenzione straordinaria;*
- *Restauro e risanamento conservativo;*
- *Ristrutturazione edilizia, conservativa e ricostruttiva, nelle relative articolazioni e fattispecie;*
- *Ristrutturazione urbanistica;*
- *Demolizione;*
- *Ripristino;*
- *Sostituzione edilizia;*
- *Addizioni volumetriche.*

2. I manufatti e gli edifici che compongono il patrimonio storico artistico ed ambientale sono indicati:

- *nella schedatura del patrimonio edilizio esistente nel territorio agricolo;*
- *nell'Atlante dei Beni Architettonici;*

3. Sul patrimonio edilizio esistente del territorio rurale sono ammessi interventi in relazione al valore storico-architettonico ed ambientale nonché alle caratteristiche funzionali e alle destinazioni d'uso presenti, così come specificato nella disciplina dei singoli ambiti nei quali risultano ricompresi e fatto salvo quanto ulteriormente precisato nell'apposita schedatura del patrimonio edilizio esistente del territorio rurale, che prevale e che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

Gli interventi ammessi sugli edifici principali trovano applicazione in coerenza con il grado di valore attribuito a ciascun immobile, come di seguito indicato:

a) Disciplina per schede a valore ALTO

- Interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa. Non sono consentiti ampliamenti volumetrici o modifiche che alterino la sagoma, la morfologia o le caratteristiche tipologiche dell'edificio.

b) Disciplina per schede a valore MEDIO

- **Interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa con possibilità di ampliamento volumetrico non superiore al 20% della volumetria complessiva dell'edificio**, oltre accorpamenti *“funzionali”* all'edificio principale degli annessi e dei volumi secondari di pertinenza legittimamente esistenti, entro un massimo di 32 mq. Per gli edifici presenti al Catasto Leopoldino e ricompresi in aree soggette a vincolo paesaggistico è ammessa esclusivamente la **possibilità di ampliamento volumetrico non superiore al 20 per cento della volumetria complessiva dell'edificio**.

c) Disciplina per schede a valore BASSO

- Interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva. È ammessa la ricostruzione nell'area di sedime originario o nella sua stretta pertinenza. Lo spostamento della ricostruzione è ammesso esclusivamente in via residuale, qualora sia dimostrata, mediante idonea documentazione tecnica, l'impossibilità o l'inopportunità del recupero in sito per motivate esigenze di carattere **paesaggistico, ambientale, idraulico, idrogeologico, tecnologico** (elettrodotti/metanodotti, ecc), **funzionale** o di **accessibilità**. In tali casi, la ricollocazione può avvenire nell'area esterna più prossima all'area di pertinenza. È ammessa la rotazione dell'orientamento dell'immobile qualora funzionale al miglior inserimento paesaggistico e ambientale dell'intervento. Nel caso di edifici di dimensione inferiore a 400 mq, la volumetria potrà essere incrementata con gli annessi e i volumi secondari pertinenziali legittimi fino a un massimo di 44 mq. Restano in ogni caso previste le addizioni volumetriche di cui al comma 1 dell'art. 2 della L.R. 7 febbraio 2017, in presenza dei requisiti richiesti di cui all'art. 1, che si sommano a quanto sopra previsto.

c.1 - Nello specifico per i manufatti allo **stato di rudere o documentati planimetricamente**, è consentita la ricostruzione delle strutture preesistenti così come risultano documentate dalle fonti storiche (*cartografiche, iconografiche, catastali e simili*) ovvero sulla base di studi relativi a tipologie similari diffuse nel territorio di riferimento. Ove non risulti alcuna documentazione la sua elevazione non potrà superare i due piani fuori terra e comunque sulla base delle tipologie rurali diffuse, nell'area per gli edifici rurali, e di un piano fuori terra per manufatti annessi e volumi secondari. Tale intervento è consentito solo qualora non risulti espressamente escluso dagli strumenti urbanistici vigenti e non costituisca ostacolo alla circolazione e comunque non comporti pericolo per la sicurezza e l'incolumità pubblica.

c.2 - Per gli edifici appartenenti al patrimonio edilizio esistente a valore basso, nonché per i manufatti allo stato di rudere, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva anche con riduzione della

volumetria rispetto a quella legittimamente esistente o originaria, nel rispetto delle eventuali prescrizioni derivanti da vincoli paesaggistici e ambientali. Non è ammessa la frammentazione del volume originario in più corpi di fabbrica.

3. Per gli annessi non asserviti a fabbricato principale e gli annessi pertinenziali prevale la normativa di cui agli artt. 30, 31 e 44 delle presenti norme.

4. Per il patrimonio edilizio esistente schedato all'interno delle aree copianificate, prevale la normativa prevista dal P.O.C. per le suddette aree (**Allegato 2 per le PNC**).

5. Il P.O.C. ammette il recupero abitativo dei sottotetti quale intervento sul patrimonio edilizio esistente, **in tutte le zone del territorio**, nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R.T. 8 febbraio 2010, n. 5. Il recupero è consentito esclusivamente su volumi legittimamente esistenti a destinazione residenziale ed è classificato come ristrutturazione edilizia, con corresponsione degli oneri e del costo di costruzione e secondo le "caratteristiche tecniche" previste dagli artt. 3 e 3bis della L.R.T. 8 febbraio 2010, n. 5. Il recupero abitativo dei sottotetti non può comportare aumento del numero delle unità immobiliari. La destinazione d'uso residenziale può essere conseguita anche contestualmente alla realizzazione dell'intervento di recupero abitativo dei sottotetti. **E' escluso sugli edifici sottoposti a vincolo monumentale ai sensi del D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42.**

5. Qualunque intervento, a partire dalla ristrutturazione edilizia, dovrà essere accompagnato dallo studio delle aree di pertinenza compresi annessi, manufatti e recinzione, finalizzato alla riqualificazione o all'adeguamento delle strutture improprie esistenti nell'ambito interessato dall'intervento progettuale.

6. Il progetto di tali interventi dovrà documentare le soluzioni progettuali in base alle tipologie tradizionali proprie delle forme insediative locali, in materiali tradizionali, con copertura a capanna o padiglione, infissi in ferro o legno, oppure, laddove originariamente previsti manti in tegole marsigliesi, tale manto può essere preservato, senza elementi aggettanti (terrazzi). Il manufatto sarà correttamente inserito rispetto all'edificio esistente nonché al territorio ed al paesaggio circostante in modo tale da favorire la definizione di uno spazio e di un luogo contestualizzato. Potranno essere adottate, per qualunque intervento di ristrutturazione edilizia di cui al presente articolo, compresi gli ampliamenti volumetrici, anche soluzioni che prevedano il ricorso a tecniche, forme e materiali moderni e contemporanei, finalizzate a promuovere un dialogo tra la preesistenza da tutelare e inserimenti di architettura contemporanea, in linea con gli indirizzi strategici della Agenda Urbana, purché sia assicurata, attraverso una valutazione dell'inserimento paesaggistico effettuata da più punti di vista, la compatibilità col contesto edificato storico-tradizionale e paesaggistico e purché siano privilegiate forme e strutture minimali e lineari (rif. *Linee guida al recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale - Allegato 5*).

Art. 44 - Le aree di pertinenza e gli annessi, esistenti e di progetto

1. Qualunque intervento sull'edificio esistente, a partire dalla ristrutturazione edilizia, dovrà essere accompagnato dallo studio delle aree di pertinenza compresi annessi, manufatti e recinzioni, finalizzato alla riqualificazione o all'adeguamento delle strutture improprie esistenti nell'ambito interessato dall'intervento progettuale.

2. Nell'ambito del perimetro dell'UTOE del territorio urbanizzato, fatta salva la disciplina prevista per i singoli ambiti, sui manufatti pertinenziali esistenti e regolarmente legittimati sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia della L.R.T. 65/2014, compreso accorpamento all'edificio principale, per volumi non computabili ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità, purché non sia superata l'altezza media dei lotti contermini e venga presentato un progetto unitario di intervento con la sistemazione delle aree di pertinenza e l'eliminazione di manufatti e strutture improprie. In caso di ristrutturazione o accorpamento di annessi nell'ambito di pertinenza del fabbricato principale o nel resede dello stesso, è consentito il mutamento di destinazione d'uso, in presenza dei requisiti richiesti a norma di legge, con un ampliamento ammissibile pari al 20% della SE esistente. L'ampliamento degli annessi pari al 20% della SE esistente non è consentito, nel caso di accorpamento degli stessi al fabbricato principale.

3. Nell'ambito del territorio rurale, sui manufatti pertinenziali esistenti e regolarmente legittimati, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione di cui alla LRT 65/2014 con mutamento della destinazione d'uso, compreso accorpamento all'edificio principale in coerenza con il grado di valore attribuito a ciascun immobile di cui all'art. 43, c. 3, purché venga presentato un progetto unitario di intervento con la sistemazione delle aree di pertinenza e l'eliminazione di manufatti e strutture improprie.

L'accorpamento degli annessi nell'ambito dell'area di riferimento o nel resede del fabbricato principale è consentito fino ad una superficie massima di 100 mq.

4. Nell'ambito del territorio rurale, nelle aree non soggette a vincolo paesaggistico e non ricomprese in aree tartufigene, qualora l'area o l'edificio risulti sprovvista di manufatti pertinenziali o volumi secondari, in presenza di una superficie fondiaria minima di **3500 mq**, è consentita *una tantum* la realizzazione di nuovi manufatti pertinenziali "**amatoriali**" ove se ne dimostri la necessità in funzione di specifiche e documentate esigenze derivanti dalle attività consentite nel territorio agricolo sempreché non sia necessario realizzare nuove infrastrutture e che non venga modificata o alterata la morfologia del territorio. Tali manufatti avranno la superficie netta massima di **mq 24** ed una altezza di mt 2,20 in gronda. Tali manufatti saranno realizzati, in legno o in muratura, coerentemente con le tipologie tradizionali proprie delle forme insediative locali, con copertura a capanna, o comunque con falde lineari e saranno correttamente inseriti rispetto all'edificio esistente nonché al territorio ed al paesaggio circostante in modo tale da favorire la definizione di uno spazio e di un luogo contestualizzato. È consentita la realizzazione di pergolati su due lati, purché compatibili col manufatto esistente.

5. La realizzazione dei manufatti di cui ai commi precedenti è soggetta al pagamento degli oneri, per la categoria funzionale artigianale.

6. La realizzazione degli annessi è subordinata alla stipula di atto unilaterale d'obbligo relativamente alla destinazione d'uso dell'annesso e al divieto di alienazione del fondo con dimostrazione del mancato frazionamento di proprietà, per aree di dimensioni inferiori a 1 ha, a far data dalla adozione del presente P.O.C.

7. Per gli annessi di cui al presente articolo è vietata la realizzazione di locali interrati e del servizio igienico interno.

Art. 45 - Il mutamento della destinazione d'uso

1. Le funzioni e destinazione d'uso sono definite dal P.O.C. ai sensi delle categorie previste dalla legislazione urbanistica statale e regionale con particolare riferimento all'art. 99 della LRT 65/2014 mediante le previsioni generali per le singole zone da A ad F (e relative sottozone) ovvero mediante specifiche prescrizioni di ambito ovvero di areale mediante progetto norma. I passaggi dall'una all'altra categoria funzionale sono da considerare mutamenti d'uso.

2. Costituiscono categorie funzionali, ai sensi dell'art. 99 *cit.*:

a) **residenziale**;

b) **industriale e artigianale**;

c) **commerciale al dettaglio**;

d) **turistico-ricettiva**;

e) **direzionale e di servizio**;

f) **commerciale all'ingrosso e depositi**;

g) **agricola e funzioni connesse ai sensi di legge**.

2. Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria è sempre consentito, nel rispetto delle disposizioni dettate dalle normative di settore, mentre il cambio della destinazione d'uso dall'una all'altra categoria costituisce mutamento urbanisticamente rilevante ed è **subordinato ove previsto e disciplinato dalle destinazioni ammesse nelle singole zone dal presente P.O.C.**

3. Il mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui al comma 2, lettere a), b), c), d), e) ed f), della singola unità immobiliare ubicata in immobili ricadenti nelle zone omogenee "A", "B" e "C", è sempre consentito, nel rispetto delle disposizioni previste dal comma 4 e dalle normative di settore, a condizione che l'unità immobiliare non sia posta al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra.

4. Il mutamento della destinazione d'uso commerciale al dettaglio, non è soggetto all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal d.m. 1444/1968 e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica).

5. La destinazione d'uso legittima dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella risultante dalla documentazione di cui all'articolo 133, comma 7 bis, fermo restando quanto previsto dall'articolo 83 per gli edifici situati nel territorio rurale.

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

7. Il presente P.O.C. stabilisce che, al di fuori delle zone A, le seguenti categorie sono assimilabili:

- residenziale e direzionale e di servizio, laddove reciprocamente funzionali nelle zone B;

- industriale, artigianale, commerciale, all'ingrosso o depositi nonché direzionale e di servizio nelle zone D.

8. Ai sensi dell'art. 99 comma 4bis della L.R.T. n. 65/2014, si *“ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 50 per cento della superficie utile dell'unità stessa oppure, comunque, nel caso di variazione di utilizzazione a fini commerciali, quando sia superato il limite della superficie di vendita per esercizi di vicinato di cui all'articolo 13 della legge regionale 23 novembre 2018, n. 62 (Codice del Commercio). Resta fermo che le funzioni introdotte nelle porzioni non prevalenti in termini di superficie utile devono essere consentite dagli strumenti urbanistici comunali”*.

9. Il mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare si considera senza opere se non comporta l'esecuzione di opere edilizie oppure se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all'articolo 136, comma 1 della L.R.T. n. 65/2014.”

TITOLO VII - IL TERRITORIO RURALE

Art. 46 - Il territorio rurale: gli ambiti e la disciplina

1. Il Territorio Rurale è l'ambito di applicazione delle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione delle aree agricole (Titolo IV, Capo III, della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., e relativo Regolamento di attuazione D.P.G.R. 25.08.2016 n. 63/R). Il Piano Strutturale Intercomunale riconosce il Territorio Rurale costituito ai sensi della L.R. 65/2014 da: aree agricole e forestali; nuclei e insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale; aree ad elevato grado di naturalità; ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.

2. Il Territorio Rurale è suddiviso nei seguenti ambiti, soggetti a specifica disciplina:

- **Ambito E1** - Conservazione.

- **Ambito E2** - Consolidamento.

- **Ambito E3** - Trasformazione.

Per ciascuno degli ambiti suddetti sono precisate caratteristiche, obiettivi ed interventi ammissibili.

3. Nel territorio rurale, fatto salvo quanto ulteriormente precisato per i singoli ambiti, **sono ammessi** i seguenti interventi:

- a) le coltivazioni in coerenza con i programmi di settore di carattere sovracomunale;
- b) la manutenzione e il ripristino, secondo tecniche tradizionali, della viabilità rurale esistente
- c) la realizzazione di nuove strade o spazi stradali con fondo naturale solo per l'accesso ad opere pubbliche o per l'accesso ad edifici di residenza;
- d) rettifica del tracciato viario di strade esistenti;
- e) la conservazione, la manutenzione o il ripristino della rete idrica e di canalizzazione del sistema delle acque al fine di prevenire esondazioni o il ristagno delle acque;
- f) la trasformazione morfologica del terreno per il riassetto idrogeologico e idraulico;
- g) tutti gli interventi che concorrano alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio e alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale;
- h) opere pubbliche realizzate anche dai privati.

4. Nel territorio rurale sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziale;**
- b) commerciale al dettaglio e ristorazione;**
- c) turistico-ricettiva;**
- d) direzionale e di servizio;**
- e) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.**

5. **Non sono ammessi** i seguenti interventi:

- a) le trasformazioni del sistema di drenaggio naturale e artificiale e la rimozione della vegetazione di ripa;
- b) la realizzazione nelle aree di pertinenza di superfici impermeabilizzate ad esclusione di quelle di stretta necessità;
- c) l'eliminazione degli elementi arborei di qualità presenti sul territorio che caratterizzano il sistema agro-ambientale e l'alterazione o la soppressione delle formazioni lineari arboree o arbustive;
- d) l'eliminazione o l'alterazione dei manufatti storici di arredo e delle sistemazioni agrarie di pregio presenti sul territorio agricolo quali, pozzi, cisterne, fonti e lavatoi, tabernacoli, cippi, ponti, muri in pietra a secco, opere idrauliche, ecc.
- e) la costruzione di autorimesse interrato e altri locali (tecnici-residenza-deposito/magazzino a carattere residenziale) sottostanti il PEE esistente o in ricostruzione.

6. Nel territorio rurale gli interventi edilizi e le trasformazioni urbanistico-territoriali sono disciplinati dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Per quanto non espressamente previsto e regolamentato dal presente Piano Operativo Comunale, si applicano le disposizioni contenute nel Capo III del Titolo IV della Legge Regionale Toscana 65/2014 e Regolamento di attuazione contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale, nonché le ulteriori disposizioni regionali vigenti in materia.

Art. 47 - Ambito del territorio rurale E1 - Conservazione

1. Si tratta degli ambiti del territorio agricolo di massimo pregio ecologico, paesaggistico e patrimoniale che possono comprendere reticolo idrografico, aree di elevato valore naturalistico, aree calanchive, tartufaie controllate, viabilità fondativa e sorgenti. Tali aree sono individuate nella cartografia del P.O.C.. Si tratta di aree di pregio per molteplici ragioni che possono derivare dalla capacità produttiva intrinseca alla qualità dei terreni, dalla presenza di strutture produttive di rilevante interesse, dalla particolare maglia podereale e dal sistema irriguo nonché dalla rete del sistema idraulico.

2. Di particolare interesse appare l'assetto fondiario caratterizzato dalla maglia degli antichi poderi con un patrimonio edilizio funzionalmente distribuito secondo lo schema gerarchico fattoria/coloniche e il sistema irriguo associato a quello idraulico.

3. Sono le aree di interesse ambientale e paesaggistico la cui conservazione anche colturale, sia nelle trame che nelle sistemazioni, è condizione necessaria per la tutela del paesaggio storico. Gli interventi in queste zone devono essere rivolti alla conservazione e valorizzazione del sistema agricolo ambientale.

4. In particolare dovranno essere perseguiti tutti quegli interventi rivolti alla manutenzione e salvaguardia delle sistemazioni agrarie e degli elementi qualificanti il paesaggio quali i terrazzamenti, ciglionamenti e le opere relative nonché le coltivazioni tradizionali.

5. In tali aree sono ammesse le seguenti attività e destinazioni d'uso:

- *coltivazione dei terreni;*
- *attività di pascolo;*
- *l'allevamento di specie faunistiche terrestri di carattere familiare, aziendale ed interaziendale;*
- *l'allevamento minore;*
- *le attività faunistico-venatorie;*
- *i rimboschimenti e le pratiche fitosanitarie;*
- *conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli;*
- *la residenza agricola;*
- *la residenza e attività turistica-ricettiva all'interno del patrimonio edilizio esistente;*
- *agriturismo e ospitalità in spazi aperti nel rispetto della L.R.T. n. 30/2003 e Reg. n. 46R/2004;*
- *attività per il tempo libero;*
- *la manutenzione della viabilità minore e dei percorsi escursionistici ciclabili e pedonali;*
- *attività in edifici esistenti connesse alle varie tipologie produttive della tradizione locale (vendita prodotti tipici e beni di artigianato artistico, attività di servizio alla valorizzazione turistica del territorio, ecc.);*
- *realizzazione di strutture di servizio e pertinenziali in edifici esistenti;*
- *gli interventi strumentali alla prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;*

6. In tali aree gli interventi ammissibili sul PEE sono soggetti alla disciplina precisata nella schedatura del patrimonio edilizio esistente, che prevale.

7. Eventuali nuovi interventi sono soggetti alla legislazione regionale di settore.

Art. 48 - Ambito del territorio rurale E2 - Consolidamento

1. Si tratta di quell'ambito del territorio agricolo caratterizzato dalla campagna abitata d'impianto, con aree di frangia che presentano elevati livelli di biodiversità e/o funzione di riconnessione tra antico borgo e campagna, ville e chiese e possono comprendere anche aree soggette a pericolosità franosa (PF3 e PF4). Si tratta di zone che mantengono anche caratteristiche rurali con ambiti e spazi tipici della campagna abitata.

2. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono avere come fine quello del mantenimento delle caratteristiche tipologiche ovvero devono dimostrare mediante relazione storico critica la compatibilità di elementi di architettura moderna e contemporanea. Gli interventi di deruralizzazione sono ammessi in tutti i casi previsti dalla legislazione specifica.

3. All'interno di tali aree **sono ammesse le seguenti attività e destinazioni d'uso:**

- *la coltivazione dei terreni;*

- l'attività di pascolo;
 - l'allevamento di specie faunistiche terrestri di carattere familiare, aziendale ed interaziendale;
 - l'allevamento minore;
 - la selvicoltura;
 - le attività faunistico-venatorie
 - l'attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli;
 - la residenza agricola;
 - nuovi edifici rurali;
 - la residenza e attività turistica-ricettiva all'interno del patrimonio edilizio esistente;
 - agriturismo e ospitalità in spazi aperti nel rispetto della L.R.T. n. 30/2003 e Reg. n. 46R/2004;
 - turismo verde e ricettività connesse;
 - le sistemazioni esterne e le opere pertinenziali in edifici esistenti (pavimentazioni permeabili o stabilizzato, piscine, casette, gazebi, ecc) e di recinzione, solo se strettamente necessarie, a condizione che siano usati materiali naturali come siepi e alberature, parimenti le recinzioni con rete metallica o ringhiere devono essere mimetizzate da siepi o cespugli;
 - realizzazione di impianti sportivi-ricreativi;
 - le attività legate al tempo libero, alla didattica e allo sport;
 - l'attività di ristorazione nel patrimonio edilizio esistente;
 - la manutenzione della viabilità minore e dei percorsi escursionistici ciclabili e pedonali;
 - attività in edifici esistenti connesse alle varie tipologie produttive della tradizione locale (vendita prodotti tipici e beni di artigianato artistico, attività di servizio alla valorizzazione turistica del territorio, ecc.);
 - gli interventi strumentali alla prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;
 - opere pubbliche realizzate anche dai privati.
6. In tali aree gli interventi ammissibili sul PEE sono soggetti alla disciplina precisata nella schedatura del patrimonio edilizio esistente, che prevale.
7. Eventuali nuovi interventi sono soggetti alla legislazione regionale di settore.

Art. 49 - Ambito del territorio rurale E3 - Trasformazione

1. Si tratta di nuclei rurali, edilizia rurale e specialistica, archeologia industriale, aree agricole di fondovalle, aree extraurbane (extra TU) di campagna urbanizzata a destinazione diversa da quella agricola (aree copianificate).
2. All'interno di tali aree **sono ammesse le seguenti attività e destinazioni d'uso:**
 - la coltivazione dei terreni;
 - l'attività di pascolo;
 - l'allevamento di specie faunistiche terrestri di carattere familiare, aziendale ed interaziendale;
 - l'allevamento minore;
 - la selvicoltura;
 - le attività faunistico-venatorie
 - l'attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli;
 - la residenza agricola;
 - nuovi edifici rurali;
 - la residenza e attività turistica-ricettiva all'interno del patrimonio edilizio esistente;
 - agriturismo e ospitalità in spazi aperti nel rispetto della L.R.T. n. 30/2003 e Reg. n. 46R/2004;
 - turismo verde e ricettività connesse;
 - le sistemazioni esterne e le opere pertinenziali in edifici esistenti (pavimentazioni permeabili o stabilizzato, piscine, casette, gazebi, ecc) e di recinzione, solo se strettamente necessarie, a condizione che siano usati materiali naturali come siepi e alberature, parimenti le recinzioni con rete metallica o ringhiere devono essere mimetizzate da siepi o cespugli;
 - realizzazione di impianti sportivi-ricreativi;
 - le attività legate al tempo libero, alla didattica e allo sport;
 - la manutenzione della viabilità minore e dei percorsi escursionistici ciclabili e pedonali;
 - attività in edifici esistenti connesse alle varie tipologie produttive della tradizione locale (vendita prodotti tipici e beni di artigianato artistico, attività di servizio alla valorizzazione turistica del territorio, ecc.);
 - la realizzazione di "locali tecnici" interrati esclusivamente in area pertinenziale, purché dimensionati in modo strettamente proporzionato alle effettive esigenze tecniche-funzionali degli impianti da alloggiare, motivate in sede progettuale;

- *destinazione residenziale e commerciale in volumi interrati esistenti, alla data di adozione del presente P.O.C., sottostanti il PEE, realizzati a fini strutturali;*
 - *valorizzazione delle attività di maneggio, non finalizzate all'allevamento dei cavalli e dotazione di manufatti di servizio (tettoia ricovero cavalli) procedendo prioritariamente al recupero, adeguamento o sostituzione dei manufatti esistenti da destinare a ricovero cavalli. In caso di realizzazione di nuove strutture dovranno essere utilizzati materiali e tipologie compatibili col paesaggio. La dimensione del manufatto dovrà risultare commisurata alle esigenze dell'attività di maneggio.*
 - *le destinazioni ad uso pubblico;*
 - *le opere pubbliche realizzate anche dai privati;*
3. In tali aree gli interventi ammissibili sul PEE sono soggetti alla disciplina precisata nella schedatura del patrimonio edilizio esistente, che prevale.
 4. Gli interventi di deruralizzazione sono ammessi in tutti i casi previsti dalla legislazione specifica.
 5. I nuovi interventi sono soggetti alla legislazione regionale di settore.

Art. 50 - I nuclei rurali

1. Il P.O.C., ai sensi dell'art. 65 della L.R.T. 65/2016, regola i nuclei rurali, ossia gli insediamenti minori situati nel territorio rurale. Questi nuclei, caratterizzati da aggregati di edifici appartenenti alla campagna urbanizzata, pur presentando caratteri eterogenei, sono accomunati dalla prevalente funzione residenziale, espressa sia da edifici di tipologia tradizionale che di origine recente.
2. I Nuclei Rurali sono indicati e perimetrati nella cartografia di Piano e dettagliati nell'elaborato C2.4 "Atlante Nuclei Rurali". All'interno di tali aree si dovranno salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio di tipo ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive.
3. Nel territorio comunale sono presenti 15 Nuclei Rurali di impianto storico, con edifici esistenti al 1954 e al Catasto Leopoldino, in particolare sono individuati i seguenti nuclei per: *Loc. Agliati, Loc. Casanova, Loc. Collelungo, Loc. La Palazzina, Loc. La Palazzina - San Giorgio, Loc. Le Capanne, Loc. Le Capannacce, Loc. La Casina, Loc. Il Castello, Loc. Castellare 1 E 2, Loc. I Luoghi, Loc. Pozzo, Loc. Lo Scasso, Loc. Usigliano.*
4. Per i nuclei collinari, dove è necessaria un'attenzione particolare ai sistemi di drenaggio e al mantenimento delle colture agricole, nonché una stretta connessione tra nucleo rurale e territorio agricolo, il P.O.C. identifica degli "Ambiti di Pertinenza" di cui all'art. 59 del P.O.C..
5. In particolare il P.O.C. definisce la disciplina volta a:
 - a) *assicurare il rispetto della morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari di interesse storico testimoniale in relazione ad eventuali interventi di trasformazione e di ampliamento o alla realizzazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie alle popolazioni residenti;*
 - b) *salvaguardare il patrimonio insediativo tradizionale di interesse paesaggistico e garantire il mantenimento e il recupero dei caratteri di ruralità del nucleo.*
6. La realizzazione dei nuovi annessi e manufatti a servizio dell'agricoltura è disciplinata dagli art. 44 delle NTA.
7. Oltre alle attività agricole sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - *residenziale: non si potranno realizzare nuove unità immobiliari, per interventi sul PEE, di SE inferiore a 44 mq.*
 - *artigianato, limitatamente alle attività non inquinanti e compatibili con le norme in materia di emissione sonora.*
 - *attività commerciali di dettaglio solo al piano terra. La somministrazione di alimenti e bevande è ammessa a condizione che l'inserimento nell'edificio rispetti caratteristiche dimensionali, distributive e di immagine appropriate alla connotazione di nucleo rurale, contribuendo anche alla protezione dei prodotti tipici e della qualità della filiera agroalimentare locale.*
 - *attività direzionali e di servizio.*
 - *attività turistico-ricettive;*
 - *attrezzature di servizio pubbliche.*
8. Tutti gli interventi nel resede mirano alla conservazione e al miglioramento dei caratteri tipologici degli spazi scoperti (aie, giardini, resede, ecc.), recuperando i materiali e gli elementi funzionali tradizionali (pavimentazioni, pozzi, ecc.). Non è consentito suddividere gli spazi di pertinenza; nel caso in cui il resede sia già suddiviso e non si raggiunga un accordo tra diversi proprietari, il proponente procederà con la stesura di un progetto parziale, prendendo comunque in considerazione le caratteristiche originarie e valutandolo alla luce degli assetti complessivi.

9. Il progetto di resede deve avere per oggetto:

- accessi sia carrabili che pedonali, limitandone il numero nel rispetto delle caratteristiche originarie;
- illuminazioni esterne, con particolare riguardo al contenimento dell'inquinamento luminoso;
- parcheggi, da collocare in posizione defilata rispetto ai più significativi con visivi;
- gli arredi vegetali devono essere in armonia con il tipo edilizio e il paesaggio rurale tradizionale, includendo specie tipiche del paesaggio rurale. Le nuove recinzioni devono richiamare i contesti storici o storicizzati; quelle costruite con paletti in legno e rete metallica a maglia sciolta, o similari, dovranno essere schermate da vegetazione arbustiva.

10. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, al fine di salvaguardare il patrimonio insediativo tradizionale di interesse paesaggistico e garantire il mantenimento e il recupero dei caratteri di ruralità del nucleo su tali immobili, oltre ad interventi di restauro e di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, saranno ammessi, in conformità a quanto stabilito dal Piano Strutturale Intercomunale (art. 13):

- le addizioni volumetriche non superiori al 20% della volumetria esistente, realizzate sia mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente, sia con contestuale demolizione e ricostruzione dell'esistente, nonché interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, per tutti i fabbricati schedati del Patrimonio Edilizio Esistente (PEE) di **valore BASSO**. È consentito il ricorso a tecniche, forme e materiali anche moderni e contemporanei purché sia assicurata la compatibilità col contesto edificato storico-tradizionale e paesaggistico e purché siano privilegiate forme e strutture minimali e lineari (rif. *Linee guida al recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale - Allegato 5*).

10. Per i fabbricati schedati di **valore ALTO** e **valore MEDIO** sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione conservativa.

11. In ogni caso, qualsiasi intervento edilizio deve preservare le caratteristiche storico-architettoniche del nucleo, mirando al ripristino dei suoi caratteri compositivi e alla sua unitarietà. Sono vietati elementi incongrui come cemento a vista, coperture metalliche riflettenti, serramenti in PVC e alluminio. Le aperture devono rispettare le proporzioni e le caratteristiche tipologiche tradizionali. Sono vietate modifiche che alterino il rapporto pieno/vuoto delle facciate.

12. Per le richieste di interventi edilizi sul patrimonio immobiliare situato all'interno dei Nuclei Rurali, eccedenti la manutenzione straordinaria, è necessario allegare:

- la descrizione analitica dello stato originario, delle modifiche intervenute e della condizione attuale dell'edificio, con indicazione delle parti edificate nelle diverse epoche storiche e delle varie aggiunte rispetto al nucleo iniziale.
- la configurazione storica ed attuale delle aree aperte intimamente connesse (resede) e degli usi del suolo aggiornati.
- la descrizione dettagliata degli edifici eventualmente circostanti, indipendentemente dal loro valore storico o architettonico, e degli elementi presenti nel resede (quali pozzi, annessi, ecc.).

Art. 51 - Nuovi edifici rurali

1. La realizzazione di nuovi edifici rurali e nuovi annessi agricoli, da intendere come nuovi manufatti di servizio all'attività agricola, ivi comprese cantine vinicole e stalle per allevamento animali, è consentita negli **Ambiti del territorio rurale E2 e E3** all'imprenditore agricolo, mediante programma aziendale, ai sensi dell'art. 73 delle L.R.T. n. 65/2014 e Regolamento di attuazione d.p.g.r. 63/R/2016.

2. Tali manufatti saranno realizzati secondo tipologie tradizionali proprie delle forme insediative locali, in materiali tradizionali, con copertura a capanna in travi e travicelli in legno con aggetto di gronda laterale, infissi in ferro o legno, manto di copertura in coppi ed embrici alla toscana, senza elementi aggettanti e porticati, verande, loggiati, tettoie, con muratura intonacata con l'obbligo della tinteggiatura e saranno correttamente inseriti rispetto all'edificato esistente nonché al territorio ed al paesaggio circostante in modo tale da favorire la definizione di uno spazio e di un luogo contestualizzato. Per quanto attiene agli annessi agricoli, è consentita la realizzazione di pergolati su entrambi i lati minori dell'annesso, purché compatibili col manufatto, anche esistente. I nuovi edifici rurali e annessi agricoli dovranno essere ubicati rispettando l'andamento naturale del terreno, evitando movimento di terra consistenti, nonché in posizione tale da ridurre al minimo la formazione di nuove strade poderali e dovranno essere circondati da filari di alberi di alto fusto di essenze locali e/o arbustive, previa presentazione di specifico progetto delle sistemazioni a verde.

Per i nuovi edifici rurali e i nuovi annessi agricoli di cui al presente articolo, ad esclusione delle cantine vinicole, è vietata la realizzazione di locali interrati.

3. Le reti tecnologiche dovranno essere interrate.

4. E' ammessa, esclusivamente nell'**Ambito del territorio rurale E3 – Trasformazione**, la costruzione di **un solo annesso agricolo** da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del Programma Aziendale.

La costruzione di annessi agricoli, non collegabili alle superfici minime di cui all'art. 5 del regolamento di attuazione dell'art. 84 della L.R.T. n. 65/2014, è consentita nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (CCIAA) e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:

- a) *allevamento intensivo di bestiame;*
- b) *trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;*
- c) *acquacoltura;*
- d) *allevamento di fauna selvatica;*
- e) *cinotecnica;*
- f) *allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori;*
- g) *allevamento di equidi.*

Dimensioni:

La superficie fondiaria minima necessaria per la realizzazione dei manufatti non può essere inferiore a mq. 7000;

La SE massima di 200 mq.

Viene commisurata alle attività di cui sopra, nel modo seguente, precisando che le dimensioni dell'annesso debbono essere comunque strettamente commisurate alle **esigenze produttive documentate**, tramite relazione tecnica asseverata e quelle indicate sono le superfici massime ammissibili:

- a) *per allevamento intensivo di bestiame **SE 200**;*
- b) *per trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dell'allevamento: **SE 100**;*
- c) *per le attività di acquacoltura **SE 200**;*
- d) *per le attività di fauna selvatica **SE 100**;*
- e) *per le attività di cinotecnica **SE 50**;*
- f) *per gli allevamenti zootecnici minori **SE 100**;*
- g) *per allevamento di equidi **SE 200**.*

I nuovi annessi, che dovranno avere un'altezza massima di **mt. 3**, dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti e realizzati secondo le prescrizioni di cui al comma 2. del presente articolo.

I terreni interessati non devono derivare da frazionamenti finalizzati alla sola edificazione e l'annesso, pertinenziale al fondo, mantiene vincolo permanente di destinazione agricola.

L'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui al comma 6 dell'art. 6 del DPGR n. 63/R del 25/08/2016.

Art. 52 - Fienili storici

1. Il Piano Operativo disciplina i fienili storici quali componenti del patrimonio edilizio rurale e del paesaggio agrario tradizionale, generalmente annessi a poderi o case coloniche, riconoscendone il valore storico, tipologico, architettonico e paesaggistico.

2. Per i fienili schedati di **valore ALTO**:

E' ammessa, nell'ambito della ristrutturazione edilizia, la demolizione e contestuale ricostruzione con il mantenimento della struttura storica e con la stessa volumetria. È ammessa la ricostruzione nell'area di sedime originario o nella sua stretta pertinenza. Lo spostamento della ricostruzione è ammesso esclusivamente in via residuale, qualora sia dimostrata, mediante idonea documentazione tecnica, l'impossibilità o l'inopportunità del recupero in sito per motivate esigenze di carattere **paesaggistico, ambientale, idraulico, idrogeologico, tecnologico** (elettrodotti/metanodotti, ecc), **funzionale** o di **accessibilità**. In tali casi, la ricollocazione può avvenire nell'area esterna più prossima all'area di pertinenza e senza che questo debba comportare la realizzazione di nuove polarità. E' ammessa anche la rotazione dell'orientamento dell'immobile.

3. Per i fienili schedati di **valore MEDIO e BASSO**:

Oltre alla ristrutturazione edilizia di cui al punto 2. in caso di fienili di superficie utile lorda inferiore a 100 mq., è consentito un ampliamento fino a un massimo del 35% della superficie utile lorda esistente, computando eventuali manufatti secondari legittimamente presenti e funzionalmente connessi sul lotto.

4. Ai fini della ricollocazione sul territorio sono considerati fienili storici senza alcuna limitazione temporale, comprendendo sia quelli censiti al Catasto Leopoldino sia quelli di epoca successiva, indipendentemente dalla data di realizzazione.
5. Per i fienili è ammesso il mutamento della destinazione d'uso a fini residenziali e turistico-ricettivi.
6. E' vietata la realizzazione di manufatti e locali interrati.
7. Per gli interventi sui fabbricati esistenti si dovrà tener conto delle tipologie tradizionali locali e dovranno essere utilizzati materiali tradizionali con copertura a capanna, infissi in ferro o legno, manto di copertura in coppi ed embrici alla toscana. Potranno essere adottate anche soluzioni che prevedano il ricorso a tecniche e materiali anche moderni e contemporanei purché sia assicurata, attraverso una valutazione dell'inserimento paesaggistico effettuata da più punti di vista, la compatibilità col contesto edificato storico-tradizionale e paesaggistico e purché siano privilegiate strutture minimali e lineari (rif. *Linee guida al recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale - Allegato 5*).

Art. 53 - Ville rurali e annessi

1. Il Piano Operativo individua (*Tav. B.1 5 Infrastrutture turistiche*) e tutela le ville rurali quali elementi di pregio del patrimonio storico-architettonico e del paesaggio agrario del territorio comunale, in quanto testimonianza dell'organizzazione storica del territorio e della cultura insediativa rurale, unitamente ai relativi annessi storici, quali parti integranti del complesso rurale.
2. Le ville rurali e gli annessi sono soggette a interventi finalizzati alla conservazione e valorizzazione dei caratteri tipologici, architettonici, distributivi e costruttivi originari, nonché delle pertinenze storiche, dei giardini, dei viali, delle sistemazioni agrarie e degli spazi aperti di relazione che ne definiscono l'unità paesaggistica.
3. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa sono consentiti qualora non comportino alterazioni dei volumi, delle sagome, delle facciate, delle coperture e degli elementi architettonici caratterizzanti.
4. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. 46 purché, nel caso di eventuali mutamenti d'uso, non sia compromessa la leggibilità dell'impianto originario e il rapporto con il contesto paesaggistico.
5. È in ogni caso vietata la demolizione, anche parziale, nonché qualsiasi intervento che determini la perdita dei caratteri identitari della villa rurale o del suo inserimento nel sistema insediativo e paesaggistico di riferimento, nonché degli annessi storici, ossia quelli realizzati in epoca storica e funzionalmente connessi all'impianto originario della villa, aventi caratteri tipologici e costruttivi tradizionali.
6. Le ville rurali e gli annessi incluse nei "*nuclei rurali*" e oggetto di specifica schedatura sono disciplinate, per quanto concerne gli interventi edilizi, dal presente articolo normativo, che prevale.

Art. 54 - Tabaccaie

1. Il recupero delle Tabaccaie è finalizzato alla conservazione, valorizzazione e riuso compatibile di manufatti che costituiscono testimonianza della storia agricola e produttiva del territorio, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche (volume e sagoma) e paesaggistiche originarie. Sulle architetture destinate alla lavorazione del tabacco, sono consentiti gli interventi di:
 - *manutenzione ordinaria e straordinaria;*
 - *restauro e risanamento conservativo;*
 - *ristrutturazione edilizia conservativa finalizzata al riuso compatibile.*È vietata la demolizione con ricostruzione non giustificata da comprovate esigenze statiche e strutturali ad esclusione dei fabbricati allo stato di rudere. Sono vietati gli ampliamenti volumetrici. Sono fatte salve specifiche previsioni del presente P.O.C. per le Tabaccaie ricomprese in ambiti di progettazione soggetti a specifica disciplina, contenuta nelle apposite schede norma allegate, alla quale si rinvia.
2. Negli interventi di ristrutturazione e recupero, compreso il cambio di destinazione d'uso, dovranno essere privilegiati tecniche e materiali, anche contemporanei, in grado di coesistere con le tipologie tradizionali.

TITOLO VIII - IL PAESAGGIO

Art. 55 - Il paesaggio e l'agro-ecosistema

1. Il territorio rurale, il sistema naturalistico e il sistema edificato di valore fondativo ed identitario costituiscono il sedimento di un sistema storico paesaggistico che sostiene un sistema produttivo ed abitativo e un sistema diffuso di accoglienza e di infrastrutture turistiche che compongono, nella loro complessa interrelazione, il paesaggio e l'agroecosistema del territorio di Palaia.

2. Il P.O.C. assume il territorio rurale come ambito paesaggistico di azione della strategia di gestione sostenibile del territorio e di valorizzazione della sua identità ambientale quale fulcro del nuovo modello di *governance* finalizzata ad intercettare le risorse regionali, nazionali ed europee secondo quanto esplicitato nell'Agenda Urbana nella logica della:

- costruzione di filiere agricole ed agroalimentari locali verso la produzione agricola biologica nell'ambito dello Statuto del biodistretto Valdera;

- produzione agroalimentare e turismo, sistema diffuso di accoglienza e nuovi modelli di turismo sostenibile.

3. Costituiscono, in particolare, obiettivi del P.O.C.:

- conservazione, restauro e recupero degli ambiti agricoli di pregio ecologico, paesaggistico e patrimoniale;

- valorizzazione, promozione dell'infrastruttura di accoglienza basata su una serie di poli attrattori, i borghi, i castelli e le ville ed un sistema diffuso costituito da alberghi, agriturismo, case vacanze, B&B, anche alla luce delle nuove forme di turismo introdotte dalla legge Regionale 86/2016 - Testo unico del sistema turistico regionale.

- facilitare il riuso del patrimonio edilizio esistente per l'insediamento di strutture ricettive anche mediante processi partecipativi di condivisione degli obiettivi generali tra settore pubblico e privato.

- tutela, valorizzazione e recupero dei valori testimoniali del patrimonio edilizio esistente storicizzato, (elementi architettonici, decorativi, tipologici e materici), ritenuto come elemento essenziale e funzionale alla costruzione dell'immagine di qualità complessiva di Palaia.

4. Il P.O.C. contiene la definizione di linee guida per interventi che promuovano nuovi inserimenti di architetture contemporanee, nella logica di sviluppare un dialogo tra le testimonianze storiche e un'estetica dell'oggi, oltre a promuovere le forme più aggiornate di edilizia improntata alla sostenibilità ambientale e ai nuovi modelli dell'economia circolare.

5. Particolare attenzione è riservata ai sistemi agro-alimentari per favorire la definizione e l'implementazione di un sistema agroalimentare basato su modelli circolari secondo le strategie europee *Green New Deal* e *Farm to Fork*, favorendo la progressiva trasformazione dei modelli produttivi, di approvvigionamento e di consumo in logica di economia circolare, promuovendo un approccio agroecologico, rispettoso del suolo, delle biodiversità, promuovendo l'agricoltura di prossimità.

6. Il progetto di un sistema agroalimentare circolare a livello locale può favorire la creazione di partenariati per intercettare finanziamenti europei, nazionali e regionali. Progettare un sistema agroalimentare circolare a livello locale passa infatti dall'implementazione di azioni che devono avere lo scopo di aumentarne la sostenibilità, l'innovazione dei processi di produzione e di trasformazione, lo sviluppo in chiave agro ed ecoturistica. A tal fine il P.O.C. promuove:

- la creazione di reti tra produttori agricoli, aziende di trasformazione e commercializzazione, ristorazione e ricettività turistica con lo scopo di creare filiere corte e tipiche in un disegno complessivo di valorizzazione dell'offerta agroalimentare.

- l'attuazione di percorsi virtuosi per la minimizzazione degli scarti agroalimentari ed il consumo responsabile, anche in chiave di economia circolare.

- valorizzare le produzioni agroalimentari tipiche in chiave di qualità del prodotto attraverso certificazioni di sostenibilità e multifunzionalità delle produzioni, oltre alla promozione in chiave turistica.

Art. 56 - Le aree tartufigene

1. Le aree tartufigene così come evidenziate nelle tavole del P.O.C. sono soggette alla relativa disciplina regionale.

2. Il P.O.C., in attuazione dell'Agenda urbana del Comune di Palaia, favorisce ed attua tutte le iniziative per la attivazione di percorsi virtuosi che possano far conoscere, tutelare e valorizzare le aree tartufigene ed i loro prodotti (promozione delle iniziative per la creazione del *Parco del Tartufo*, *Via dei Tartufi*, e simili) anche a scala territoriale interistituzionale. Il *Parco del Tartufo* potrà essere implementato come strumento di valorizzazione del territorio, da promuovere in modo coordinato con il sistema allargato della *Via dei Tartufi*

e con i produttori locali, in modo da costruire una narrazione identitaria specifica nelle strategie di *marketing* turistico enogastronomico.

Art. 57 - I Calanchi di Toiano

1. I Calanchi di Toiano costituiscono un agro-ecosistema di valore naturalistico quale porzione di territorio collinare dotata di particolare interesse naturalistico, caratterizzata da manifestazioni geologiche, geotermiche (sorgenti naturali di gas e acqua) e geomorfologiche (calanchi), per la presenza di emergenze floristiche, legate soprattutto alle aree denudate e aperte (fiori, orchidee, ecc.) e vegetazionali (arbusteti, boscaglie, ecc.), per la presenza di habitat di interesse prioritario (acque stagnanti, formazioni erbose, laghetti naturali, foreste, ecc.) e per la presenza di fauna che annovera specie rare e minacciate (natrice dal collare, tritoni, biancone, gruccione, ecc.).

2. In attuazione dell'Agenda Urbana del Comune di Palaia, il P.O.C., coerentemente con lo Studio del Dipartimento di Scienze Agrarie, Alimentari e Agro-Ambientali, di Pisa, favorisce e promuove forme di tutela e valorizzazione per contrastare il fenomeno dell'abbandono delle tradizionali pratiche agro-silvo-pastorali e delle peculiarità naturalistiche ad essi legati. In tal senso il P.O.C. favorisce la costituzione di un *Polo Ambientale* funzionale alla valorizzazione di questo ambito ai fini delle attività di escursionismo naturalistico per favorire la conservazione e contrastare il degrado.

Art. 58 - Le aree boscate

1. I boschi, così come definiti dalla legislazione statale e regionale in materia, si riferiscono alla copertura di vegetazione arborea forestale spontanea o d'origine artificiale.

2. I boschi caratterizzano l'area collinare e rappresentano una forma paesaggistica di pregio da salvaguardare secondo quanto prescritto dal PIT e dal PSI dell'Unione Valdera (artt. 19 e 37).

3. Il bosco è un bene di rilevante interesse pubblico il cui indice forestale esistente deve essere mantenuto ai fini della conservazione della biodiversità e della tutela delle risorse genetiche autoctone e degli *habitat* naturali. Il territorio coperto da bosco è sottoposto a **vincolo idrogeologico** e a **vincolo paesaggistico**.

4. La "gestione" e la "trasformazione" colturale dei boschi, anche a fini produttivi, il taglio delle piante e i piani dei tagli sono ammessi solo secondo quanto disciplinato dal Regolamento forestale. A tale regolamento devono attenersi anche gli interventi relativi a tagli colturali per le ripuliture e sfolli e i tagli fitosanitari.

5. È vietato il taglio raso delle piante e l'estirpazione degli arbusti e dei cespugli nei boschi e nei terreni vincolati per scopi idrogeologici salvo nei casi previsti e disciplinati dal regolamento forestale o per interventi di sicurezza o difesa idrogeologica, previa autorizzazione degli enti competenti. E' altresì vietato l'abbandono di rifiuti e materiali di ogni tipo.

6. Non sono ammesse:

- nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo (nuova costruzione) ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità (pubbliche e private) non diversamente localizzabili o qualora necessarie ed opportune, con utilizzo di sistemazioni e materiali non impermeabilizzanti e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;

- la realizzazione di parcheggi, salvo limitate aree di sosta per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e/o per attività agri/turistiche e legate al tempo libero;

- l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

- l'installazione di nuove linee di distribuzione di energia e di telecomunicazione che comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti;

- gli interventi connessi all'introduzione di allevamenti ovini.

7. Gli interventi di trasformazione, sono ammessi a condizione che:

- non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica e del tempo libero dei boschi (aree di sosta, cartellonistica e segnaletica turistica, percorsi vita, parco avventura);

- non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
- garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico circostante.

8. Nelle aree interessate da boschi e superfici forestali, sono consentite:

- *la realizzazione di opere di difesa e riassetto idrogeologico ed idraulico, nonché di rinaturalizzazione, di interventi di forestazione e di incremento della vegetazione autoctona, di strade poderali ed interpoderali, di opere connesse al taglio dei boschi, sia permanenti, che temporanee, quali strade e piste forestali, imposti o piazzali di deposito di legname, utilizzati anche come piazzole di scambio, condotte, canali temporanei e linee di esbosco; di opere di prevenzione degli incendi boschivi, quali viali e fasce parafulco, invasi punti di avvistamento, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre disposizioni specifiche; tali opere 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. Dovranno essere comunque privilegiati gli interventi che prevedono l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica. In particolare le strade forestali, poderali ed interpoderali non devono avere la dimensione della carreggiata, superiore a 5 metri lineari, oltre alle banchine, da ridurre a 4 metri lineari per le piste forestali, né comportare l'attraversamento in qualsiasi senso e direzione di terreni con pendenza superiore al 60 per cento per tratti superiori a 150 metri, e non devono essere asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti, ad eccezione di brevi tratti necessari a garantire la stabilità del fondo.*
- *attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo, nei limiti delle disposizioni del PTC;*
- *residenza agricola e non agricola in edifici esistenti;*
- *qualsiasi intervento di recupero e riqualificazione dei manufatti edilizi esistenti*
- *coltivazione dei terreni;*
- *i rimboschimenti e le pratiche fitosanitarie;*
- *l'attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;*
- *la manutenzione della viabilità minore e dei percorsi escursionistici ciclabili e pedonali;*
- *attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica.*

Rientrano tra gli interventi ammessi i piani d'intervento programmati dal C.F.S./Carabinieri Forestali unitamente alla Direzione compartimentale del Territorio per la Toscana sulla vegetazione riparia di fiumi e torrenti esclusivamente finalizzati al taglio di quelle piante che possono arrecare danno alle sponde ed al buon deflusso delle acque.

9. La fascia di metri 50 contigua alle aree boscate, qualunque sia la destinazione dei terreni, è soggetta alle norme di prevenzione dagli incendi boschivi. Al fine di prevenire danni da incendio è preclusa in tale fascia di rispetto la realizzazione di interventi di nuova edificazione in coerenza con l'articolo 76 della LR 39/2000 e s.m.i.. Le limitazioni alla fattibilità degli interventi nella fascia di rispetto dal perimetro del bosco si adottano anche per le aree originariamente boscate trasformate nei 10 anni precedenti. Sono escluse dalle limitazioni di cui sopra:

- *le aree già urbanizzate individuate nei Piani Strutturali vigenti alla data di pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera di approvazione della Variante per le zone agricole al PTC adottata con D.C.P. n.49 del 8/10/2012 (per il Comune di Palaia trattasi del perimetro delle UTOE del Regolamento Urbanistico ora **Territorio Urbanizzato**);*
- *le aree copianificate ai sensi dell'art. 25 della L.R.T. n. 64/2014 in quanto valutate nell'ambito del procedimento di copianificazione e finalizzate alla successiva inclusione delle aree nel territorio urbanizzato, fermo restando l'obbligo di adottare specifiche misure di prevenzione del rischio incendio di garantire la compatibilità paesaggistica e ambientale degli interventi;*
- *le realizzazioni di infrastrutture, annessi agricoli, opere di miglioramento fondiario e manufatti finalizzati alle attività agro-silvo-pastorali (compreso l'abitazione dell'imprenditore agricolo professionale), ed alle attività connesse, qualora non sussistano soluzioni alternative e garantendo la predisposizione di accorgimenti di prevenzione del rischio da incendi;*

Per le opere e gli **edifici legittimi esistenti** nella fascia minima di rispetto di 50 metri dal perimetro delle aree boscate:

A - saranno realizzati interventi finalizzati alla riduzione del rischio (mantenimento viabilità forestale, bacini idrici invasi di acqua piovana, serbatoi d'acqua, fasce prive di vegetazione, potatura alberi, ripulitura periodica del sottobosco, diradamento del soprassuolo, avviamento ad alto fusto, sostituzione di specie e spalcature delle conifere, ove presenti, inghiaatura intorno casa, uso di materiali ignifughi);

B - fatti salvi gli eventuali vincoli esistenti nell'area, potranno essere realizzati interventi in conformità alla L.R. 65/2014 e s.m.i., garantendo la compatibilità e la coerenza paesaggistica e la prevenzione del rischio di incendi da attuarsi anche in fase di esecuzione delle opere;

*C - gli interventi di cui alla lettera **B** sono ammessi anche mediante ristrutturazione ricostruttiva, con ricostruzione da realizzarsi sul sedime dell'edificio originario, anche non integralmente coincidente con quello preesistente;*

D - per gli edifici esistenti ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo è ammessa l'addizione volumetrica, nel rispetto delle previsioni e delle modalità stabilite dalla schedatura del POC, a condizione che l'intervento sia realizzato in direzione opposta al bosco, determinando un incremento della distanza dal limite dell'area boscata e senza comportare in alcun caso una riduzione della distanza esistente;

Art. 59 - Ambiti paesistici di pertinenza dei centri storici e nuclei storici

1. Il P.O.C. individua gli ambiti di pertinenza di cui all'art. 66 della L.R. 65/2014 quale **“intorno territoriale”**, nel rispetto dell'art. 10 della Disciplina di Piano del PIT-PPR ed in coerenza con il Regolamento D.P.G.R del 05.07.2017, n. 32R e con le linee guida di cui alla Del. G.R. n 682 del 26.06.2017, come aree di interesse da sottoporre a particolare attenzione per escludere interferenze funzionali e percettive con i nuclei e i centri storici e con le aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

2. Comprendono, in generale, il crinale o l'ambito paesaggistico contiguo ai centri e nuclei storici che ne costituisce la matrice territoriale e la cornice naturale, storicamente compenetrata con l'edificato storico. In tali aree dovranno essere rimosse le strutture improprie incompatibili con il contesto storico e paesaggistico. I manufatti esistenti e regolarmente legittimati, se realizzati con materiali incongrui, dovranno essere riqualificati mediante interventi di recupero, risanamento e sostituzione. Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti, fatto salvo quanto ulteriormente precisato nell'apposita schedatura del patrimonio edilizio esistente del territorio rurale. La realizzazione delle piscine è subordinata a verifica di compatibilità ambientale.

3. I progetti su edifici o ambiti che possono presentare **“relazioni territoriali”** con le aree oggetto del presente articolo, saranno accompagnate da una relazione al fine di escludere le interferenze di cui al comma.

TITOLO IX - AREE VERDI, VIABILITÀ, INFRASTRUTTURE, IMPIANTI E SERVIZI

Art. 60 - Mobilità sostenibile ed accessibilità. Percorsi ciclabili, pedonali ed escursionistici

1. Il P.O.C. promuove e favorisce la mobilità sostenibile e l'accessibilità delle diverse parti del territorio comunale, compatibilmente con le caratteristiche del territorio e delle aree edificate e con la salvaguardia dei beni ambientali e paesaggistici.

2. Il P.O.C. promuove la mobilità pedonale e ciclabile come componente essenziale della mobilità urbana data la particolare struttura morfologica del territorio. Il sistema dei percorsi interessa l'intero territorio comunale risultando elemento alternativo di connessione fra le diverse frazioni e nuclei abitati. Il P.O.C. fa proprio il progetto della sentieristica su viabilità pubblica approvato dall'Amministrazione Comunale (rif. Delibera di G.C. n. 91 del 21/12/2004), per la riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio agricolo e rurale e per creare nuova accessibilità, il progetto dell'**Ippovia** (rif. Delibera di G.C. n. 58 del 20/05/2009) e il progetto **L'Altra Francigena** (rif. Delibera di G.C. n. 67 del 20/05/2025). Tutti gli interventi interessati ad aree attraversate o lambite da percorsi pedonali o ciclabili hanno l'obbligo di predisporre opportuni accorgimenti per la realizzazione e la previsione di possibili accessi.

Art. 61 - Infrastrutture per la viabilità ed aree di rispetto

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

2. Le fasce di rispetto sono quelle previste dal Codice della strada da osservarsi nella nuova edificazione o nella ricostruzione fuori dei centri abitati:

30 m per le strade extraurbane secondarie **tipo C**;

20 m per le strade locali **tipo F**;

10 m per le strade vicinali **tipo F**.

3. In corrispondenza di incroci in caso di intervento edilizio entro un raggio di 90 m dal punto di intersezione stradale, dovrà essere verificato il cono visuale di rispetto corrispondente al triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia eguale al doppio della distanza di rispetto da osservare dalle singole direttrici stradali afferenti alle rispettive strade e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

4. Le aree comprese nelle fasce di rispetto possono essere destinate a parcheggi pubblici, percorsi pedonali o ciclabili, ad alberature, a verde pubblico o ad uso agricolo o possono essere attribuite come pertinenze alle zone adiacenti, pur rimanendo inedificabili. È vietata l'edificazione salvo la realizzazione di cabine per l'energia elettrica, le telecomunicazioni o le opere a rete.

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

6. Lungo il tracciato della grande viabilità i nuovi interventi edilizi ammessi devono essere realizzati in modo da favorire la permanenza di connessioni spaziali e visive fra sistemi ambientali diversi. L'edificazione sul fronte stradale deve evitare la creazione di fronti continui, non è permessa la edificazione in contiguità, la disposizione delle nuove strutture deve essere distante dalle cortine edilizie contigue almeno 10 mt. Lo spazio interno deve essere lasciato libero da annessi o costruzioni simili per consentire la visuale verso gli spazi agricoli retrostanti. All'interno dell'area di pertinenza la costruzione di eventuali annessi deve essere realizzata evitando la formazione di un fronte chiuso rispetto alla linea stradale, con la localizzazione nello spazio retrostante degli edifici principali consentendo il mantenimento dei coni visivi.

Art. 62 - Standard, aree verdi, infrastrutture, impianti, servizi pubblici e di interesse pubblico

1. Il presente P.O.C. contiene, in cartografia, l'individuazione delle aree esistenti e di progetto sub zona F (servizi ed attrezzature) nelle categorie ivi individuate.

3. Tali aree, con specifica destinazione d'uso, comprendono aree computabili a *standard urbanistici* ai fini di quanto previsto dal DM 1444/68.

4. Il P.O.C., nella definizione dei servizi, individua le reali necessità di adeguamento degli *standard* anche rispetto al sistema insediativo esistente ed al contesto paesaggistico ed ambientale che, per la particolare conformazione del territorio comunale, costituisce una naturale dotazione di verde.

5. La quota di dotazione di standard è stabilita dal presente P.O.C. nelle specifiche disposizioni di riferimento.

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

7. Ai fini della riduzione del consumo di suolo e ai fini del perseguimento della qualità degli insediamenti di cui all'articolo 62 della LR 65/2014 e al Capo IV della DPGR 32R/2017, il P.O.C. incrementa la dotazione minima degli standard, prevista dall'articolo 3 del DM n° 1444/68, così articolata:

- verde: **almeno 12,5 mq/ab.** di cui **9 mq/ab.** per verde pubblico e **3,5 mq/ab.** per aree verdi integrate, aree per la sosta e parcheggi piantumati;

- parcheggi pubblici: **almeno 2,5 mq/ab.**;

- istruzione: **almeno 4,5 mq/ab.**

- servizi collettivi: **almeno 2 mq/ab.**

TOTALE: 21,5 MQ/AB.

Standard per aree destinate ad insediamenti produttivi così articolati, fatta salva la dotazione di servizi e standard per le aree commerciali:

- strade e parcheggi: almeno 25% della superficie totale dell'area;

- verde pubblico: almeno 10% della superficie totale dell'area;

- superficie totale degli spazi pubblici: almeno 35% dell'area complessiva. Ciascun intervento dovrà inoltre soddisfare la dotazione minima interna al lotto di aree a parcheggio privato di interesse collettivo nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

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

9. Dovrà essere in ogni caso verificata la dotazione di servizi e *standard* per le attrezzature commerciali in riferimento alla legislazione statale e regionale.

10. I progetti degli interventi per le aree a verde (parchi, giardini pubblici e aree attrezzate per il gioco e il tempo libero, parcheggi piantumati e simili) devono interessare l'intera area individuando le opportune relazioni spaziali con il tessuto urbano circostante. In tali aree è consentita l'installazione di elementi di arredo urbano e la realizzazione di piccole strutture di servizio come chioschi, ecc. Eventuali coperture di piccoli impianti gioco non dovranno avere carattere permanente ed essere completamente rimovibili. Gli edifici esistenti devono essere destinati solo ad attività di pubblica utilità. Le attrezzature a verde devono essere dotate di zone a parcheggio opportunamente dimensionate rispetto alla funzione e attività svolta nella misura minima del 30% circa come sopraindicato.

11. Il Comune promuove l'adesione di tutta la cittadinanza alla tutela e alla gestione attiva del patrimonio pubblico e collettivo, assicurando adeguate strutture e politiche intercomunali e comunali che favoriscano la realizzazione di iniziative e progetti per "l'adozione" (cura, manutenzione, gestione, ecc.) dello spazio pubblico, anche attraverso iniziative pattizie che assicurino il consolidamento e il radicamento territoriale delle associazioni locali.

12. Le aree sportive e a verde sportivo *Fas-Attrezzature sportive* sono le aree destinate all'esercizio dell'attività sportiva. Sono aree che individuano le aree per l'esercizio sportivo, le aree di pertinenza e gli spazi idonei per il parcheggio. È consentita la realizzazione di piccole costruzioni per gli impianti di servizio, servizi, spogliatoi, ecc. e attrezzature di ristoro. È previsto il convenzionamento.

Art. 63 - Attrezzature, servizi privati ed attività private di interesse pubblico e collettivo

1. Sono le aree destinate ad attrezzature di interesse pubblico, attrezzature tecnologiche ed impianti anche privati di interesse generale.

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

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

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

Art. 64 - Impianti di distribuzione carburante

1. La localizzazione degli impianti di distribuzione carburante avviene mediante specifico strumento di pianificazione a carattere specialistico al quale si rinvia.

2. Tali impianti dovranno essere localizzati limitando al massimo l'impatto sul paesaggio circostante.

3. Il progetto dovrà privilegiare l'adozione di materiali, tipologie e tecniche costruttive adeguate al valore dei luoghi ed opportuni accorgimenti tesi a limitare la percezione di tali strutture.

Art. 65 - Depuratore e fascia di rispetto

1. Attorno alle aree dove risultano localizzati gli impianti di depurazione è definita una fascia di rispetto di **100 mt**, all'interno della quale è vietata l'edificazione di qualunque costruzione destinata alla permanenza continuativa di persone che non risulti a stretto servizio dell'impianto di depurazione medesimo.

Art. 66 - Aree cimiteriali e fascia di rispetto

1. Sono comprese le aree occupate dai cimiteri e quelle destinate al loro ampliamento. Le relative fasce di rispetto sono regolate dal testo unico delle leggi sanitarie e non possono avere comunque larghezza inferiore a quella stabilita dalla legislazione sanitaria fissata, in via generale, in **200 mt** con possibilità di riduzione in ragione dei rilevati e delle strade interposte tra le aree cimiteriali e il centro abitato, fatto salvo il parere della competente ASL, all'interno della quale è comunque vietata l'edificazione. È consentita la realizzazione di infrastrutture ed opere di urbanizzazione che non configurino costruzioni edilizie.

2. È consentita l'edificazione, qualora ammessa ai sensi delle presenti norme, ove il lotto edificabile risulti parzialmente ricompreso nella fascia di rispetto in misura non superiore al 50% della superficie complessiva. L'edificato dovrà comunque essere collocato al di fuori della fascia di rispetto medesima.
3. Sugli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazioni d'uso.
4. Sono ammesse le opere pubbliche o di interesse pubblico a servizio diretto del cimitero, previa verifica di compatibilità e acquisizione dei pareri di legge.

TITOLO X - VINCOLI DI TUTELA

Art. 67 - Vincolo storico artistico

1. Il vincolo storico artistico riguarda gli edifici o i complessi edilizi di interesse storico soggetti al D.Lgs. 42/2004.
2. In allegato alle presenti norme sono riportati i seguenti elenchi:
 - *Elenco degli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;*
 - *Le fonti e i lavatoi storici;*
 - *Beni di proprietà pubblica.*
3. Gli interventi consentiti sui beni di valore storico artistico riportati negli elenchi suddetti e comunque sui beni assoggettati alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 sono esclusivamente interventi di salvaguardia dei caratteri morfotopologici, architettonici e decorativi, che garantiscono modalità d'uso degli edifici e degli spazi aperti compatibilmente con le suddette salvaguardie.
4. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa.
4. Per l'approvazione di tali interventi dovranno essere acquisiti tutti i pareri, nulla osta ed atti di assenso comunque richiesti dalle specifiche disposizioni di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Art. 68 - Vincolo paesaggistico

1. Il vincolo paesaggistico riguarda gli ambiti territoriali soggetti al D.Lgs. 42/2004 così come evidenziato nelle tavole del PSI dell'Unione Valdera e del P.O.C.
2. Tale vincolo riguarda beni paesaggistici di interesse pubblico, quali immobili e aree di notevole interesse pubblico dichiarati con apposito provvedimento, nonché le categorie di beni tutelati ex-lege (fiumi, torrenti, corsi d'acqua, boschi).
3. Per tali beni, dovranno essere rispettate, in quanto prevalenti, le disposizioni contenute all'interno dell'**Allegato 8B** del vigente **PIT-PPR**.
4. Gli interventi consentiti in tali ambiti e comunque sui beni paesistici assoggettati alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 sono esclusivamente gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia che non incidano sugli aspetti tutelati dalla legislazione di settore.
5. Per l'approvazione di tali interventi dovranno essere acquisiti tutti i pareri, nulla osta ed atti di assenso comunque richiesti dalle specifiche disposizioni di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Art. 69 - Potenziale archeologico e ritrovamenti

1. Il P.O.C. contiene apposita cartografia che documenta il potenziale archeologico e il rischio archeologico (*Cfr. Carta del potenziale/rischio archeologico e Schedatura dei beni archeologici*).
2. Durante i lavori di escavazione qualora si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90 e ss. D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza, o il Sindaco, o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.
3. Le aree che possono essere oggetto di interesse, a seguito di ritrovamenti diffusi sul territorio, relativi a tracce di antichi insediamenti, sono da salvaguardare per la possibile presenza di tracce archeologiche.
4. Prima di eseguire interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, entro la fascia di 150 mt dalle aree soggette a vincolo, è da prevedere una ricognizione su possibili materiali di interesse storico-documentario eventualmente presenti sul soprassuolo.
5. Tale indagine dovrà risultare da apposita Relazione allegata al progetto di intervento.
6. Nel caso di opere e/o progetti di privati che ricadono nelle "*aree di potenziale archeologico*" come a tal fine individuate negli elaborati di Quadro conoscitivo del P.O.C.:
 - entro un raggio di **250 mt** dalle evidenze note con il grado di precisione della georeferenziazione n. 1
 - entro un raggio di **150 mt** dalle evidenze note con il grado di precisione della georeferenziazione n. 2
 - entro un raggio di **50 mt** dalle evidenze note con il grado di precisione della georeferenziazione n. 3

tali opere e/o progetti dovranno essere inviati alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio che potrà impartire le opportune eventuali prescrizioni ed effettuare le attività istituzionali di controllo.

7. Le opere pubbliche che a qualsiasi titolo interessino il sottosuolo devono essere sempre sottoposte al procedimento di archeologia preventiva ai sensi dell'art. 28 del D. Lgs. 42/2004 e s. m. e i. e ai sensi dell'art. 41, c. 4 del D.Lgs. 36/2023 (all. I.8) e s. m. e i.

TITOLO XI - ATTUAZIONE DEL P.O.C.

Art. 70 - Gli strumenti di attuazione

1. Il P.O.C. si attua con interventi diretti e con Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, con progetti di opere pubbliche e con tutti gli altri strumenti previsti dalla legge, come dettagliatamente specificato al capo II artt. 107-121 della LRT 65/2014 e, in generale, dalla specifica legislazione urbanistica. Gli interventi diretti sono:

- *Permesso di costruire;*
- *Segnalazione ovvero comunicazione di inizio attività (SCIA o CILA);*
- *Progetti comunali esecutivi (ex L.1150/1942, DPR 380/01, LRT 65/2014).*

2. I Piani attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio ed hanno i contenuti e l'efficacia dei piani o programmi di settore specificamente previsti dall'ordinamento urbanistico, statale e regionale, di cui alla sezione III, capo II, LRT 65 cit., quali:

- *piani particolareggiati;*
- *piani per l'edilizia economica e popolare;*
- *piani per gli insediamenti produttivi;*
- *piani di lottizzazione;*
- *piani di recupero del patrimonio edilizio;*
- *programmi complessi di riqualificazione insediativa;*
- *programma aziendale per le aree rurali.*

3. I Progetti Unitari Convenzionati sono disciplinati all'art. 121 della LRT 65/2014.

Art. 71 - Aree suscettibili di trasformazione, modalità di completamento dei lotti liberi e superficie minima degli alloggi

1. È consentito procedere al **completamento dei lotti liberi** all'interno degli ambiti **B1, B2, B3 e D**, qualora consentito dalle destinazioni d'uso individuate nella cartografia ed in presenza dei parametri urbanistici e edilizi richiesti dalle presenti norme, fatti salvi gli eventuali e più restrittivi parametri di zona, di ambito o di disciplina di scheda progetto specifica.

2. All'interno del tessuto edilizio, sia residenziale che produttivo, gli eventuali completamenti dovranno essere riferiti ad un lotto minimo e devono rispondere a specifici parametri urbanistici di seguito indicati. Per lotto minimo si intende la minima area di sedime comunque necessaria per procedere alla realizzazione di un intervento.

3. Per l'edificazione a scopo residenziale l'intervento di completamento sarà possibile secondo i seguenti parametri e indici:

UTOE Forcoli - Baccanella – Montanelli – Chiecina – Chiecinella

- lotto minimo stimato in **400 mq**;
- If: non superiore a **1,2 mc/mq**
- Hmax: non superiore a due piani né a **6,50 mt.**
- distanza dai confini almeno **5 mt** e distanza dagli edifici esistenti di almeno **10 mt**;
- Rc: non superiore a **30% dell'area**.

UTOE Palaia - Partino - Gello - Colleoli - San Gervasio - Montefoscoli - Alica - Montechiari – Montacchita - Toiano

- lotto minimo stimato in **400 mq**;
- If: non superiore a **0,8 mc/mq**
- Hmax: non superiore a due piani né a **6,50 mt.**
- distanza dai confini almeno **5 mt** e distanza dagli edifici esistenti di almeno **10 mt**;
- Rc: non superiore a **30% dell'area**.

4. Per lotti di completamento compresi nelle zone B di estensione superiore a **1500 mq**, il progetto di intervento dovrà contenere il plani-volumetrico generale dell'intera area, da convenzionare, con lo studio dei sistemi di accessibilità, delle reti tecnologiche e dei servizi nonché delle tipologie edilizie rispetto al contesto paesaggistico ed ambientale nonché alle condizioni geomorfologiche dell'area; dovranno essere garantiti gli *standard* urbanistici. Nel limite della volumetria complessiva prevista per ciascun ambito di trasformazione è comunque consentita la realizzazione di case isolate unifamiliari.

5. Per i lotti di completamento in area a destinazione produttiva l'intervento diretto sarà possibile secondo i seguenti parametri e indici:
- lotto minimo di almeno **1000 mq**;
 - If non superiore a **2,0 mc/mq**;
 - Rc non superiore a **35% dell'area**;
 - Hmax non superiore a **7 mt**.
6. Per quanto riguarda la superficie minima di SE per interventi sul PEE, fatto salvo quanto stabilito in generale per le singole UTOE, valgono i seguenti parametri per le zone del territorio urbanizzato:
- zona A: **32 mq** SE (alloggio monostanza) **44 mq** di SE (bilocale) come stabilito dal REU vigente; sono fatte salve le modifiche e gli adeguamenti del REU, al quale si rinvia, che costituisce automatica integrazione di questo dispositivo delle NTA del P.O.C.;
 - zona B: **65 mq** di SE.
7. Per le UTOE di fondovalle e UTOE di collina la superficie minima per interventi sul PEE è fissata in **65 mq**, fatta salva la specifica disciplina di zona o di ambito.
8. Per i nuovi interventi di progetto, ricompresi negli ambiti unitari di progetto assoggettati ai Progetti Norma PNS, PNRF, PNC e nelle zone B, il parametro dimensionale minimo in termini di SE è stabilito in **120 mq** circa per ciascun alloggio fatta salva la disciplina specifica di scheda progetto.
9. Per gli interventi di recupero del PEE in zona agricola, il parametro dimensionale minimo in termini di SE è comunque stimato in **120 mq** circa per ciascun alloggio.

TITOLO XII - MISURE DI SALVAGUARDIA E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 72 - Piani attuativi adottati o in corso di esecuzione

1. Il P.O.C. fa salve le previsioni per le aree regolate da strumenti attuativi precedentemente adottati o avviati, in attuazione del PS e del RU previgente.
2. Tali piani sono fatti salvi e mantengono i parametri urbanistici, le opere di urbanizzazione e le prescrizioni contenute nello strumento stesso, salvo per le parti eventualmente modificate in forma espressa dal presente P.O.C..
3. Gli *standard* urbanistici ricadenti nell'ambito di tali piani dovranno essere verificati sulla base del progetto realizzato.

Art. 73 - Linee guida al recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale

Il P.O.C. recepisce integralmente le disposizioni contenute nelle *“Linee guida al recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale”* di cui all'**Allegato 5** al fine di sviluppare una strategia generale sugli Edifici Storico Testimoniali funzionale alla loro valorizzazione nell'ambito delle strategie più generali di promozione del territorio, che preveda due azioni coordinate volte da una parte a definire modelli di recupero filologico, in una logica di tutela e valorizzazione degli elementi caratterizzanti, dall'altra a definire le modalità di intervento per incentivare ampliamenti nella forma di architetture contemporanee, nella logica di contribuire a costruire la nuova narrazione generale di Palaia come territorio dell'arte e dell'architettura contemporanea.

Art. 74 - Le Aree percorse dal fuoco

Per le aree percorse dal fuoco si applicano le disposizioni e le limitazioni di cui all'**art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n. 353** e alla **Legge Regionale Toscana 21 marzo 2000, n. 39** (Legge forestale della Toscana). In tali aree sono vietate, per un periodo di **dieci anni dalla data dell'incendio**, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie non consentite dalla normativa vigente; sono ammessi esclusivamente interventi di messa in sicurezza, ripristino ambientale e prevenzione del rischio incendi, nel rispetto degli strumenti di pianificazione AIB. Le prescrizioni si applicano anche alle aree iscritte nel Catasto comunale delle aree percorse dal fuoco, con rinvio dinamico alle successive modifiche normative.

Art. 75 - Piano Operativo e Protezione Civile

Il Piano Operativo è coordinato con il Piano comunale di Protezione Civile, adottato con deliberazione della G.C. n. 141 del 29/12/2023 e revisionato con deliberazione della G.C. n. 5 del 28/01/2025. In caso di difformità o contrasto, prevalgono le disposizioni e le misure di sicurezza e prevenzione previste dal Piano di Protezione Civile, che costituiscono riferimento prescrittivo per l'attuazione degli interventi edilizi e urbanistici; gli aggiornamenti del Piano costituiscono variante automatica del Piano Operativo.

Art. 76 - Gestione del P.O.C.

1. L'A.C. dovrà provvedere, tramite l'apposito Ufficio Comunale di Pianificazione all'interno della struttura dell'Ufficio Tecnico, a adempiere ai seguenti compiti.
 - aggiornamento delle informazioni e dei sistemi cartografici, con la verifica e lo stato di trasformazione tramite voli a cadenza quinquennale;
 - la costituzione dell'anagrafe dei manufatti edilizi per la gestione unitaria dei processi di trasformazione territoriale, di modificazione edilizia e salvaguardia degli ambiti soggetti a tutela;

- garantire la comunicazione e lo scambio dei dati con la Regione Toscana, l'Autorità distrettuale dell'Appennino Settentrionale, le autorità di Bacino regionali, l'Ufficio del Territorio e con altri Enti Pubblici che hanno competenze di natura territoriale;
- aggiornamento delle informazioni relative alle prove geognostiche e geotecniche presenti presso l'Amministrazione e alla redazione di una relazione annuale sullo stato del territorio;
- richiedere agli Enti preposti una specifica relazione annuale sullo stato di efficienza delle opere idrauliche a difesa del territorio;
- provvedere alla verifica dello stato di attuazione del P.O.C. e della rispondenza alle finalità e agli obiettivi del P.S.I. dell'Unione Valdera con un rapporto sull'attuazione del P.S.I. in particolare su:
 - a) rispondenza rispetto agli obiettivi, alle prescrizioni e ai criteri del P.S.I.;
 - b) l'aggiornamento e la verifica delle valutazioni in relazione agli interventi previsti dal P.O.C.;
 - c) contabilità delle dotazioni e delle quote di NE o comunque di capacità attribuite dal PSI Unione Valdera al P.O.C..

Art. 77 - Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie

1. A partire dalla data di adozione del presente P.O.C. e fino alla sua approvazione definitiva, ai sensi dell'art. 103 della L.R. Toscana n. 65/2014 e s.m.i., il Comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire quando siano in contrasto con le nuove previsioni del P.O.C. adottato.
2. Non sono ammessi interventi soggetti a SCIA in contrasto con le norme del P.O.C. adottato oppure con le misure cautelari di cui all'articolo 13.
3. La sospensione di cui al comma 1 opera fino all'efficacia del P.O.C. e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione.
4. I procedimenti edilizi già conclusi con il rilascio di titolo abilitativo restano disciplinati dalle norme vigenti al momento del rilascio, fatti salvi i casi di decadenza o inefficacia del titolo stesso.
5. Sono fatti salvi i progetti di completamento presentati prima dell'adozione del presente P.O.C..
6. Restano ferme le disposizioni derivanti da vincoli paesaggistici, ambientali, idrogeologici e storico-culturali, nonché le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica di livello sovraordinato, che prevalgono in ogni caso sulle disposizioni del P.O.C..
7. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni contenute nella L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i., in particolare gli artt. 95 e 103, nonché nella normativa statale vigente in materia di governo del territorio e misure di salvaguardia.

TITOLO XIII - CONDIZIONI DI FRAGILITÀ TERRITORIALE

Art. 78 - Criteri generali di Fattibilità

1. Le "Direttive Tecniche per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche - ALLEGATO A" al DPGR 5/R/2020, al paragrafo 3, riportano che "il Piano Operativo definisce le condizioni per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi, in coerenza con il Quadro Conoscitivo e con i contenuti statutari e strategici del Piano Strutturale Intercomunale. Le condizioni di fattibilità sono definite in funzione delle situazioni di pericolosità e di rischio e specificano gli studi e le indagini da effettuare a livello attuativo e edilizio e le eventuali opere da realizzare per la mitigazione del rischio. La mitigazione del rischio è perseguita attraverso azioni combinate per la riduzione della pericolosità e della vulnerabilità degli elementi esposti".
2. In sintesi, quindi, le condizioni di fattibilità definite dal P.O. sono il risultato di una valutazione/comparazione tra livello di pericolosità dell'area, relativamente agli aspetti geologici, alluvionali, sismici e idrogeologici, e la tipologia della trasformazione in progetto.
3. Le condizioni di fattibilità sono volte, quindi, ad escludere o mitigare il rischio previsto per il territorio e/o evitare o minimizzare effetti negativi dovuti alle criticità esistenti.

4. Nello specifico, le condizioni di fattibilità per le aree di trasformazione individuate dal P.O. (aree strategiche) sono definite e riportate nelle SCHEDE, di seguito sono specificate le condizioni di fattibilità geologica s.l. al rispetto delle quali sono tenuti tutti gli interventi previsti sul territorio.

5. Tali condizioni sono state definite nel rispetto delle disposizioni previste dalle suddette Direttive - Allegato A, nel rispetto delle norme sovraordinate quali il “Progetto di Piano di bacino del distretto idrografico dell’Appennino Settentrionale, stralcio Assetto Idrogeologico (“PAI frane”) per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica” e il PGRA dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Settentrionale.

6. Per tutto il territorio comunale, infatti, la fattibilità degli interventi deve essere prioritariamente verificata alla luce delle normative sovraordinate vigenti. Se l’intervento previsto è compreso tra quelli consentiti dalle normative sovraordinate, si potrà procedere definendo la fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 5/R del 2020.

Art. 78.1 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici

Art. 78.1.1 - Aree a pericolosità geologica molto elevata (G4)

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata (G4) è necessario rispettare i criteri generali di seguito indicati, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino.

a) nelle aree soggette a fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della L.R. 41/2018 o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio sull’efficacia degli stessi. Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di piano operativo sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e opportuni sistemi di monitoraggio propedeutici alla progettazione, sono tali da:

- a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- a.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto ed è concordata tra il comune e la struttura regionale competente.

a bis) nelle aree soggette a intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo, la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della L.R. 41/2018 o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza sono individuati e dimensionati in sede di piano operativo sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e sono tali da:

- a bis.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- a bis.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni in atto;
- a bis.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

b) la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità. Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l’esigenza, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di piano attuativo oppure, qualora non previsto, a livello edilizio diretto, sono tali da:

- a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- a.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

2. La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto ed è concordata tra il comune e la struttura regionale competente. Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

3. La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento

di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

Art. 78.1.2 - Aree a pericolosità geologica molto elevata (G3)

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G3) è necessario rispettare i criteri generali di seguito indicati, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino.

13. La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate in

Art. 78.1.3 - Aree a pericolosità geologica media (G2)

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica media (G2), le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

Art. 78.1.4 - Aree a pericolosità geologica bassa (G1)

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica bassa (G1), non è necessario dettare condizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

Art. 78.2 - Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio alluvioni

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti (P3) e poco frequenti (P2) la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla L.R. 41/2018, oltre a quanto già previsto dalla pianificazione di bacino.

2. La fattibilità degli interventi è subordinata alla gestione del rischio di alluvioni rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti, con opere idrauliche, opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale, ai sensi dell'articolo 8, comma 1 della L.R. 41/2018.

3. Nei casi in cui, la fattibilità degli interventi non sia condizionata dalla L.R. 41/2018 alla realizzazione delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, ma comunque preveda che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, la gestione del rischio alluvioni può essere perseguita attraverso misure da individuarsi secondo criteri di appropriatezza, coniugando benefici di natura economica, sociale ed ambientale, unitamente ai costi ed ai benefici.

4. In particolare, sono da valutare le possibili alternative nella gestione del rischio alluvioni dalle misure maggiormente cautelative che garantiscono assenza degli allagamenti fino alle misure che prevedono eventuali allagamenti derivanti da alluvioni poco frequenti. Nel caso di interventi in aree soggette ad allagamenti, la fattibilità è subordinata a garantire, durante l'evento alluvionale l'incolumità delle persone, attraverso misure quali opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale e procedure atte a regolare l'utilizzo dell'elemento esposto in fase di evento. Durante l'evento sono accettabili eventuali danni minori agli edifici e alle infrastrutture tali da essere rapidamente ripristinabili in modo da garantire l'agibilità e la funzionalità in tempi brevi post evento. Nelle aree di fondovalle poste in situazione morfologica sfavorevole, la fattibilità degli interventi è condizionata alla realizzazione di studi idraulici finalizzati all'aggiornamento e riesame delle mappe di pericolosità di alluvione di cui alla L.R. 41/2018.

Art. 78.3 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici

Art. 78.3.1 - Aree a pericolosità sismica locale molto elevata (S4)

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4), in sede di piano operativo, sono da studiare e approfondire i seguenti aspetti:

- nel caso di zone di instabilità di versante attive e relativa area di evoluzione sono effettuati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante, tenuto conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m. 3907/2010.

2. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4) si fa riferimento ai seguenti criteri:

- relativamente alle aree di instabilità di versante attive, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione, è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza, secondo le indicazioni di cui al paragrafo 3.1.1, lettera a) del DPGR 5/R/2020. Agli interventi sul patrimonio esistente, si applicano i criteri definiti al paragrafo 3.2.1 lettera b) dello stesso DPGR 5/R/2020;
- la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

Art. 78.3.2 - Aree a pericolosità sismica locale molto elevata (S3)

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S3), in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, sono da studiare e approfondire i seguenti aspetti:

- per i terreni potenzialmente soggetti a liquefazione dinamica sono effettuati indagini geognostiche e verifiche geotecniche per il calcolo del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni e della distribuzione areale dell'Indice del potenziale di liquefazione (LPI), così come indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Liquefazione" - LIQ, approvate con la deliberazione della Giunta regionale 23 febbraio 2015, n.144 (Redazione delle specifiche tecniche regionali per la Microzonazione sismica). Tali valutazioni sono finalizzate alla individuazione della "zona di suscettibilità a liquefazione -ZSLQ" e della "zona di rispetto a liquefazione - ZRLQ";
- nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono effettuate adeguate indagini geognostiche e verifiche geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse è effettuata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi, posti a contatto, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica. È opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche;
- nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido o entro le coperture stesse entro alcune decine di metri, sono raccolti i dati bibliografici oppure è effettuata una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro e, ove risultino significative, profili MASW) e geognostiche (quali, ad esempio, pozzi o sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse. Nelle zone di bordo della valle è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo, quale quella sismica a rifrazione o riflessione.
- nel caso di zone di instabilità di versante quiescente e relativa zona di evoluzione sono realizzati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, secondo quanto definito al paragrafo 3.2.1, tenendo conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" -FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m. 3907/2010.

2. Nell'ambito dell'area caratterizzata a pericolosità sismica locale elevata (S3), la valutazione dell'azione sismica (NTC 2018, paragrafo 3.2), da parte del progettista, è supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3), da condurre in fase di progettazione, nei seguenti casi:

- realizzazione o ampliamento di edifici strategici o rilevanti, ricadenti, nelle classi d'indagine 3 o 4, come definite dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della L.R.65/2014;
- realizzazione o ampliamento di edifici a destinazione residenziale, ricadenti in classe d'indagine 4, come definita dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della l.r.65/2014.

3. Per le aree caratterizzate dalla classe di pericolosità sismica locale elevata (S3), è necessario rispettare i seguenti criteri:

- per le aree individuate come zone di suscettibilità a liquefazione (ZSLQ) e di rispetto a liquefazione (ZRLQ), la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche delle condizioni di liquefazione dei terreni e, in funzione di tale analisi, alla realizzazione di interventi di riduzione della pericolosità sismica dei terreni (in conformità a NTC2018, punto 7.11.3.4);
- per le aree di instabilità di versante quiescenti, la fattibilità di interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche di stabilità di versante e alla preventiva realizzazione, qualora necessario, degli

interventi di messa in sicurezza individuati al paragrafo 3.2.1, lettera a). La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è subordinata a quanto indicato al paragrafo 3.2.1 punto b) del DPGR 5/R/2020;

- la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 4. Limitatamente alle aree di suscettibilità (ZSLQ) e rispetto alla liquefazione (ZRLQ), oltre agli interventi di miglioramento o adeguamento, la fattibilità è subordinata, in funzione dell'esito delle verifiche, anche ad interventi di riduzione della pericolosità (in conformità a NTC 2018, punto 7.11.3.4).

Art. 78.3.3 - Aree a pericolosità sismica locale media (S2)

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi. Limitatamente a quelle connesse con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore ad 1 herz, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione tiene conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

Art. 78.3.4 - Aree a pericolosità sismica locale bassa (S1)

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale bassa (S1), non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Art. 79 - Salvaguardie del territorio

Art. 79.1 - Salvaguardie dell'assetto idraulico

Art. 79.1.1 - Riduzione del Rischio idraulico

1. Nelle aree di pianura le trasformazioni in progetto dovranno essere volte alla riduzione del rischio idraulico nel rispetto della normativa vigente (L.R.41/2018) e sulla base degli studi idraulici effettuati nell'ambito del Piano Strutturale Intercomunale e delle successive verifiche.

Nelle aree esterne al territorio urbanizzato, non coperte da studi idrologici-idraulici in cui non siano disponibili battenti idraulici, per definire le condizioni di messa in sicurezza secondo quanto indicato all'art. 18 della L.R. 41/2018, dovranno essere condotti approfondimenti locali.

Art. 79.1.2 - Impermeabilizzazione

1. Al fine di minimizzare gli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo ogni trasformazione di nuova edificazione (realizzazione di nuovi edifici o ampliamento di edifici esistenti) dovrà essere supportata da uno studio idrologico - idraulico di dettaglio che definisca gli interventi necessari per il mantenimento dell'invarianza idraulica e il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree adiacenti.

È vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili senza determinare fenomeni di ristagno.

Nuovi spazi pubblici o privati destinati a parcheggi, viabilità pedonale o meccanizzata devono essere realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione, anche temporanea, delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici. In relazione alla viabilità dovranno essere realizzate adeguate canalette laterali di raccolta delle acque meteoriche e, nel caso siano già esistenti, se ne dovrà verificare la portata in funzione della nuova permeabilità della viabilità, condizionando l'intervento all'adeguamento della sezione idraulica.

La realizzazione di ampie superfici impermeabili o parzialmente permeabili, escluse viabilità, dovrà prevedere il totale smaltimento delle acque meteoriche nel suolo.

Soltanto nei casi di comprovata impossibilità di rispettare le suddette disposizioni può essere previsto lo smaltimento di acque meteoriche nel reticolo idrografico, prevedendo tenendo conto di una pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale.

2. Il volume delle acque destinate allo stoccaggio provvisorio, dovrà essere valutato tenendo conto che:

- Per superficie si intende quella modificata;

- La pioggia oraria ventennale (Tr20) è determinata in riferimento alle "Analisi di Frequenza Regionale delle Precipitazioni Estreme - LSPP - Settore idrologico e Geologico Regionale "ELABORAZIONI/Linee

segnalatrici di Possibilità Pluviometrica” sviluppate nell’ambito dell’accordo di collaborazione tra Regione Toscana e Università di Firenze, di cui alla D.G.R.T.1133/2012; i risultati sono pubblicati sul sito della Regione.

- Le modalità di stoccaggio possono essere: vasche ad hoc, area a verde ribassate, fosse e collettori fognari;
- Le acque meteoriche, stoccate con le modalità suddette, dovranno essere immesse nel reticolo idrografico superficiale o in pubblica fognatura tramite una bocca tarata dimensionata in maniera tale che la massima portata, che da essa può defluire, sia minore o uguale ai valori limite definiti ai punti precedenti;
- Il calcolo dei volumi di pioggia si deve basare su un’intensità costante di pioggia;

Art. 79.1.3 - Fognature

Le reti fognarie di nuova realizzazione per le acque bianche dovranno essere progettate per favorire il massimo invaso d’acqua, ottenibile attraverso ampie dimensioni, ridotta profondità (in modo da mantenerle vuote nei periodi asciutti) e bassa pendenza (per ridurre la velocità del flusso). Le acque raccolte dai pluviali delle coperture dovranno, quando tecnicamente possibile, essere convogliate in aree permeabili. Qualora ciò non fosse possibile potranno essere immesse nella pubblica fognatura o nel reticolo idraulico minore, prevendendo a monte sistemi di laminazione del picco di piena, valutato per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) e di durata oraria (1h). Per tali eventi l’altezza della pioggia oraria è definita dalle “Analisi di Frequenza Regionale delle Precipitazioni Estreme - LSPP - Settore idrologico e Geologico Regionale “ELABORAZIONI/Linee segnalatrici di Possibilità Pluviometrica”. Qualora sia previsto il convogliamento delle acque defluenti dalle fosse campestri nella fognatura pubblica dovranno essere previsti manufatti per l’abbattimento del trasporto solido per preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee.

Art. 79.1.4 - Reticolo idraulico

Gli interventi da realizzarsi sui corsi d’acqua inseriti nel Reticolo Idrografico e di gestione della Regione Toscana, ai sensi della L.R. 79/2012, sono disciplinati dalla normativa vigente (L.R.41/2018). In particolare, per la gestione del suddetto reticolo, individuato nella carta delle “Aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali” valgono le prescrizioni riportate all’art.3 della L.R.41/2018.

Per i corsi d’acqua non soggetti alla L.R.79/2012 qualunque intervento che modifichi l’assetto originario dovrà essere supportato da uno studio idraulico di dettaglio che ne dimostri la funzionalità. L’area di indagine dovrà essere estesa a tutta l’area scolante, attraverso un rilievo di dettaglio, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie aste di drenaggio delle acque superficiali.

La realizzazione di nuove strade e/o di accessi carrabili dovrà prevedere inalterata l’efficienza del reticolo idraulico. Queste non dovranno costituire ostacolo al naturale deflusso delle acque superficiali e non dovranno determinare l’incremento del livello di rischio idraulico nelle aree circostanti.

I tombamenti dovranno essere opportunamente dimensionati in modo da dimostrare la funzionalità dell’opera.

In generale tutti gli interventi dovranno essere finalizzati al miglioramento dell’assetto idraulico complessivo.

Art. 79.2 - Salvaguardie dell’assetto idrogeologico

Art. 79.2.1 - Pozzi

Il prelievo di acque sotterranee, superficiali e sorgive, è soggetto a regime autorizzativo con le modalità e le esclusioni previste dal D.P.G.R. 61/R/2016, dal D.P.G.R. 50/R/2015 e dalle disposizioni riportate nel Progetto di Piano di Bacino del F. Arno - Stralcio Bilancio Idrico.

La necessità di realizzare nuovi pozzi ad uso domestico dovrà essere opportunamente motivata e comunque subordinata ad una verifica della possibilità di realizzare cisterne interrate per l’accumulo delle acque piovane.

Ai sensi della L.R. n.65 del 2014 (“Norme per il governo del territorio”), art. 137, comma 1, lettera e) numero 4) “*i pozzi per approvvigionamento idrico autonomo, limitatamente alle opere di perforazione del terreno e di captazione della falda, escluse le eventuali opere in muratura in sopra suolo, fermo restando il rispetto della normativa di settore*”, sono ritenute opere prive di rilevanza edilizia.

I nuovi pozzi che attingono dalla falda freatica dovranno prevedere l'impermeabilizzazione della zona circostante l'opera mediante la cementazione di un'area della larghezza minima di 50 cm. Al fine di evitare l'infiltrazione delle acque superficiali il bocca-pozzo dovrà essere collocato ad un'altezza minima di 60 cm d.p.c.; qualora sia mantenuta al di sotto del piano campagna occorrerà alloggiare il bocca-pozzo in un pozzetto a tenuta stagna protetto da un tombino.

I pozzi profondi dovranno prevedere il corretto isolamento degli acquiferi attraversati e l'impermeabilizzazione superficiale da ottenersi mediante corretta cementazione dei primi metri di profondità, in ottemperanza al D.P.G.R. 50/R/2015.

Art. 79.2.2 - Protezione della risorsa idrica

Ai sensi del D.Lgs 152/2006 art.94 nelle zone di rispetto dei pozzi per l'approvvigionamento idropotabile di pubblico interesse sono vietati:

- la dispersione di fanghi e di acque reflue, anche se depurati;
- l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- le aree cimiteriali;
- l'apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- l'apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano;
- la gestione dei rifiuti;
- lo stoccaggio di sostanze chimiche pericolose e di sostanza radioattive;
- i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- i pozzi perdenti;
- il pascolo e la stabulazione di bestiame.

Nelle zone di rispetto sono disciplinate queste strutture e attività:

- fognature;
- edilizia residenziale e opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie e infrastrutture di servizio;
- pratiche agronomiche e contenuto dei piani di utilizzazione.

Visto quanto riportato nel Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale - II Aggiornamento del PGA (ciclo 2021 - 2027), adottato con Delibera della Conferenza Istituzionale permanente n.25 del 20 dicembre 2021, tutte le previsioni dovranno risultare coerenti con gli stati di qualità e gli obiettivi dei corpi idrici superficiale e sotterranei individuati, verificando che le stesse non siano causa di alcun deterioramento del loro stato di qualitativo o quantitativo né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità.

Intorno ai pozzi privati e alle sorgenti, anche se non captate, dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto all'interno della quale sono vietati lo scarico diretto nel terreno tramite subirrigazione, fertirrigazione, spandimento di acque vegetative nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzino di prodotti chimici e simili.

Art. 79.2.3 - Disciplina degli scarichi di competenza comunale

I progetti di nuova costruzione e di ristrutturazione, con qualunque destinazione, devono indicare il tipo e le modalità di smaltimento delle acque reflue domestiche e/o assimilabili, ai sensi della normativa vigente.

La raccolta e lo smaltimento dei reflui industriali, di acque reflue urbane e delle acque meteoriche di dilavamento contaminate deve essere preventivamente autorizzato ai sensi di legge.

Qualora sia presente la fognatura pubblica sarà obbligatorio l'allacciamento alla stessa.

Nelle zone non servite dalla rete fognaria pubblica è consentito lo scarico autonomo adottando impianti di trattamento conformi alla L.R. 20/2006 e al D.P.G.R. n.46/R dell'08/09/2008 e ss.mm. In specifiche circostanze possono essere adottati anche sistemi diversi da quelli definiti dal suddetto regolamento.

Gli scarichi nel suolo, anche se con processo di depurazione, possono essere realizzati solo se con apposita relazione geologica ne viene documentata la non pericolosità per la falda acquifera

Art. 79.3 - Salvaguardie dell'assetto geomorfologico

Art. 79.3.1 - Modellamenti morfologici

Gli interventi sul territorio che modifichino l'assetto originario dei luoghi (riporti, sbancamenti, viabilità in rilevato, piazzali, ecc.) dovranno essere supportati da studi di approfondimento del contesto geomorfologico dell'area, relativamente all'impatto e agli effetti apportati dalle suddette trasformazioni;

Qualora l'intervento sia fattibile ed interessi le classi di pericolosità G3 e G4 di Pericolosità Geologica; lo studio dovrà contenere anche opportune verifiche di stabilità che garantiscano una esaustiva valutazione della stabilità dei versanti.

terreni di risulta provenienti da scavi dovranno essere gestiti nel rispetto del D.P.R.120/2017 (Regolamento relativo alla disciplina delle terre e rocce scavo).

Art. 79.3.2 - Metodi di coltivazione del suolo

Al fine di contenere e/o ridurre l'erosione superficiale delle zone coltivate, sono da evitare disposizioni di uliveti, frutteti e vigneti con linee di drenaggio a rittochino, favorendo la realizzazione di impianti di nuove colture e di nuove affossature disposte secondo direttrici a bassa pendenza. Ciò per ridurre l'energia delle acque superficiali, il ruscellamento superficiale ed il trasporto solido delle acque incanalate.

Art. 79.3.3 Programmi aziendali pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale

I programmi PAPMAA dovranno contenere un'indagine geologica che analizzi e valuti la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche ed idrauliche dell'area oggetto di trasformazione.

ALLEGATO 1

Progetti norma per le aree strategiche (PNS)

FORCOLI **“L'antico Magazzino”** **Progetto norma PNS 1**

PNS 1.1 - L'antico magazzino - Il margine nord

PNS 1.2 - L'antico magazzino - Il recupero

PNS 1.3 - L'antico magazzino - La ricucitura interna

PNS 1.4 - Il limite nord ovest di Forcoli

a) PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato - Scheda PA 1

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente **Progetto norma** che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Per i dati tecnico progettuali e la destinazione urbanistica inerenti al seguente ambito si fa rinvio alle previsioni ed agli strumenti attuativi approvati in attuazione del RU previgente di cui alle schede **NE1, R1, NE2b, NE15**.

Tali ambiti sono stati individuati, nel presente P.O.C., rispettivamente come **PNS 1.1, PNS 1.2, PNS 1.3, PNS 1.4**.

Superficie territoriale: mq. 7.466

Superficie fondiaria: mq. 5.925

SE di progetto: 2020mq

Numero max delle uu. ii. :

PNS 1.1: 8 alloggi (SE: 900mq)

PNS 1.2: 2 alloggi (SE: 240mq)

PNS 1.3: 4 alloggi (SE: 480mq)

PNS 1.4: 2 alloggi (SE: 400mq)

H max: 6,50 m.

Tipologia dell'intervento previsto: nuova edificazione (art. 134 c. 1 lett. a L.R. 65/2014)

Destinazioni ammissibili: residenza e destinazioni compatibili con la residenza

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

Gli interventi, in particolare per l'Ambito PNS 1.2, dovranno essere corredati da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche dei nuovi fabbricati.

d) La progettazione architettonica, i morfo-tipi insediativi e territoriali, gli standard

L'intervento di nuova realizzazione dovrà restituire un'immagine architettonica unitaria nel rispetto dei caratteri ambientali circostanti.

Progettazione delle nuove volumetrie secondo la morfologia insediativa tradizionale basata su edifici singoli isolati e/o a schiera, con possibilità di utilizzo di forme e materiali “*ecompatibili*” e/o “*contemporanei*”.

Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo salvo se questi ultimi non abbiano funzioni conclamate di contenimento energetico (effetto serra).

Per le indicazioni normative “figurate” si veda l'Album di corrispondenza dei morfotipi (TR2), allegato al PIT.

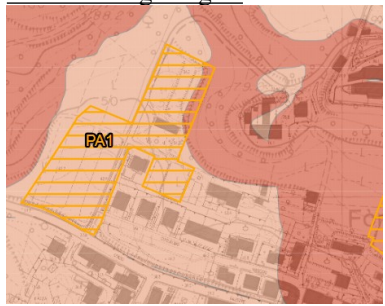
e) Modalità di attuazione

- **Ambito PNS 1.1:** si dovrà procedere mediante **intervento diretto (ID)**. Dovranno essere garantiti gli standard a verde pubblico.
- **Ambito PNS 1.2:** si dovrà procedere mediante **intervento diretto (ID)**.
- **Ambito PNS 1.3:** si dovrà procedere mediante **intervento diretto (ID)**.
- **Ambito PNS 1.4:** si dovrà procedere mediante **intervento diretto (ID)**.

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni:

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

<u>Pericolosità geologica</u> 	L'area di trasformazione interessa pressoché per intero aree a Pericolosità Geologica Media G2. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.2.3 Allegato A <i>delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche</i> della L.R. 5 e dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R
<u>Pericolosità sismica</u> 	L'area di trasformazione interessa una zona ricadente per intero in area a Pericolosità Sismica Media S2. All'interno di questa classe non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi. I progetti dovranno essere supportati da indagini geofisiche conformi per tipologia e numero a quanto previsto dal DPGRT 1R.
<u>Pericolosità per alluvioni</u>	L'intervento si colloca in ambito collinare e pertanto non coinvolto da problematiche di tipo idraulico. Nell'area non sono presenti corsi idrici inseriti e non inseriti nel reticolo idraulico di cui alla L.R.79/2012 e successive integrazioni. Considerata la morfologia dell'area la progettazione dovrà prevedere la corretta regimazione delle acque meteoriche, prevedendo la realizzazione di vasche che consentano la laminazione del picco di piena, da dimensionare in base ad per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) e di durata oraria (1h).

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Progettazione unitaria degli spazi aperti di pertinenza, giardini e orti, a verde.

Per l'Ambito PNS 1.2 il progetto deve favorire le connessioni a verde con l'area collinare con alberature: particolare attenzione dovrà essere posta nella realizzazione e sistemazioni del pendio e di eventuali terrazzamenti.

Le aree non edificate oggetto di eventuali pavimentazioni dovranno risultare permeabili.

All'interno degli interventi devono essere garantite opere per lo smaltimento e la regimazione delle acque, anche con ripristino della rete di scolo delle acque superficiali antistante.

I progetti dovranno essere finalizzati all'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

4. Vincoli ambientali

Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

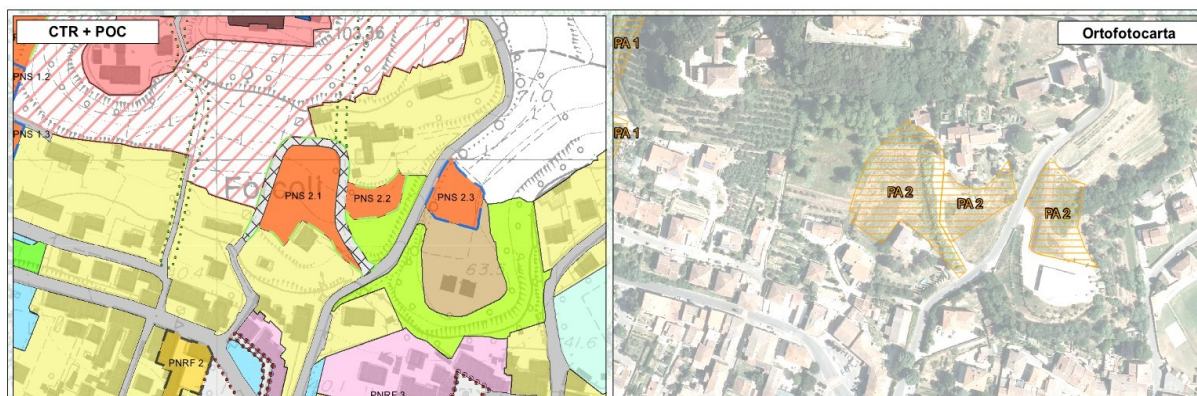
FORCOLI
"Via Nuova"
Progetto norma PNS 2

PNS 2.1 - Forcoli, via Nuova di Sotto

PNS 2.2 - Forcoli, via Nuova di Sopra

a) PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato - Scheda PA 2

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente Progetto norma che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 5.071

Superficie fondiaria: mq. 3.000

SE di progetto: 720mq

Numero max delle uu. ii. :

PNS 2.1: 4 alloggi (SE: 480mq)

PNS 2.2: 2 alloggi (SE: 240mq)

Rapporto di copertura (Rc): non oltre 25%

H max: 6,50 m.

Tipologia dell'intervento previsto: nuova edificazione (art. 134 c. 1 lett. a L.R. 65/2014)

Destinazioni ammissibili: residenza e destinazioni compatibili con la residenza

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

Gli interventi dovranno essere corredati da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche dei nuovi fabbricati.

d) La progettazione architettonica, i morfo-tipi insediativi e territoriali, gli standard

I nuovi edifici ed il loro assetto urbano dovranno risultare congruenti con il tessuto morfologico-edilizio circostante.

Progettazione delle nuove volumetrie secondo la morfologia insediativa tradizionale basata su edifici singoli isolati e/o a schiera, con possibilità di utilizzo di forme e materiali *"ecompatibili"* e/o *"contemporanei"*.

Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo salvo se questi ultimi non abbiano funzioni conclamate di contenimento energetico (effetto serra).

Il progetto dovrà prevedere il potenziamento della viabilità di accesso esistente e il ripristino della viabilità storica dismessa, al fine di definire e riqualificare il disegno del margine urbano e creare un collegamento tra via Nuova e via Geri, a valle della frazione, a supporto sia al nucleo abitato esistente, sia alle due aree di trasformazione, contigue alla stessa strada, con creazione di nuovi spazi per la sosta;

Realizzazione di una piazza/parcheggio per realizzare una centralità in grado di conferire dimensione urbana al tessuto insediativo;

La nuova edificazione dovrà salvaguardare le visuali verso la Chiesa di San Frediano situata sul crinale.

Per le indicazioni normative "figurate" si veda l'Album di corrispondenza dei morfotipi (TR2), allegato al PIT.

e) Modalità di attuazione

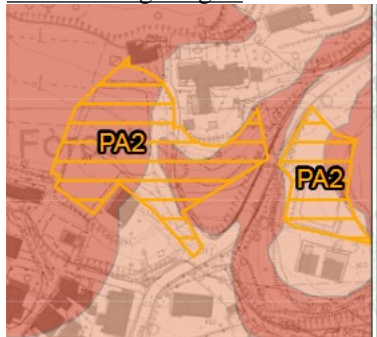
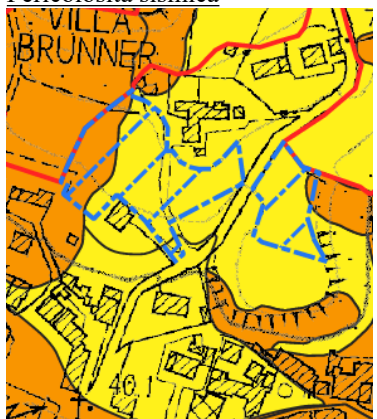
Progetto unitario convenzionato (PUC), con stipula di apposita convenzione estesa all'intero ambito, che disciplini, in particolare, l'impegno alla realizzazione della viabilità di circonvallazione degli ambiti di progetto. Il Progetto unitario potrà essere attuato anche per stralci.

Dovranno sempre essere reperiti per ciascun ambito gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree.

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni:

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

<u>Pericolosità geologica</u> 	Le aree coinvolte dalla trasformazione ricadono parte in aree a Pericolosità Elevata G3, parte in aree a Pericolosità Media G2 Nelle aree G3 La trasformazione dovrà essere supportata da indagini conformi al punto 3.2.2 Allegato A delle direttive L'indagine geologica dovrà chiarire se la classe G3 sia da attribuire all'acclività del versante o alla presenza di forme di dissesto a diverso grado di attività. Per quanto riguarda le trasformazioni in area G2 dovranno essere eseguite indagini conformi per tipologia e numero secondo quanto previsto dal DPGRT1R. In entrambe le classi considerata l'acclività dei versanti, dovranno essere condotte verifiche di stabilità del versante allo stato attuale e modificato. Pericolosità geologica bassa Pericolosità geologica media Pericolosità geologica elevata Pericolosità geologica molto elevata
<u>Pericolosità sismica</u> 	L'area di trasformazione interessa pressoché per intero una zona ricadente per intero in area a Pericolosità Sismica Media S2. All'interno di questa classe non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi. I progetti dovranno essere supportati da indagini geofisiche conformi per tipologia e numero a quanto previsto dal DPGRT1R. Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) Pericolosità sismica locale elevata (S.3) Pericolosità sismica locale media (S.2)
<u>Pericolosità per alluvioni</u>	L'intervento si colloca in ambito collinare e pertanto non coinvolto da problematiche di tipo idraulico. Nell'area non sono presenti corsi idrici inseriti e non inseriti nel reticolo idraulico di cui alla L.R.79/2012 e successive integrazioni. Considerata la morfologia dell'area la progettazione dovrà prevedere la corretta regimazione delle acque meteoriche, prevedendo la realizzazione di vasche che consentano la laminazione del picco di piena, da dimensionare in base ad per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) e di durata oraria (1h).

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Il progetto dovrà:

- adottare l'approccio ecosistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico e la massima resilienza alla scala ambientale significativa, mantenendo o ripristinando le connessioni ecologiche;
- prevedere l'eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi e la sostituzione o ristrutturazione dei manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale esistente e di progetto;
- realizzare aree per la sosta con sistemazioni ambientali permeabili;
- verificare il corretto ed effettivo smaltimento e regimazione delle acque;
- particolare attenzione dovrà essere posta al progetto delle sistemazioni esterne, che dovranno prevedere soluzioni paesaggistiche volte alla valorizzazione dell'ambiente agricolo del territorio circostante;
- realizzare cisterne di raccolta e recupero delle acque piovane;

Per le reti tecnologiche esistenti (Rete idrica, Rete di smaltimento dei reflui domestici, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica), dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico.

Il progetto dovrà essere finalizzato all'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni.

3. Prescrizioni archeologiche

L'area d'intervento ricade per una superficie di 3.340Mq all'interno della zona di rispetto archeologico (**Tavola archeologica PSI_QC_17 - schede nn. 41A e 41B**)

4. Vincoli ambientali

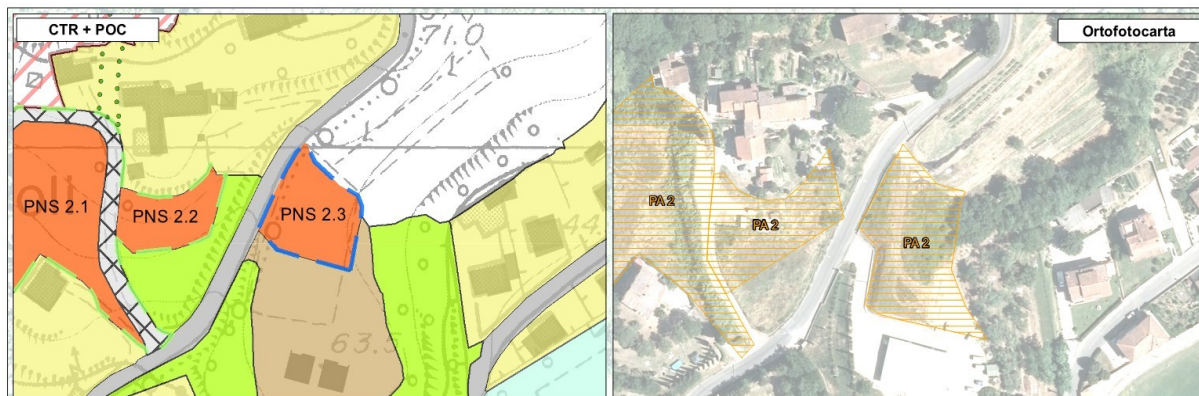
Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

FORCOLI
"Via Nuova"
Progetto norma PNS 2

PNS 2.3 - Forcoli, Via Nuova, I servizi della Misericordia

a) PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato - Scheda PA 2

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente Progetto norma che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 7.945

Superficie fondiaria: mq. 2.500

SE di progetto: 375mq

PNS 2.3: 1 (servizi)

Rapporto di copertura (Rc): non oltre 25%

H max: 3,50 m.

Tipologia dell'intervento previsto: nuova edificazione (art. 134 c. 1 lett. a L.R. 65/2014)

Destinazioni ammissibili: Servizi e attrezzature di uso pubblico

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

L'intervento dovrà essere corredato da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche dei nuovi fabbricati.

d) La progettazione architettonica, i morfo-tipi insediativi e territoriali, gli standard

Il nuovo edificio ed il suo assetto urbano dovranno risultare congruenti con il tessuto morfologico-edilizio circostante.

La progettazione architettonica dovrà integrare gli elementi della modernità con quelli della tradizione, per un corretto inserimento nel contesto edificato esistente, ricorrendo all'impiego di forme e materiali eco-compatibili e contemporanei.

Il progetto dovrà comprendere la progettazione degli spazi collettivi e pubblici in coerenza con l'Agenda Urbana.

Progettazione del sistema di collegamento tra la viabilità pubblica e l'area di servizio con adozione di soluzioni che possano garantire la sicurezza della circolazione

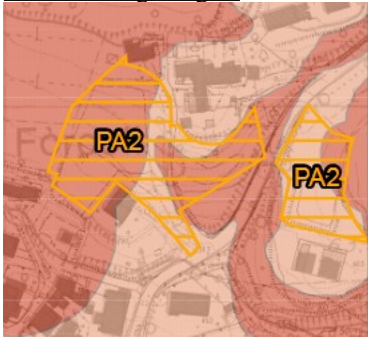
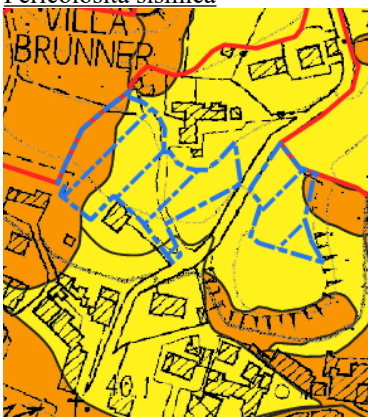
e) Modalità di attuazione

Intervento diretto (ID)

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni:

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

<u>Pericolosità geologica</u> 	Le aree coinvolte dalla trasformazione ricadono parte in aree a Pericolosità Elevata G3, parte in aree a Pericolosità Media G2 Nelle aree G3 La trasformazione dovrà essere supportata da indagini conformi al punto 3.2.2 Allegato A <i>delle direttive</i> L'indagine geologica dovrà chiarire se la classe G3 sia da attribuire all'acclività del versante o alla presenza di forme di dissesto a diverso grado di attività. Per quanto riguarda le trasformazioni in area G2 dovranno essere eseguite indagini conformi per tipologia e numero secondo quanto previsto dal DPGRT1R. In entrambe le classi considerata l'acclività dei versanti, dovranno essere condotte verifiche di stabilità del versante allo stato attuale e modificato. Pericolosità geologica bassa Pericolosità geologica media Pericolosità geologica elevata Pericolosità geologica molto elevata
<u>Pericolosità sismica</u> 	L'area di trasformazione interessa pressoché per intero una zona ricadente per intero in area a Pericolosità Sismica Media S2. All'interno di questa classe non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi. I progetti dovranno essere supportati da indagini geofisiche conformi per tipologia e numero a quanto previsto dal DPGRT1R. Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) Pericolosità sismica locale elevata (S.3) Pericolosità sismica locale media (S.2)
<u>Pericolosità per alluvioni</u>	L'intervento si colloca in ambito collinare e pertanto non coinvolto da problematiche di tipo idraulico. Nell'area non sono presenti corsi idrici inseriti e non inseriti nel reticolo idraulico di cui alla L.R.79/2012 e successive integrazioni. Considerata la morfologia dell'area la progettazione dovrà prevedere la corretta regimazione delle acque meteoriche, prevedendo la realizzazione di vasche che consentano la laminazione del picco di piena, da dimensionare in base ad per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) e di durata oraria (1h).

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Il progetto dovrà:

- adottare l'approccio ecosistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico e la massima resilienza alla scala ambientale significativa, mantenendo o ripristinando le connessioni ecologiche;
- realizzare aree per la sosta con sistemazioni ambientali permeabili;
- verificare il corretto ed effettivo smaltimento e regimazione delle acque.

Il progetto dovrà essere finalizzato all'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

4. Vincoli ambientali

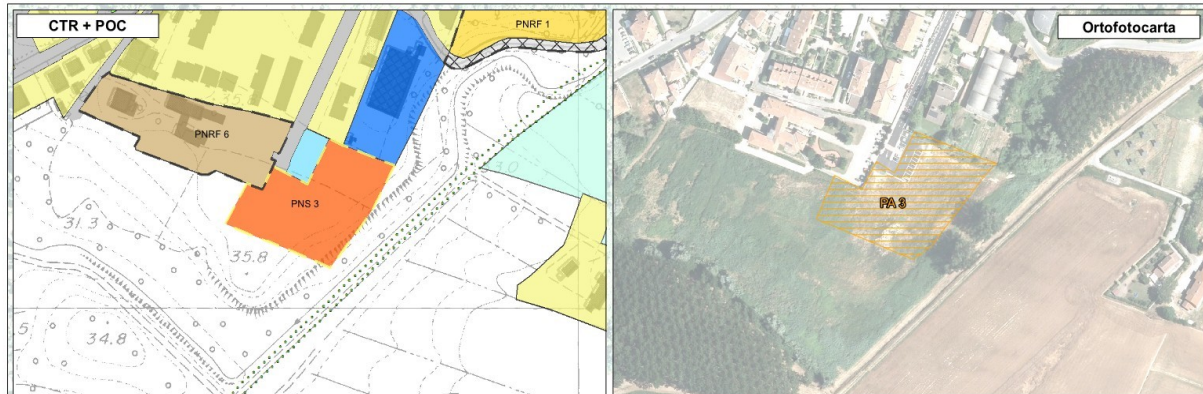
Nessuno.

FORCOLI
"Via Venezia"
Progetto norma

PNS 3 - Via Venezia

a) PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato - Scheda PA 3

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente Progetto norma che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 5.816

Superficie fondiaria: mq. 3.000

SE di progetto: 1.200mq

Numero max delle uu. ii. : 12 alloggi

Rapporto di copertura (Rc): inferiore al 30%

H max: 6,50 m.

Tipologia dell'intervento previsto: nuova edificazione (art. 134 c. 1 lett. a L.R. 65/2014)

Destinazioni ammissibili: residenza e destinazioni compatibili con la residenza

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

L'intervento dovrà essere corredato da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche dei nuovi fabbricati.

d) La progettazione architettonica, i morfo-tipi insediativi e territoriali, gli standard

I nuovi edifici ed il loro assetto urbano dovranno risultare congruenti con il tessuto morfologico-edilizio circostante.

La progettazione architettonica dovrà integrare gli elementi della modernità con quelli della tradizione, per un corretto inserimento nel contesto edificato esistente, ricorrendo all'impiego di forme e materiali *"eco-compatibili"* e *"contemporanei"*.

Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo salvo se questi ultimi non abbiano funzioni conclamate di contenimento energetico (effetto serra).

La progettazione del sistema della viabilità, delle aree per la sosta e delle aree a verde dovrà determinare la creazione/valorizzazione di uno spazio pubblico di socialità anche in riferimento ai servizi religiosi esistenti. Dovrà essere previsto il proseguimento di via Venezia fino al margine sud del lotto.

Potenziamento delle infrastrutture per la mobilità (parcheggio pubblico), al fine di dotare la zona di nuovi spazi per la sosta e soddisfare gli standard urbanistici, anche mediante la realizzazione di una piazza pubblica.

Per quanto riguarda la progettazione dello spazio pubblico nel suo complesso (piazza/parcheggio), il progetto dovrà adottare soluzioni in grado di determinare:

- un rapporto equilibrato tra spazi pavimentati e spazi verdi;
- gerarchie correttamente definite tra spazi per la circolazione veicolare e quella ciclo-pedonale;
- alti standard di qualità architettonica in termini di progettazione, materiali, textures e degli arredi urbani, anche in applicazione del *"Piano di Azione sull'Arte contemporanea"* previsto dalla *"Agenda Urbana per Palaia"*.

Per le indicazioni normative "figurate" si veda l'Album di corrispondenza dei morfotipi (TR2), allegato al PIT.

e) Modalità di attuazione

Piano attuativo (PA).

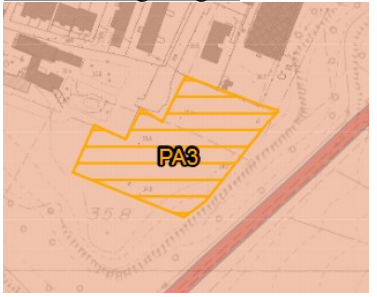
Eventuali sub ambiti od articolazioni interne potranno essere attuate per stralci nell'ambito del progetto generale. La convenzione urbanistica dovrà disciplinare la realizzazione delle opere di urbanizzazione (*viabilità, percorrenze,*

parcheggi, aree a verde, infrastrutture tecnologiche) con particolare riferimento alle aree di nuova espansione ed ai servizi esistenti. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree.

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni:

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

Pericolosità geologica 	La trasformazione interessa per intero aree a Pericolosità Geologica Media G2- Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.2.3 Allegato A delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche della L.R. 5 e dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R.  Pericolosità geologica bassa  Pericolosità geologica media  Pericolosità geologica elevata  Pericolosità geologica molto elevata
Pericolosità sismica 	L'area ricade, in classe di sismicità S3 corrispondente a Pericolosità sismica elevata. Lo studio di Microzonazione sismica di livello 2 individua la presenza zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido Il quadro conoscitivo esistente dovrà essere integrato mediante una specifica campagna di indagini geofisiche che consentano una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo, definire spessori, geometrie e velocità sismiche dei sedimenti sepolti (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione,....  Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4)  Pericolosità sismica locale elevata (S.3)  Pericolosità sismica locale media (S.2)
Pericolosità per alluvioni 	La trasformazione interessa un'area non coinvolta da fenomeni di esondazione. Gli interventi non sono disciplinati dalla L.R.41 L'area non è coinvolta da fenomeni di esondazione. Per non aggravare le condizioni di funzionalità del reticolo, la trasformazione dovrà prevedere l'installazione di vasche di raccolta delle acque meteoriche che permettano di diminuire i tempi di corrivazione delle acque nel reticolo. Il dimensionamento dovrà essere fatto sulla base della pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale (Tr20).  Pericolosità P3  Pericolosità P2

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Il progetto dovrà:

- *riqualificare il fronte urbano verso l'esterno, definendo un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto;*
- *adottare l'approccio ecosistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico e la massima resilienza alla scala ambientale significativa, mantenendo o ripristinando le connessioni ecologiche;*
- *prevedere l'eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi e la sostituzione o ristrutturazione dei manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale esistente e di progetto;*
- *realizzare aree per la sosta con sistemazioni ambientali permeabili;*
- *verificare il corretto ed effettivo smaltimento e regimazione delle acque;*
- *particolare attenzione dovrà essere posta al progetto delle sistemazioni esterne, che dovranno prevedere soluzioni paesaggistiche volte alla valorizzazione dell'ambiente agricolo del territorio circostante;*
- *realizzare cisterne di raccolta e recupero delle acque piovane.*

Per le reti tecnologiche esistenti (Rete idrica, Rete di smaltimento dei reflui domestici, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica), dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico.

Il progetto dovrà essere finalizzato all'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

4. Vincoli ambientali

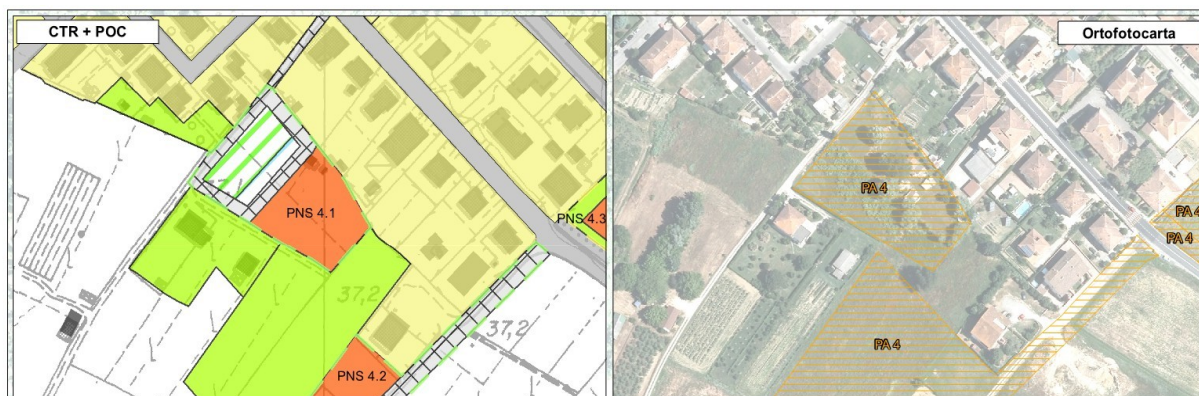
Nessuno.

FORCOLI - BACCANELLA
"I margini dell'abitato di Forcoli e Baccanella"
Progetto norma PNS 4

PNS 4.1 - Forcoli: Il margine ovest dell'abitato

a) PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato - Scheda PA 4

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente Progetto norma che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 4.400

Superficie fondiaria: mq. 2.200

SE di progetto: 960mq

Numero max delle uu. ii. : 8 alloggi

Rapporto di copertura (Rc): inferiore al 30%

H max: 6,50 m.

Tipologia dell'intervento previsto: nuova edificazione (art. 134 c. 1 lett. a L.R. 65/2014)

Destinazioni ammissibili: residenza e destinazioni compatibili con la residenza

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

L'intervento dovrà essere corredato da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche dei nuovi fabbricati.

d) La progettazione architettonica, i morfo-tipi insediativi e territoriali, gli standard

I nuovi edifici ed il loro assetto urbano dovranno risultare congruenti con il tessuto morfologico-edilizio circostante.

La progettazione architettonica dovrà integrare gli elementi della modernità con quelli della tradizione, per un corretto inserimento nel contesto edificato esistente, ricorrendo all'impiego di forme e materiali *"eco-compatibili"* e *"contemporanei"*.

L'intervento architettonico deve integrarsi con il contesto circostante.

Copertura a padiglione o capanna con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.

Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo.

Realizzazione di un'area da destinare a verde e a parcheggio in fregio alla viabilità di connessione.

Verifica generale del sistema degli accessi, della viabilità di distribuzione interna e delle aree per la sosta interna all'area di edificazione.

Creazione di possibili corridoi a percorrenza pedonale di connessione con il sistema contiguo per realizzare una maglia di mobilità e di unione del sistema abitato con quello ambientale esterno.

Adottare elevati standard di qualità architettonica in termini di progettazione, materiali, textures e degli arredi urbani, anche in applicazione del *"Piano di Azione sull'Arte contemporanea"* previsto dalla *"Agenda Urbana per Palaia"*.

Per le indicazioni normative *"figurate"* si veda l'Album di corrispondenza dei morfotipi (TR2), allegato al PIT.

e) Modalità di attuazione

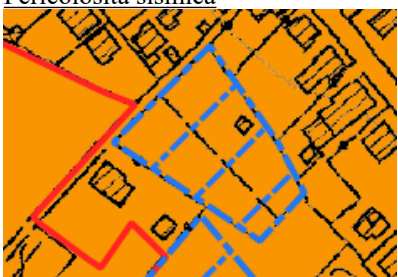
Progetto unitario convenzionato (PUC) sulla base di un planivolumetrico.

Eventuali sub ambiti od articolazioni interne potranno essere attuate per stralci nell'ambito del progetto generale. La convenzione urbanistica dovrà disciplinare la realizzazione delle opere di urbanizzazione (viabilità, percorrenze, parcheggi ed aree a verde). Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree.

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni:

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

<u>Pericolosità geologica</u> 	La trasformazione interessa per intero aree a Pericolosità Geologica Media G2. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.2.3 Allegato A delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche della L.R. 5 e dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R. Pericolosità geologica bassa Pericolosità geologica media Pericolosità geologica elevata Pericolosità geologica molto elevata
<u>Pericolosità sismica</u> 	L'area ricade, in classe di sismicità S3 corrispondente a Pericolosità sismica elevata. Lo studio di Microzonazione sismica di livello 2 individua la presenza zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido Il quadro conoscitivo esistente dovrà essere integrato mediante una specifica campagna di indagini geofisiche che consentano una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo, definire spessori, geometrie e velocità sismiche dei sedimenti sepolti (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione,.... Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) Pericolosità sismica locale elevata (S.3) Pericolosità sismica locale media (S.2)
<u>Pericolosità per alluvioni</u> 	L'area non è coinvolta da fenomeni di esondazione. Per non aggravare le condizioni di funzionalità del reticolo, la trasformazione dovrà prevedere l'installazione di vasche di raccolta delle acque meteoriche che permettano di diminuire i tempi di corrivazione delle acque nel reticolo. Il dimensionamento dovrà essere fatto sulla base della pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale (Tr20). Pericolosità P3 Pericolosità P2

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Il progetto dovrà:

- adottare l'approccio ecosistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico e la massima resilienza alla scala ambientale significativa, mantenendo o ripristinando le connessioni ecologiche;
- prevedere l'eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi;
- realizzare aree per la sosta con sistemazioni ambientali permeabili;
- verificare il corretto ed effettivo smaltimento e regimazione delle acque;
- progettazione unitaria delle aree di pertinenza a verde;
- realizzare cisterne di raccolta e recupero delle acque piovane
- le aree non edificate devono essere progettate quali spazi verdi, sono escluse superfici asfaltate.

Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Per le reti tecnologiche (Rete idrica, Rete di smaltimento dei reflui domestici, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica), dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento/potenziamento al carico urbanistico.

Il progetto dovrà essere finalizzato all'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

4. Vincoli ambientali

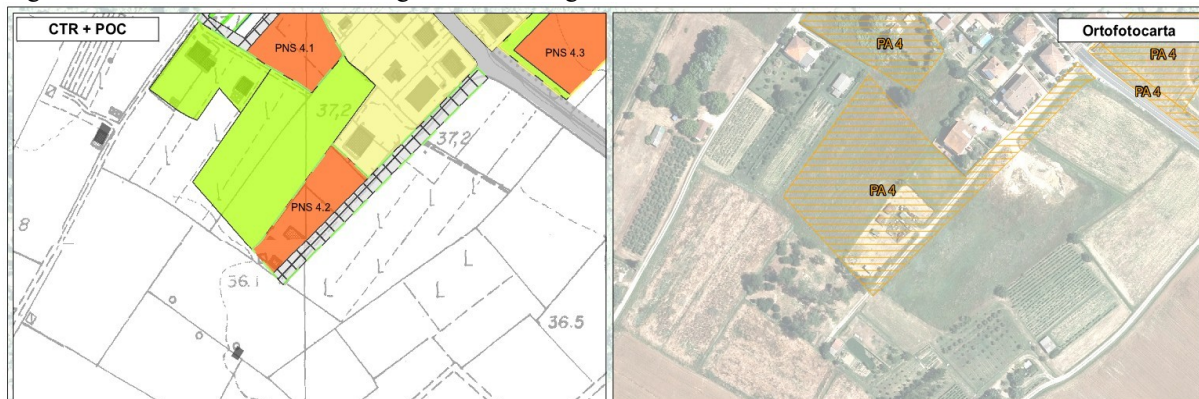
Nessuno.

FORCOLI - BACCANELLA
"I margini dell'abitato di Forcoli e Baccanella"
Progetto norma PNS 4

PNS 4.2 - Forcoli: Il margine sud-ovest dell'abitato

a) PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato - Scheda PA 4

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente Progetto norma che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 2.260

Superficie fondiaria: mq. 2.260

SE di progetto: 1.200mq

Numero max delle uu. ii. : 8 alloggi

Rapporto di copertura (Rc): inferiore al 30%

H max: 6,50 m.

Tipologia dell'intervento previsto: nuova edificazione (art. 134 c. 1 lett. a L.R. 65/2014)

Destinazioni ammissibili: residenza e destinazioni compatibili con la residenza

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

L'intervento dovrà essere corredato da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche dei nuovi fabbricati.

d) La progettazione architettonica, i morfo-tipi insediativi e territoriali, gli standard

I nuovi edifici ed il loro assetto urbano dovranno risultare congruenti con il tessuto morfologico-edilizio circostante.

La progettazione architettonica dovrà integrare gli elementi della modernità con quelli della tradizione, per un corretto inserimento nel contesto edificato esistente, ricorrendo all'impiego di forme e materiali *"eco-compatibili"* e *"contemporanei"*.

L'intervento architettonico deve integrarsi con il contesto circostante.

Copertura a padiglione o capanna con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.

Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo.

Realizzazione di un'area da destinare a verde e a parcheggio in fregio alla viabilità di connessione.

Verifica generale del sistema degli accessi e delle aree per la sosta interna all'area di edificazione.

Adottare elevati standard di qualità architettonica in termini di progettazione, materiali, textures e degli arredi urbani, anche in applicazione del *"Piano di Azione sull'Arte contemporanea"* previsto dalla *"Agenda Urbana per Palaia"*.

Per le indicazioni normative *"figurate"* si veda l'Album di corrispondenza dei morfotipi (TR2), allegato al PIT.

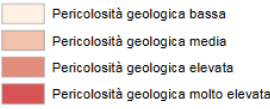
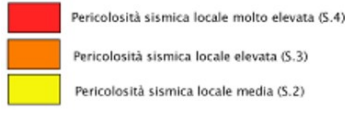
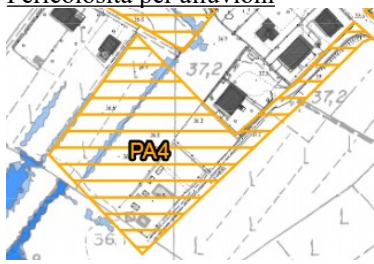
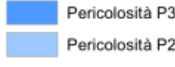
e) Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato (PUC) sulla base di un planivolumetrico.

Eventuali sub ambiti od articolazioni interne potranno essere attuate per stralci nell'ambito del progetto generale. La convenzione urbanistica dovrà disciplinare la realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione, (viabilità, percorrenze, parcheggi ed aree a verde), con particolare riguardo all'allargamento della strada di accesso dalla Strada Provinciale. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree.

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni:

<u>Pericolosità geologica</u> 	La trasformazione interessa per intero aree a Pericolosità Geologica Media G2- Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.2.3 Allegato A <i>delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche</i> della L.R. 5 e dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R. 
<u>Pericolosità sismica</u> 	L'area ricade, in classe di sismicità S3 corrispondente a Pericolosità sismica elevata. Lo studio di Microzonazione sismica di livello 2 individua <i>la presenza zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido</i> Il quadro conoscitivo esistente dovrà essere integrato mediante una specifica campagna di indagini geofisiche che consentano una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo, definire spessori, geometrie e velocità sismiche dei sedimenti sepolti (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione,.... 
<u>Pericolosità per alluvioni</u> 	L'area non è coinvolta da fenomeni di esondazione. Per non aggravare le condizioni di funzionalità del reticolo, la trasformazione dovrà prevedere l'installazione di vasche di raccolta delle acque meteoriche che permettano di diminuire i tempi di corrivazione delle acque nel reticolo. Il dimensionamento dovrà essere fatto sulla base della pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale (Tr20). 

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Il progetto dovrà:

- adottare l'approccio ecosistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico e la massima resilienza alla scala ambientale significativa, mantenendo o ripristinando le connessioni ecologiche;
- prevedere l'eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi;
- realizzare aree per la sosta con sistemazioni ambientali permeabili;
- verificare il corretto ed effettivo smaltimento e regimazione delle acque;
- progettazione unitaria delle aree di pertinenza a verde;
- realizzare cisterne di raccolta e recupero delle acque piovane
- le aree non edificate devono essere progettate quali spazi verdi, sono escluse superfici asfaltate.

Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Per le reti tecnologiche (Rete idrica, Rete di smaltimento dei reflui domestici, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica), dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento/potenziamento al carico urbanistico.

Il progetto dovrà essere finalizzato all'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

4. Vincoli ambientali

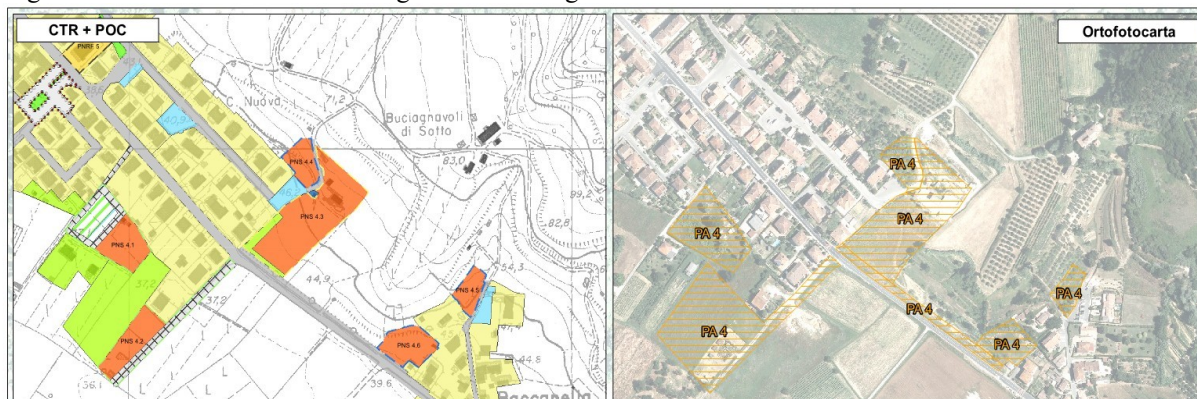
Nessuno.

FORCOLI - BACCANELLA
“I margini dell'abitato di Forcoli e Baccanella”
Progetto norma PNS 4

PNS 4.3 - Forcoli: Il margine est dell'abitato (Via Verdi)

a) PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato - Scheda PA 4

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente Progetto norma che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 6.755

Superficie fondiaria: mq. 3.600

SE di progetto: 1.440mq

Numero max delle uu. ii. : 12 alloggi

Rapporto di copertura (Rc): inferiore al 30%

H max: 6,50 m.

Tipologia dell'intervento previsto: nuova edificazione (art. 134 c. 1 lett. a L.R. 65/2014)

Destinazioni ammissibili: residenza e destinazioni compatibili con la residenza

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

L'intervento dovrà essere corredato da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche dei nuovi fabbricati.

d) La progettazione architettonica, i morfo-tipi insediativi e territoriali, gli standard

Il progetto è finalizzato a produrre la realizzazione e il potenziamento delle infrastrutture per la mobilità, mediante allargamento delle viabilità e costruzione di parcheggi pubblici, al fine di dotare le zone di nuovi spazi per la sosta e soddisfare gli standard urbanistici (parcheggi/verde pubblico).

I nuovi edifici ed il loro assetto urbano dovranno risultare congruenti con il tessuto morfologico-edilizio circostante.

La progettazione architettonica dovrà integrare gli elementi della modernità con quelli della tradizione, per un corretto inserimento nel contesto edificato esistente, ricorrendo all'impiego di forme e materiali *"eco-compatibili"* e *"contemporanei"*.

L'intervento progettuale deve restituire un sistema capace di costituire un confine edilizio dell'abitato e filtro con il contesto collinare retrostante.

L'intervento architettonico deve integrarsi con il contesto circostante.

Copertura a padiglione o capanna con linee di gronda e di colmo possibilmente costante o comunque caratterizzate da falde lineari.

Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo.

Realizzazione di un'area da destinare a verde e a parcheggio in fregio alla viabilità di connessione.

Verifica generale del sistema degli accessi, della viabilità di distribuzione interna e delle aree per la sosta.

Adottare elevati standard di qualità architettonica in termini di progettazione, materiali, textures e degli arredi urbani, anche in applicazione del *"Piano di Azione sull'Arte contemporanea"* previsto dalla *"Agenda Urbana per Palaia"*.

Per le indicazioni normative *"figurate"* si veda l'Album di corrispondenza dei morfotipi (TR2), allegato al PIT.

e) Modalità di attuazione

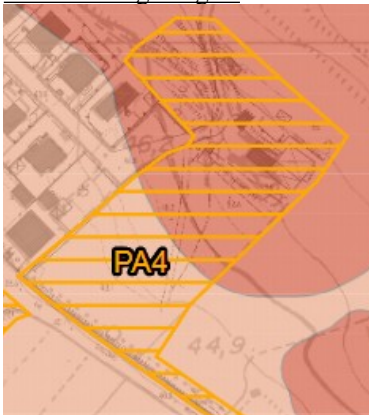
Piano attuativo (PA).

Eventuali sub ambiti od articolazioni interne potranno essere attuate per stralci nell'ambito del progetto generale. La convenzione urbanistica dovrà disciplinare la realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione, (*viabilità,*

percorrenze, parcheggi, aree a verde, infrastrutture tecnologiche). Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree.

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni:

<u>Pericolosità geologica</u> 	Le aree coinvolte dalla trasformazione ricadono parte in aree a Pericolosità Elevata G3, parte in aree a Pericolosità Media G2. Nelle aree G3 La trasformazione dovrà essere supportata da indagini conformi al punto 3.2.2 Allegato A delle direttive Per quanto riguarda le trasformazioni in area G2 dovranno essere eseguite indagini conformi per tipologia e numero secondo quanto previsto dal DPGRT1R. In entrambe le classi considerata l'acclività dei versanti, dovranno essere condotte verifiche di stabilità del versante allo stato attuale e modificato.
<u>Pericolosità sismica</u> 	L'area di trasformazione interessa pressoché per intero una zona ricadente per intero in area a Pericolosità Sismica Media S2. All'interno di questa classe non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi. I progetti dovranno essere supportati da indagini geofisiche conformi per tipologia e numero a quanto previsto dal DPGRT1R.
<u>Pericolosità per alluvioni</u>	L'intervento si colloca in ambito collinare e pertanto non coinvolto da problematiche di tipo idraulico. Nell'area non sono presenti corsi idrici ed in particolare corsi ricadenti nel reticolo idraulico di cui alla L.R.79/2012 e successive integrazioni. Considerata la morfologia dell'area la progettazione dovrà prevedere la corretta regimazione delle acque meteoriche, prevedendo la realizzazione di vasche che consentano la laminazione del picco di piena, da dimensionare in base ad per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) e di durata oraria (1h).

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Il progetto dovrà:

- adottare l'approccio ecosistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico e la massima resilienza alla scala ambientale significativa, mantenendo o ripristinando le connessioni ecologiche;
- prevedere l'eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi;
- realizzare aree per la sosta con sistemazioni ambientali permeabili;
- verificare il corretto ed effettivo smaltimento e regimazione delle acque;
- progettazione unitaria delle aree di pertinenza a verde;
- realizzare cisterne di raccolta e recupero delle acque piovane;
- le aree non edificate devono essere progettate quali spazi verdi, sono escluse superfici asfaltate;
- le recinzioni dovranno essere il più possibile omogenee.
- verifica dello smaltimento dello sgrondo superficiale delle acque dalle pendici collinari.

Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Per le reti tecnologiche (Rete idrica, Rete di smaltimento dei reflui domestici, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica), dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento/potenziamento al carico urbanistico.

Il progetto dovrà essere finalizzato all'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

4. Vincoli ambientali

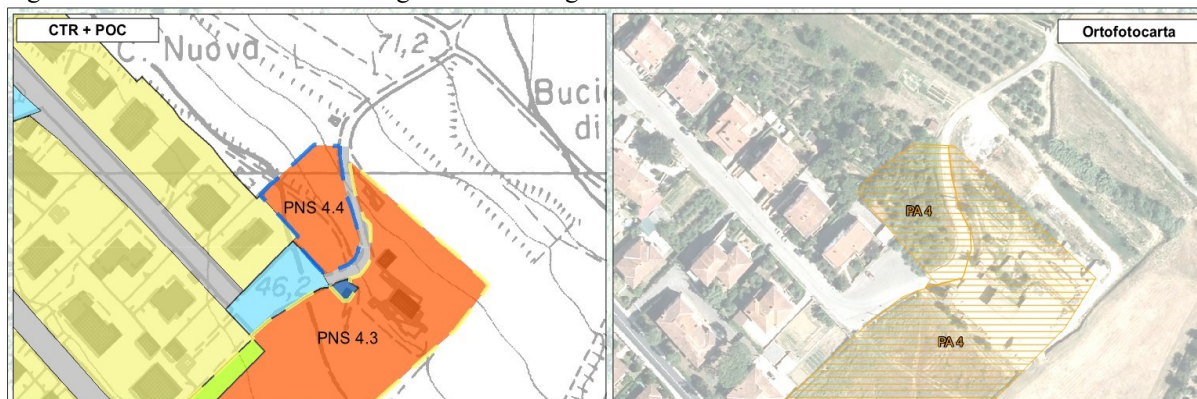
Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

FORCOLI - BACCANELLA
"I margini dell'abitato di Forcoli e Baccanella"
Progetto norma PNS 4

PNS 4.4 - Forcoli: il margine nord-est dell'abitato (Via Verdi)

a) PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato - Scheda PA 4

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente Progetto norma che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 1.342

Superficie fondiaria: mq. 1.000

SE di progetto: 240mq

Numero max delle uu. ii. : 2 alloggi

Rapporto di copertura (Rc): inferiore al 30%

H max: 6,50 m.

Tipologia dell'intervento previsto: nuova edificazione (art. 134 c. 1 lett. a L.R. 65/2014)

Destinazioni ammissibili: residenza e destinazioni compatibili con la residenza

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

L'intervento dovrà essere corredato da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche dei nuovi fabbricati.

d) La progettazione architettonica, i morfo-tipi insediativi e territoriali, gli standard

Il nuovo edificio ed il suo assetto urbano dovranno risultare congruenti con il tessuto morfologico-edilizio circostante.

La progettazione architettonica dovrà integrare gli elementi della modernità con quelli della tradizione, per un corretto inserimento nel contesto edificato esistente, ricorrendo all'impiego di forme e materiali *"eco-compatibili"* e *"contemporanei"*.

L'intervento architettonico deve integrarsi con il contesto circostante.

Copertura a padiglione o capanna con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.

Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo.

Verifica generale del sistema degli accessi, della viabilità di distribuzione interna e delle aree per la sosta.

Verifica del sistema dei percorsi pedonali tra edifici ed aree attrezzate in modo da favorire le migliori condizioni di fruibilità anche in riferimento alla eliminazione delle barriere architettoniche.

L'intervento progettuale deve restituire un sistema capace a costituire un confine edilizio dell'abitato e filtro con il contesto collinare retrostante.

Per le indicazioni normative "figurate" si veda l'Album di corrispondenza dei morfotipi (TR2), allegato al PIT.

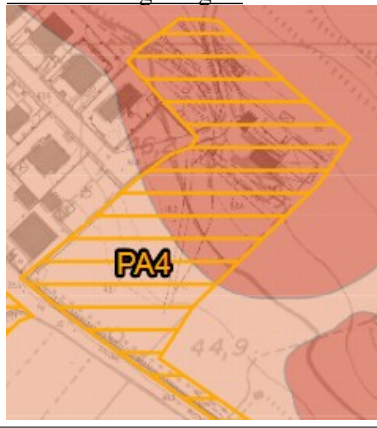
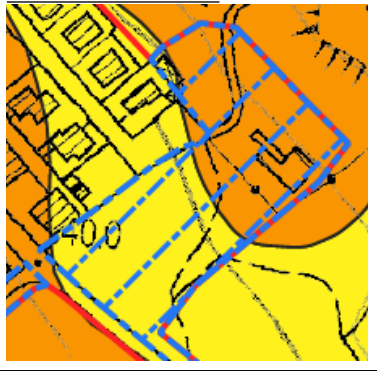
e) Modalità di attuazione

Intervento Diretto (ID).

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni:

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

<u>Pericolosità geologica</u> 	Le aree coinvolte dalla trasformazione ricadono parte in aree a Pericolosità Elevata G3, parte in aree a Pericolosità Media G2. Nelle aree G3 La trasformazione dovrà essere supportata da indagini conformi al punto 3.2.2 Allegato A <i>delle direttive</i> Per quanto riguarda le trasformazioni in area G2 dovranno essere eseguite indagini conformi per tipologia e numero secondo quanto previsto dal DPGRT1R. In entrambe le classi considerata l'acclività dei versanti, dovranno essere condotte verifiche di stabilità del versante allo stato attuale e modificato. Pericolosità geologica bassa Pericolosità geologica media Pericolosità geologica elevata Pericolosità geologica molto elevata
<u>Pericolosità sismica</u> 	L'area di trasformazione interessa pressoché per intero una zona ricadente per intero in area a Pericolosità Sismica Media S2. All'interno di questa classe non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi. I progetti dovranno essere supportati da indagini geofisiche conformi per tipologia e numero a quanto previsto dal DPGRT1R. Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) Pericolosità sismica locale elevata (S.3) Pericolosità sismica locale media (S.2)
<u>Pericolosità per alluvioni</u>	L'intervento si colloca in ambito collinare e pertanto non coinvolto da problematiche di tipo idraulico. Nell'area non sono presenti corsi idrici ed in particolare corsi ricadenti nel reticolo idraulico di cui alla L.R.79/2012 e successive integrazioni. Considerata la morfologia dell'area la progettazione dovrà prevedere la corretta regimazione delle acque meteoriche, prevedendo la realizzazione di vasche che consentano la laminazione del picco di piena, da dimensionare in base ad per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) e di durata oraria (1h).

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Il progetto dovrà:

- adottare l'approccio ecosistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico e la massima resilienza alla scala ambientale significativa, mantenendo o ripristinando le connessioni ecologiche;
- prevedere l'eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi;
- contemplare la sostituzione o ristrutturazione dei manufatti impropri, in contrasto morfologico con contesto ambientale esistente e di progetto;
- realizzare aree per la sosta con sistemazioni ambientali permeabili;
- verificare il corretto ed effettivo smaltimento e regimazione delle acque;
- le aree non edificate devono essere progettate quali spazi verdi, sono escluse superfici asfaltate.
- le recinzioni dovranno essere omogenee.
- verifica dello smaltimento dello sgrondo superficiale delle acque dalle pendici collinari.
- realizzare cisterne di raccolta e recupero delle acque piovane.

Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Il progetto dovrà essere finalizzato all'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

4. Vincoli ambientali

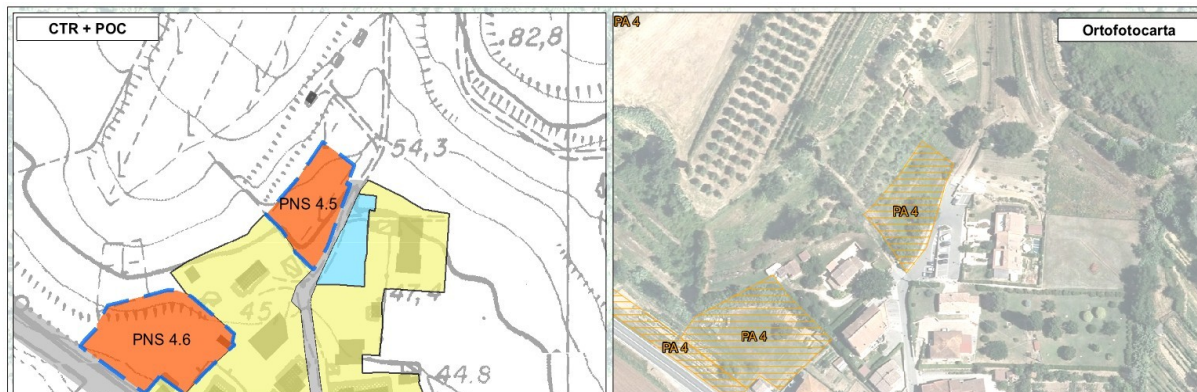
Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

FORCOLI - BACCANELLA
"I margini dell'abitato di Forcoli e Baccanella"
Progetto norma PNS 4

PNS 4.5 - Baccanella: il margine nord est (Via Mascagni)

a) PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato - Scheda PA 4

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente Progetto norma che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 1.107

Superficie fondiaria: mq. 900

SE di progetto: 240mq

Numero max delle uu. ii. : 2 alloggi

Rapporto di copertura (Rc): inferiore al 30%

H max: 6,50 m.

Tipologia dell'intervento previsto: nuova edificazione (art. 134 c. 1 lett. a L.R. 65/2014)

Destinazioni ammissibili: residenza e destinazioni compatibili con la residenza

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

L'intervento dovrà essere corredato da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche dei nuovi fabbricati.

d) La progettazione architettonica, i morfo-tipi insediativi e territoriali, gli standard

Il nuovo edificio ed il loro assetto urbano dovranno risultare congruenti con il tessuto morfologico-edilizio circostante.

La progettazione architettonica dovrà integrare gli elementi della modernità con quelli della tradizione, per un corretto inserimento nel contesto edificato esistente, ricorrendo all'impiego di forme e materiali *"eco-compatibili"* e *"contemporanei"*.

L'intervento architettonico deve integrarsi con il contesto circostante.

Copertura a padiglione o capanna con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.

Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo.

Verifica generale del sistema degli accessi, della viabilità di distribuzione interna e delle aree per la sosta.

Verifica del sistema dei percorsi pedonali tra edifici ed aree attrezzate in modo da favorire le migliori condizioni di fruibilità anche in riferimento alla eliminazione delle barriere architettoniche.

L'intervento progettuale deve restituire un sistema capace a costituire un confine edilizio dell'abitato e filtro con il contesto collinare retrostante.

Per le indicazioni normative "figurate" si veda l'Album di corrispondenza dei morfotipi (TR6), allegato al PIT.

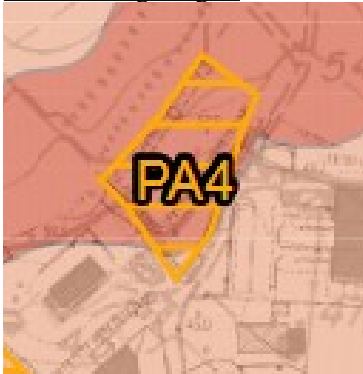
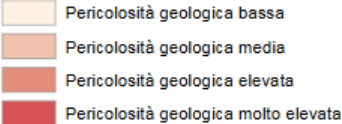
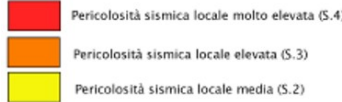
e) Modalità di attuazione

Intervento Diretto (ID).

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni:

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

<u>Pericolosità geologica</u> 	La trasformazione interessa per intero aree a Pericolosità Geologica Media G2. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.2.3 Allegato A <i>delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche</i> della L.R. 5 e dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R. 
<u>Pericolosità sismica</u> 	L'area ricade, in classe di sismicità S3 corrispondente a Pericolosità sismica elevata. Lo studio di Microzonazione sismica di livello 2 individua la presenza zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido Il quadro conoscitivo esistente dovrà essere integrato mediante una specifica campagna di indagini geofisiche che consentano una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo, definire spessori, geometrie e velocità sismiche dei sedimenti sepolti (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione,.... 
<u>Pericolosità per alluvioni</u>	L'area non è coinvolta da fenomeni di esondazione. Per non aggravare le condizioni di funzionalità del reticolo, la trasformazione dovrà prevedere l'installazione di vasche di raccolta delle acque meteoriche che permettano di diminuire i tempi di corrivazione delle acque nel reticolo. Il dimensionamento dovrà essere fatto sulla base della pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale (Tr20)

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Il progetto dovrà:

- adottare l'approccio ecosistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico e la massima resilienza alla scala ambientale significativa, mantenendo o ripristinando le connessioni ecologiche;
- prevedere l'eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi;
- contemplare la sostituzione o ristrutturazione dei manufatti impropri, in contrasto morfologico con contesto ambientale esistente e di progetto;
- realizzare aree per la sosta con sistemazioni ambientali permeabili;
- verificare il corretto ed effettivo smaltimento e regimazione delle acque;
- le aree non edificate devono essere progettate quali spazi verdi, sono escluse superfici asfaltate.
- le recinzioni dovranno essere omogenee.
- verifica dello smaltimento dello sgrondo superficiale delle acque dalle pendici collinari.
- realizzare cisterne di raccolta e recupero delle acque piovane.

Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Il progetto dovrà essere finalizzato all'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

4. Vincoli ambientali

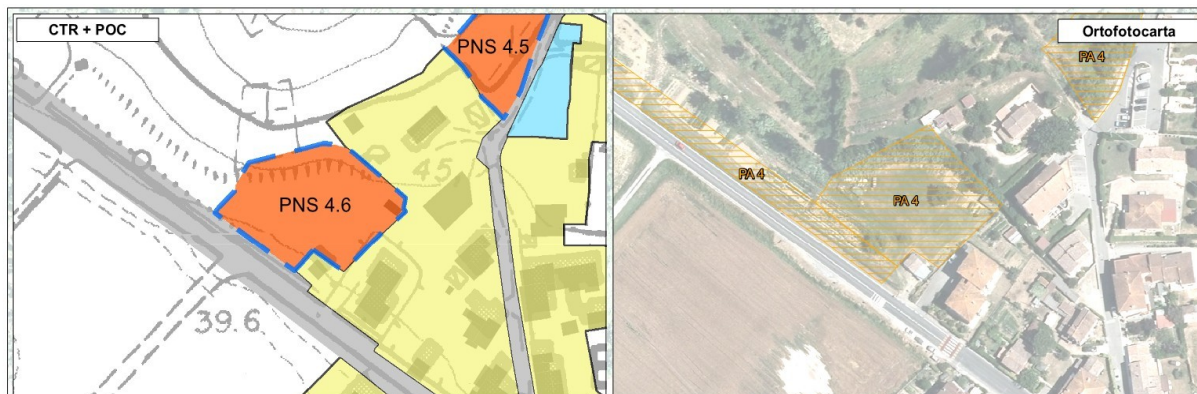
Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

FORCOLI - BACCANELLA
"I margini dell'abitato di Forcoli e Baccanella"
Progetto norma PNS 4

PNS 4.6 - Baccanella: il margine lungo la viabilità provinciale

a) PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato - Scheda PA 4

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente Progetto norma che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 1.998

Superficie fondiaria: mq. 1.300

SE di progetto: 360mq

Numero max delle uu. ii. : 3 alloggi

Rapporto di copertura (Rc): inferiore al 30%

H max: 6,50 m.

Tipologia dell'intervento previsto: nuova edificazione (art. 134 c. 1 lett. a L.R. 65/2014)

Destinazioni ammissibili: residenza e destinazioni compatibili con la residenza

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

L'intervento dovrà essere corredato da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche dei nuovi fabbricati.

d) La progettazione architettonica, i morfo-tipi insediativi e territoriali, gli standard

Il nuovo edificio ed il loro assetto urbano dovranno risultare congruenti con il tessuto morfologico-edilizio circostante.

La progettazione architettonica dovrà integrare gli elementi della modernità con quelli della tradizione, per un corretto inserimento nel contesto edificato esistente, ricorrendo all'impiego di forme e materiali *"eco-compatibili"* e *"contemporanei"*.

L'intervento architettonico deve integrarsi con il contesto circostante.

Copertura a padiglione o capanna con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.

Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo.

Verifica generale del sistema degli accessi dalla strada Provinciale, della viabilità di distribuzione interna e delle aree per la sosta.

Verifica del sistema dei percorsi pedonali tra edifici ed aree attrezzate in modo da favorire le migliori condizioni di fruibilità anche in riferimento alla eliminazione delle barriere architettoniche.

L'intervento progettuale deve restituire un sistema capace a costituire un confine edilizio dell'abitato e filtro con il contesto collinare retrostante.

Per le indicazioni normative "figurate" si veda l'Album di corrispondenza dei morfotipi (TR6), allegato al PIT.

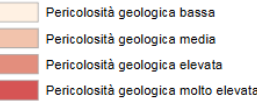
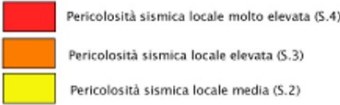
e) Modalità di attuazione

Intervento Diretto (ID).

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni:

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

<u>Pericolosità geologica</u> 	Le aree coinvolte dalla trasformazione ricadono parte in aree a Pericolosità Elevata G3, parte in aree a Pericolosità Media G2. Nelle aree G3 La trasformazione dovrà essere supportata da indagini conformi al punto 3.2.2 Allegato A <i>delle direttive</i> Per quanto riguarda le trasformazioni in area G2 dovranno essere eseguite indagini conformi per tipologia e numero secondo quanto previsto dal DPGR1R. In entrambe le classi considerata l'acclività dei versanti, dovranno essere condotte verifiche di stabilità del versante allo stato attuale e modificato. 
<u>Pericolosità sismica</u> 	L'area di trasformazione interessa pressoché per intero una zona ricadente per intero in area a Pericolosità Sismica Media S2. All'interno di questa classe non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi. I progetti dovranno essere supportati da indagini geofisiche conformi per tipologia e numero a quanto previsto dal DPGR1R. 
<u>Pericolosità per alluvioni</u>	L'intervento si colloca in ambito collinare e pertanto non coinvolto da problematiche di tipo idraulico. Nell'area non sono presenti corsi idrici ed in particolare corsi ricadenti nel reticolo idraulico di cui alla L.R.79/2012 e successive integrazioni. Considerata la morfologia dell'area la progettazione dovrà prevedere la corretta regimazione delle acque meteoriche, prevedendo la realizzazione di vasche che consentano la laminazione del picco di piena, da dimensionare in base ad per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) e di durata oraria (1h).

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Il progetto dovrà:

- adottare l'approccio ecosistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico e la massima resilienza alla scala ambientale significativa, mantenendo o ripristinando le connessioni ecologiche;
- prevedere l'eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi;
- contemplare la sostituzione o ristrutturazione dei manufatti impropri, in contrasto morfologico con contesto ambientale esistente e di progetto;
- realizzare aree per la sosta con sistemazioni ambientali permeabili;
- verificare il corretto ed effettivo smaltimento e regimazione delle acque;
- le aree non edificate devono essere progettate quali spazi verdi, sono escluse superfici asfaltate.
- le recinzioni dovranno essere omogenee.
- verifica dello smaltimento dello sgrondo superficiale delle acque dalle pendici collinari.
- realizzare cisterne di raccolta e recupero delle acque piovane.

Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Il progetto dovrà essere finalizzato all'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

4. Vincoli ambientali

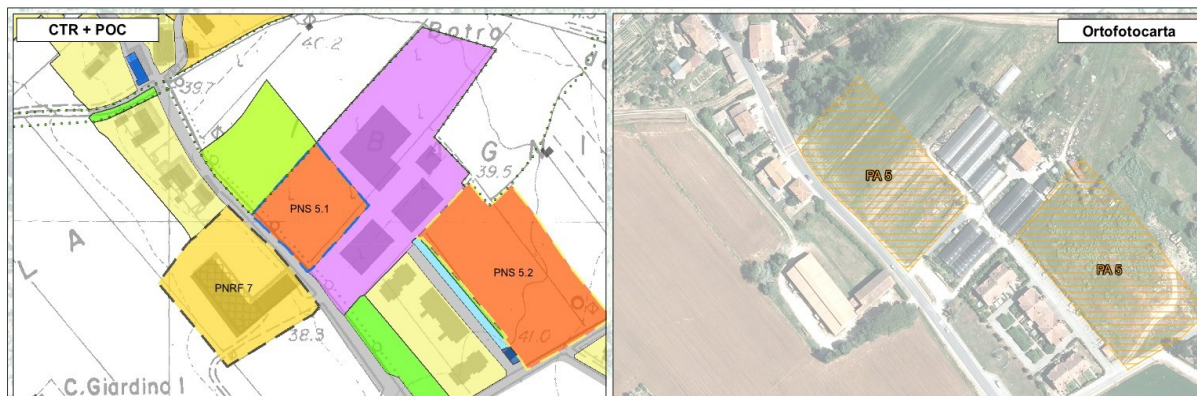
Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

BACCANELLA
"Baccanella: Le Serre"
Progetto norma PNS 5

PNS 5.1 - Baccanella Le Serre

a) PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato - Scheda PA 5

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente Progetto norma che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 3.206

Superficie fondiaria: mq. 1.900

SE di progetto: 360mq

Numero max delle uu. ii. : 3 alloggi

Rapporto di copertura (Rc): inferiore al 30%

H max: 6,50 m.

Tipologia dell'intervento previsto: nuova edificazione (art. 134 c. 1 lett. a L.R. 65/2014)

Destinazioni ammissibili: residenza e destinazioni compatibili con la residenza

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

L'intervento dovrà essere corredato da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche dei nuovi fabbricati.

d) La progettazione architettonica, i morfo-tipi insediativi e territoriali, gli standard

L'edificato dovrà tener conto degli allineamenti dell'edificato adiacente (167) e dei rapporti con il fronte strada, con particolare riferimento all'area verde esistente lungo la S.P. delle Colline per Legoli.

Lungo la S.P. n. 11 dovrà essere prevista una fascia verde quale spazio pubblico per una corretta percezione del nuovo edificio.

Verifica generale del sistema degli accessi dalla strada Provinciale, della viabilità di distribuzione interna e delle aree per la sosta.

Verifica del sistema dei percorsi pedonali tra edifici ed aree attrezzate limitrofe in modo da favorire le migliori condizioni di fruibilità anche in riferimento alla eliminazione delle barriere architettoniche.

La trasformazione è subordinata alla realizzazione di idoneo accesso all'area dalla S.P. n. 11. che dovrà tenere in considerazione le "aree limitrofe" all'interno del Territorio Urbanizzato.

La progettazione architettonica dovrà integrare gli elementi della modernità con quelli della tradizione, per un corretto inserimento nel contesto edificato esistente, ricorrendo all'impiego di forme e materiali *"eco-compatibili e contemporanei"*.

Copertura a padiglione o capanna con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.

Le soluzioni architettoniche delle nuove volumetrie devono prendere in considerazione la vicinanza della Tabaccaia.

Il progetto dovrà potenziare le infrastrutture per la mobilità con particolare riferimento ai parcheggi pubblici.

Adottare elevati standard di qualità architettonica in termini di progettazione, materiali, textures e degli arredi urbani, anche in applicazione del *"Piano di Azione sull'Arte contemporanea"* previsto dalla *"Agenda Urbana per Palaia"*.

Per le indicazioni normative "figurate" si veda l'Album di corrispondenza dei morfotipi (TR6), allegato al PIT.

e) Modalità di attuazione

Intervento Diretto (ID).

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere di compensazione idraulica, di volume sufficiente a compensare l'aumento di impermeabilizzazione, previa redazione e approvazione di uno studio idraulico di dettaglio a supporto del progetto urbanistico. Tali opere dovranno essere realizzate e collaudate prima del rilascio del titolo edilizio per gli interventi di trasformazione.

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni:

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

<u>Pericolosità geologica</u> 	L'area di trasformazione interessa per intero aree a G2-Pericolosità Geologica Media. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.2.3 Allegato A delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche della L.R. 5 e dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R. - Pericolosità geologica bassa - Pericolosità geologica media - Pericolosità geologica elevata - Pericolosità geologica molto elevata
<u>Pericolosità sismica</u> 	L'area ricade, in classe di sismicità S3 corrispondente a Pericolosità sismica elevata. Lo studio di Microzonazione sismica di livello 2 individua la presenza di zone di attenzione per instabilità per <u>liquefazione</u>. La fattibilità degli interventi di è subordinata all'esito delle verifiche delle condizioni di liquefazione dei terreni e, in funzione di tale analisi, alla realizzazione di interventi di riduzione della pericolosità sismica dei terreni (in conformità a NTC2018, punto 7.11.3.4). - Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) - Pericolosità sismica locale elevata (S.3) - Pericolosità sismica locale media (S.2)
<u>Pericolosità per alluvioni</u> 	L'area ricade in zona a pericolosità alluvioni frequenti (P3) e poco frequenti (P2). - Pericolosità P3 - Pericolosità P2 L'area è caratterizzata da battenti massimi stimabili in 30cm (50 in corrispondenza delle canalette di scolo) e da una magnitudo moderata. La trasformazione è disciplinata da quanto previsto al capo III della L.R.41. In allegato sono riportati gli interventi mirati alla messa in sicurezza dell'area. 

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Il progetto dovrà:

- adottare l'approccio ecosistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico e la massima resilienza alla scala ambientale significativa, mantenendo o ripristinando le connessioni ecologiche;
- prevedere l'eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi;
- il progetto dovrà promuovere interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
- verificare il corretto ed effettivo smaltimento e regimazione delle acque;
- le aree non edificate devono essere progettate quali spazi verdi, sono escluse superfici asfaltate;

- realizzare cisterne di raccolta e recupero delle acque piovane.
- progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde che proponga soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente rurale circostante ai fini della tutela paesaggistica;
- le aree per la sosta esterna devono essere realizzate con materiali permeabili.
- dovranno essere realizzate, per ogni singolo lotto, vasche di laminazione a garanzia di invarianza idraulica della rete scolante.

Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Il progetto dovrà essere finalizzato all'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

4. Vincoli ambientali

Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).



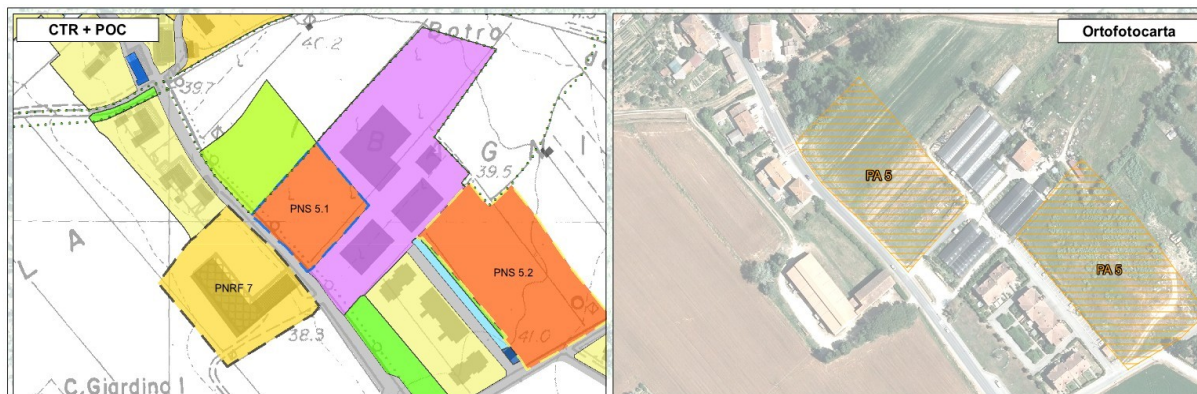
Schema di assetto insediativo del comparto con localizzazione dell'area di compensazione idraulica prevista dalla scheda norma

BACCANELLA
“Baccanella: Le Serre, via Santa Maria Assunta”
Progetto norma PNS 5

PNS 5.2 - Baccanella Le Serre, via Santa Maria Assunta

a) PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato - Scheda PA 5

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente Progetto norma che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 7.453

Superficie fondiaria: mq. 6.000

SE di progetto: 2400mq

Numero max delle uu. ii. : 20

Rapporto di copertura (Rc): inferiore al 25%

H max: 6,50 m.

Tipologia dell'intervento previsto: nuova edificazione (art. 134 c. 1 lett. a L.R. 65/2014)

Destinazioni ammissibili: residenza e destinazioni compatibili con la residenza

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

Gli interventi dovranno essere corredati da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche dei nuovi fabbricati.

d) La progettazione architettonica, i morfo-tipi insediativi e territoriali, gli standard

La progettazione architettonica dovrà integrare gli elementi della modernità con quelli della tradizione, per un corretto inserimento nel contesto edificato esistente, ricorrendo all'impiego di forme e materiali *“eco-compatibili e contemporanei”*.

Verifica generale del sistema degli accessi, della viabilità di distribuzione interna e delle aree per la sosta, che dovranno essere collocate lungo le viabilità esistenti.

Verifica del sistema dei percorsi pedonali tra edifici ed aree attrezzate limitrofe in modo da favorire le migliori condizioni di fruibilità anche in riferimento alla eliminazione delle barriere architettoniche.

Copertura a padiglione o capanna con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.

Il progetto dovrà:

- realizzare una nuova centralità anche attraverso la creazione di una piazza interna quale luogo nodale di socializzazione;
 - promuovere la riqualificazione del margine urbano verso la frazione Alica definendo un margine urbano-rurale in grado di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto;
 - favorire la creazione di una connessione trasversale tra la nuova piazza di progetto e la provinciale a sud;
 - adottare elevati standard di qualità architettonica in termini di progettazione, materiali, textures e degli arredi urbani, anche in applicazione del *“Piano di Azione sull'Arte contemporanea”* previsto dalla *“Agenda Urbana per Palaia”* e ridefinire la struttura *“ordinatrice”* ed il ruolo dello spazio pubblico aumentandone la dotazione e la qualità.
- Per le indicazioni normative *“figurate”* si veda l'Album di corrispondenza dei morfotipi (TR6), allegato al PIT.

e) Modalità di attuazione

Piano attuativo (PA).

Eventuali sub ambiti od articolazioni interne potranno essere attuate per stralci nell'ambito del progetto generale.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere di compensazione idraulica, di volume sufficiente a compensare l'aumento di impermeabilizzazione, previa redazione e approvazione di uno studio idraulico di dettaglio a supporto del progetto urbanistico attuativo. Tali opere dovranno essere realizzate e collaudate prima del rilascio del titolo edilizio per gli interventi di trasformazione.

Nella convenzione dovranno essere disciplinati, oltre alle aree da cedere al Comune e la realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione (*viabilità, percorrenze, parcheggi, aree a verde, infrastrutture tecnologiche*), anche gli interventi in riferimento alla realizzazione della connessione tra le polarità (*piazza e parcheggi*) della nuova trasformazione oggetto della presente scheda e l'ambito di valorizzazione e riqualificazione ambientale del Rigone (AVRA), anche al fine di realizzare una polarità di interesse sociale.

Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni:

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

<u>Pericolosità geologica</u> 	L'area di trasformazione interessa per intero aree a G2-Pericolosità Geologica Media. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.2.3 Allegato A delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche della L.R. 5 e dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R. - Pericolosità geologica bassa - Pericolosità geologica media - Pericolosità geologica elevata - Pericolosità geologica molto elevata
<u>Pericolosità sismica</u> 	L'area ricade, in classe di sismicità S3 corrispondente a Pericolosità sismica elevata. Lo studio di Microzonazione sismica di livello 2 individua la presenza di zone di attenzione per instabilità per <u>liquefazione</u>. La fattibilità degli interventi di è subordinata all'esito delle verifiche delle condizioni di liquefazione dei terreni e, in funzione di tale analisi, alla realizzazione di interventi di riduzione della pericolosità sismica dei terreni (in conformità a NTC2018, punto 7.11.3.4). - Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) - Pericolosità sismica locale elevata (S.3) - Pericolosità sismica locale media (S.2)
<u>Pericolosità per alluvioni</u> 	In particolare l'area ricade in zona a pericolosità per alluvioni frequenti (P3) e poco frequenti (P2) solo marginalmente. - Pericolosità P3 - Pericolosità P2

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Il progetto dovrà:

- adottare l'approccio ecosistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico e la massima resilienza alla scala ambientale significativa, mantenendo o ripristinando le connessioni ecologiche;
- garantire la sicurezza idraulica mediante opere di compensazione e laminazione che potranno assumere carattere naturalistico e multifunzionale;
- attivare una connessione tra il presente ambito di trasformazione e l'ambito di valorizzazione e riqualificazione ambientale del rigone (AVRA).
- prevedere l'eliminazione degli annessi e dei manufatti incongrui;
- il progetto dovrà promuovere interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
- verificare il corretto ed effettivo smaltimento e regimazione delle acque;
- le aree non edificate devono essere progettate quali spazi verdi, sono escluse superfici asfaltate;
- realizzare cisterne di raccolta e recupero delle acque piovane.
- progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde che proponga soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente rurale circostante ai fini della tutela paesaggistica;
- le aree per la sosta esterna devono essere realizzate con materiali permeabili.
- dovranno essere realizzate, per ogni singolo lotto, vasche di laminazione a garanzia di invarianza idraulica della rete scolante.

Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

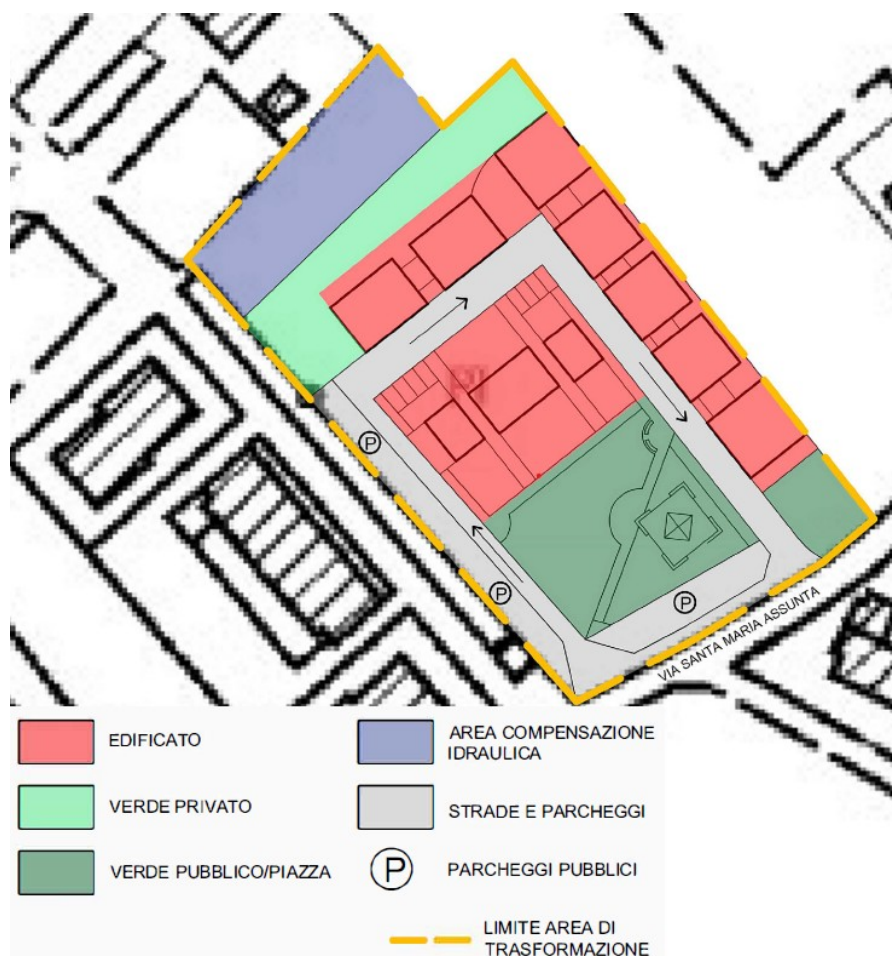
Il progetto dovrà essere finalizzato all'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta essere dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

4. Vincoli ambientali

Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).



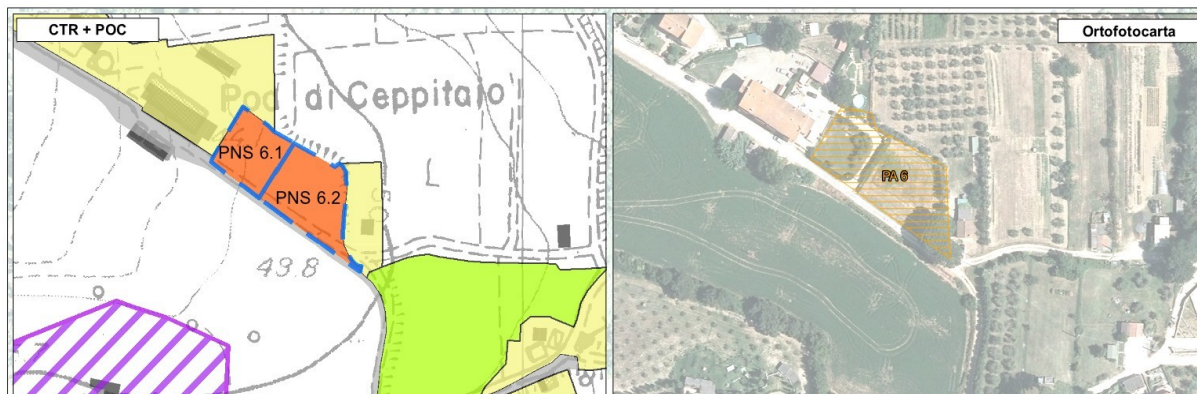
Schema di assetto insediativo del comparto con localizzazione dell'area di compensazione idraulica prevista dalla scheda norma

BACCANELLA
"Podere Cepitaio"
Progetto norma PNS 6

PNS 6.1 - Podere Cepitaio Ovest

a) PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato - Scheda PA 6

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente Progetto norma che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 616

Superficie fondiaria: mq. 616

SE di progetto: 240mq

Numero max delle uu. ii. : 2 alloggi

Rapporto di copertura (Rc): inferiore al 25%

H max: 6,50 m.

Tipologia dell'intervento previsto: nuova edificazione (art. 134 c. 1 lett. a L.R. 65/2014)

Destinazioni ammissibili: residenza e destinazioni compatibili con la residenza

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

L'intervento dovrà essere corredato da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche dei nuovi fabbricati.

d) La progettazione architettonica, i morfo-tipi insediativi e territoriali, gli standard

Il nuovo edificio dovrà risultare congruente con il tessuto morfologico-edilizio circostante.

La progettazione architettonica dovrà assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati edilizi storici locali, integrando gli elementi della modernità con quelli della tradizione, per un corretto inserimento nel contesto edificato esistente, ricorrendo all'impiego di forme e materiali *"eco-compatibili e contemporanei"*.

Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo salvo se questi ultimi non abbiano funzioni conclamate di contenimento energetico (effetto serra).

L'area proposta si presta al "completamento del sistema residenziale", a basso carico urbanistico con "potenziamento" della viabilità esistente al fine di garantire una migliore accessibilità al sistema insediativo del contesto.

Per le indicazioni normative "figurate" si veda l'Album di corrispondenza dei morfotipi (TR8), allegato al PIT.

e) Modalità di attuazione

Intervento diretto (ID)

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni:

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

<u>Pericolosità geologica</u> 	L'area di trasformazione interessa per intero aree a G2-Pericolosità Geologica Media. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.2.3 Allegato A delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche della L.R. 5 e dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGR 1R. Pericolosità geologica bassa Pericolosità geologica media Pericolosità geologica elevata Pericolosità geologica molto elevata
<u>Pericolosità sismica</u> 	L'area di trasformazione interessa pressoché per intero una zona ricadente per intero in area a Pericolosità Sismica Media S2. All'interno di questa classe non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi. I progetti dovranno essere supportati da indagini geofisiche conformi per tipologia e numero a quanto previsto dal DPGR 1R. Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) Pericolosità sismica locale elevata (S.3) Pericolosità sismica locale media (S.2)
<u>Pericolosità per alluvioni</u>	L'intervento si colloca in ambito collinare e pertanto non coinvolto da problematiche di tipo idraulico. Nell'area non sono presenti corsi idrici ed in particolare corsi ricadenti nel reticolo idraulico di cui alla L.R.79/2012 e successive integrazioni. Considerata la morfologia dell'area la progettazione dovrà prevedere la corretta regimazione delle acque meteoriche, prevedendo la realizzazione di vasche che consentano la laminazione del picco di piena, da dimensionare in base ad per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) e di durata oraria (1h).

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Il progetto dovrà:

- adottare l'approccio ecosistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico e la massima resilienza alla scala ambientale significativa, mantenendo o ripristinando le connessioni ecologiche;
- prevedere l'eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi;
- contemplare la sostituzione o ristrutturazione dei manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale esistente e di progetto;
- realizzare aree per la sosta con sistemazioni ambientali permeabili;
- particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, con soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo circostante, tutelando ove possibile gli olivi esistenti da mantenere come "cintura verde di bordo".
- "prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale del nuovo intervento nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico e architettonico",
- dovrà essere disposto lo smantellamento di porzioni di linee aeree (alimentazione elettrica e telefonia) ed il loro interrimento.

Essendo l'area mancante del sistema di fognatura pubblica, lo smaltimento dei reflui urbani dovrà avvenire nel rispetto della "disciplina degli scarichi di acque reflue domestiche in aree non servite da pubblica fognatura".

All'interno dell'intervento deve essere garantite opere per lo smaltimento e la regimazione delle acque, anche con ripristino della rete di scolo delle acque superficiali antistante e/o la realizzazione di cisterne di raccolta e recupero delle acque piovane con funzionalità alla scala dell'intervento.

Per le reti tecnologiche esistenti (Rete idrica, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica), dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico.

Il progetto dovrà essere finalizzato all'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

4. Vincoli ambientali

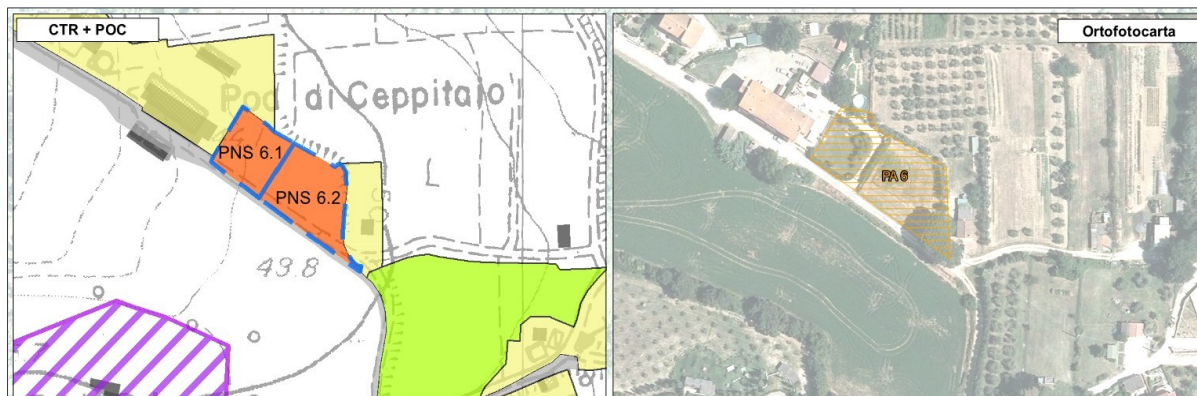
Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

BACCANELLA
"Podere Cepitaio"
Progetto norma PNS 6

PNS 6.2 - Podere Cepitaio Est

a) PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato - Scheda PA 6

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente Progetto norma che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 924

Superficie fondiaria: mq. 800

SE di progetto: 240mq

Numero max delle uu. ii. : 2 alloggi

Rapporto di copertura (Rc): inferiore al 25%

H max: 6,50 m.

Tipologia dell'intervento previsto: nuova edificazione (art. 134 c. 1 lett. a L.R. 65/2014)

Destinazioni ammissibili: residenza e destinazioni compatibili con la residenza

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

L'intervento dovrà essere corredato da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche dei nuovi fabbricati.

d) La progettazione architettonica, i morfo-tipi insediativi e territoriali, gli standard

Il nuovo edificio dovrà risultare congruente con il tessuto morfologico-edilizio circostante.

La progettazione architettonica dovrà assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati edilizi storici locali, integrando gli elementi della modernità con quelli della tradizione, per un corretto inserimento nel contesto edificato esistente, ricorrendo all'impiego di forme e materiali *"eco-compatibili e contemporanei"*.

Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo salvo se questi ultimi non abbiano funzioni conclamate di contenimento energetico (effetto serra).

L'area proposta si presta al "completamento del sistema residenziale", a basso carico urbanistico con "potenziamento" della viabilità esistente al fine di garantire una migliore accessibilità al sistema insediativo del contesto.

Per le indicazioni normative "figurate" si veda l'Album di corrispondenza dei morfotipi (TR8), allegato al PIT.

e) Modalità di attuazione

Intervento diretto (ID)

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni:

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

<u>Pericolosità geologica</u> 	L'area di trasformazione interessa per intero aree a G2-Pericolosità Geologica Media. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.2.3 Allegato A delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche della L.R. 5 e dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGR 1R. Pericolosità geologica bassa Pericolosità geologica media Pericolosità geologica elevata Pericolosità geologica molto elevata
<u>Pericolosità sismica</u> 	L'area di trasformazione interessa pressoché per intero una zona ricadente per intero in area a Pericolosità Sismica Media S2. All'interno di questa classe non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi. I progetti dovranno essere supportati da indagini geofisiche conformi per tipologia e numero a quanto previsto dal DPGR 1R. Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) Pericolosità sismica locale elevata (S.3) Pericolosità sismica locale media (S.2)
<u>Pericolosità per alluvioni</u>	L'intervento si colloca in ambito collinare e pertanto non coinvolto da problematiche di tipo idraulico. Nell'area non sono presenti corsi idrici ed in particolare corsi ricadenti nel reticolo idraulico di cui alla L.R.79/2012 e successive integrazioni. Considerata la morfologia dell'area la progettazione dovrà prevedere la corretta regimazione delle acque meteoriche, prevedendo la realizzazione di vasche che consentano la laminazione del picco di piena, da dimensionare in base ad eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) e di durata oraria (1h).

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Il progetto dovrà:

- adottare l'approccio ecosistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico e la massima resilienza alla scala ambientale significativa, mantenendo o ripristinando le connessioni ecologiche;
- prevedere l'eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi;
- contemplare la sostituzione o ristrutturazione dei manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale esistente e di progetto;
- realizzare aree per la sosta con sistemazioni ambientali permeabili;
- particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, con soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo circostante, tutelando ove possibile gli olivi esistenti da mantenere come "cintura verde di bordo".
- "prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale del nuovo intervento nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico e architettonico",
- dovrà essere disposto lo smantellamento di porzioni di linee aeree (alimentazione elettrica e telefonia) ed il loro interrimento.

Essendo l'area mancante del sistema di fognatura pubblica, lo smaltimento dei reflui urbani dovrà avvenire nel rispetto della "disciplina degli scarichi di acque reflue domestiche in aree non servite da pubblica fognatura".

All'interno dell'intervento deve essere garantite opere per lo smaltimento e la regimazione delle acque, anche con ripristino della rete di scolo delle acque superficiali antistante e/o la realizzazione di cisterne di raccolta e recupero delle acque piovane con funzionalità alla scala dell'intervento.

Per le reti tecnologiche esistenti (Rete idrica, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica), dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico.

Il progetto dovrà essere finalizzato all'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni.

3. Prescrizioni archeologiche

L'area d'intervento ricade per una superficie di 490Mq all'interno della zona di rispetto archeologico (**Tavola archeologica PSI_QC_17 - scheda nn. 49 e 88**)

4. Vincoli ambientali

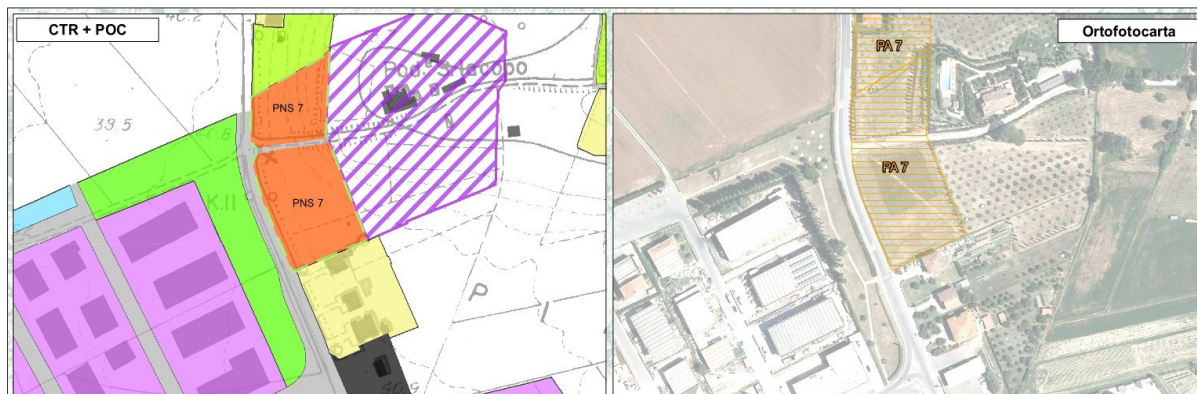
Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

MONTANELLI
"Montanelli"
Progetto norma PNS 7

PNS 7 - Montanelli

a) PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato - Scheda PA 7

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente Progetto norma che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 6.196

Superficie fondiaria: mq. 3.000

SE di progetto: 840mq

Numero max delle uu. ii. : 7 alloggi

Rapporto di copertura (Rc): inferiore al 25%

H max: 6,50 m.

Tipologia dell'intervento previsto: nuova edificazione (art. 134 c. 1 lett. a L.R. 65/2014)

Destinazioni ammissibili: residenza e destinazioni compatibili con la residenza, commercio, pubblici servizi

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

L'intervento dovrà essere corredato da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche dei nuovi fabbricati.

d) La progettazione architettonica, i morfo-tipi insediativi e territoriali, gli standard

Il nuovo edificato dovrà essere organizzato secondo modalità di aggregazione coerente con i luoghi urbani e gli spazi aperti del contesto di riferimento circostante con particolare attenzione all'utilizzo di forme e materiali "ecocompatibili" e/o "contemporanei".

Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo salvo se questi ultimi non abbiano funzioni conclamate di contenimento energetico (effetto serra).

Copertura a padiglione o capanna con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.

Verifica generale del sistema degli accessi, della viabilità di distribuzione interna e delle aree per la sosta.

Allargamento della strada vicinale di S. Jacopo e adeguamento del bivio tra la strada Provinciale per le Colline per Legoli e la strada vicinale di S. Jacopo.

Verifica del sistema dei percorsi pedonali tra edifici ed aree attrezzate in modo da favorire le migliori condizioni di fruibilità anche in riferimento alla eliminazione delle barriere architettoniche.

Il progetto dovrà comprendere la progettazione degli spazi collettivi e pubblici in coerenza con l'Agenda Urbana.

Adottare elevati standard di qualità architettonica in termini di progettazione, materiali, textures e degli arredi urbani, anche in applicazione del "Piano di Azione sull'Arte contemporanea" previsto dalla "Agenda Urbana per Palaia".

Per le indicazioni normative "figurate" si veda l'Album di corrispondenza dei morfotipi (TR2), allegato al PIT.

e) Modalità di attuazione

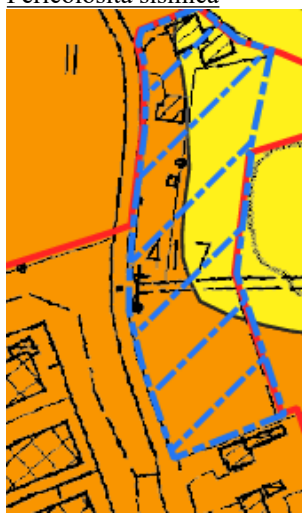
Progetto Unitario di intervento Convenzionato (PUC).

Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni:

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

<u>Pericolosità geologica</u> 	L'area di trasformazione interessa per intero aree a G2-Pericolosità Geologica Media. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.2.3 Allegato A <i>delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche</i> della L.R. 5 e dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R. - Pericolosità geologica bassa - Pericolosità geologica media - Pericolosità geologica elevata - Pericolosità geologica molto elevata
<u>Pericolosità sismica</u> 	L'area ricade, seppur non interamente in classe di sismicità S3 corrispondente a Pericolosità sismica elevata. Lo studio di Microzonazione sismica di livello 2 individua la presenza di zone di attenzione per instabilità per <u>liquefazione</u>. <i>La fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche delle condizioni di liquefazione dei terreni e, in funzione di tale analisi, alla realizzazione di interventi di riduzione della pericolosità sismica dei terreni (in conformità a NTC2018, punto 7.11.3.4). Per Gli interventi in ambito collinare S2 di Pericolosità non si ravvisano condizioni alla trasformazione.</i> - Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) - Pericolosità sismica locale elevata (S.3) - Pericolosità sismica locale media (S.2)
<u>Pericolosità per alluvioni</u> 	L'area è solo marginalmente coinvolta da problematiche idrauliche. (fascia ristretta posta lungo la S.P. per Legoli). La trasformazione non soggetta alle direttive del capo III della L.R.41 Per non aggravare le condizioni idrauliche dell'area, le trasformazioni dovranno prevedere la predisposizione di interventi che non aggravino le condizioni idrauliche del reticolo, quali vasche di accumulo delle acque meteoriche. - Pericolosità P3 - Pericolosità P2

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, con soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo circostante.

Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde.

Le aree interne adibite alla sosta dovranno essere realizzate con sistemazioni permeabili.

Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Essendo l'area mancante del sistema di fognatura pubblica, lo smaltimento dei reflui urbani dovrà avvenire nel rispetto della "disciplina degli scarichi di acque reflue domestiche in aree non servite da pubblica fognatura".

Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

Le aree non edificate oggetto di eventuali pavimentazioni dovranno risultare permeabili.

Il progetto dovrà essere finalizzato all'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

4. Vincoli ambientali

Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

VILLA SALETTA

“Il Poggettino”

Progetto norma PNS 8 - Il Poggettino

a) PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato - Scheda PA 8

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente Progetto norma che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 20.341

SE di progetto: 6000mq

Numero max delle uu. ii. : non superiori a quello del progetto convenzionato

Rapporto di copertura (Rc): non superiore a quello del progetto convenzionato

H max: non superiore a quella del progetto convenzionato

Tipologia dell'intervento previsto: nuova edificazione (art. 134 c. 1 lett. a L.R. 65/2014)

Destinazioni ammissibili: turistico ricettivo ed attività compatibili, di supporto e di completamento alla struttura alberghiera del Borgo Villa Saletta

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

L'intervento dovrà essere corredato da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche dei nuovi fabbricati.

d) La progettazione architettonica, i morfo-tipi insediativi e territoriali, gli standard

Il progetto esecutivo dovrà curare la definizione delle soluzioni adottate in modo da garantire una coerenza con i morfotipi della tradizione e con le tecniche e le soluzioni dell'architettura contemporanea, escludendo in ogni caso la proposizione dei modelli insediativi urbani recenti (*piccoli condomini in linea, case plurifamiliari a blocco, ecc.*).

In fase attuativa particolare cura dovrà essere posta al fine di rendere l'area su cui prospettano le strutture una centralità di forte valenza simbolica e culturale.

Dovranno essere recepite le specifiche direttive della Soprintendenza: “Si consiglia di chiudere con maggiore linearità il prospetto visivo della piazza circolare e dell'edificio Club House rispetto all'asse visivo costituito dalla strada principale. Dovranno essere concordati colori e materiali di dettaglio per una maggiore corrispondenza ai contesti paesaggistici esistenti”.

In sede di presentazione dei progetti definitivi dovranno essere dettagliate tutte le opere e le misure di intervento con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione ed agli interventi ambientali di interesse pubblico.

Adottare elevati standard di qualità architettonica in termini di progettazione, materiali, textures e degli arredi urbani, anche in applicazione del “Piano di Azione sull'Arte contemporanea” previsto dalla “Agenda Urbana per Palaia”.

Per le indicazioni normative “figurate” si veda l'Album di corrispondenza dei morfotipi (TPS4), allegato al PIT.

e) Modalità di attuazione

Piano Attuativo (PA)

I soggetti attuatori dovranno mantenere l'unitarietà del complesso turistico-ricettivo integrato (Borgo di Villa Saletta e Poggettino) e non mutare la destinazione d'uso.

I Soggetti attuatori dovranno realizzare i parcheggi pubblici e privati con le superfici e le caratteristiche definite negli atti vigenti (progetto e convenzione).

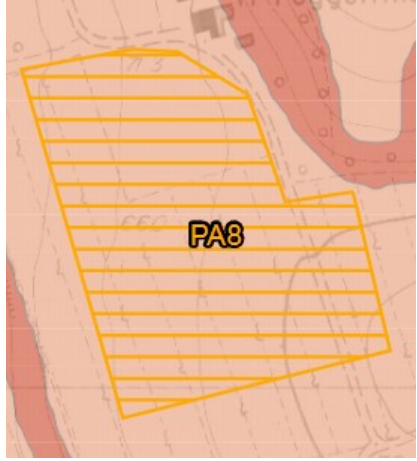
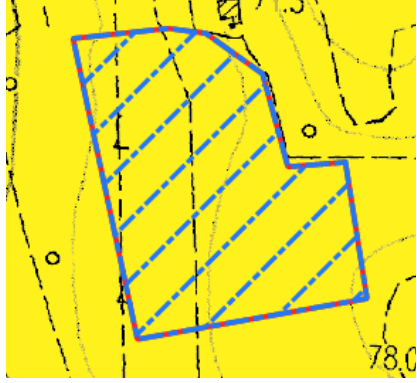
L'attuazione del progetto di cui al presente PNS è subordinato agli impegni assunti in riferimento all'attuazione del Borgo di Villa Saletta così come dettagliato negli atti vigenti (progetto e convenzione) nonché alla prestazione delle garanzie ivi previste.

Risulta fatto salvo e richiamato il progetto approvato e la convenzione rinnovata (del. C.C. n. 35 del 12/08/2025) relativa al Piano attuativo Borgo Villa Saletta e all'intervento edilizio sul complesso immobiliare denominato Montanelli, struttura turistico ricettiva di tipo alberghiero di completamento al Borgo Villa Saletta, denominato "Il Poggettino", che ha visto la cessione gratuita delle aree ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici.

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni:

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

<u>Pericolosità geologica</u> 	L'area di trasformazione interessa per intero aree a G2-Pericolosità Geologica Media. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.2.3 Allegato A delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche della L.R. 5 e dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R. Pericolosità geologica bassa Pericolosità geologica media Pericolosità geologica elevata Pericolosità geologica molto elevata
<u>Pericolosità sismica</u> 	L'area di trasformazione interessa per intero un'area a S2-Pericolosità Sismica Media. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.6.5 Allegato A delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche. I progetti dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R. Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) Pericolosità sismica locale elevata (S.3) Pericolosità sismica locale media (S.2)
<u>Pericolosità per alluvioni</u>	L'intervento si colloca in ambito collinare e pertanto non coinvolto da problematiche di tipo idraulico. Nell'area non sono presenti corsi idrici ed in particolare corsi ricadenti nel reticolo idraulico di cui alla L.R.79/2012 e successive integrazioni. Considerata la morfologia dell'area la progettazione dovrà prevedere la corretta regimazione delle acque meteoriche, prevedendo la realizzazione di vasche che consentano la laminazione del picco di piena, da dimensionare in base ad per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) e di durata oraria (1h).

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Il progetto dovrà:

- particolare attenzione dovrà essere posta in fase attuativa alle relazioni ecosistemiche ed ecologiche del progetto con il vigneto, il bosco, l'uliveto e in generale con le formazioni arbustive ed arboree esistenti e con le sistemazioni paesaggistiche dell'ambito territoriale, in modo da riattivare e valorizzare le relazioni agro ecosistemiche col contesto;
- particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde, che dovranno prevedere soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo circostante.
- progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde con esclusione di recinzioni interne all'area (eventuali separazioni delle proprietà dovranno avvenire mediante filari di alberi od essenze naturali).
- l'attuazione del progetto dovrà in particolare curare la realizzazione delle piantumazioni e delle aree a verde in connessione sia con la viabilità che con le aree parcheggio
- le aree per la sosta dovranno essere eseguite con sistemazioni permeabili.

- dovranno essere realizzate le opere di miglioramento ambientale indicate nel progetto e nella convenzione approvata che stabilisce in dettaglio i reciproci impegni.

I soggetti attuatori si impegnano a realizzare tutte le opere di urbanizzazione richiamate nei progetti approvati e nella convenzione stipulata.

Essendo l'area mancante del sistema di fognatura pubblica, lo smaltimento dei reflui urbani dovrà avvenire nel rispetto della "disciplina degli scarichi di acque reflue domestiche in aree non servite da pubblica fognatura".

All'interno dell'intervento devono essere garantite opere per lo smaltimento e la regimazione delle acque, anche con ripristino della rete di scolo delle acque superficiali antistante e/o la realizzazione di cisterne di raccolta e recupero delle acque piovane con funzionalità alla scala dell'intervento.

Il progetto dovrà essere finalizzato all'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

4. Vincoli ambientali

Nessuno.

MONTEFOSCOLI
"Il nuovo crinale"
Progetto norma PNS 9

PNS 9.1 Il nuovo crinale

a) PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato - Scheda PA 9

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente Progetto norma che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 1.930

Superficie fondiaria: mq. 1.400

SE di progetto: 480mq

Numero max delle uu. ii. : 4 alloggi

Rapporto di copertura (Rc): inferiore al 25%

H max: 6,50 m.

Tipologia dell'intervento previsto: nuova edificazione (art. 134 c. 1 lett. a L.R. 65/2014)

Destinazioni ammissibili: residenza e destinazioni compatibili con la residenza

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

L'intervento dovrà essere corredato da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche dei nuovi fabbricati.

d) La progettazione architettonica, i morfo-tipi insediativi e territoriali, gli standard

La progettazione architettonica dovrà integrare gli elementi della modernità con quelli della tradizione, per un corretto inserimento nel contesto edificato esistente, ricorrendo all'impiego di forme e materiali *"eco-compatibili"* e *"contemporanei"*.

L'edificato di nuova formazione dovrà tener conto dell'allineamento stradale e dovrà integrarsi con il contiguo PEEP.

La copertura degli edifici dovrà essere in coppi ed embrici.

Prospetti lineari con esclusione di terrazze e corpi aggettanti; per le scale esterne sono fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie della tradizione dell'edilizia rurale.

I materiali impiegati devono essere quelli tradizionali, la copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante, gronde in legno, sistemazione esterna ad intonaco, infissi e chiusure in legno.

Realizzazione di aree per la sosta integrate.

Per le indicazioni normative "figurate" si veda l'Album di corrispondenza dei morfotipi (TR8), allegato al PIT.

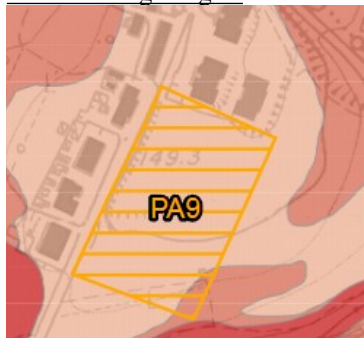
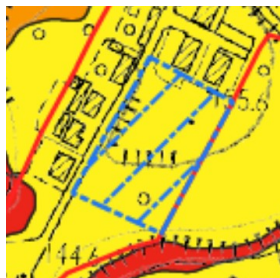
e) Modalità di attuazione

Intervento diretto (ID).

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni:

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

<u>Pericolosità geologica</u> 	Le aree di trasformazione interessano per intero aree a G2-Pericolosità Geologica Media. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.2.3 Allegato A delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche della L.R. 5 e dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R.  Pericolosità geologica bassa  Pericolosità geologica media  Pericolosità geologica elevata  Pericolosità geologica molto elevata
<u>Pericolosità sismica</u> 	Le trasformazioni interessano per intero un'area a S2- Pericolosità Sismica Media. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.6.5 Allegato A delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche. I progetti dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R.  Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4)  Pericolosità sismica locale elevata (S.3)  Pericolosità sismica locale media (S.2)
<u>Pericolosità per alluvioni</u>	L'intervento si colloca in ambito collinare e pertanto non coinvolto da problematiche di tipo idraulico. Nell'area non sono presenti corsi idrici ed in particolare corsi ricadenti nel reticolo idraulico di cui alla L.R.79/2012 e successive integrazioni. Considerata la morfologia dell'area la progettazione dovrà prevedere la corretta regimazione delle acque meteoriche, prevedendo la realizzazione di vasche che consentano la laminazione del picco di piena, da dimensionare in base ad per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) e di durata oraria (1h).

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Il progetto dovrà:

- adottare l'approccio eco-sistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico e la massima resilienza alla scala ambientale significativa, mantenendo o ripristinando le connessioni ecologiche;
- progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde con limitazione delle recinzioni interne all'area (eventuali separazioni delle proprietà dovranno avvenire mediante filari di alberi od essenze naturali).
- realizzare aree per la sosta con sistemazioni ambientali permeabili;
- verificare il corretto ed effettivo smaltimento e regimazione delle acque anche con ripristino della rete di scolo delle acque superficiali retrostante e/o la realizzazione di cisterne di raccolta e recupero delle acque piovane con funzionalità alla scala dell'intervento;
- particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, che dovranno prevedere soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo circostante.

Per le reti tecnologiche esistenti (Rete idrica, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica), dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico.

Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Il progetto dovrà essere finalizzato all'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

4. Vincoli ambientali

Vincolo cimiteriale.

MONTEFOSCOLI
"Via Piana"
Progetto norma PNS 9

PNS 9.2 Via Piana

a) PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato - Scheda PA 9

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente Progetto norma che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 4.170

Superficie fondiaria: mq. 2.400

SE di progetto: 960mq

Numero max delle uu. ii. : 8 alloggi

Rapporto di copertura (Rc): inferiore al 25%

H max: 6,50 m.

Tipologia dell'intervento previsto: nuova edificazione (art. 134 c. 1 lett. a L.R. 65/2014)

Destinazioni ammissibili: residenza e destinazioni compatibili con la residenza

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

L'intervento dovrà essere corredato da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche dei nuovi fabbricati.

d) La progettazione architettonica, i morfo-tipi insediativi e territoriali, gli standard

La progettazione architettonica dovrà integrare gli elementi della modernità con quelli della tradizione, per un corretto inserimento nel contesto edificato esistente, ricorrendo all'impiego di forme e materiali *"eco-compatibili"* e *"contemporanei"*.

L'edificato di nuova formazione dovrà tener conto dell'allineamento stradale e dovrà integrarsi con il contiguo PEEP.

La copertura degli edifici dovrà essere in coppi ed embrici.

Prospetti lineari con esclusione di terrazze e corpi aggettanti; per le scale esterne sono fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie della tradizione dell'edilizia rurale.

I materiali impiegati devono essere quelli tradizionali, la copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante, gronde in legno, sistemazione esterna ad intonaco, infissi e chiusure in legno.

Realizzazione di aree per la sosta integrate.

Per le indicazioni normative "figurate" si veda l'Album di corrispondenza dei morfotipi (TR8), allegato al PIT.

e) Modalità di attuazione

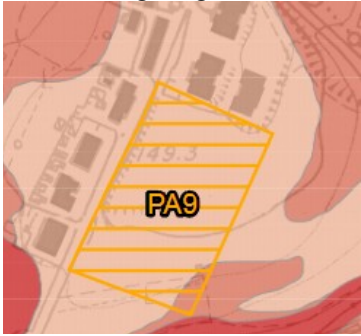
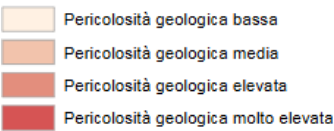
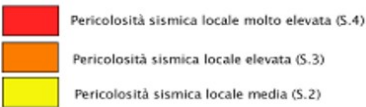
Progetto unitario convenzionato (PUC) sulla base di un planivolumetrico. Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

La convenzione urbanistica dovrà disciplinare la realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione (viabilità, percorrenze, parcheggi ed aree a verde).

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni:

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

<u>Pericolosità geologica</u> 	Le aree di trasformazione interessano per intero aree a G2-Pericolosità Geologica Media. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.2.3 Allegato A delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche della L.R. 5 e dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGR 1R. 
<u>Pericolosità sismica</u> 	Le trasformazioni interessano per intero un'area a S2- Pericolosità Sismica Media. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.6.5 Allegato A delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche. I progetti dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGR 1R. 
<u>Pericolosità per alluvioni</u>	L'intervento si colloca in ambito collinare e pertanto non coinvolto da problematiche di tipo idraulico. Nell'area non sono presenti corsi idrici ed in particolare corsi ricadenti nel reticolo idraulico di cui alla L.R.79/2012 e successive integrazioni. Considerata la morfologia dell'area la progettazione dovrà prevedere la corretta regimazione delle acque meteoriche, prevedendo la realizzazione di vasche che consentano la laminazione del picco di piena, da dimensionare in base ad eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) e di durata oraria (1h).

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Il progetto dovrà:

- adottare l'approccio eco-sistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico e la massima resilienza alla scala ambientale significativa, mantenendo o ripristinando le connessioni ecologiche;
- progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde con limitazione delle recinzioni interne all'area (eventuali separazioni delle proprietà dovranno avvenire mediante filari di alberi od essenze naturali).
- realizzare aree per la sosta con sistemazioni ambientali permeabili;
- verificare il corretto ed effettivo smaltimento e regimazione delle acque anche con ripristino della rete di scolo delle acque superficiali retrostante e/o la realizzazione di cisterne di raccolta e recupero delle acque piovane con funzionalità alla scala dell'intervento;
- particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, che dovranno prevedere soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo circostante.

Per le reti tecnologiche esistenti (Rete idrica, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica), dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico.

Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Il progetto dovrà essere finalizzato all'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

4. Vincoli ambientali

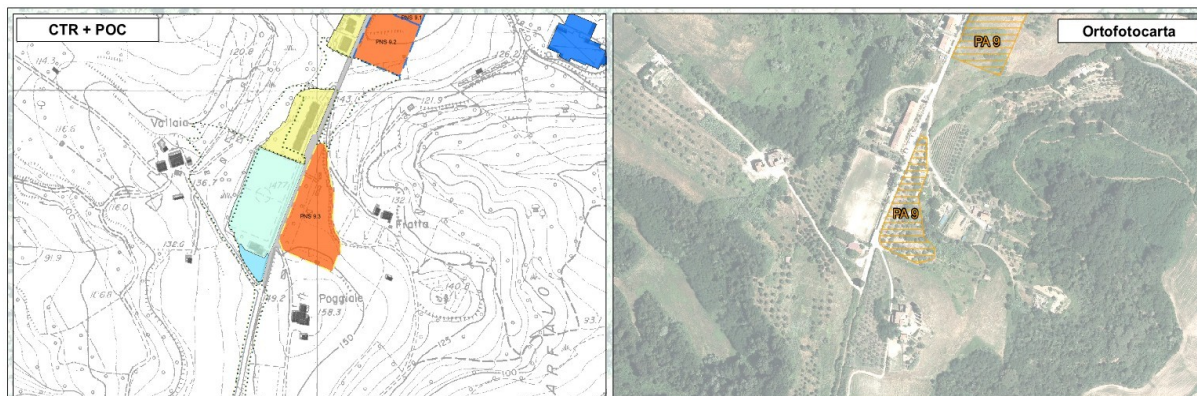
Vincolo cimiteriale.

MONTEFOSCOLI
"Il nuovo crinale - Alle falde del Poggiale"
Progetto norma PNS 9

PNS 9.3 - Alle falde del Poggiale

a) PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato - Scheda PA 9

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente Progetto norma che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 7.023

Superficie fondiaria: mq. 4.000

SE di progetto: 1.200mq

Numero max delle uu. ii. : 10 alloggi

Rapporto di copertura (Rc): inferiore al 30%

H max: 6,50 m.

Tipologia dell'intervento previsto: nuova edificazione (art. 134 c. 1 lett. a L.R. 65/2014)

Destinazioni ammissibili: residenza e destinazioni compatibili con la residenza

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

L'intervento dovrà essere corredato da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche dei nuovi fabbricati.

Dotazione dello spazio periferico a sud della frazione di infrastrutture per la mobilità (parcheggi e verde pubblico), in connessione con il prospiciente campo sportivo e con l'area delle case popolari.

d) La progettazione architettonica, i morfo-tipi insediativi e territoriali, gli standard

La progettazione architettonica dovrà integrare gli elementi della modernità con quelli della tradizione, per un corretto inserimento nel contesto edificato esistente, ricorrendo all'impiego di forme e materiali *"eco-compatibili"* e *"contemporanei"*.

L'edificato di nuova formazione dovrà tener conto dell'allineamento stradale e dei ciglionamenti retrostanti alla base del complesso rurale Poggiale. L'intervento deve porsi come sistemazione basamentale nel rispetto del sistema paesaggistico presente. A tale fine è obbligo il mantenimento dei ciglionamenti e il sistema deve integrarsi come struttura urbano-rurale a richiamo delle forme architettoniche della tradizione. Le unità edilizie possono essere distribuite su una corte interna che costituisca l'invito spaziale alla viabilità di accesso del Poggiale.

La copertura degli edifici dovrà essere in coppi ed embrici.

Prospetti lineari con esclusione di terrazze e corpi aggettanti.

Per le scale esterne sono fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie della tradizione dell'edilizia rurale.

Le costruzioni improprie a carattere provvisorio e precario devono essere demolite, sono incluse anche quelle periferiche all'insediamento e ogni manufatto che non sia integrato con le caratteristiche architettoniche e ambientali del luogo.

I materiali impiegati devono essere quelli tradizionali, la copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante, gronde in legno, sistemazione esterna ad intonaco, infissi e chiusure in legno.

Realizzare parcheggio in fregio alla viabilità per campo sportivo e case popolari, realizzazione di ingresso pedonale all'area retrostante secondo il percorso storico.

Adottare elevati standard di qualità architettonica in termini di progettazione, materiali, textures e degli arredi urbani, anche in applicazione del “Piano di Azione sull’Arte contemporanea” previsto dalla “Agenda Urbana per Palaia”. Per le indicazioni normative "figurate" si veda l'Album di corrispondenza dei morfotipi (TR8), allegato al PIT.

e) Modalità di attuazione

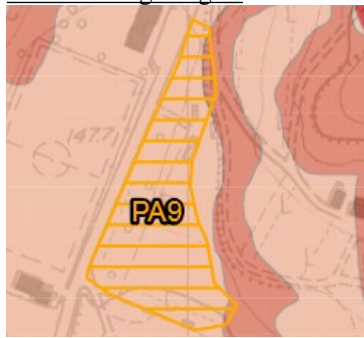
Piano attuativo (PA).

Eventuali sub ambiti od articolazioni interne potranno essere attuate per stralci nell’ambito del progetto generale. La convenzione urbanistica dovrà disciplinare la realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione (*viabilità, percorrenze, parcheggi, aree a verde, infrastrutture tecnologiche*). Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree.

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni:

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

<u>Pericolosità geologica</u> 	Le aree di trasformazione interessano per intero aree a G2-Pericolosità Geologica Media. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.2.3 Allegato A delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche della L.R. 5 e dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R. Pericolosità geologica bassa Pericolosità geologica media Pericolosità geologica elevata Pericolosità geologica molto elevata
<u>Pericolosità sismica</u> 	Le trasformazioni interessano per intero un’area a S2- Pericolosità Sismica Media. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.6.5 Allegato A delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche. I progetti dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R. Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) Pericolosità sismica locale elevata (S.3) Pericolosità sismica locale media (S.2)
<u>Pericolosità per alluvioni</u>	L’intervento si colloca in ambito collinare e pertanto non coinvolto da problematiche di tipo idraulico. Nell’area non sono presenti corsi idrici ed in particolare corsi ricadenti nel reticolo idraulico di cui alla L.R.79/2012 e successive integrazioni. Considerata la morfologia dell’area la progettazione dovrà prevedere la corretta regimazione delle acque meteoriche, prevedendo la realizzazione di vasche che consentano la laminazione del picco di piena, da dimensionare in base ad per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) e di durata oraria (1h).

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell’ambiente

Il progetto dovrà:

- adottare l'approccio eco-sistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico e la massima resilienza alla scala ambientale significativa, mantenendo o ripristinando le connessioni ecologiche;
- prevedere l'eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi e la sostituzione o ristrutturazione dei manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale esistente e di progetto;
- la progettazione del fronte finalizzata a dare unitarietà all’edificato esistente creando altresì spazi di continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi della campagna circostante prevedendo varchi di discontinuità sul territorio aperto;
- riorganizzazione e modellamento del rilevato con sistemazione del fronte sulla viabilità con opportune opere di consolidamento e piantumazione;
- progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde con limitazione delle recinzioni interne all’area (eventuali separazioni delle proprietà dovranno avvenire mediante filari di alberi od essenze naturali).

- realizzare aree per la sosta con sistemazioni ambientali permeabili;
- verificare il corretto ed effettivo smaltimento e regimazione delle acque anche con ripristino della rete di scolo delle acque superficiali retrostante e/o la realizzazione di cisterne di raccolta e recupero delle acque piovane con funzionalità alla scala dell'intervento;
- particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, che dovranno prevedere soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo circostante.

Per le reti tecnologiche esistenti (Rete idrica, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica), dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico.

Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Il progetto dovrà essere finalizzato all'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni.

3. Prescrizioni archeologiche

L'area d'intervento ricade per una superficie di 909Mq all'interno della zona di rispetto archeologico (**Tavola archeologica PSI_QC_17 - scheda n. 23**)

4. Vincoli ambientali

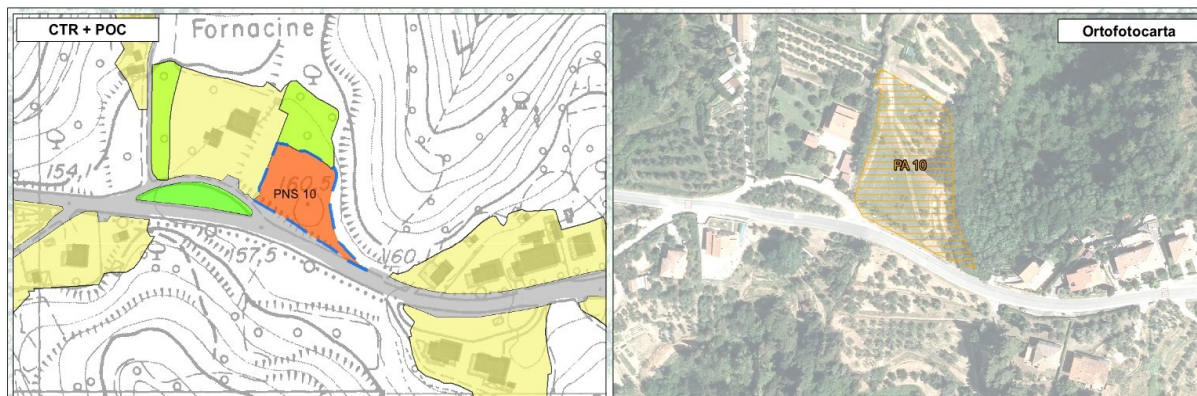
Nessuno.

PARTINO
"Le Fornacine"
Progetto norma PNS 10

PNS 10 - Le Fornacine (L'accesso ovest all'abitato dal fondovalle)

a) PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato - Scheda PA 10

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente Progetto norma che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 1.982

Superficie fondiaria: mq. 1.200

SE di progetto: 480mq

Numero max delle uu. ii. : 4 alloggi

Rapporto di copertura (Rc): inferiore al 30%

H max: 6,50 m.

Tipologia dell'intervento previsto: nuova edificazione (art. 134 c. 1 lett. a L.R. 65/2014)

Destinazioni ammissibili: residenza e destinazioni compatibili con la residenza

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

L'intervento dovrà essere corredato da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche dei nuovi fabbricati.

d) La progettazione architettonica, i morfo-tipi insediativi e territoriali, gli standard

Il nuovo edificato dovrà essere distribuito lungo la fascia che si attesta sulla viabilità, rispettando le corrette relazioni insediative con l'asse viario;

Il fronte dovrà essere progettato dando unitarietà all'edificato esistente e creando altresì spazi di continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi della campagna;

La progettazione architettonica dovrà integrare gli elementi della modernità con quelli della tradizione, per un corretto inserimento nel contesto edificato esistente, ricorrendo all'impiego di forme e materiali *"eco-compatibili"* e *"contemporanei"*.

I materiali impiegati devono essere quelli tradizionali, la copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante, gronde in legno, sistemazione esterna ad intonaco, infissi e chiusure in legno.

I prospetti dovranno risultare lineari con esclusione di terrazze, loggiati e corpi aggettanti;

Per le scale esterne sono fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie della tradizione dell'edilizia rurale.

Dotare l'ambito di infrastrutture per la mobilità (parcheggio).

Per le indicazioni normative "figurate" si veda l'Album di corrispondenza dei morfotipi (TR8), allegato al PIT.

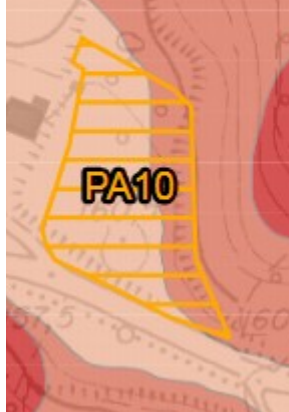
e) Modalità di attuazione

Intervento diretto (ID).

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni:

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

<u>Pericolosità geologica</u> 	La trasformazione coinvolge principalmente aree a Pericolosità geologica G2 e solo marginalmente un'area acclive ricadente in G3. Gli interventi edificatori dovranno <u>ricadere esclusivamente</u> in area a Pericolosità G2. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.2.3 Allegato A <i>delle direttive</i> della L.R. 5 e dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R. Considerata la presenza di un'area particolarmente acclive dovranno essere eseguite verifiche di stabilità a livello di area complessiva. Pericolosità geologica bassa Pericolosità geologica media Pericolosità geologica elevata Pericolosità geologica molto elevata
<u>Pericolosità sismica</u> 	L'area interessata dalla trasformazione è solamente quella inserita in classe di Pericolosità G2 e di conseguenza in pericolosità sismica S2- Pericolosità Sismica Media. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.6.5 Allegato A delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche. I progetti dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R. Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) Pericolosità sismica locale elevata (S.3) Pericolosità sismica locale media (S.2)
<u>Pericolosità per alluvioni</u>	L'intervento si colloca in ambito collinare e pertanto non coinvolto da problematiche di tipo idraulico. Nell'area non sono presenti corsi idrici ed in particolare corsi ricadenti nel reticolo idraulico di cui alla L.R.79/2012 e successive integrazioni. Considerata la morfologia dell'area la progettazione dovrà prevedere la corretta regimazione delle acque meteoriche, prevedendo la realizzazione di vasche che consentano la laminazione del picco di piena, da dimensionare in base ad eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) e di durata oraria (1h).

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Il progetto dovrà:

- adottare l'approccio eco-sistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico e la massima resilienza alla scala ambientale significativa, mantenendo o ripristinando le connessioni ecologiche;
- valorizzare la porzione retrostante mediante la riconfigurazione paesaggistica dell'intero ambito di intervento;
- destinare a verde l'intera porzione retrostante l'edificato lineare, escludendo impermeabilizzazione del suolo;
- mantenere uno o più varchi trasversali per garantire la continuità percettiva del contesto paesaggistico;
- prevedere l'eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi;
- elaborare la progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde, con esclusione di recinzioni interne all'area (eventuali separazioni delle proprietà dovranno avvenire mediante filari di alberi od essenze naturali);
- realizzare aree per la sosta con sistemazioni ambientali permeabili;
- verificare il corretto ed effettivo smaltimento e regimazione delle acque anche con ripristino della rete di scolo delle acque superficiali retrostante e/o la realizzazione di cisterne di raccolta e recupero delle acque piovane con funzionalità alla scala dell'intervento;
- particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, che dovranno prevedere soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo circostante.

Per le reti tecnologiche esistenti (Rete idrica, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica), dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico.

La trasformazione dovrà essere supportata da idonee indagini geognostiche finalizzate alla ricostruzione stratigrafica e alla caratterizzazione geotecnica dei terreni. Gli interventi edilizi dovranno essere posti all'interno dell'area meno acclive.

Il progetto dovrà essere finalizzato all'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

4. Vincoli ambientali

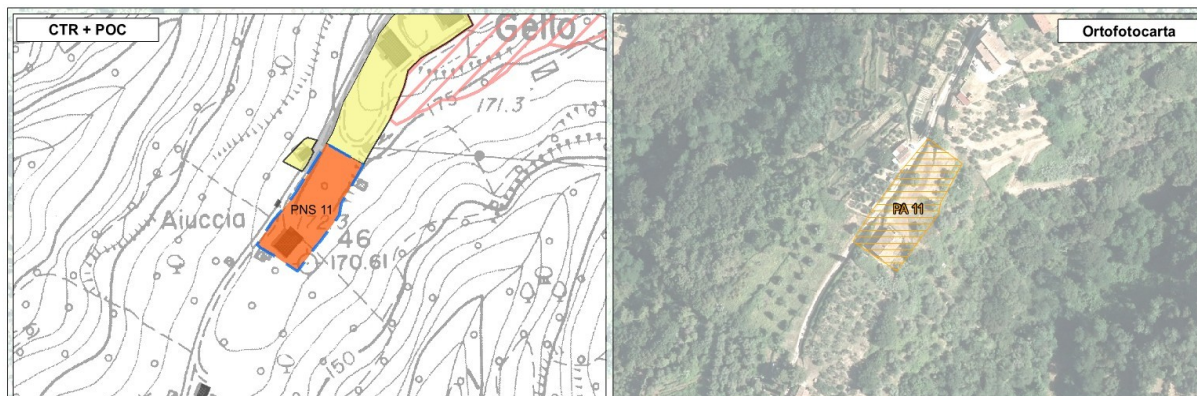
Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

GELLO
“Il versante di Bucale”
Progetto norma PNS 11

PNS 11 - Il versante di Bucale

a) PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato - Scheda PA 11

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente Progetto norma che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 1.756

Superficie fondiaria: mq. 1.200

SE di progetto: 480mq

Numero max delle uu. ii. : 4 alloggi

Rapporto di copertura (Rc): inferiore al 30%

H max: 6,50 m.

Tipologia dell'intervento previsto: nuova edificazione (art. 134 c. 1 lett. a L.R. 65/2014)

Destinazioni ammissibili: residenza e destinazioni compatibili con la residenza

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

L'intervento dovrà essere corredato da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche dei nuovi fabbricati.

d) La progettazione architettonica, i morfo-tipi insediativi e territoriali, gli standard

L'intervento potrà essere organizzato anche attorno ad uno spazio di relazione centrale secondo le morfologie insediative tradizionali, in considerazione anche della presenza di un edificio esistente, la cui valorizzazione potrà passare anche attraverso un progetto di recupero e ampliamento, finalizzato a promuovere un dialogo tra la preesistenza da tutelare e inserimenti e ampliamenti di architettura contemporanea, in linea con gli indirizzi strategici della “Agenda Urbana per Palaia”.

La progettazione architettonica dovrà integrare gli elementi della modernità con quelli della tradizione, per un corretto inserimento nel contesto edificato esistente, ricorrendo all'impiego di forme e materiali *“eco-compatibili e contemporanei”*, escludendo in ogni caso la proposizione dei modelli insediativi urbani recenti (*piccoli condomini in linea, case plurifamiliari a blocco, ecc.*).

Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo salvo se questi ultimi non abbiano funzioni conclamate di contenimento energetico (effetto serra).

Dovranno essere verificate le condizioni della viabilità di accesso all'area; a tal proposito il progetto dovrà contemplare l'allargamento della sede stradale.

Dovrà essere garantito l'accesso anche carrabile ai nuclei edilizi esistenti dalla viabilità principale.

Il nuovo edificato dovrà essere arretrato dal filo stradale di almeno 10 metri.

Per le indicazioni normative "figurate" si veda l'Album di corrispondenza dei morfotipi (TR11), allegato al PIT.

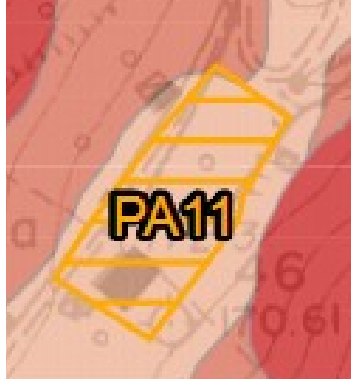
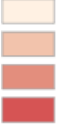
e) Modalità di attuazione

Intervento diretto (ID).

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni:

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

<u>Pericolosità geologica</u> 	L'area di trasformazione interessa per intero aree a G2-Pericolosità Geologica Media. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.2.3 Allegato A delle direttivedella L.R. 5 e dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R.  Pericolosità geologica bassa Pericolosità geologica media Pericolosità geologica elevata Pericolosità geologica molto elevata
<u>Pericolosità sismica</u> 	L'area di trasformazione interessa per intero un'area a pericolosità S2-Pericolosità Sismica Media. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.6.5 Allegato A delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche. I progetti dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R.  Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) Pericolosità sismica locale elevata (S.3) Pericolosità sismica locale media (S.2)
<u>Pericolosità per alluvioni</u>	L'intervento si colloca in ambito collinare e pertanto non coinvolto da problematiche di tipo idraulico. Nell'area non sono presenti corsi idrici ed in particolare corsi ricadenti nel reticolo idraulico di cui alla L.R.79/2012 e successive integrazioni. Considerata la morfologia dell'area la progettazione dovrà prevedere la corretta regimazione delle acque meteoriche, prevedendo la realizzazione di vasche che consentano la laminazione del picco di piena, da dimensionare in base ad per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) e di durata oraria (1h).

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Il progetto dovrà:

- adottare l'approccio ecosistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico e la massima resilienza alla scala ambientale significativa, mantenendo o ripristinando le connessioni ecologiche;
- prevedere l'eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi;
- contemplare la sostituzione o ristrutturazione dei manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale esistente e di progetto;
- particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde, che dovranno prevedere soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo circostante.
- restauro e valorizzazione delle alberature esistenti.
- restauro delle opere d'arte stradali e dei muretti a secco di contenimento in fregio all'area.
- progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde con esclusione di recinzioni interne all'area (eventuali separazioni delle proprietà dovranno avvenire mediante filari di alberi od essenze naturali).
- le aree per la sosta dovranno essere eseguite con sistemazioni permeabili.

Per le reti tecnologiche esistenti (Rete idrica, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica), dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al modesto carico urbanistico, mentre al fine di garantire la tutela delle risorse essenziali del territorio (paesaggio) è disposto lo smantellamento di porzioni di linee aeree con il conseguente loro interrimento.

Essendo l'area mancante del sistema di fognatura pubblica, lo smaltimento dei reflui urbani dovrà avvenire nel rispetto della "disciplina degli scarichi di acque reflue domestiche in aree non servite da pubblica fognatura".

All'interno dell'intervento deve essere garantite opere per lo smaltimento e la regimazione delle acque, anche con ripristino della rete di scolo delle acque superficiali antistante e/o la realizzazione di cisterne di raccolta e recupero delle acque piovane con funzionalità alla scala dell'intervento.

Il progetto dovrà essere finalizzato all'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

4. Vincoli ambientali

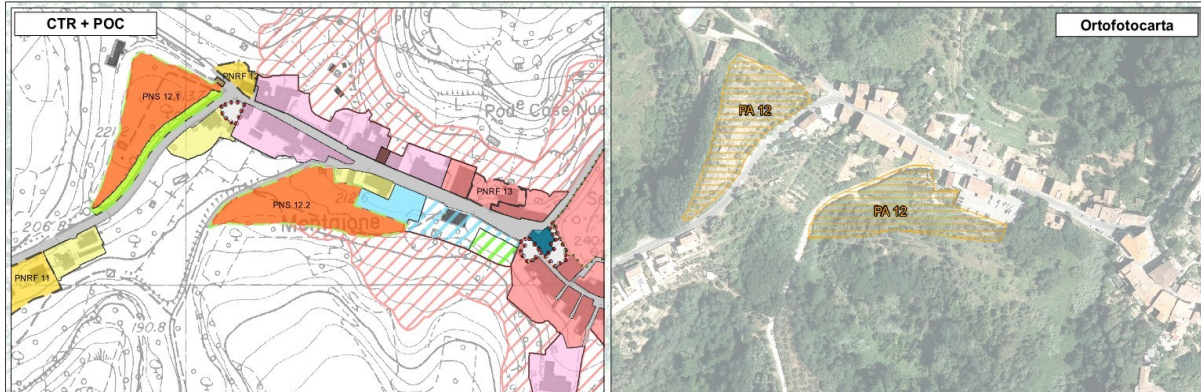
Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

PALAIA
“Il Poggio e Via di Carbonaia”
Progetto norma PNS 12

PNS 12.1 - Il Poggio all'ingresso di Palaia

a) PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato - Scheda PA 12

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente Progetto norma che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 4.058

Superficie fondiaria: mq. 2.100

SE di progetto: 720mq

Numero max delle uu. ii. : 6 alloggi

Rapporto di copertura (Rc): inferiore al 30%

H max: 6,50 m.

Tipologia dell'intervento previsto: nuova edificazione (art. 134 c. 1 lett. a L.R. 65/2014)

Destinazioni ammissibili: residenza e destinazioni compatibili con la residenza

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

L'intervento dovrà essere corredato da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche dei nuovi fabbricati.

d) La progettazione architettonica, i morfo-tipi insediativi e territoriali, gli standard

La progettazione architettonica dovrà integrare gli elementi della modernità con quelli della tradizione, per un corretto inserimento nel contesto edificato esistente, ricorrendo all'impiego di forme e materiali *“eco-compatibili”* e *“contemporanei”*, escludendo in ogni caso la proposizione dei modelli insediativi urbani recenti (*piccoli condomini in linea, case plurifamiliari a blocco, ecc.*).

Organizzazione dell'edificato attorno ad uno spazio di relazione centrale secondo le morfologie insediative tradizionali. Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo, di scale esterne e corpi aggettanti, fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie del contesto edificato.

Miglioramento delle condizioni di sicurezza per il traffico di attraversamento del trivio di Montaione (via delle Colline Palaiesi, via XX Settembre, via di Gello) mediante ampliamento della sede stradale e risagomatura del margine stradale in prossimità dell'accesso pedonale esistente.

Ampliamento della sede stradale di via di Gello anche in seguito alla eventuale demolizione dell'ex-magazzino valutando le modalità di compensazione.

Adottare elevati standard di qualità architettonica in termini di progettazione, materiali, textures e degli arredi urbani, anche in applicazione del *“Piano di Azione sull'Arte contemporanea”* previsto dalla *“Agenda Urbana per Palaia”*.

Per le indicazioni normative *“figurate”* si veda l'Album di corrispondenza dei morfotipi (TR8), allegato al PIT.

e) Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato (PUC) sulla base di un planivolumetrico.

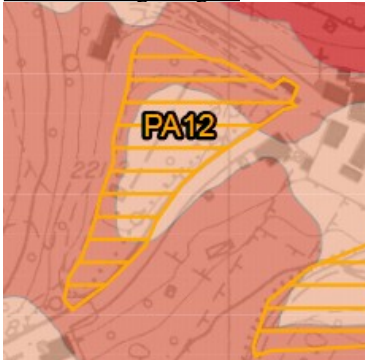
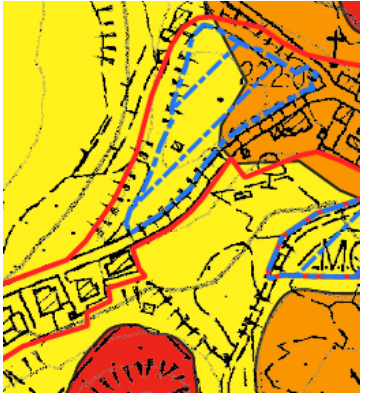
Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

La convenzione urbanistica dovrà disciplinare la realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione (viabilità, percorrenze, parcheggi ed aree a verde).

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni:

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

<u>Pericolosità geologica</u> 	Le trasformazioni interessano principalmente aree ricadenti in classe G2 di Pericolosità Geologica - Pericolosità Media. Visto il contesto geologico dell'area, caratterizzato da elevata acclività del versante. Le trasformazioni dovranno svilupparsi all'interno delle aree classificate G2. La progettazione dovrà essere supportata da verifiche di stabilità del versante (attuale - modificato). Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.2.3 Allegato A delle direttivedella L.R. 5 e dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R. Pericolosità geologica bassa Pericolosità geologica media Pericolosità geologica elevata Pericolosità geologica molto elevata
<u>Pericolosità sismica</u> 	L'intervento ricadente in area Montaione, ricade pressoché per intero in classe S2 e pertanto l'intervento sarà supportato da indagini conformi al DPGRT 1R. Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) Pericolosità sismica locale elevata (S.3) Pericolosità sismica locale media (S.2)
<u>Pericolosità per alluvioni</u>	L'intervento si colloca in ambito collinare e pertanto non coinvolto da problematiche di tipo idraulico. Nell'area non sono presenti corsi idrici ed in particolare corsi ricadenti nel reticolo idraulico di cui alla L.R.79/2012 e successive integrazioni. Considerata la morfologia dell'area la progettazione dovrà prevedere la corretta regimazione delle acque meteoriche, prevedendo la realizzazione di vasche che consentano la laminazione del picco di piena, da dimensionare in base ad eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) e di durata oraria (1h).

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Il progetto dovrà:

- adottare l'approccio ecosistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico e la massima resilienza alla scala ambientale significativa, mantenendo o ripristinando le connessioni ecologiche;
- prevedere l'eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi e contemplare la sostituzione o ristrutturazione dei manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale esistente e di progetto;
- realizzare aree per la sosta con sistemazioni ambientali permeabili;
- verificare il corretto ed effettivo smaltimento e regimazione delle acque;
- restauro e valorizzazione delle alberature stradali.
- restauro delle opere d'arte stradali e dei muretti a secco di contenimento in fregio all'area lungo la via Palaiese e via di Gello e riqualificazione del muro in cemento armato.
- progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde con esclusione di recinzioni interne all'area (eventuali separazioni delle proprietà dovranno avvenire mediante filari di alberi od essenze naturali).

Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Per le reti tecnologiche esistenti (Rete idrica, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica), dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico

Il progetto dovrà essere finalizzato all'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

4. Vincoli ambientali

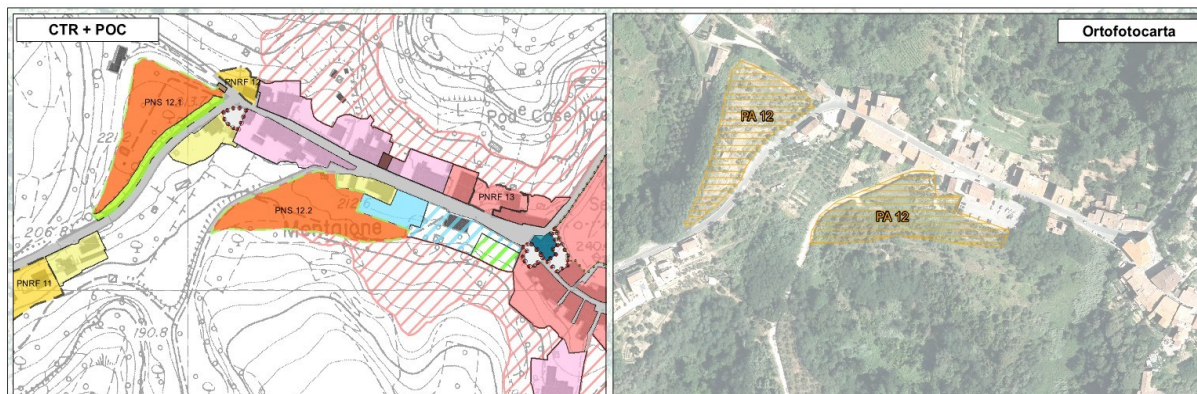
Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

PALAIA
“Il Poggio e Via di Carbonaia”
Progetto norma PNS 12

PNS 12.2 - Via di Carbonaia

a) PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato - Scheda PA 12

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente Progetto norma che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 4.544

Superficie fondiaria: mq. 2.100

SE di progetto: 840mq

Numero max delle uu. ii.: 7 alloggi

Rapporto di copertura (Rc): inferiore al 25%

H max: 6,50 m.

Tipologia dell'intervento previsto: nuova edificazione (art. 134 c. 1 lett. a L.R. 65/2014)

Destinazioni ammissibili: residenza e destinazioni compatibili con la residenza, commerciale, ricettività e servizi connessi

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

L'intervento dovrà essere corredato da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche dei nuovi fabbricati.

d) La progettazione architettonica, i morfo-tipi insediativi e territoriali, gli standard

La progettazione architettonica dovrà integrare gli elementi della modernità con quelli della tradizione, per un corretto inserimento nel contesto edificato esistente, ricorrendo all'impiego di forme e materiali “eco-compatibili” e “contemporanei”, escludendo in ogni caso la proposizione dei modelli insediativi urbani recenti (*piccoli condomini in linea, case plurifamiliari a blocco, ecc.*).

Organizzazione dell'edificato attorno ad uno spazio di relazione centrale secondo le morfologie insediative tradizionali. Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo, di scale esterne e corpi aggettanti, fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie del contesto edificato.

Verifica generale del sistema degli accessi pedonali e carrabili e della viabilità di distribuzione in modo da favorire le migliori condizioni di accessibilità e di sicurezza della circolazione ai nuclei edificati e alle aree di parcheggio sia dalla via XX Settembre che dalla via di Carbonaia.

Percorsi pedonali anche assistiti per superare le barriere architettoniche e garantire una accessibilità in sicurezza ai parcheggi e alle aree ed attrezzature di interesse pubblico.

Adottare elevati standard di qualità architettonica in termini di progettazione, materiali, textures e degli arredi urbani, anche in applicazione del “Piano di Azione sull'Arte contemporanea” previsto dalla “Agenda Urbana per Palaia”.

Per le indicazioni normative “figurate” si veda l'Album di corrispondenza dei morfotipi (TR8), allegato al PIT.

e) Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato (PUC) sulla base di un planivolumetrico.

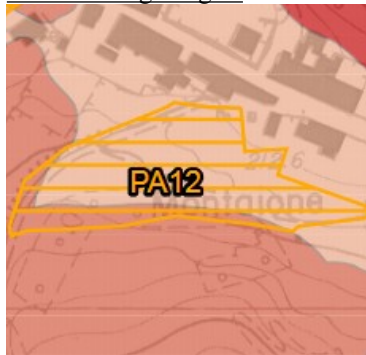
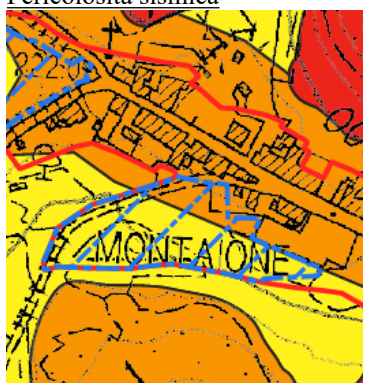
Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

La convenzione urbanistica dovrà disciplinare la realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione (viabilità, percorrenze, parcheggi ed aree a verde).

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni:

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

<u>Pericolosità geologica</u> 	Le trasformazioni interessano principalmente aree ricadenti in classe G2 di Pericolosità Geologica - Pericolosità Media. Visto il contesto geologico dell'area, caratterizzato da elevata acclività del versante. Le trasformazioni dovranno svilupparsi all'interno delle aree classificate G2. La progettazione dovrà essere supportata da verifiche di stabilità del versante (attuale - modificato). Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.2.3 Allegato A delle direttive ... della L.R. 5 e dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R. Pericolosità geologica bassa Pericolosità geologica media Pericolosità geologica elevata Pericolosità geologica molto elevata
<u>Pericolosità sismica</u> 	L'intervento ricadente in area Montaione, ricade pressoché per intero in classe S2 e pertanto l'intervento sarà supportato da indagini conformi al DPGRT 1R. Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) Pericolosità sismica locale elevata (S.3) Pericolosità sismica locale media (S.2)
<u>Pericolosità per alluvioni</u>	L'intervento si colloca in ambito collinare e pertanto non coinvolto da problematiche di tipo idraulico. Nell'area non sono presenti corsi idrici ed in particolare corsi ricadenti nel reticolo idraulico di cui alla L.R.79/2012 e successive integrazioni. Considerata la morfologia dell'area la progettazione dovrà prevedere la corretta regimazione delle acque meteoriche, prevedendo la realizzazione di vasche che consentano la laminazione del picco di piena, da dimensionare in base ad eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) e di durata oraria (1h).

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Il progetto dovrà:

- adottare l'approccio ecosistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico e la massima resilienza alla scala ambientale significativa, mantenendo o ripristinando le connessioni ecologiche;
- prevedere l'eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi e contemplare la sostituzione o ristrutturazione dei manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale esistente e di progetto;
- realizzare aree per la sosta con sistemazioni ambientali permeabili;
- verificare il corretto ed effettivo smaltimento e regimazione delle acque;
- progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde con esclusione di recinzioni interne all'area (eventuali separazioni delle proprietà dovranno avvenire mediante filari di alberi od essenze naturali).
- verifica generale del sistema degli accessi pedonali e carrabili e della viabilità di distribuzione in modo da favorire le migliori condizioni di accessibilità e di sicurezza della circolazione ai nuclei edificati e alle aree di parcheggio sia dalla via XX Settembre che dalla via di Carbonaia.

Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Per le reti tecnologiche esistenti (Rete idrica, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica), dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico.

Il progetto dovrà essere finalizzato all'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

4. Vincoli ambientali

Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

COLLEOLI
“Il Poggio sul versante nord est”
Progetto norma PNS 13

PNS 13.1 - Il Poggio sul versante nord est

a) PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato - Scheda PA 13

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente Progetto norma che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 3.747

Superficie fondiaria: mq. 1.200

SE di progetto: 300mq oltre la superficie esistente

Numero max delle uu. ii. : 4 alloggi

Rapporto di copertura (Rc): non superiore al 25 %

H max: 6,50 m.

Tipologia dell'intervento previsto: nuova edificazione (art. 134 c. 1 lett. a L.R. 65/2014)

Destinazioni ammissibili: residenza, commerciale, ristorazione

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

L'intervento dovrà essere corredato da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche dei nuovi fabbricati.

d) La progettazione architettonica, i morfo-tipi insediativi e territoriali, gli standard

L'intervento di nuova realizzazione dovrà restituire un'immagine architettonica unitaria nel rispetto dei caratteri ambientali circostanti.

L'intervento potrà essere organizzato anche in relazione alla presenza di un edificio esistente (fienile), la cui valorizzazione potrà richiedere un progetto di recupero e ampliamento, finalizzato a promuovere un dialogo tra la preesistenza da tutelare e inserimenti e ampliamenti di architettura contemporanea, in linea con gli indirizzi strategici della “Agenda Urbana” (PSI).

La progettazione architettonica dovrà integrare gli elementi della modernità con quelli della tradizione, per un corretto inserimento nel contesto edificato esistente, ricorrendo anche all'impiego di forme e materiali “eco-compatibili e contemporanei”, escludendo in ogni caso la proposizione dei modelli insediativi urbani recenti (*piccoli condomini in linea, case plurifamiliari a blocco, ecc.*).

Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo; per le scale esterne sono fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie della tradizione dell'edilizia rurale.

Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.

Per le indicazioni normative “figurate” si veda l'Album di corrispondenza dei morfotipi (TR11) allegato al PIT.

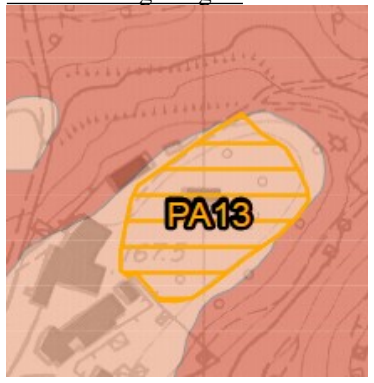
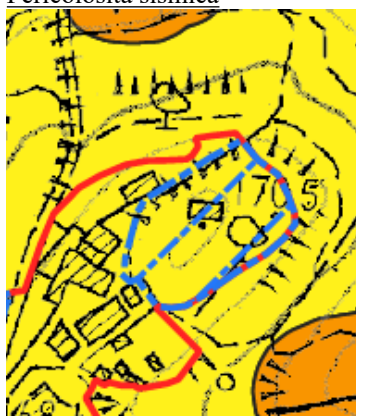
e) Modalità di attuazione

Intervento diretto (ID).

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni:

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

<u>Pericolosità geologica</u> 	L'area di trasformazione interessa per intero aree a G2-Pericolosità Geologica Media. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.2.3 Allegato A delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche della L.R. 5 e dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R.
<u>Pericolosità sismica</u> 	L'area di trasformazione interessa per intero un'area a S2- Pericolosità Sismica Media. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.6.5 Allegato A delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche. I progetti dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R.
<u>Pericolosità per alluvioni</u>	L'intervento si colloca in ambito collinare e pertanto non coinvolto da problematiche di tipo idraulico. Nell'area non sono presenti corsi idrici ed in particolare corsi ricadenti nel reticolo idraulico di cui alla L.R.79/2012 e successive integrazioni. Considerata la morfologia dell'area la progettazione dovrà prevedere la corretta regimazione delle acque meteoriche, prevedendo la realizzazione di vasche che consentano la laminazione del picco di piena, da dimensionare in base ad per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) e di durata oraria (1h).

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, che dovranno prevedere soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo circostante, con esclusione di recinzioni interne all'area (eventuali separazioni delle proprietà dovranno avvenire mediante filari di alberi od essenze naturali).

Realizzare aree per la sosta con sistemazioni ambientali permeabili.

Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Essendo l'area mancante del sistema di fognatura pubblica, lo smaltimento dei reflui urbani dovrà avvenire nel rispetto della "disciplina degli scarichi di acque reflue domestiche in aree non servite da pubblica fognatura".

Per le reti tecnologiche esistenti (Rete idrica, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica), dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al carico urbanistico.

All'interno dell'intervento deve essere garantite opere per lo smaltimento e la regimazione delle acque, anche con ripristino della rete di scolo delle acque superficiali antistante e/o la realizzazione di cisterne di raccolta e recupero delle acque piovane con funzionalità alla scala dell'intervento.

Il progetto dovrà essere finalizzato all'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

4. Vincoli ambientali

Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

COLLEOLI
“Il parcheggio all'ingresso di Alica”
Progetto norma PNS 13

PNS 13.2 - “Il parcheggio all'ingresso di Colleoli”

a) PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato - Scheda PA 13

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente Progetto norma che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 1.000

Destinazioni ammissibili: parcheggio pubblico / standard urbanistico

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

Il progetto dovrà:

- dare attuazione all'Agenda Urbana per Palaia.
- favorire il ridisegno del margine urbano in connessione con il paesaggio agrario.

La nuova “opera pubblica puntuale”, dovrà essere progettata ed integrata con il sistema degli spazi pubblici esistenti.

d) La progettazione architettonica, i morfo-tipi insediativi e territoriali, gli standard

La progettazione a scala di dettaglio dello “spazio pubblico” nel suo complesso dovrà definire:

- un collegamento pedonale tra il parcheggio e la piazza S. Bartolomeo (da verificare);
- un rapporto equilibrato tra spazi pavimentati e spazi verdi adottando soluzioni comunque in grado di garantire la permeabilità;
- il progetto dovrà adottare elevati standard di qualità architettonica in termini di materiali, textures e arredi urbani, anche in applicazione del “Piano di Azione sull'Arte contemporanea” previsto dalla “Agenda Urbana per Palaia”.

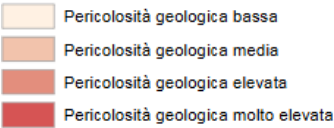
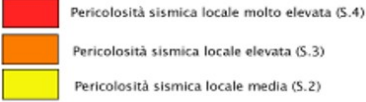
e) Modalità di attuazione

Progetto di opera pubblica puntuale.

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni:

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

<u>Pericolosità geologica</u> 	Parte dell'area interessata alla trasformazione (Parcheggio) ricade in classe G3 corrispondente a G3 - Pericolosità Geologica Elevata. La pericolosità deriva dall'acclività del versante non sono presenti elementi del PAI. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.2.2 <i>Allegato A delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche</i> della L.R. 5 e dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R. 
<u>Pericolosità sismica</u> 	L'area di trasformazione interessa per intero un'area a S2 - Pericolosità Sismica Media. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.6.5 <i>Allegato A delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche</i>. I progetti dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R. 
<u>Pericolosità per alluvioni</u>	L'intervento si colloca in ambito collinare e pertanto non coinvolto da problematiche di tipo idraulico. Nell'area non sono presenti corsi idrici ed in particolare corsi ricadenti nel reticolo idraulico di cui alla L.R.79/2012 e successive integrazioni. Considerata la morfologia dell'area la progettazione dovrà prevedere la corretta regimazione delle acque meteoriche, prevedendo la realizzazione di vasche che consentano la laminazione del picco di piena, da dimensionare in base ad per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) e di durata oraria (1h).

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Il progetto dovrà:

- adottare l'approccio ecosistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico, mantenendo le connessioni ecologiche;
- realizzazione con sistemazioni ambientali permeabili;
- verificare il corretto ed effettivo smaltimento e regimazione delle acque;
- l'impianto di illuminazione deve garantire sicurezza e risparmio energetico, con corpi illuminanti a LED a limitato inquinamento luminoso.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

4. Vincoli ambientali

Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

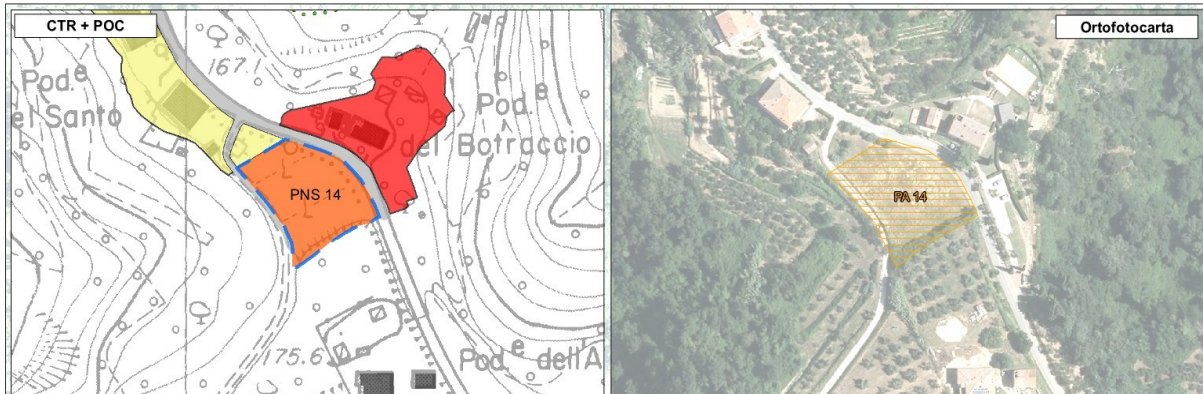
Vincolo paesaggistico (D.lgs 42/2000, art. 142, lettera g).

COLLEOLI
"Botraccio"
Progetto norma PNS 14

PNS 14 - Botraccio

a) PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato - Scheda PA 14

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente Progetto norma che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 2.081

Superficie fondiaria: mq. 1.200

SE di progetto: 360mq

Numero max delle uu. ii. : 3 alloggi

Rapporto di copertura (Rc): inferiore al 25%

H max: 6,50 m.

Tipologia dell'intervento previsto: nuova edificazione (art. 134 c. 1 lett. a L.R. 65/2014)

Destinazioni ammissibili: residenza e destinazioni compatibili con la residenza

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

L'intervento dovrà essere corredato da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche dei nuovi fabbricati.

d) La progettazione architettonica, i morfo-tipi insediativi e territoriali, gli standard

L'intervento di nuova realizzazione dovrà restituire un'immagine architettonica unitaria nel rispetto dei caratteri ambientali circostanti.

La progettazione architettonica dovrà integrare gli elementi della modernità con quelli della tradizione, per un corretto inserimento nel contesto edificato esistente, ricorrendo anche all'impiego di forme e materiali *"eco-compatibili e contemporanei"*, escludendo in ogni caso la proposizione dei modelli insediativi urbani recenti (*piccoli condomini in linea, case plurifamiliari a blocco, ecc.*).

Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo salvo se questi ultimi non abbiano funzioni conclamate di contenimento energetico (effetto serra).

È prevista la cessione gratuita al Comune dell'area interessata dall'allargamento della viabilità comunale sopra citata.

Per le indicazioni normative "figurate" si veda l'Album di corrispondenza dei morfotipi (TR11), allegato al PIT.

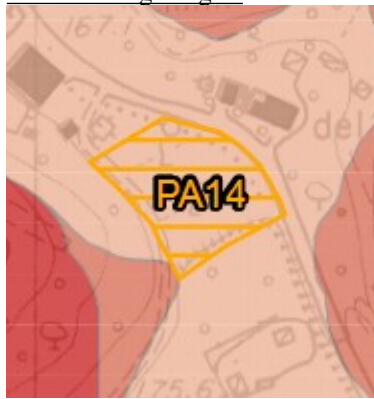
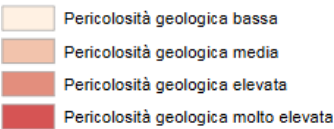
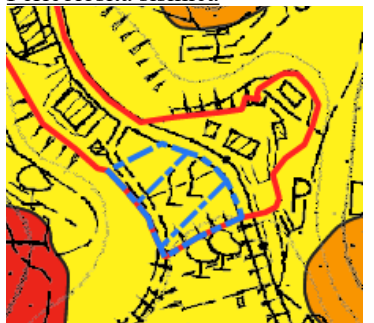
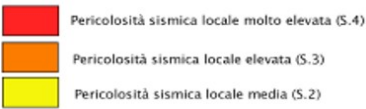
e) Modalità di attuazione

Intervento diretto (ID).

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni:

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

<u>Pericolosità geologica</u> 	L'area di trasformazione interessa per intero un'area a G2- Pericolosità Geologica Media. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.2.3 Allegato A delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche. I progetti dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R. 
<u>Pericolosità sismica</u> 	L'area di trasformazione interessa per intero un'area a S2- Pericolosità Sismica Media. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.6.5 Allegato A delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche. I progetti dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R. 
<u>Pericolosità per alluvioni</u>	L'intervento si colloca in ambito collinare e pertanto non coinvolto da problematiche di tipo idraulico. Nell'area non sono presenti corsi idrici ed in particolare corsi ricadenti nel reticolo idraulico di cui alla L.R.79/2012 e successive integrazioni. Considerata la morfologia dell'area la progettazione dovrà prevedere la corretta regimazione delle acque meteoriche, prevedendo la realizzazione di vasche che consentano la laminazione del picco di piena, da dimensionare in base ad per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) e di durata oraria (1h).

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, che dovranno prevedere soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo circostante.

Realizzare aree per la sosta con sistemazioni ambientali permeabili.

Nell'ambito della sistemazione esterna dell'area è previsto, a cura e spese del privato, l'allargamento e la sistemazione del tratto di viabilità comunale di accesso al Cimitero Comunale di Colleoli, fronteggiante tutta la zona d'intervento.

Per le reti tecnologiche esistenti (Rete idrica, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica), dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al modesto carico urbanistico, mentre al fine di garantire la tutela delle risorse essenziali del territorio (paesaggio) è disposto lo smantellamento di porzioni di linee aeree con il conseguente loro interrimento.

Essendo l'area mancante del sistema di fognatura pubblica, lo smaltimento dei reflui urbani dovrà avvenire nel rispetto della "disciplina degli scarichi di acque reflue domestiche in aree non servite da pubblica fognatura".

All'interno dell'intervento devono essere garantite opere per lo smaltimento e la regimazione delle acque, anche con ripristino della rete di scolo delle acque superficiali antistante e/o la realizzazione di cisterne di raccolta e recupero delle acque piovane con funzionalità alla scala dell'intervento.

Il progetto dovrà essere finalizzato all'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

4. Vincoli ambientali

Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

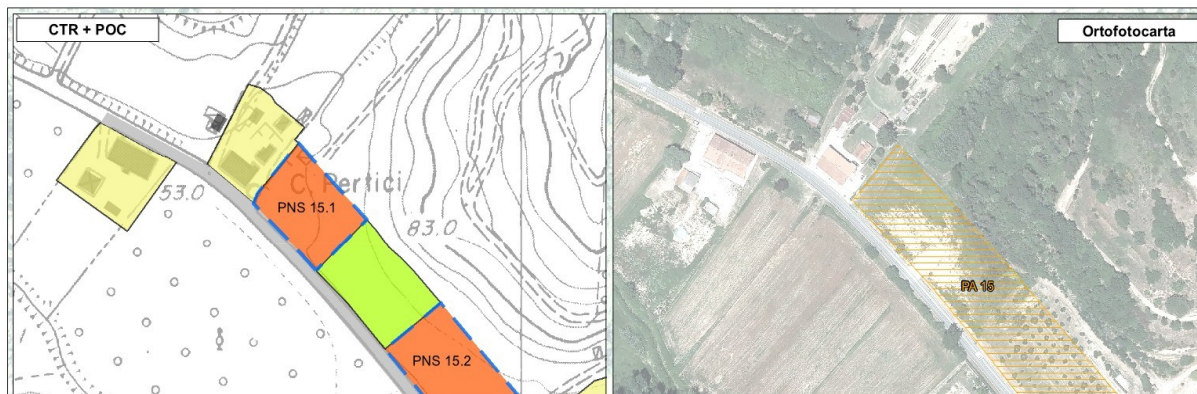
Vincolo Cimiteriale.

CHIECINELLA
“L'ingresso alla frazione di Chiecinella”
Progetto norma area strategica PNS 15

PNS 15.1 - “L'ingresso alla frazione di Chiecinella” - nord (lato Tesorino)

a) PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato - Scheda PA 15

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente Progetto norma che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 1.854

Superficie fondiaria: mq. 1.100

SE di progetto: 360mq

Numero max delle uu. ii. : 3 alloggi

Rapporto di copertura (Rc): inferiore al 25%

H max: 6,50 m.

Tipologia dell'intervento previsto: nuova edificazione (art. 134 c. 1 lett. a L.R. 65/2014)

Destinazioni ammissibili: residenza e destinazioni compatibili con la residenza

È riconosciuto l'incremento del 10% della SE qualora il progetto consegua uno dei seguenti obiettivi:

**Ottenere la più elevata classe energetica degli edifici;*

**Realizzare cisterne di raccolta e recupero delle acque piovane con funzionalità alla scala dell'intervento;*

**Determinare il reimpiego di essenze naturali protette o tipiche della zona, specie se rare o in via di estinzione, mediante un progetto di arredo delle aree a verde, sia private che collettive;*

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

L'intervento dovrà essere corredato da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche dei nuovi fabbricati.

d) La progettazione architettonica, i morfo-tipi insediativi e territoriali, gli standard

I nuovi edifici devono essere allineati lungo la viabilità principale e conferire i caratteri di ingresso al nucleo abitato secondo i morfotipi lineari locali.

La progettazione architettonica dovrà integrare gli elementi della modernità con quelli della tradizione, per un corretto inserimento nel contesto edificato esistente, ricorrendo anche all'impiego di forme e materiali *“eco-compatibili e contemporanei”*, escludendo in ogni caso la proposizione dei modelli insediativi urbani recenti (*piccoli condomini in linea, case plurifamiliari a blocco, ecc.*).

Sono da privilegiare prospetti lineari con esclusione di terrazze e corpi aggettanti; per le scale esterne sono fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie della tradizione dell'edilizia rurale.

I nuovi edifici devono essere allineati lungo la viabilità principale e conferire i caratteri di ingresso al nucleo abitato secondo i morfotipi lineari locali.

L'accesso all'area a verde (varco) dovrà risultare agevole, sicuro e facilmente praticabile, in modo da favorire la creazione di una polarità e spazio di aggregazione.

Per le indicazioni normative "figurate" si veda l'Album di corrispondenza dei morfotipi (TR11), allegato al PIT.

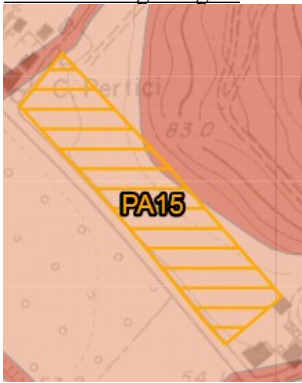
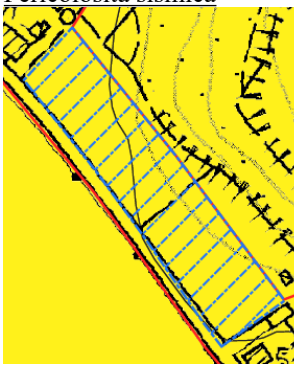
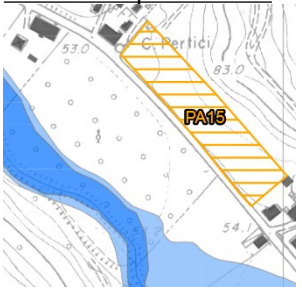
e) Modalità di attuazione

Intervento diretto (ID).

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni:

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

Pericolosità geologica 	L'area di trasformazione interessa per intero un'area a G2- Pericolosità Geologica Media. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.2.3 Allegato A delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche. I progetti dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R. Pericolosità geologica bassa Pericolosità geologica media Pericolosità geologica elevata Pericolosità geologica molto elevata
Pericolosità sismica 	L'area di trasformazione interessa pressoché per intero una zona ricadente per intero in area a Pericolosità Sismica Media S2. All'interno di questa classe non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi. I progetti dovranno essere supportati da indagini geofisiche conformi per tipologia e numero a quanto previsto dal DPGRT1R. Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) Pericolosità sismica locale elevata (S.3) Pericolosità sismica locale media (S.2)
Pericolosità per alluvioni 	L'area non è coinvolta da fenomeni di esondazione. Le trasformazioni non sono soggette a quanto previsto al capo III della L.R. 41. Per non aggravare le condizioni di funzionalità del reticolo, la trasformazione dovrà prevedere l'installazione di vasche di raccolta delle acque meteoriche che permettano di diminuire i tempi di corrivazione delle acque nel reticolo. Il dimensionamento dovrà essere fatto sulla base della pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale (Tr20). Pericolosità P3 Pericolosità P2

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Il progetto dovrà:

- adottare l'approccio eco-sistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico e la massima resilienza alla scala ambientale significativa, mantenendo o ripristinando le connessioni ecologiche;
- prevedere l'eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi e la sostituzione o ristrutturazione dei manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale esistente e di progetto;
- realizzare aree per la sosta con sistemazioni ambientali permeabili;
- verificare il corretto smaltimento e regimazione delle acque;
- in particolare il progetto dovrà prevedere la riorganizzazione e il modellamento del rilevato con sistemazione del fronte sulla viabilità principale, lungo via S. Chiara, mediante opportune opere di consolidamento e piantumazione.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, che dovranno prevedere soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo circostante.

Per le reti tecnologiche esistenti (Rete idrica, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica), dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al modesto carico urbanistico, mentre al fine di garantire la tutela delle risorse essenziali del territorio (paesaggio) è disposto lo smantellamento di porzioni di linee aeree con il conseguente loro interrimento.

Essendo l'area mancante del sistema di fognatura pubblica, lo smaltimento dei reflui urbani dovrà avvenire nel rispetto della "disciplina degli scarichi di acque reflue domestiche in aree non servite da pubblica fognatura".

All'interno dell'intervento devono essere garantite opere per lo smaltimento e la regimazione delle acque, anche con ripristino della rete di scolo delle acque superficiali antistante.

Il progetto dovrà essere finalizzato all'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

4. Vincoli ambientali

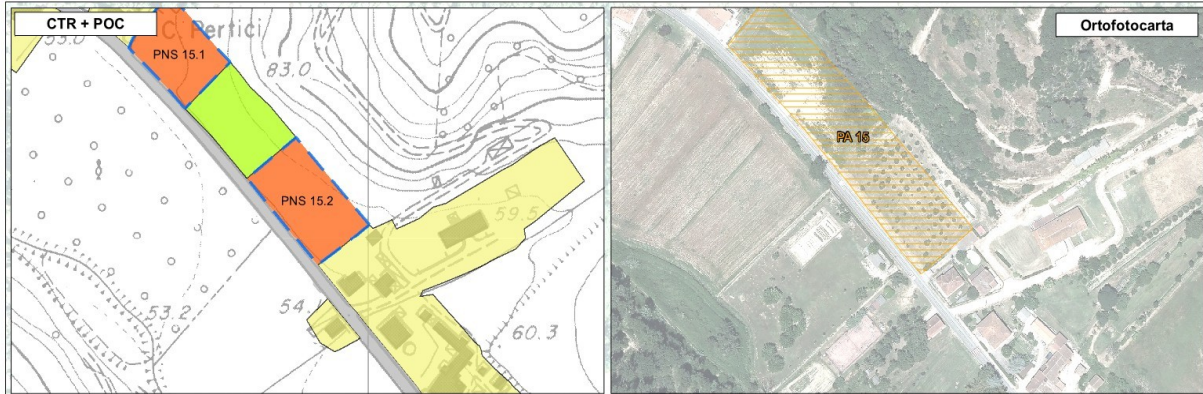
Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

CHIECINELLA
“L'ingresso alla frazione di Chiecinella”
Progetto norma PNS 15

PNS 15.2 - “L'ingresso alla frazione di Chiecinella” - sud

a) PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato - Scheda PA 15

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente Progetto norma che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 2.390

Superficie fondiaria: mq. 1.400

SE di progetto: 360mq

Numero max delle uu. ii. : 3 alloggi

Rapporto di copertura (Rc): inferiore al 25%

H max: 6,50 m.

Tipologia dell'intervento previsto: nuova edificazione (art. 134 c. 1 lett. a L.R. 65/2014)

Destinazioni ammissibili: residenza e destinazioni compatibili con la residenza

È riconosciuto l'incremento del 10% della SE qualora il progetto consegua uno dei seguenti obiettivi:

**Ottenere la più elevata classe energetica degli edifici;*

**Realizzare cisterne di raccolta e recupero delle acque piovane con funzionalità alla scala dell'intervento;*

**Determinare il reimpiego di essenze naturali protette o tipiche della zona, specie se rare o in via di estinzione, mediante un progetto di arredo delle aree a verde, sia private che collettive;*

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

L'intervento dovrà essere corredato da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche dei nuovi fabbricati.

d) La progettazione architettonica, i morfo-tipi insediativi e territoriali, gli standard

I nuovi edifici devono essere allineati lungo la viabilità principale e conferire i caratteri di ingresso al nucleo abitato secondo i morfotipi lineari locali.

La progettazione architettonica dovrà integrare gli elementi della modernità con quelli della tradizione, per un corretto inserimento nel contesto edificato esistente, ricorrendo anche all'impiego di forme e materiali *“eco-compatibili e contemporanei”*, escludendo in ogni caso la proposizione dei modelli insediativi urbani recenti (*piccoli condomini in linea, case plurifamiliari a blocco, ecc.*).

Sono da privilegiare prospetti lineari con esclusione di terrazze e corpi aggettanti; per le scale esterne sono fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie della tradizione dell'edilizia rurale.

I nuovi edifici devono essere allineati lungo la viabilità principale e conferire i caratteri di ingresso al nucleo abitato secondo i morfotipi lineari locali.

L'accesso all'area a verde (varco) dovrà risultare agevole, sicuro e facilmente praticabile, in modo da favorire la creazione di una polarità e spazio di aggregazione.

Per le indicazioni normative "figurate" si veda l'Album di corrispondenza dei morfotipi (TR11), allegato al PIT.

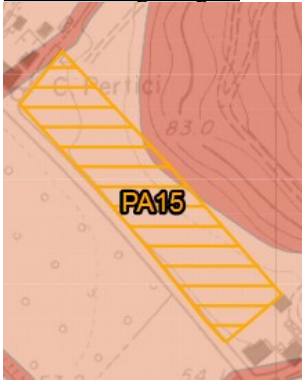
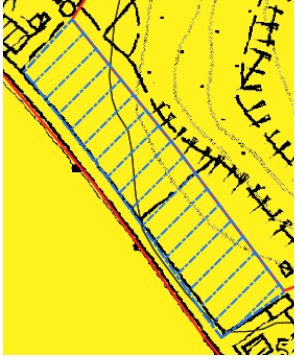
e) Modalità di attuazione

Intervento diretto (ID).

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni:

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

Pericolosità geologica 	L'area di trasformazione interessa per intero un'area a G2- Pericolosità Geologica Media. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.2.3 Allegato A delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche. I progetti dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R. Pericolosità geologica bassa Pericolosità geologica media Pericolosità geologica elevata Pericolosità geologica molto elevata
Pericolosità sismica 	L'area di trasformazione interessa pressoché per intero una zona ricadente per intero in area a Pericolosità Sismica Media S2. All'interno di questa classe non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi. I progetti dovranno essere supportati da indagini geofisiche conformi per tipologia e numero a quanto previsto dal DPGRT1R. Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) Pericolosità sismica locale elevata (S.3) Pericolosità sismica locale media (S.2)
Pericolosità per alluvioni 	L'area non è coinvolta da fenomeni di esondazione. Le trasformazioni non sono soggette a quanto previsto al capo III della L.R. 41. Per non aggravare le condizioni di funzionalità del reticolo, la trasformazione dovrà prevedere l'installazione di vasche di raccolta delle acque meteoriche che permettano di diminuire i tempi di corrivazione delle acque nel reticolo. Il dimensionamento dovrà essere fatto sulla base della pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale (Tr20). Pericolosità P3 Pericolosità P2

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Il progetto dovrà:

- adottare l'approccio eco-sistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico e la massima resilienza alla scala ambientale significativa, mantenendo o ripristinando le connessioni ecologiche;
- prevedere l'eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi e la sostituzione o ristrutturazione dei manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale esistente e di progetto;
- realizzare aree per la sosta con sistemazioni ambientali permeabili;
- verificare il corretto smaltimento e regimazione delle acque;
- in particolare il progetto dovrà prevedere la riorganizzazione e il modellamento del rilevato con sistemazione del fronte sulla viabilità principale, lungo via S. Chiara, mediante opportune opere di consolidamento e piantumazione.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, che dovranno prevedere soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo circostante.

Per le reti tecnologiche esistenti (Rete idrica, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica), dovrà essere verificato l'eventuale adeguamento al modesto carico urbanistico, mentre al fine di garantire la tutela delle risorse essenziali del territorio (paesaggio) è disposto lo smantellamento di porzioni di linee aeree con il conseguente loro interrimento.

Essendo l'area mancante del sistema di fognatura pubblica, lo smaltimento dei reflui urbani dovrà avvenire nel rispetto della "disciplina degli scarichi di acque reflue domestiche in aree non servite da pubblica fognatura".

All'interno dell'intervento devono essere garantite opere per lo smaltimento e la regimazione delle acque, anche con ripristino della rete di scolo delle acque superficiali antistante.

Il progetto dovrà essere finalizzato all'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

4. Vincoli ambientali

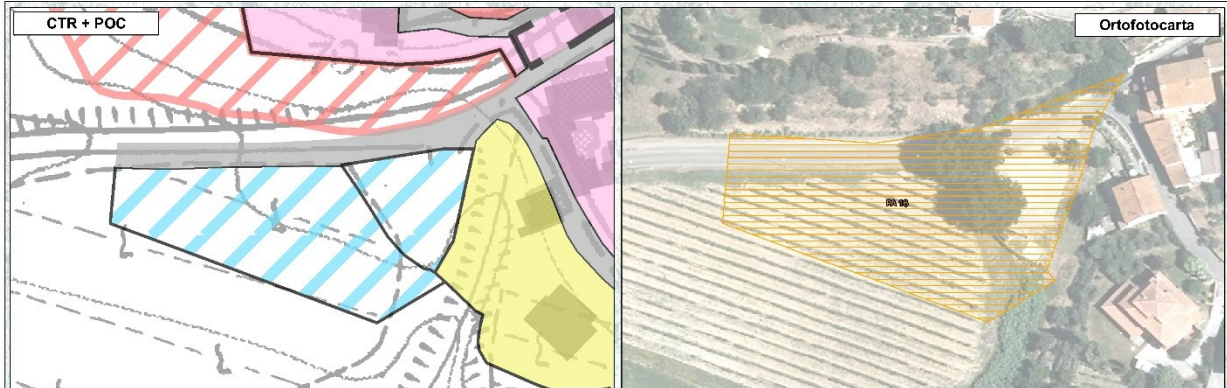
Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

ALICA
“Il parcheggio all'ingresso di Alica”

PNS 16 - Il parcheggio all'ingresso di Alica

a) PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato - Scheda PA 16

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente Progetto norma che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 2.219

Destinazioni ammissibili: parcheggio pubblico / standard urbanistico

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

Il progetto dovrà:

- dare attuazione all'Agenda Urbana per Palaia.
- favorire il ridisegno e il recupero di uno spazio aperto pubblico esistente di scarsa qualità;
- ricreare e consolidare il rapporto tra persone e luoghi, recuperando e caratterizzando il margine urbano e le relazioni con lo spazio aperto periurbano.

La nuova “opera pubblica puntuale”, dovrà essere progettata ed integrata con il sistema degli spazi pubblici esistenti.

d) La progettazione architettonica, i morfo-tipi insediativi e territoriali, gli standard

La progettazione a scala di dettaglio dello “spazio pubblico” nel suo complesso dovrà contemplare sia l'area parcheggio che la piazza e dovrà definire:

- un collegamento con la piazza/parcheggio soprastante (da verificare);
- un rapporto equilibrato tra spazi pavimentati e spazi verdi adottando soluzioni comunque in grado di garantire la permeabilità;
- stabilire e rendere chiaramente percepibili ed identificabili gerarchie correttamente definite tra spazi per la circolazione veicolare e quella pedonale;
- eventuali opere accessorie (pensiline, delimitazioni, ecc.) dovranno essere realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico e storico della frazione.
- il progetto dovrà adottare elevati standard di qualità architettonica in termini di materiali, textures e arredi urbani, anche in applicazione del “Piano di Azione sull'Arte contemporanea” previsto dalla “Agenda Urbana per Palaia”.

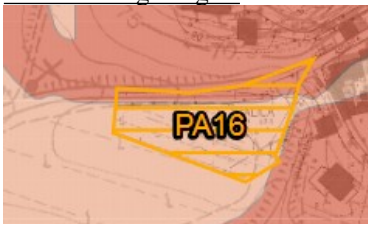
e) Modalità di attuazione

Progetto di opera pubblica puntuale.

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni:

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

<u>Pericolosità geologica</u> 	L'area di trasformazione interessa per intero aree a G2-Pericolosità Geologica Media. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.2.3 Allegato A delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche della L.R. 5 e dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R. - Pericolosità geologica bassa - Pericolosità geologica media - Pericolosità geologica elevata - Pericolosità geologica molto elevata
<u>Pericolosità sismica</u> 	L'area di trasformazione interessa per intero un'area a S2- Pericolosità Sismica Media. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.6.5 Allegato A delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche. I progetti dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R. - Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) - Pericolosità sismica locale elevata (S.3) - Pericolosità sismica locale media (S.2)
<u>Pericolosità per alluvioni</u>	L'intervento si colloca in ambito collinare e pertanto non coinvolto da problematiche di tipo idraulico. Nell'area non sono presenti corsi idrici ed in particolare corsi ricadenti nel reticolo idraulico di cui alla L.R.79/2012 e successive integrazioni. Considerata la morfologia dell'area la progettazione dovrà prevedere la corretta regimazione delle acque meteoriche, prevedendo la realizzazione di vasche che consentano la laminazione del picco di piena, da dimensionare in base ad eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) e di durata oraria (1h).

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Il progetto dovrà:

- adottare l'approccio ecosistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico, mantenendo le connessioni ecologiche;
- realizzazione con sistemazioni ambientali permeabili;
- verificare il corretto ed effettivo smaltimento e regimazione delle acque;
- l'impianto di illuminazione deve garantire sicurezza e risparmio energetico, con corpi illuminanti a LED a limitato inquinamento luminoso.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

4. Vincoli ambientali

Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

Vincolo cimiteriale.

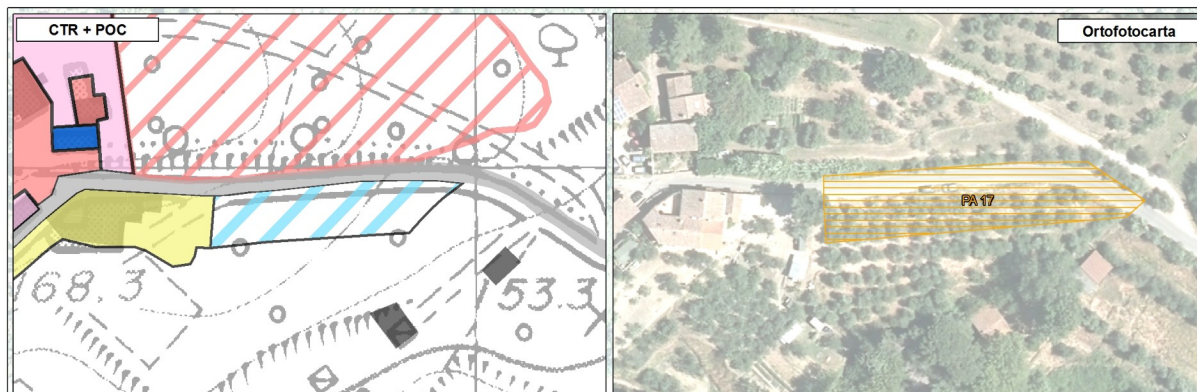
MONTACCHITA

“Il parcheggio all’ingresso della Montacchita”

PNS 17 - Il parcheggio del Podere del Ceppetò

a) PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato - Scheda PA 17

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente Progetto norma che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 793

Destinazioni ammissibili: parcheggio pubblico / standard urbanistico

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

La progettazione dello spazio pubblico dovrà recuperare e caratterizzare:

i margini urbani;

la viabilità esistente, con verifica ed eventuale rimodulazione della sezione stradale;

le connessioni verdi con particolare attenzione a preservare possibilmente le alberature presenti in stretta relazione con lo spazio agricolo.

d) La progettazione architettonica, i morfo-tipi insediativi e territoriali, gli standard

La progettazione dell’area, ubicata lungo la viabilità comunale di collegamento tra la frazione di Forcoli e i borghi collinari di Montechiari e Montacchita, all’ingresso del sistema insediativo della frazione ma allo stesso momento “centrale” tra la stessa e il nucleo abitato del “Podere del Ceppetò”, dovrà valorizzare ed esprimere la funzione di centralità di connessione

Il parcheggio dovrà stabilire e rendere chiaramente percepibili ed identificabili gerarchie correttamente definite tra spazi per la circolazione veicolare e quella pedonale in particolare con il percorso pedonale e piazzola di sosta per i bambini fruitori del servizio autobus scolastico.

Il progetto dovrà adottare elevati standard di qualità architettonica in termini di materiali, textures e arredi urbani, anche in applicazione del “Piano di Azione sull’Arte contemporanea” previsto dalla “Agenda Urbana per Palaia”.

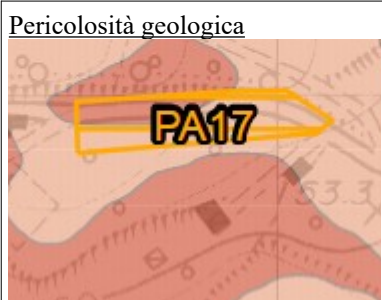
e) Modalità di attuazione

Progetto di opera pubblica puntuale.

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni:

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

<u>Pericolosità geologica</u> 	La trasformazione ricade essenzialmente all’interno di un’area ricadente in classe G2 di pericolosità corrispondente a Pericolosità media. L’area coinvolta è essenzialmente pianeggiante. Per verificare l’eventuale interferenza con la zona G3 presente a Nord della viabilità saranno condotte verifiche di stabilità allo stato attuale e modificato. <table border="1"><tr><td>Pericolosità geologica bassa</td></tr><tr><td>Pericolosità geologica media</td></tr><tr><td>Pericolosità geologica elevata</td></tr><tr><td>Pericolosità geologica molto elevata</td></tr></table>	Pericolosità geologica bassa	Pericolosità geologica media	Pericolosità geologica elevata	Pericolosità geologica molto elevata
Pericolosità geologica bassa					
Pericolosità geologica media					
Pericolosità geologica elevata					
Pericolosità geologica molto elevata					

<u>Pericolosità sismica</u> 	L'area di trasformazione interessa per intero un'area a S2- Pericolosità Sismica Media. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.6.5 Allegato A delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche. I progetti dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R.
<u>Pericolosità per alluvioni</u>	L'intervento si colloca in ambito collinare e pertanto non coinvolto da problematiche di tipo idraulico. Nell'area non sono presenti corsi idrici ed in particolare corsi ricadenti nel reticolo idraulico di cui alla L.R.79/2012 e successive integrazioni. Considerata la morfologia dell'area la progettazione dovrà prevedere la corretta regimazione delle acque meteoriche, prevedendo la realizzazione di vasche che consentano la laminazione del picco di piena, da dimensionare in base ad eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) e di durata oraria (1h).

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Il progetto dovrà:

- adottare l'approccio ecosistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico, mantenendo le connessioni ecologiche;
- realizzazione con sistemazioni ambientali permeabili;

Il progetto dovrà realizzare i seguenti sottoservizi:

- fognature acque meteoriche;
- pubblica illuminazione: l'impianto di illuminazione deve garantire sicurezza e risparmio energetico, con corpi illuminanti a LED a limitato inquinamento luminoso.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

4. Vincoli ambientali

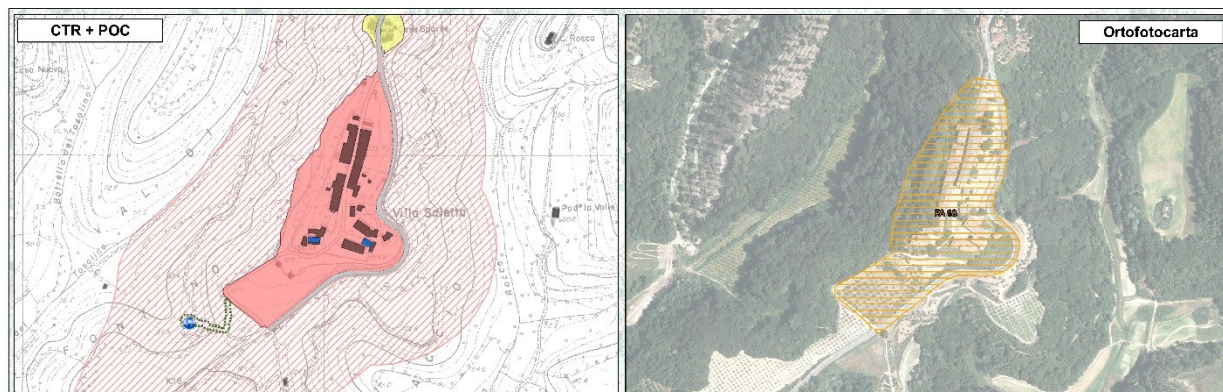
Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

VILLA SALETTA
"Il Borgo di Villa Saletta"
Progetto norma PNS 18

PNS 18 - Il Borgo di Villa Saletta

a) PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato - Scheda PA 18

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente Progetto norma che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 54.620

Tipologia dell'intervento previsto: restauro e risanamento conservativo (art. 135 c. 2 lett. c L.R. 65/2014)

Destinazioni ammissibili: turistico-ricettive, attività ricreative e culturali, attività congressuali, servizi inerenti alla ricettività e il tempo libero

Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003), Vincolo Monumentale (D.lgs n. 42/2000), Vincolo paesaggistico (D.lgs 42/2000, art. 136 - Decreto del 19/05/1964).

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

Pericolosità geologica	La trasformazione ricade essenzialmente all'interno di un'area ricadente in classe G2 di pericolosità corrispondente a Pericolosità media. L'abitato è dislocato in prossimità del crinale collinare ed è caratterizzata da pendenze <10%. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.2.3 Allegato A delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche della L.R. 5 e dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R. Pericolosità geologica bassa Pericolosità geologica media Pericolosità geologica elevata Pericolosità geologica molto elevata
Pericolosità sismica	L'area di trasformazione interessa per intero un'area a S2- Pericolosità Sismica Media. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.6.5 Allegato A delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche. I progetti dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R. L'edificato presenta un "esposizione sismica Elevata" un Vulnerabilità sismica Elevata. Da cui discende un Rischio sismico Alto. Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) Pericolosità sismica locale elevata (S.3) Pericolosità sismica locale media (S.2)

<u>Pericolosità per alluvioni</u>	L'intervento si colloca in ambito collinare e pertanto non coinvolto da problematiche di tipo idraulico. Nell'area non sono presenti corsi idrici ed in particolare corsi ricadenti nel reticolo idraulico di cui alla L.R.79/2012 e successive integrazioni. Considerata la morfologia dell'area la progettazione dovrà prevedere la corretta regimazione delle acque meteoriche, prevedendo la realizzazione di vasche che consentano la laminazione del picco di piena, da dimensionare in base ad per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) e di durata oraria (1h).
--	--

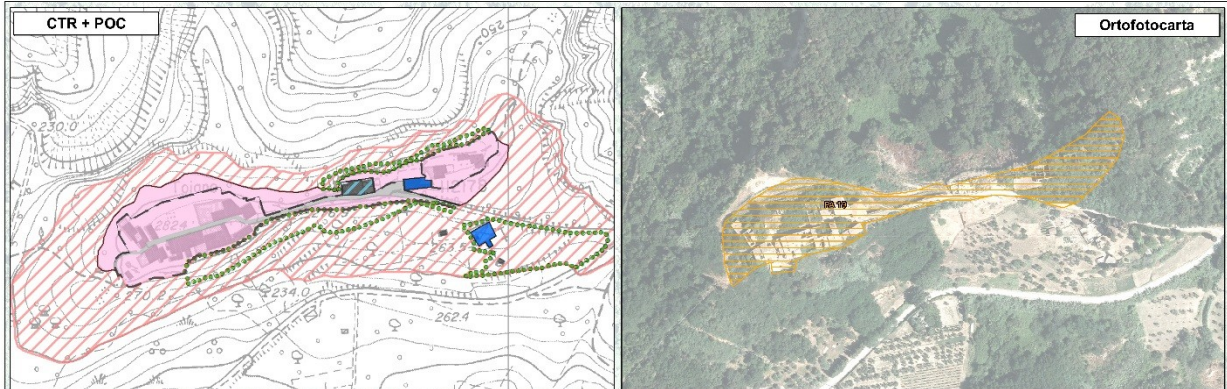
Risulta fatto salvo e richiamato il piano attuativo approvato e la convenzione, relativa al Piano di Recupero Borgo Villa Saletta, stipulata in data 06/11/2009 rep. 4743, successiva integrazione rep. 4999 del 18/06/2013, prorogata per tre anni (Decreto Semplificazioni) a partire dal 06/11/2019 e infine rinnovata con delibera di C.C. n. 35 del 12/08/2025, con scadenza al 2035.

TOIANO
"Il Borgo di Toiano"
Progetto norma PNS 19

PNS 19 - Il Borgo di Toiano

a) PSI: Atlante del Territorio Urbanizzato - Scheda PA 19

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente Progetto norma che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 15.653

Superficie fondiaria: mq. 5.500 (riuso) mq. 1.000 (premialità)

SE di progetto: recupero della superficie esistente (5.500mq) con premialità del 35% (2.000mq)

Numero max delle uu. ii. : rif. art. 71 delle NTA

Tipologia dell'intervento previsto: nuova edificazione (art. 134 c. 1 lett. a L.R. 65/2014) ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva (art. 134 c. 1 lett. h L.R. 65/2014), addizione volumetrica nel limite del 20% della SE esistente (art. 135 c. 2 lett. e L.R. 65/2014).

Destinazioni ammissibili: residenziale, turistico-ricettivo, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

Il borgo storico di Toiano, oggetto di recupero, costituisce un insieme edilizio di rilevante valore testimoniale e paesaggistico. La presente disciplina definisce **prescrizioni e orientamenti progettuali** finalizzati a guidare gli interventi di **recupero, riuso e qualificazione** degli edifici e degli spazi aperti, nel rispetto delle **caratteristiche morfologiche, tipologiche e materiche originarie**.

Gli interventi dovranno perseguire il **mantenimento dell'impianto storico**, la **riqualificazione dei volumi esistenti** e la **ricucitura del tessuto insediativo tradizionale**, ammettendo solo **modesti ampliamenti** o integrazioni, ove funzionali al ripristino dell'abitabilità o all'adeguamento tecnologico e funzionale.

Il recupero dovrà ispirarsi ai criteri di **minimo intervento, reversibilità e compatibilità materica**, con l'obiettivo di assicurare la **conservazione dell'identità storica e paesaggistica del borgo** e di favorirne la **rifunzionalizzazione sostenibile**, anche in chiave residenziale, turistica o culturale.

d) La progettazione architettonica, i morfo-tipi insediativi e territoriali, gli standard

"Riqualificazione funzionale" del sistema edilizio del centro storico (**Apt**) con il rilancio della residenza, delle attività turistiche-ricettive, commerciali e dei servizi, con interventi sia di demolizione e contestuale ricostruzione degli edifici ormai ruderi, sia di incremento di superficie edificabile complessiva degli edifici esistenti, al fine di mitigare ulteriormente gli effetti dei fenomeni erosivi e franosi e promuovere interventi di rigenerazione in un'area connotata dalla presenza di degrado urbanistico e socio-economico.

Gli eventuali interventi di ampliamento, con possibilità di utilizzo di forme e materiali *"ecocompatibili"* e/o *"contemporanei"*, dovranno rispettare le proporzioni, le altezze e le morfologie degli edifici esistenti.

Assicurare il rispetto della morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari di interesse storico testimoniale in relazione ad eventuali interventi di trasformazione e di ampliamento o alla realizzazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie.

Recupero dello spazio pubblico anche con nuove volumetrie.

Potenziare l'accessibilità al borgo e soddisfare gli standard urbanistici con la realizzazione di parcheggi a servizio dell'abitato, concepiti in modo da ridurre l'impatto visivo e paesaggistico, attraverso l'impiego di materiali e soluzioni in grado di favorire la permeabilità del suolo e mitigare gli effetti dell'urbanizzazione.

Le iniziative di recupero e di superficie edificabile aggiuntiva definite dal PSI dovranno essere coerenti con le *"Linee Guida al recupero del patrimonio edilizia esistente"*.

e) Modalità di attuazione

Piano attuativo unitario (PA) del “Centro storico di pregio e tutela architettonica” (**Apt**).

Eventuali sub ambiti od articolazioni interne potranno essere attuate per stralci nell’ambito del progetto generale.

L’attuazione dell’intervento è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione della messa in sicurezza gli edifici posti a margine della scarpata sud per la completa revisione della “*perimetrazione geomorfologica*”.

La convenzione urbanistica dovrà disciplinare la realizzazione delle opere di urbanizzazione (*viabilità, percorrenze, parcheggi, aree a verde, infrastrutture tecnologiche*). Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree.

Il Piano attuativo dovrà essere corredato da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche dei fabbricati.

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni:

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

<u>Pericolosità geologica</u> PA 10	La trasformazione ricade all’interno di un’area estremamente fragile e ricadente in classe G3 Pericolosità Elevata e G4-Pericolosità Molto Elevata. Le trasformazioni devono seguire le indicazioni riportate nella disciplina di piano a previste dalla pianificazione di bacino. Inoltre dovrà essere rispettato quanto evidenziato al paragrafo 3.2.1 e 3.2.2 Allegato A delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche della L.R. 5 Oltre a questo Le trasformazioni devono essere sempre supportate da valutazioni a livello di area complessiva dimensionate secondo le indicazioni del DPGRT 1R. Pericolosità geologica bassa Pericolosità geologica media Pericolosità geologica elevata Pericolosità geologica molto elevata
<u>Pericolosità sismica</u> PA 10	L’area di trasformazione interessa per intero un’area a S2-Pericolosità Sismica Media. Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.6.5 Allegato A delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche. I progetti dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R. L’edificio presenta un “<i>esposizione sismica Elevata</i>” un <i>Vulnerabilità sismica Elevata</i>. Da cui discende un <i>Rischio sismico Alto</i>. Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) Pericolosità sismica locale elevata (S.3) Pericolosità sismica locale media (S.2)
<u>Pericolosità per alluvioni</u>	L’intervento si colloca in ambito collinare e pertanto non coinvolto da problematiche di tipo idraulico. Nell’area non sono presenti corsi idrici ed in particolare corsi ricadenti nel reticolo idraulico di cui alla L.R.79/2012 e successive integrazioni. Considerata la morfologia dell’area, e la presenza a valle di forme di dissesto attive, la progettazione dovrà prevedere la corretta regimazione delle acque meteoriche, prevedendo in primo luogo la realizzazione di vasche che consentano la laminazione del picco di piena, da dimensionare in base ad eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) e di durata oraria (1h). (vedi paragrafo 6.1 della relazione). Le acque dovranno essere convogliate e smaltite negli impluvi esistenti salvaguardo gli stessi dall’insorgere di fenomeni erosivi

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell’ambiente

Il progetto dovrà:

- *adottare l'approccio ecosistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico e la massima resilienza alla scala ambientale significativa, mantenendo o ripristinando le connessioni ecologiche;*
- *realizzare il sistema delle fognature;*
- *realizzare il pubblico acquedotto;*
- *Mettere in sicurezza e salvaguardia il sistema viario principale;*
- *mettere in sicurezza gli edifici posti a margine della scarpata sud per la completa revisione della "perimetrazione geomorfologica" dell'area;*
- *prevedere l'eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi;*
- *contemplare la sostituzione o ristrutturazione dei manufatti impropri, in contrasto morfologico con contesto ambientale esistente e di progetto;*
- *realizzare aree per la sosta con sistemazioni ambientali permeabili;*
- *realizzare percorsi pedonali;*
- *verificare il corretto ed effettivo smaltimento e regimazione delle acque;*
- *mantenere la regimazione idrica dei versanti consolidati e la salvaguardia dei fossi di scolo;*
- *le aree non edificate devono essere progettate quali spazi verdi, sono escluse superfici asfaltate;*
- *realizzare cisterne di raccolta e recupero delle acque piovane.*
- *Tutelare l'intervisibilità tra i diversi insiemi di valore storico-testimoniale nonché le visuali panoramiche che li traggurano;*
- *Non alterare la godibilità della percezione visiva degli insiemi di valore storico- testimoniale ivi compresi il loro intorno territoriale anche in riferimento alle eventuali installazioni tecnologiche, ivi compresi gli impianti per la produzione di energie rinnovabili.*

Il progetto dovrà essere finalizzato all'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

4. Vincoli ambientali

Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

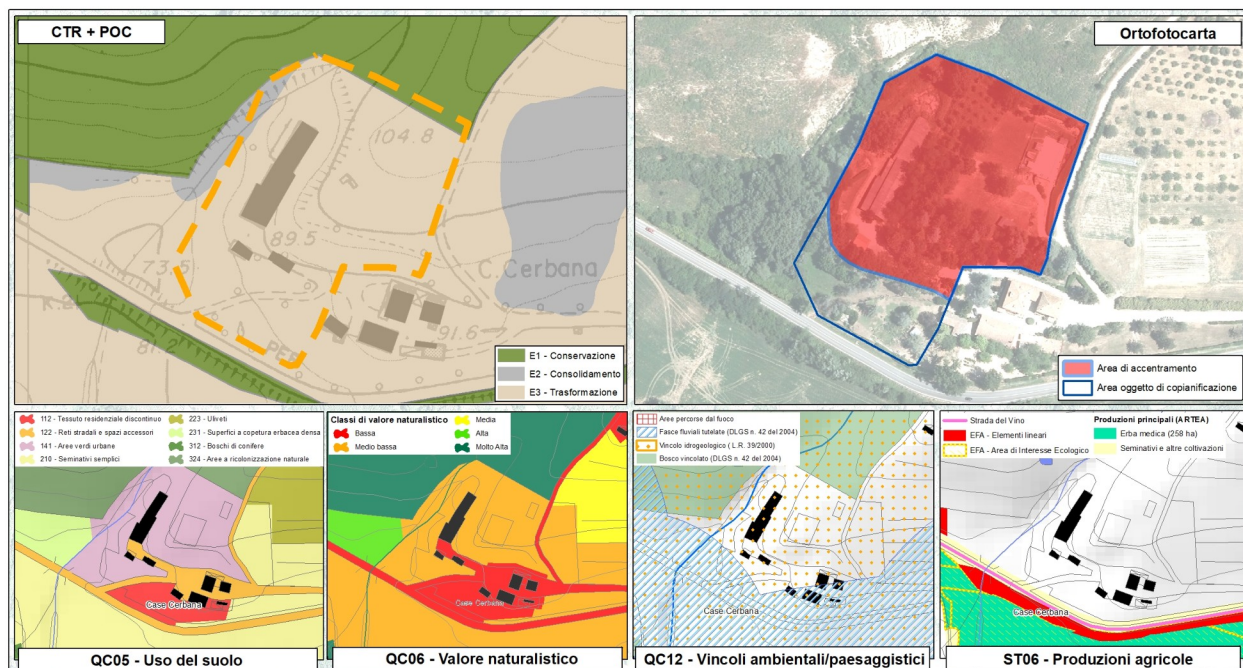
ALLEGATO 2

Progetti norma per le aree copianificate (PNC)
(Interventi di trasformazione del territorio rurale)

Progetto norma Area PA03c - Podere La Cerbana

a) PSI: Abaco delle aree di co-pianificazione

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente **Progetto norma** che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 15.308

Superficie fondiaria NE: mq. 298

Superficie fondiaria R: mq. 12.000

Superficie esistente: 800mq

SE/NE di progetto: 160mq

SE/Riuso di progetto: 800mq

H max: 6,50 m.

Tipologia dell'intervento previsto: sostituzione edilizia

Destinazioni ammissibili: turistico/ricettivo e servizi connessi (centro benessere), commerciale (vendita di prodotti locali)

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

Sono da evitare qualsiasi soluzione morfo-tipologica riferibile alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana.

La nuova edificazione, che sarà collocata al di fuori dell'area a vincolo paesaggistico e ben distinta dall'ambito in cui si svolge l'attività agricola/agrituristica, dovrà essere indirizzata al rispetto delle regole insediative del patrimonio edilizio locale e alla salvaguardia dei caratteri dell'edilizia storico-testimoniale.

In particolare il progetto dei nuovi volumi dovranno:

1. evitare le zone visivamente fragili o di particolare valore paesaggistico;
2. rispettare i caratteri strutturali del paesaggio;
3. essere coerenti con la topografia dei luoghi;
4. ridurre i movimenti terra;
5. rispettare l'orientamento elio-termico;
6. evitare una separazione eccessiva tra i nuovi volumi e i complessi edificati già esistenti.

L'intervento dovrà essere corredato da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di

intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche dei nuovi fabbricati.

d) La progettazione architettonica e i morfo-tipi insediativi e territoriali

L'intervento di nuova realizzazione dovrà restituire un'immagine architettonica unitaria nel rispetto dei caratteri ambientali circostanti.

Progettazione delle nuove volumetrie secondo le tipologie architettoniche della tradizione locale, coerenti al contesto paesaggistico, con possibilità di utilizzo di materiali *“ecocompatibili”* e/o *“contemporanei”*.

Copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante, serramenti in legno/metallo.

Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali.

Per le indicazioni normative "figurate" si veda l'Album di corrispondenza dei morfotipi (TPS4), allegato al PIT.

e) Modalità di attuazione

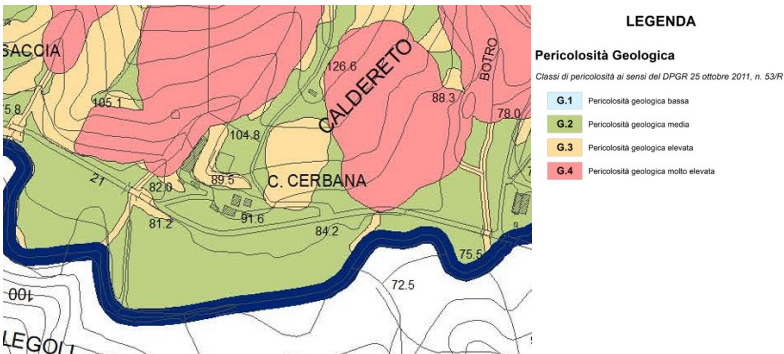
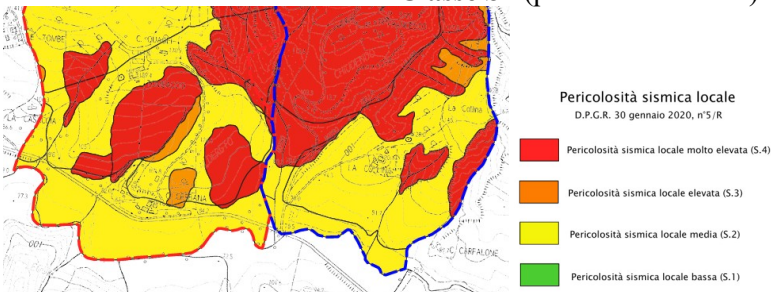
Piano attuativo (PA).

Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree.

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni.

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

<u>Pericolosità geologica</u>	L'area del nucleo rurale ricade prevalentemente in Classe G2 (Pericolosità Media). La G3 presente è attribuibile all'acclività del terreno. 
<u>Pericolosità sismica</u>	L'area del nucleo rurale ricade in Classe S2 (pericolosità media). 
<u>Pericolosità per alluvioni</u>	Il nucleo è posto lungo il fondovalle ed è lambita in parte da un'area P1 della PGRA.
<u>Interferenza con il reticolo idraulico (LR 79/2012)</u>	Lambisce un corso d'acqua in elenco. L'edificazione dovrà avvenire al di fuori della fascia di rispetto di 10 m dal ciglio di sponda

<u>Condizioni</u>	<i>In generale, non vi sono condizioni di particolare criticità dal punto di vista geologico, tuttavia è necessario prestare attenzione alle aree P4 e P3a del PAI poste al margine del nucleo.</i>
<u>Fattibilità in relazione al rischio alluvioni</u>	Non si applicano le direttive inerenti il Capo III della 41/2018. In generale non si ravvisano condizioni di particolari criticità gli interventi edilizi dovranno essere supportati da indagini eseguite secondo le indicazioni del DPGRT 1R.
<u>Fattibilità in relazione agli aspetti geologici</u>	Gli interventi edilizi e le trasformazioni in genere del territorio dovranno curare gli aspetti legati alla corretta regimazione delle acque meteoriche. Per il dimensionamento delle opere idraulica si dovrà far riferimento alla pioggia oraria ventennale. La nuova edificazione non interesserà unicamente terreni posti in classe G2
<u>Fattibilità in relazione agli aspetti sismici</u>	Non si ravvede la presenza di criticità di tipo sismico. Non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi che dovranno essere supportati da indagini eseguite secondo le indicazioni del DPGRT 1R

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Il progetto dovrà adottare l'approccio ecosistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico con l'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico, mantenendo o ripristinando le connessioni ecologiche.

Il progetto dovrà garantire la conservazione e la valorizzazione degli elementi vegetazionali, con particolare riferimento alle alberature esistenti e alla eventuale presenza di piante forestali di cui agli artt. 55 e 56 del regolamento DPGR 48/r/03, che dovranno costituire elementi ordinatori dell'assetto progettuale e dell'inserimento paesaggistico dell'intervento. Eventuali rimozioni, ammesse esclusivamente per motivate esigenze progettuali, dovranno essere limitate allo stretto necessario e compensate mediante reimpianto o interventi di riqualificazione paesaggica all'interno dell'ambito.

Valorizzare la porzione retrostante mediante la riconfigurazione paesaggistica dell'intero ambito di intervento.

Progettazione unitaria degli spazi aperti di pertinenza a verde.

Le aree non edificate dovranno essere realizzate con sistemazioni ambientali permeabili.

Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

L'intervento deve garantire opere per lo smaltimento e la regimazione delle acque piovane, sia con ripristino della rete di scolo, sia con la realizzazione di vasche di accumulo delle acque stesse, ai fini delle mitigazione del rischio idrogeologico.

La localizzazione dei parcheggi e della viabilità rurale di servizio deve perseguire il minimo consumo di suolo agricolo e il corretto inserimento nel paesaggio agrario, salvaguardando filari, sistemazioni idraulico-agrarie, alberature esistenti e elementi della maglia storica del territorio, privilegiando il riuso e l'adeguamento della viabilità esistente e dei tracciati poderali storici.

I parcheggi pertinenziali devono essere localizzati in adiacenza ai fabbricati o lungo la viabilità di accesso, evitando la frammentazione delle superfici agricole, rilevanti alterazioni morfologiche o la percezione di infrastrutture di carattere urbano.

Devono essere privilegiate pavimentazioni permeabili o semipermeabili e soluzioni che favoriscano l'infiltrazione delle acque meteoriche.

Le aree di sosta devono essere integrate nel contesto rurale e mitigate mediante alberature, siepi o altre sistemazioni a verde con specie autoctone.

La nuova viabilità è ammessa esclusivamente ove necessaria all'accessibilità dei fabbricati e delle aree pertinenziali.

I tracciati devono seguire l'andamento naturale del terreno, limitando movimenti di terra, sbancamenti e opere di sostegno.

Le sezioni stradali devono essere contenute nelle dimensioni strettamente necessarie al servizio degli insediamenti e delle attività agricole.

Dovranno essere limitate le recinzioni.

Eventuale contributo alla rete della mobilità lenta o sostenibile.

La trasformazione dovrà tener conto che è collocata in un'area di protezione dall'inquinamento luminoso art. 35 c.1 e c.4 LR 39/2005 - DGR 903/2020.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

4. Vincoli ambientali

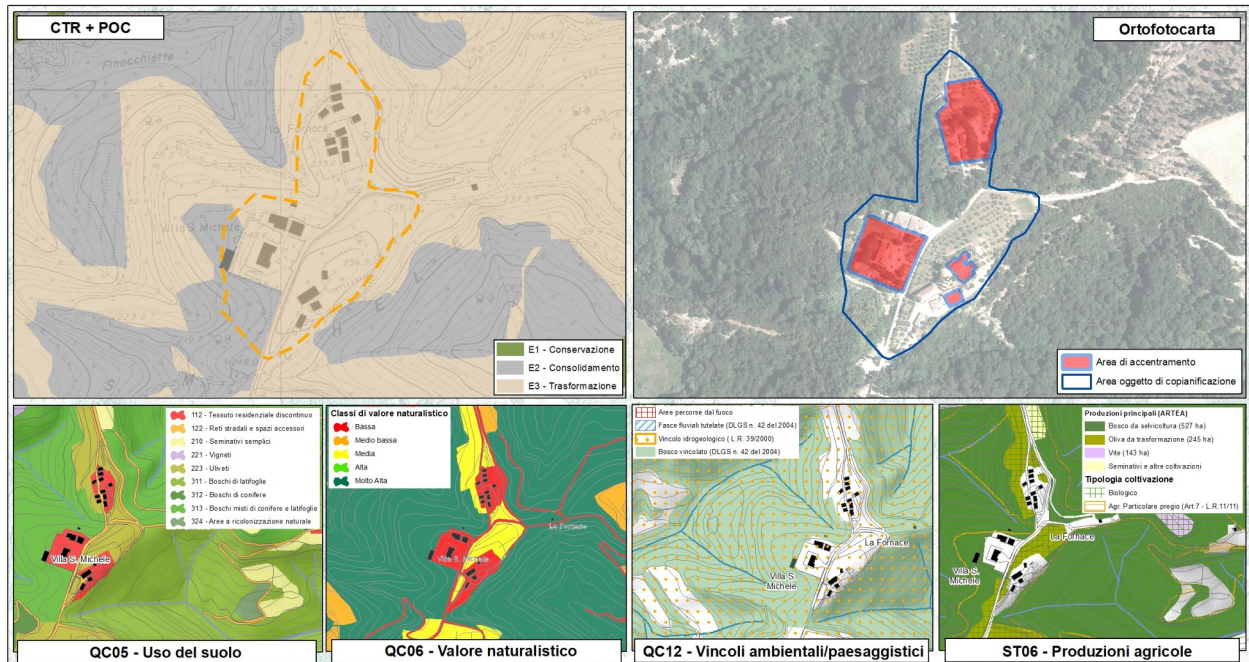
Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003);

Vincolo paesaggistico (D.lgs 42/2000, art. 142, lettera c).

Progetto norma Area PA04c - Villa Lena

a) PSI: Abaco delle aree di co-pianificazione

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente **Progetto norma** che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 45.535

Superficie fondiaria NE: mq. 5.332

Superficie fondiaria R: mq. 7.000

Superficie esistente: 4700mq

SE/NE di progetto: 2450mq

SE/Riuso di progetto: 4700mq

H max: l'altezza del nuovo volume (Villa San Michele) non potrà superare la quota della prima linea di gronda del corpo centrale della Villa, garantendo coerenza con i caratteri morfologici e paesaggistici dell'insieme. Non costituiscono riferimento altimetrico i corpi di fabbrica laterali emergenti dalla composizione architettonica generale.

Tipologia dell'intervento previsto:

- Villa San Michele: **1800 mq** di SE per un nuovo edificio e **650 mq** di SE per strutture di pertinenza alla piscina:

- Terrazza/Deposito - *Commerciale al dettaglio (Ristorante)*: **500 mq** di SE attraverso la ristrutturazione edilizia della superficie esistente con contestuale sopraelevazione mediante addizione volumetrica e cambio di destinazione d'uso ad attività commerciale

- Studios: interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva a pari volumetria.

Destinazioni ammissibili: turistico/ricettivo e servizi connessi, commerciale (ristorante)

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

La nuova edificazione presso "Villa San Michele", che sarà collocata al di fuori dell'area a vincolo paesaggistico, dovrà essere indirizzata al rispetto delle regole insediative del patrimonio edilizio locale e alla salvaguardia dei caratteri dell'edilizia storico-testimoniale.

In particolare il progetto del nuovo volume dovrà:

1. evitare le zone visivamente fragili o di particolare valore paesaggistico;
2. rispettare i caratteri strutturali del paesaggio;

3. essere coerenti con la topografia dei luoghi;

4. ridurre i movimenti terra;

5. rispettare l'orientamento elio-termico;

6. evitare una separazione eccessiva tra i nuovi volumi e i complessi edificati già esistenti.

L'intervento dovrà essere corredato da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche dei nuovi fabbricati.

d) La progettazione architettonica e i morfo-tipi insediativi e territoriali

La progettazione della nuova volumetria in ampliamento della Villa, dovrà garantire il corretto inserimento paesaggistico e architettonico nel contesto di riferimento, assicurando la subordinazione dei nuovi volumi, in allineamento e in aderenza alla villa storica, la coerenza compositiva e materica con il complesso esistente e la tutela delle visuali, delle sistemazioni storiche e degli elementi vegetazionali di pregio, con possibilità di utilizzo di materiali "ecocompatibili" e/o "contemporanei".

Copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante, serramenti in legno/metallo.

Per le indicazioni normative "figurate" si veda l'Album di corrispondenza dei morfotipi (TPS4), allegato al PIT.

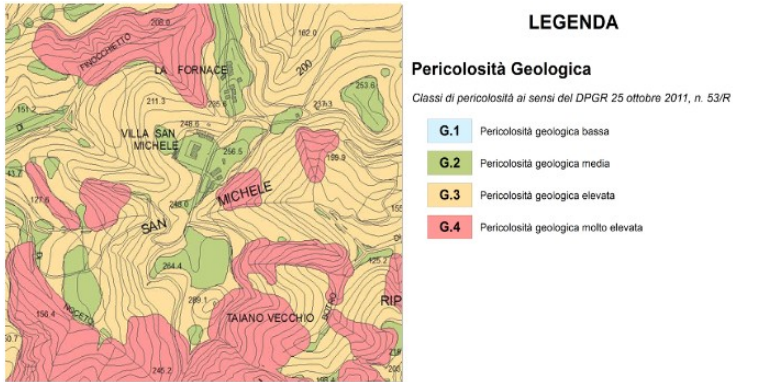
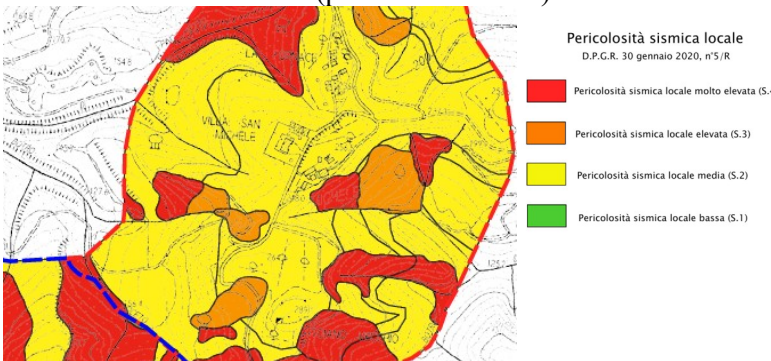
e) Modalità di attuazione

Interventi diretti (ID)

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni.

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

<u>Pericolosità geologica</u>	L'area ricade prevalentemente in Classe G2 (Pericolosità Media), ed è lambita da aree P3a e P4 del PAI. 
<u>Pericolosità sismica</u>	L'area ricade in Classe S2 (pericolosità media) 

<u>Pericolosità per alluvioni</u>	Il nucleo è posto in corrispondenza del crinale collinare. La pericolosità idraulica è irrilevante.
<u>Condizioni</u>	<i>In generale, non vi sono condizioni di particolare criticità dal punto di vista geologico. È necessario prestare attenzione alle aree P4 e P3a del PAI poste al marginane SE del nucleo. Dal punto di vista sismico, è necessario prestare attenzione sull'area, dato il contrasto di impedenza elevato constatato dalla carta delle MOPS. L'esposizione a fenomeni alluvionali è irrilevante.</i>
<u>Fattibilità in relazione al rischio alluvioni</u>	Non si applicano le direttive inerenti il Capo III della 41/2018.
<u>Fattibilità in relazione agli aspetti geologici</u>	(*) In generale non si ravvisano condizioni di particolari criticità gli interventi edilizi dovranno essere supportati da indagini eseguite secondo le indicazioni del DPGRT 1R. Gli interventi edilizi e le trasformazioni in genere del territorio dovranno curare gli aspetti legati alla corretta regimazione delle acque meteoriche. Per il dimensionamento delle opere idraulica si dovrà far riferimento alla pioggia oraria ventennale
<u>Fattibilità in relazione agli aspetti sismici</u>	Non si ravvede la presenza di criticità di tipo sismico. Non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi che dovranno essere supportati da indagini eseguite secondo le indicazioni del DPGRT 1R

(*) L'area ricade in classe G2 di pericolosità geologica, corrispondente a Pericolosità Media

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Il progetto dovrà adottare l'approccio ecosistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico con l'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico, mantenendo o ripristinando le connessioni ecologiche.

Il progetto dovrà garantire la conservazione e la valorizzazione degli elementi vegetazionali, con particolare riferimento alle alberature esistenti e alla eventuale presenza di piante forestali di cui agli artt. 55 e 56 del regolamento DPGR 48/r/03, che dovranno costituire elementi ordinatori dell'assetto progettuale e dell'inserimento paesaggistico dell'intervento. Eventuali rimozioni, ammesse esclusivamente per motivate esigenze progettuali, dovranno essere limitate allo stretto necessario e compensate mediante reimpianto o interventi di riqualificazione paesaggica all'interno dell'ambito.

Realizzazione/potenziamento delle opere di urbanizzazione.

L'intervento deve garantire opere per lo smaltimento e la regimazione delle acque piovane, sia con ripristino della rete di scolo, sia con la realizzazione di vasche di accumulo delle acque stesse, ai fini delle mitigazione del rischio idrogeologico.

Le aree non edificate dovranno essere realizzate con sistemazioni ambientali permeabili.

La localizzazione dei parcheggi e della viabilità rurale di servizio deve perseguire il minimo consumo di suolo agricolo e il corretto inserimento nel paesaggio agrario, salvaguardando filari, sistemazioni idraulico-agrarie, alberature esistenti e elementi della maglia storica del territorio, privilegiando il riuso e l'adeguamento della viabilità esistente e dei tracciati poderali storici.

I parcheggi pertinenziali devono essere localizzati in adiacenza ai fabbricati o lungo la viabilità di accesso, evitando la frammentazione delle superfici agricole, rilevanti alterazioni morfologiche o la percezione di infrastrutture di carattere urbano.

Devono essere privilegiate pavimentazioni permeabili o semipermeabili e soluzioni che favoriscano l'infiltrazione delle acque meteoriche.

Le aree di sosta devono essere integrate nel contesto rurale e mitigate mediante alberature, siepi o altre sistemazioni a verde con specie autoctone.

La nuova viabilità è ammessa esclusivamente ove necessaria all'accessibilità dei fabbricati e delle aree pertinenziali.

I tracciati devono seguire l'andamento naturale del terreno, limitando movimenti di terra, sbancamenti e opere di sostegno.

Le sezioni stradali devono essere contenute nelle dimensioni strettamente necessarie al servizio degli insediamenti e delle attività agricole.

Dovranno essere limitate le recinzioni.

Prevedere il restauro e la valorizzazione delle alberature esistenti;

Inserimento di fasce verdi, schermature vegetazionali e sistemi di mitigazione visiva;

Eventuale contributo alla rete della mobilità lenta o sostenibile;

La trasformazione dovrà tener conto che è collocata in un'area di protezione dall'inquinamento luminoso art. 35 c.1 e c.4 LR 39/2005 - DGR 903/2020.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

4. Vincoli ambientali

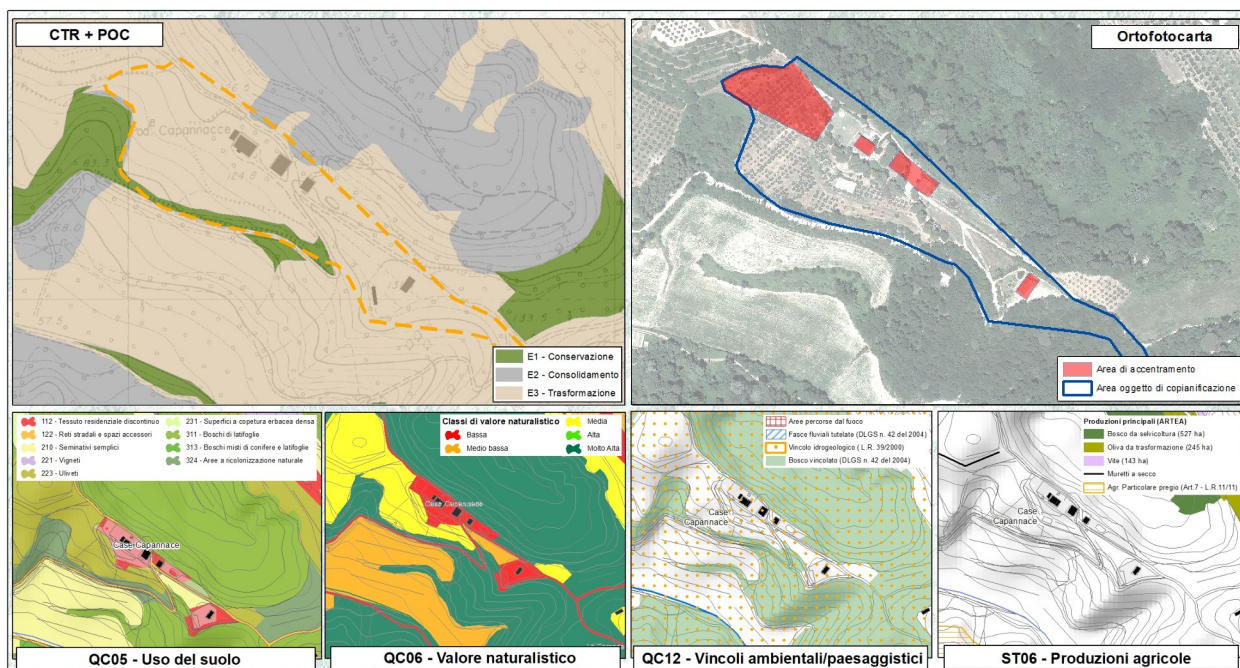
Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003);

Vincolo paesaggistico (D.lgs 42/2000, art. 142, lettera g).

Progetto norma Area PA05c - Podere Capannacce

a) PSI: Abaco delle aree di co-pianificazione

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente **Progetto norma** che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 39.000

Superficie fondiaria NE: mq. 5.281

Superficie fondiaria R: mq. 1.350

Superficie esistente: 1136mq

SE/NE di progetto: 270mq

SE/Riuso di progetto: 1018mq

H max: 3,50 m. per i servizi dell'area attrezzata di sosta e campeggio leggero

Tipologia dell'intervento previsto:

***Ostello:** 135 mq di SE per intervento di ristrutturazione edilizia con contestuale sopraelevazione mediante addizione volumetrica*

***Area attrezzata di sosta e campeggio leggero:** 135 mq di SE di nuova edificazione per servizi*

Destinazioni ammissibili: turistico/ricettivo e servizi connessi

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI (area attrezzata di sosta e campeggio leggero)

Accessibilità: garantire accesso carrabile sicuro, preferibilmente separato per veicoli e pedoni; prevedere rampe e percorsi senza barriere architettoniche.

Organizzazione interna: piazzole distribuite in modo regolare ma con andamento organico, separate da siepi o filari per garantire privacy e ombreggiamento.

Servizi centrali: posizionare i blocchi sanitari e i servizi comuni in zona baricentrica, facilmente raggiungibile da ogni piazzola.

Viabilità interna: corsie a fondo stabilizzato drenante, larghezza minima 4 m per transito veicolare; spazi di manovra adeguati a caravan e camper.

Sicurezza: impianto antincendio conforme (idranti e/o estintori in posizioni strategiche); illuminazione a basso consumo con sensori crepuscolari.

In particolare la “nuova edificazione” per servizi dovrà:

1. evitare le zone visivamente fragili o di particolare valore paesaggistico;
2. rispettare i caratteri strutturali del paesaggio;
3. essere coerenti con la topografia dei luoghi;
4. ridurre i movimenti terra;
5. rispettare l'orientamento elio-termico;
6. evitare una separazione eccessiva tra i nuovi volumi e i complessi edificati già esistenti.

d) La progettazione architettonica e i morfo-tipi insediativi e territoriali

Le strutture "dell'area attrezzata di sosta e campeggio leggero" devono essere a basso impatto ambientale, preferibilmente prefabbricate, amovibili o reversibili, con finiture e colori armonizzati al contesto paesaggistico.

È vietato l'uso di pavimentazioni impermeabili per le piazzole (asfalto, cemento); eventuali superfici esterne ai servizi devono essere realizzate con materiali drenanti.

Recinzioni verdi o a rete plastificata con pali in legno e siepi.

Per le indicazioni normative "figurate" si veda l'Album di corrispondenza dei morfotipi (TPS4), allegato al PIT.

e) Modalità di attuazione

Intervento diretto (Ostello)

Piano unitario convenzionato (PUC) per area attrezzata e campeggio leggero.

Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi pari all'80% delle piazzole previste (riducibili se la sosta auto è consentita nelle piazzole). Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree.

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni.

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

<u>Pericolosità geologica</u>	L'area ricade in Classe G2 (Pericolosità Media). LEGENDA Pericolosità Geologica Classi di pericolosità ai sensi del D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n. 53/R - G.1 Pericolosità geologica bassa - G.2 Pericolosità geologica media - G.3 Pericolosità geologica elevata - G.4 Pericolosità geologica molto elevata
<u>Pericolosità sismica</u>	L'area del nucleo rurale in Classe S2 di pericolosità (pericolosità media). Pericolosità sismica locale D.P.G.R. 30 gennaio 2020, n°5/R - Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) - Pericolosità sismica locale elevata (S.3) - Pericolosità sismica locale media (S.2) - Pericolosità sismica locale bassa (S.1)
<u>Pericolosità per alluvioni</u>	Il nucleo è posto in corrispondenza del crinale collinare. La pericolosità idraulica è irrilevante.

<u>Condizioni</u>	<i>In generale, non vi sono condizioni di particolare criticità dal punto di vista geologico. È necessario prestare attenzione alle aree P4 e P3a del PAI che lambiscono l'area.</i>
<u>Fattibilità in relazione al rischio alluvioni</u>	Non si applicano le direttive inerenti il Capo III della 41/2018.
<u>Fattibilità in relazione agli aspetti geologici</u>	In generale non si ravvisano condizioni di particolari criticità gli interventi edilizi dovranno essere supportati da indagini eseguite secondo le indicazioni del DPGRT 1R. Gli interventi edilizi e le trasformazioni in genere del territorio dovranno curare gli aspetti legati alla corretta regimazione delle acque meteoriche. Per il dimensionamento delle opere idraulica si dovrà far riferimento alla pioggia oraria ventennale
<u>Fattibilità in relazione agli aspetti sismici</u>	Non si ravvede la presenza di criticità di tipo sismico. Non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi che dovranno essere supportati da indagini eseguite secondo le indicazioni del DPGRT 1R

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente (area attrezzata di sosta e campeggio leggero)

Il progetto dovrà adottare l'approccio ecosistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico con l'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico, mantenendo o ripristinando le connessioni ecologiche.

Il progetto dovrà salvaguardare e valorizzare gli elementi vegetazionali, con particolare riferimento agli oliveti, alle alberature esistenti e alla eventuale presenza di piante forestali di cui agli artt. 55 e 56 del regolamento DPGR 48/r/03, favorendone la permanenza e l'integrazione nel disegno degli spazi aperti e dell'edificato, al fine di garantire la qualità paesaggistica dell'intervento. Eventuali rimozioni, ammesse esclusivamente per motivate esigenze progettuali, dovranno essere limitate allo stretto necessario e compensate mediante reimpianto o interventi di riqualificazione paesaggica all'interno dell'ambito.

Realizzazione/potenziamento delle opere di urbanizzazione.

Le aree non edificate dovranno essere realizzate con sistemazioni ambientali permeabili.

La localizzazione dei parcheggi e della viabilità rurale di servizio deve perseguire il minimo consumo di suolo agricolo e il corretto inserimento nel paesaggio agrario, salvaguardando filari, sistemazioni idraulico-agrarie, alberature esistenti e elementi della maglia storica del territorio, privilegiando il riuso e l'adeguamento della viabilità esistente e dei tracciati poderali storici.

I parcheggi pertinenziali devono essere localizzati in adiacenza ai fabbricati o lungo la viabilità di accesso, evitando la frammentazione delle superfici agricole, rilevanti alterazioni morfologiche o la percezione di infrastrutture di carattere urbano.

Devono essere privilegiate pavimentazioni permeabili o semipermeabili e soluzioni che favoriscano l'infiltrazione delle acque meteoriche.

Le aree di sosta devono essere integrate nel contesto rurale e mitigate mediante alberature, siepi o altre sistemazioni a verde con specie autoctone.

La nuova viabilità è ammessa esclusivamente ove necessaria all'accessibilità dei fabbricati e delle aree pertinenziali.

I tracciati devono seguire l'andamento naturale del terreno, limitando movimenti di terra, sbancamenti e opere di sostegno.

Le sezioni stradali devono essere contenute nelle dimensioni strettamente necessarie al servizio degli insediamenti e delle attività agricole.

Dovranno essere limitate le recinzioni.

Piantumazione di specie arboree e arbustive autoctone con densità sufficiente a mitigare le visuali.
Verde minimo: almeno il 20% della superficie complessiva a verde permeabile piantumato, come previsto dalla L.R. 86/2016 per aree di sosta.
Area ecologica per raccolta differenziata, schermata visivamente e posizionata lontano da piazzole e aree gioco.
Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque ai fini della mitigazione del rischio idrogeologico.
Scarico acque reflue secondo normativa vigente.
Realizzare area ecologica per raccolta differenziata, schermata visivamente e posizionata lontano da piazzole e aree gioco.
Realizzare area di pronto intervento antincendio (idrante / estintori).
Eventuale contributo alla rete della mobilità lenta o sostenibile;
La trasformazione dovrà tener conto che è collocata in un'area di protezione dall'inquinamento luminoso art. 35 c.1 e c.4 LR 39/2005 - DGR 903/2020.

3. Prescrizioni archeologiche

L'area d'intervento ricade per una superficie di 21.270Mq all'interno della zona di rispetto archeologico (**Tavola archeologica PSI_QC_17 - schede nn. 73 e 87**)

4. Vincoli ambientali

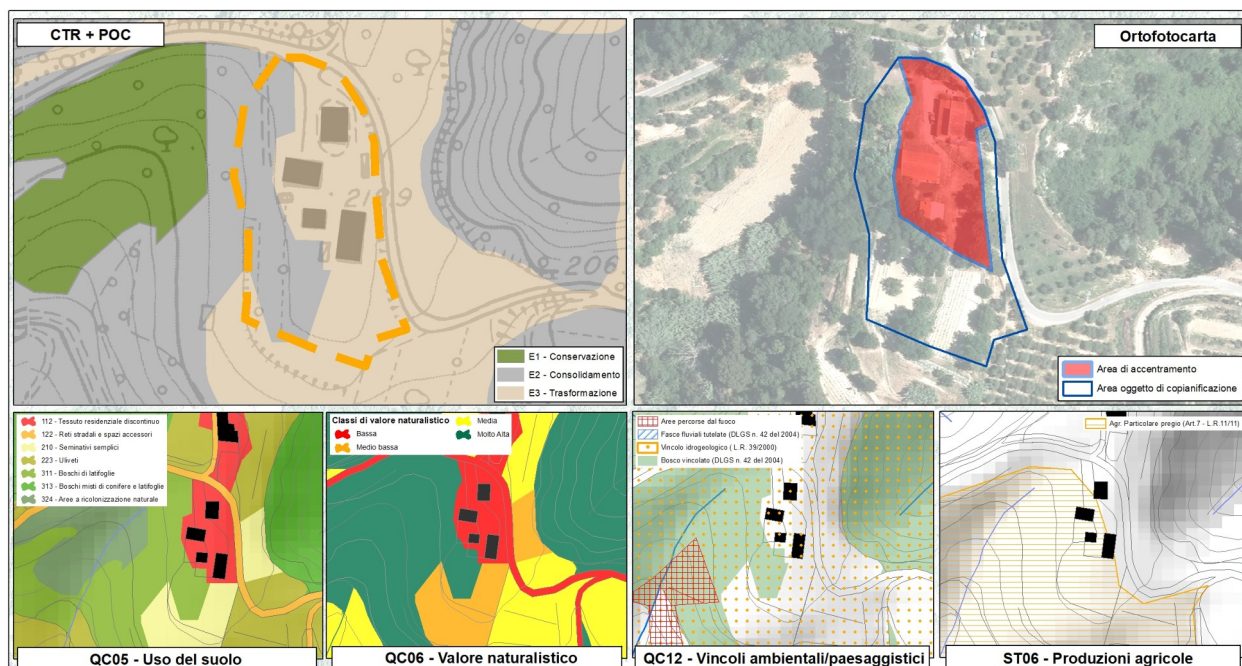
Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003);

Vincolo paesaggistico (D.lgs 42/2000, art. 142, lettera g).

Progetto norma Area PA06c - Podere Poggio dei Bianchi

a) PSI: Abaco delle aree di co-pianificazione

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente **Progetto norma** che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 6.517

Superficie fondiaria R: mq. 2.556

Superficie esistente: 480mq

SE/Riuso di progetto: 480mq

H max: 6,50 m.

Tipologia dell'intervento previsto: nuova edificazione e ristrutturazione edilizia ricostruttiva

Destinazioni ammissibili: turistico/ricettivo e servizi connessi

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

Si prevede di demolire i fabbricati ad uso magazzino e ricovero animali a destinazione agricola di circa 300 mq. di SE, con conseguenze nuova realizzazione degli stessi mediante riconfigurazione plano-altimetrica a pari volume, all'interno del pianoro attuale, per alloggi a destinazione turistica e servizi accessori.

Le nuove volumetrie dovranno evitare le zone visivamente fragili o di particolare valore paesaggistico, rispettare i caratteri strutturali del paesaggio e l'orientamento elio-termico, essere coerenti con la tipologia dei luoghi e ridurre i movimenti di terra.

L'intervento dovrà essere corredato da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche dei nuovi fabbricati.

d) La progettazione architettonica e i morfo-tipi insediativi e territoriali

L'intervento di nuova realizzazione dovrà restituire un'immagine architettonica unitaria nel rispetto dei caratteri ambientali circostanti.

Progettazione delle nuove volumetrie secondo le tipologie architettoniche della tradizione locale, coerenti al contesto paesaggistico, con possibilità di utilizzo di materiali “*ecocompatibili*” e/o “*contemporanei*”.

Copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante, serramenti in legno/metallo.

Per le indicazioni normative “figurate” si veda l'Album di corrispondenza dei morfotipi (TPS4), allegato al PIT.

e) Modalità di attuazione

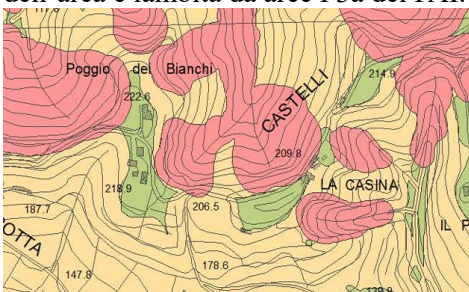
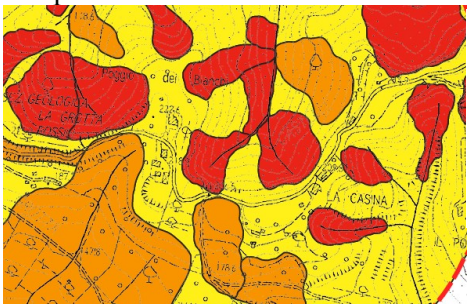
Progetto unitario convenzionato (PUC) - Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.

Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree.

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni.

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

<u>Pericolosità geologica</u>	L'area ricade in Classe G2 (Pericolosità Media), ma parte dell'area è lambita da aree P3a del PAI.  LEGENDA Pericolosità Geologica Classi di pericolosità ai sensi del DPGR 25 ottobre 2011, n. 53/R - G.1 Pericolosità geologica bassa - G.2 Pericolosità geologica media - G.3 Pericolosità geologica elevata - G.4 Pericolosità geologica molto elevata
<u>Pericolosità sismica</u>	L'area ricade in Classe S2 (pericolosità media). La zona è compresa nella zona 2010 della carta delle MOPS.  Pericolosità sismica locale D.P.G.R. 30 gennaio 2020, n°5/R - Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) - Pericolosità sismica locale elevata (S.3) - Pericolosità sismica locale media (S.2) - Pericolosità sismica locale bassa (S.1)
<u>Pericolosità per alluvioni</u>	Il nucleo è posto in corrispondenza del crinale collinare. La pericolosità idraulica è irrilevante.
<u>Condizioni</u>	<i>In generale, non vi sono condizioni di particolare criticità dal punto di vista geologico. L'esposizione a fenomeni alluvionali è irrilevante.</i>
<u>Fattibilità in relazione al rischio alluvioni</u>	Non si applicano le direttive inerenti il Capo III della 41/2018.
<u>Fattibilità in relazione agli aspetti geologici</u>	In generale non si ravvisano condizioni di particolari criticità gli interventi edilizi dovranno essere supportati da indagini eseguite secondo le indicazioni del DPGRT 1R. Gli interventi edilizi e le trasformazioni in genere del territorio dovranno curare gli aspetti legati alla corretta regimazione delle acque meteoriche. Per il dimensionamento delle opere idraulica si dovrà far riferimento alla pioggia oraria ventennale

Fattibilità in relazione agli aspetti sismici	Non si ravvede la presenza di criticità di tipo sismico. Non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi che dovranno essere supportati da indagini eseguite secondo le indicazioni del DPGRT 1R
---	--

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Il progetto dovrà adottare l'approccio ecosistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico con l'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico, mantenendo o ripristinando le connessioni ecologiche.

Realizzazione/potenziamento delle opere di urbanizzazione.

Il progetto dovrà garantire la conservazione e la valorizzazione degli elementi vegetazionali, con particolare riferimento alle alberature esistenti e alla eventuale presenza di piante forestali di cui agli artt. 55 e 56 del regolamento DPGR 48/r/03, che dovranno costituire elementi ordinatori dell'assetto progettuale e dell'inserimento paesaggistico dell'intervento. Eventuali rimozioni, ammesse esclusivamente per motivate esigenze progettuali, dovranno essere limitate allo stretto necessario e compensate mediante reimpianto o interventi di riqualificazione paesaggica all'interno dell'ambito.

L'intervento deve garantire opere per lo smaltimento e la regimazione delle acque piovane, sia con ripristino della rete di scolo, sia con la realizzazione di vasche di accumulo delle acque stesse, ai fini della mitigazione del rischio idrogeologico.

Le aree non edificate dovranno essere realizzate con sistemazioni ambientali permeabili.

La localizzazione dei parcheggi e della viabilità rurale di servizio deve perseguire il minimo consumo di suolo agricolo e il corretto inserimento nel paesaggio agrario, salvaguardando filari, sistemazioni idraulico-agrarie, alberature esistenti e elementi della maglia storica del territorio, privilegiando il riuso e l'adeguamento della viabilità esistente e dei tracciati poderali storici.

I parcheggi pertinenziali devono essere localizzati in adiacenza ai fabbricati o lungo la viabilità di accesso, evitando la frammentazione delle superfici agricole, rilevanti alterazioni morfologiche o la percezione di infrastrutture di carattere urbano.

Devono essere privilegiate pavimentazioni permeabili o semipermeabili e soluzioni che favoriscano l'infiltrazione delle acque meteoriche.

Le aree di sosta devono essere integrate nel contesto rurale e mitigate mediante alberature, siepi o altre sistemazioni a verde con specie autoctone.

La nuova viabilità è ammessa esclusivamente ove necessaria all'accessibilità dei fabbricati e delle aree pertinenziali.

I tracciati devono seguire l'andamento naturale del terreno, limitando movimenti di terra, sbancamenti e opere di sostegno.

Le sezioni stradali devono essere contenute nelle dimensioni strettamente necessarie al servizio degli insediamenti e delle attività agricole.

Inserimento di fasce verdi, schermature vegetazionali e sistemi di mitigazione visiva;

La trasformazione dovrà tener conto che è collocata in un'area di protezione dall'inquinamento luminoso art. 35 c.1 e c.4 LR 39/2005 - DGR 903/2020.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

4. Vincoli ambientali

Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

Vincolo paesaggistico (D.lgs 42/2000, art. 142, lettera c).

Progetto norma Area PA09a - Podere S. Jacopo

a) PSI: Abaco delle aree di co-pianificazione

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente Progetto norma che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 12.833

Superficie fondiaria NE: mq. 1.395

SE/NE di progetto: 450mq

H max: 6,50 m.

Tipologia dell'intervento previsto: nuova costruzione

Destinazioni ammissibili: turistico/ricettivo e servizi connessi

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

La nuova volumetria dovrà evitare le zone visivamente fragili o di particolare valore paesaggistico, rispettare i caratteri strutturali del paesaggio e l'orientamento elio-termico, essere coerente con la topografia dei luoghi e ridurre i movimenti di terra.

L'intervento dovrà essere corredato da uno studio di inserimento paesaggistico volto ad accertare il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR e la compatibilità e le modalità di intervento nel contesto insediativo e paesaggistico di riferimento in funzione della tipologia e caratteristiche del nuovo fabbricato.

d) La progettazione architettonica e i morfo-tipi insediativi e territoriali

La nuova edificazione, coerente al contesto paesaggistico, dovrà essere indirizzata al rispetto delle regole insediative del patrimonio edilizio locale e alla salvaguardia dei caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, con possibilità di utilizzo di materiali "ecocompatibili" e/o "contemporanei".

Copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante, serramenti in legno/metallo.

Per le indicazioni normative "figurate" si veda l'Album di corrispondenza dei morfotipi (TPS4), allegato al PIT.

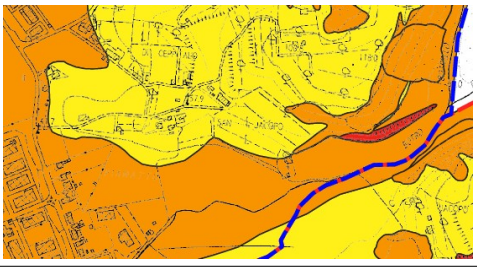
e) Modalità di attuazione

Intervento diretto (ID).

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni.

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

<u>Pericolosità geologica</u>	L'area del nucleo rurale ricade in Classe G2 (Pericolosità media). 
<u>Pericolosità sismica</u>	L'area del nucleo rurale ricade in Classe S2 (pericolosità media). 
<u>Pericolosità per alluvioni</u>	Il nucleo è posto in corrispondenza del versante collinare, pertanto la pericolosità idraulica è irrilevante,
<u>Condizioni</u>	<i>In generale, non vi sono condizioni di particolare criticità dal punto di vista geologico.</i>
<u>Fattibilità in relazione al rischio alluvioni</u>	Non si applicano le direttive inerenti il Capo III della 41/2018.
<u>Fattibilità in relazione agli aspetti geologici</u>	In generale non si ravvisano condizioni di particolari criticità gli interventi edilizi dovranno essere supportati da indagini eseguite secondo le indicazioni del DPGRT 1R. Gli interventi edilizi e le trasformazioni in genere del territorio dovranno curare gli aspetti legati alla corretta regimazione delle acque meteoriche. Per il dimensionamento delle opere idraulica si dovrà far riferimento alla pioggia oraria ventennale
<u>Fattibilità in relazione agli aspetti sismici</u>	Non si ravvede la presenza di criticità di tipo sismico. Non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi che dovranno essere supportati da indagini eseguite secondo le indicazioni del DPGRT 1R

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Il progetto dovrà adottare l'approccio ecosistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico con l'impiego di energie rinnovabili e sistemi ecocompatibili di smaltimento e scelta dei materiali da impiegarsi nelle costruzioni, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico, mantenendo o ripristinando le connessioni ecologiche.

Il progetto dovrà salvaguardare e valorizzare gli elementi vegetazionali, con particolare riferimento agli oliveti, alle alberature esistenti e alla eventuale presenza di piante forestali di cui agli artt. 55 e 56 del regolamento DPGR 48/r/03, favorendone la permanenza e l'integrazione nel disegno degli spazi aperti e dell'edificato, al fine di garantire la qualità paesaggistica dell'intervento. Eventuali rimozioni, ammesse esclusivamente per motivate esigenze progettuali, dovranno essere limitate allo

stretto necessario e compensate mediante reimpianto o interventi di riqualificazione paesaggica all'interno dell'ambito.

Valorizzare la porzione retrostante mediante la riconfigurazione paesaggistica dell'intero ambito di intervento.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, che dovranno prevedere soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo circostante ai fini della tutela paesaggistica, con inserimento di fasce verdi, schermature vegetazionali e sistemi di mitigazione visiva.

È prescritto l'allargamento e la sistemazione del tratto di viabilità comunale di accesso all'area, fronteggiante tutta la zona d'intervento, nonché l'adeguamento o la realizzazione di tutte le infrastrutture di stretta necessità al nuovo fabbricato (*Rete idrica, Rete di distribuzione dell'energia elettrica, Rete telefonica, Impianto di depurazione a gestione privata, Impianto di metanizzazione*). È prevista inoltre la cessione gratuita al Comune dell'area interessata dall'allargamento della viabilità comunale, sopra citata, di un metro lineare.

L'intervento deve garantire opere per lo smaltimento e la regimazione delle acque piovane, sia con ripristino della rete di scolo, sia con la realizzazione di vasche di accumulo delle acque stesse, ai fini delle mitigazione del rischio idrogeologico.

Le aree non edificate dovranno essere realizzate con sistemazioni ambientali permeabili.

La localizzazione dei parcheggi e della viabilità rurale di servizio deve perseguire il minimo consumo di suolo agricolo e il corretto inserimento nel paesaggio agrario, salvaguardando filari, sistemazioni idraulico-agrarie, alberature esistenti e elementi della maglia storica del territorio, privilegiando il riuso e l'adeguamento della viabilità esistente e dei tracciati poderali storici.

I parcheggi pertinenziali devono essere localizzati in adiacenza ai fabbricati o lungo la viabilità di accesso, evitando la frammentazione delle superfici agricole, rilevanti alterazioni morfologiche o la percezione di infrastrutture di carattere urbano.

Devono essere privilegiate pavimentazioni permeabili o semipermeabili e soluzioni che favoriscano l'infiltrazione delle acque meteoriche.

Le aree di sosta devono essere integrate nel contesto rurale e mitigate mediante alberature, siepi o altre sistemazioni a verde con specie autoctone.

La nuova viabilità è ammessa esclusivamente ove necessaria all'accessibilità dei fabbricati e delle aree pertinenziali.

I tracciati devono seguire l'andamento naturale del terreno, limitando movimenti di terra, sbancamenti e opere di sostegno.

Le sezioni stradali devono essere contenute nelle dimensioni strettamente necessarie al servizio degli insediamenti e delle attività agricole.

La trasformazione dovrà tener conto che è collocata in un'area di protezione dall'inquinamento luminoso art. 35 c.1 e c.4 LR 39/2005 - DGR 903/2020.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

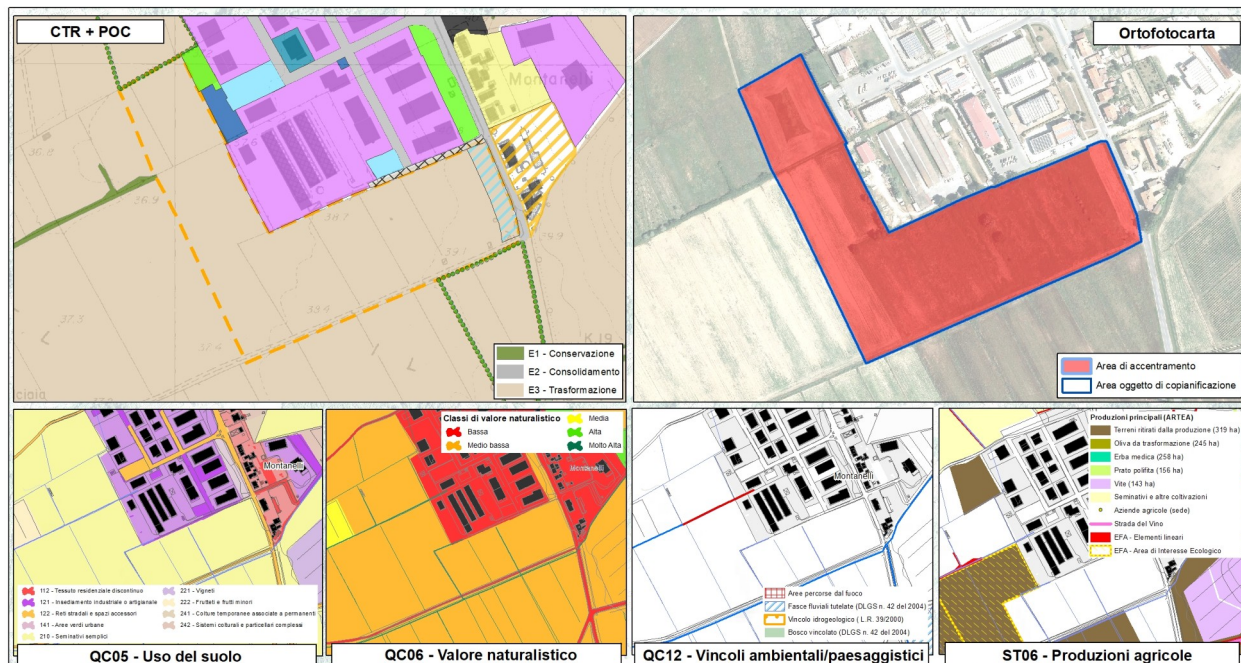
4. Vincoli ambientali

Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

Progetto norma Area PA10a – Area Produttiva “MONTANELLI”

a) PSI: Abaco delle aree di co-pianificazione

La scheda citata, alla quale si rinvia, in quanto applicabile, si intende integralmente richiamata e recepita dal presente **Progetto norma** che ne costituisce integrazione e dettaglio attuativo.



b) I dati tecnico-progettuali e la destinazione urbanistica

Superficie territoriale: mq. 53.177

Superficie fondiaria NE: mq. 35.400

SE/NE di progetto: 3000mq

H max: 9,00 m.

H min: 4,00 m.

Tipologia dell'intervento previsto: nuova edificazione

Destinazioni ammissibili: industriale, artigianale, commerciale, direzionale, servizi, turistico/ricettivo, produzione di energia rinnovabile. È consentita la realizzazione di una unità immobiliare da destinare a foresteria o al personale di custodia con esclusione della residenza fissa

c) Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI

Comparto 1 (proprietà comunale): comparto ad iniziativa pubblica per realizzazione della comunità energetica (impianto fotovoltaico).

Comparto 2 : comparto ad iniziativa privata.

Comparto 3 : comparto ad iniziativa privata.

d) La progettazione architettonica e i morfo-tipi insediativi e territoriali

Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica.

Verifica generale del sistema degli accessi dalla strada Provinciale.

Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità di confine; nello specifico dovrà essere adeguatamente allargata la viabilità di collegamento tra il nuovo parcheggio lungo la Strada Provinciale e il parcheggio interno.

Attuare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili.

Per le indicazioni normative "figurate" si veda l'Album di corrispondenza dei morfotipi (TPS1), allegato al PIT.

e) Modalità di attuazione

Al fine di garantire uno sviluppo ordinato e coerente dell'area produttiva, la nuova edificazione dovrà avvenire secondo criteri di progressiva continuità con il tessuto insediativo esistente, evitando la formazione di nuclei edilizi isolati o discontinui.

L'attuazione dei **comparti 1, 2 e 3** dovrà pertanto avvenire secondo un criterio di contiguità urbanistica e funzionale, privilegiando l'edificazione dei comparti direttamente adiacenti agli insediamenti produttivi esistenti.

L'attivazione del **comparto 3**, più esterno, è subordinata alla preventiva o contestuale attuazione dei comparti intermedi.

L'edificazione del **comparto 2** è subordinata all'avvenuta attuazione, anche parziale ma funzionalmente compiuta, del comparto 1.

Sono fatti salvi esclusivamente gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione e alle infrastrutture di servizio di interesse generale.

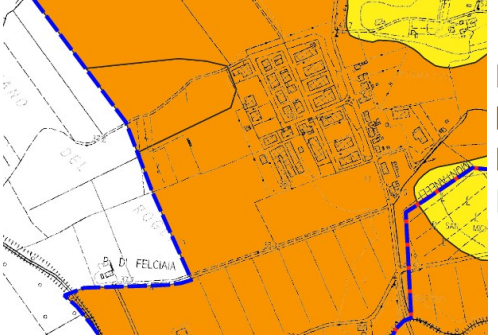
Comparto 1 (proprietà comunale): Intervento diretto convenzionato (IDC).

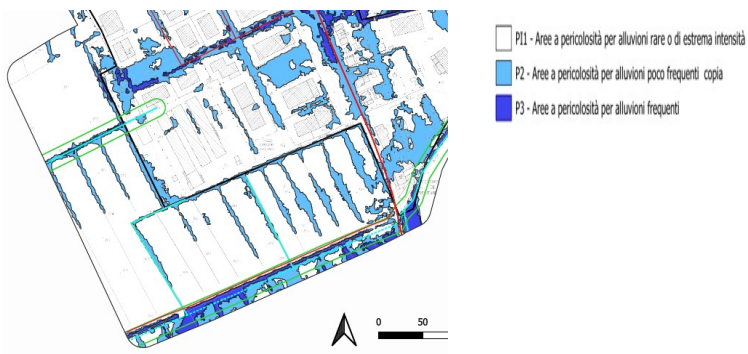
Comparto 2 e 3: il Progetto unitario convenzionato (PUC) preciserà le tipologie di attività ammissibili in tali contesti e compatibili dal punto di vista acustico con l'attuale "*classe*", ai fini della verifica della coerenza al PCCA e definirà le quantità di SE da destinare ai vari lotti rispetto a quanto previsto nei dati tecnico-progettuali quale primo dimensionamento del POC. Dovranno essere reperite le superfici a verde e a parcheggio. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.

f) Condizioni alla trasformazione

Per il comparto in esame valgono le seguenti condizioni.

1. Aspetti geologici, ambientali e sismici

<u>Pericolosità geologica</u>	L'area ricade in classe di pericolosità geologica G2 (Pericolosità Media). 
<u>Pericolosità sismica</u>	L'area ricade, in classe di sismicità S3 corrispondente a Pericolosità sismica elevata. Lo studio di Microzonazione sismica di livello 2 individua la presenza di zone di attenzione per instabilità per liquefazione. 

<u>Pericolosità per alluvioni</u>	L'area ricade in classe di Pericolosità P1 in corrispondenza delle scoline sono presenti fasce ristrette ricadenti in classe P2.  P1 - Aree a pericolosità per alluvioni rare o di estrema intensità P2 - Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti copia P3 - Aree a pericolosità per alluvioni frequenti
<u>Battenti</u>	In corrispondenza delle scoline si ritrovano battenti inferiori ai 30cm
<u>Interferenza con il reticolo idraulico (LR 79/2012)</u>	La progettazione interferisce con il Botro del Tosolino ed altro corso (bv 11488) parzialmente tombato
<u>Condizioni</u>	<i>In generale, non vi sono condizioni di particolare criticità dal punto di vista geologico. È necessario prestare attenzione al mantenimento della funzionalità del reticolo idraulico superficiale.</i> L'area non presenta particolari criticità, la trasformazione dovrà garantire il rispetto della fascia di inedificabilità dai corsi idrici. La progettazione dovrà essere supportata da uno studio idraulico che verifichi il mantenimento della funzionalità del reticolo idraulico superficiale
<u>Fattibilità in relazione al rischio alluvioni</u>	Gli interventi sono disciplinati da quanto previsto al paragrafo 3.2.3 Allegato A delle direttive per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche della L.R. 5 e dovranno essere supportati da indagini geologiche conformi a quanto previsto nel DPGRT 1R. La fattibilità degli interventi di è subordinata all'esito delle verifiche delle condizioni di liquefazione dei terreni e, in funzione di tale analisi, alla realizzazione di interventi di riduzione della pericolosità sismica dei terreni (in conformità a NTC2018, punto 7.11.3.4)
<u>Fattibilità in relazione agli aspetti geologici</u>	
<u>Fattibilità in relazione agli aspetti sismici</u>	

2. La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente

Realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque meteoriche.

Verifica dell'inquinamento atmosferico e acustico.

Le aree non edificate oggetto di eventuali pavimentazioni dovranno risultare permeabili.

Inserimento di fasce verdi, schermature vegetazionali e sistemi di mitigazione visiva.

Utilizzo di cromie coerenti con il contesto.

La trasformazione dovrà tener conto che è collocata in un'area di protezione dall'inquinamento luminoso art. 35 c.1 e c.4 LR 39/2005 - DGR 903/2020.

3. Applicazione delle Nature Based Solutions (NBS)

Il ricorso a interventi urbani e/o delle opere di edilizia improntati alla sostenibilità ecologica era già presente in passato ma attraverso il concetto di Natural Based Solutions (NBS - iucn.org/our-work/nature-based-solutions) si assiste ad una sorta di riorganizzazione delle principali pratiche legate ai progetti finalizzati al raggiungimento degli SDG (Sustainable Development Goals) dell'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile delle Nazioni Unite. Anche a livello europeo la Commissione Europea definisce già nel 2015 le Nature based Solutions come uno: "strumento utile

a perseguire obiettivi quali l'incremento della sostenibilità dei sistemi urbani". Le NBS sono innovazioni efficaci dal punto di vista dei costi producendo al contempo benefici ambientali, sociali ed economici. Ci riferiamo nello specifico ai seguenti interventi:

- *incremento del drenaggio del suolo;*
- *piantumazioni di alberature che favoriscano l'ombreggiamento;*
- *utilizzo di filari e/o siepi già in fase di progetto per alternare zone a parcheggio o all'interno dei piazzali;*
- *tetti e pareti verdi o altri elementi di dettaglio a favore della biodiversità urbana;*
- *permettere la riconnessione ecologica tra elementi naturali esistenti attraverso varchi o comunque riducendo la frammentazione ambientale.*

L'area Produttiva della frazione di Montanelli è idonea ad accogliere alcune di queste NBS innanzitutto per la sua natura di zona industriale di interesse strategico, e ancora di più per il fatto di essere già geograficamente inserita in un contesto rurale (il territorio circostante è agricolo su tre dei quattro lati dell'area di pianura sottesa) e per la presenza di adeguati lotti con spazi per la loro progettazione. In primo luogo potrebbe essere utile inserire all'interno dei progetti di realizzazione alcuni elementi con copertura fotovoltaica, soprattutto per quanto riguarda parcheggi, pensiline, tettoie o altre opere minori accessorie all'area produttiva.

In merito alle coperture verdi per capannoni ci sono alcuni aggiornamenti normativi recenti ma il riferimento tecnico sono le prescrizioni della norma UNI 11235. La stratigrafia prevede l'uso di uno strato drenante (di solito in ghiaia e pietra pomice) e di un tessuto filtrante (in genere poliestere o polipropilene). Il primo serve a scaricare l'acqua in eccesso, il secondo deve essere permeabile, in modo da permettere all'acqua di defluire verso lo strato drenante. Il tetto verde più idoneo per un'area produttiva è quello di tipo "estensivo" che richiede in genere minore manutenzione ed è in grado di sopportare periodi di siccità senza impianto di irrigazione; per questo tipo di installazione è preferibile l'uso di piante aromatiche e graminacee per coprire superfici molto ampie o difficilmente accessibili.

Merita poi particolare attenzione la progettazione delle infrastrutture verdi e blu che mantengono la connessione ecologica tra Bosco del Futuro e zona agricola del Roglio (ci si riferisce a: ponti verdi, eco-dotti, corridoi ecologici, fasce riparie, siepi e filari e tutte quelle entità lineari che permettono di connettere le aree naturali o semi-naturali). L'obiettivo è quello di integrare sempre soluzioni che possano dare benefici a scale e funzioni diverse: vegetazione lungo i nuovi viali che contribuisca all'assorbimento del carbonio e ombreggiare le colture in ambito agricolo limitrofe; piccole opere in aiuole o presso intersezioni di fossi che permetta a piccoli animali selvatici di muoversi facilmente e in modo sicuro da una zona all'altra; elementi di arredo che possano dare (o mantenere nel tempo) beneficio con opportunità ricreative; opere sostenibili di ingegneria naturalistica, o comunque con tessuti naturali, che aiutino a prevenire dissesti spondali lungo i fossi e che contribuiscano a filtrare inquinanti.

3. Prescrizioni archeologiche

Nessuna.

4. Vincoli ambientali

Nessuno.

ALLEGATO 3
Beni immobili di proprietà pubblica

TIPOLOGIA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE IN ATTO - FOGLIO MAPPALE

- 1 Cimitero Alica cimitero 52 A
- 2 Cimitero Villa Saletta cimitero 53 A
- 3 Cimitero Montefoscoli cimitero 79 A
- 4 Cimitero Toiano cimitero 81 A
- 5 Cimitero Forcoli cimitero 34 A
- 6 Cimitero Gello cimitero 38 A
- 7 Cimitero S. Gervasio cimitero 12 B
- 8 Cimitero Agliati cimitero 20 A
- 9 Cimitero Colleoli cimitero 27 C
- 10 Cimitero Palaia cimitero 27 D
- 11 Cimitero Partino cimitero 55 C
- 12 Fonte Villa Saletta fonte 53 C
- 13 Fonte e lavatoi Palaia fonte 57 A
- 14 Fonte Montefoscoli non in uso 68 C
- 15 Fonte e lavatoi Palaia fonte 40
- 16 Fonte e lavatoio Montacchita fonte 34 B
- 17 Fonte e lavatoio Partino fonte 39 A - B
- 18 Fonte e lavatoio Montechiari fonte 23 A
- 19 Fonte Colleoli fonte 27 B
- 20 Fonte Usigliano 8 B
- 21 Scuola Forcoli scuola elementare 47 267
- 22 Scuola Forcoli scuola materna 0-6
- 23 Scuola e palestra Montefoscoli scuola materna e palestra 78 150
- 24 Palazzo Comunale Palaia Uffici pubblici 40 185 4 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11
- 25 Palazzo ex-pretorio Palaia Residenziale (P 2°) Biblioteca comunale (P. 1) Pubblica assistenza (P. T.) 40 49 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 9 - 10
- 26 Piazza del Mercato Palaia Mercato 28 96 - 97 - 202
- 27 Torre dell'orologio Palaia Torre civica 40 147 3
- 28 Rocca Palaia Belvedere 40 46
- 29 Muro Palaia Muro 40 156
- 30 Giardino Da Borgo Palaia Giardino Pubblico 40 C
- 31 Acquedotto Loc. Il Crocifisso Acquedotto 64 In corso di accampino.
- 32 Piazza della Chiesa Montefoscoli Piazza con monumento 68 B
- 33 Parco della Rimembranza Toiano Parco della Rimembranza 81 B
- 34 Villa Giannini Forcoli 49 120

ALLEGATO 4

Disciplina per la valorizzazione dell'edificato storico

Le seguenti norme si riferiscono a ogni intervento edilizio nei “Borghi Storici consolidati” (Zona A) e dovrà essere rivolto al recupero del tipo edilizio e della qualità architettonica dell’oggetto; ogni operazione e/o rifacimento dovrà stabilire una continuità con le preesistenze attraverso l’uso appropriato delle tecniche e dei materiali.

Prescrizioni generali:

Murature:

Le murature in pietrame non devono essere in alcun modo sostituite.

Non è consentito l’uso di marmo o di pietra a vista diversa da quella locale.

È prescritta la conservazione, il restauro, il ripristino delle riquadrature in pietra delle finestre e delle porte.

Non è consentita l’aggiunta di nuovi terrazzi a sbalzo.

È ammessa la muratura a faccia vista solo se a completamento di edifici esistenti aventi tale caratteristica.

Facciate:

Le prescrizioni si applicano alle facciate prospicienti spazi pubblici, semi-pubblici, cortili interni e spazi privati visibili dall’esterno.

Ogni intervento sulle aperture deve rispettare:

- *la composizione architettonica della facciata;*
- *gli allineamenti orizzontali e verticali esistenti;*
- *le proporzioni e il ritmo delle aperture;*
- *i caratteri costruttivi e tipologici locali;*
- *i materiali e le finiture coerenti con il contesto storico.*

Sono ammessi:

- *adeguamenti delle aperture esistenti, purché non alterino la composizione generale;*
- *ripristino di aperture originarie documentate;*
- *chiusura di aperture incoerenti o incongrue rispetto al carattere storico;*

Le nuove aperture sono ammesse da comprovate esigenze funzionali e comunque con proporzioni coerenti con il fronte edilizio e il contesto urbano;

È ammessa la realizzazione di logge.

Coperture:

Devono essere conservati i solai di copertura in legno e cotto.

È prescritto l’uso esclusivo delle tradizionali tegole a coppi alla toscana in cotto di recupero e/o anticati.

Laddove originariamente previsti manti in tegole marsigliesi, tale manto può essere preservato.

Non è ammesso l’uso di tegole diverse dalle precedenti (es. portoghese) e di ondulate di qualsiasi genere.

Gli elementi sottogronda (aggetti in pietra, scempiati di varia forma, elementi in cotto modanati, ecc.) dovranno essere conservati, restaurati o ripristinati e/o sostituiti o integrati con elementi identici agli originari.

Non è consentito l’uso di mensole di gronda in travetti di cemento.

Non è consentita l’installazione di tettucci protettivi in legno sovrastanti gli ingressi e le finestre, salvo ristrutturazione di quelle esistenti.

Non è consentito modificare la pendenza dei tetti esistenti e la loro morfologia.

Sono vietati “terrazze a tasca”.

Non è ammessa la costruzione di gronde laterali, ma il semplice oggetto con mezzane ed un solo embrice.

Nei prospetti frontali e laterali non sono ammesse modifiche allo “spessore in vista” delle coperture.

Canali di gronda e canalizzazioni:

Devono essere in lamiera di rame a sezione tonda.

Non è ammessa l’installazione sulle pareti esterne di tubi e canali in plastica a vista, sia di acque chiare che scure.

I pluviali in facciata devono essere diretti e non presentare diramazioni e/o raccordi.

È prescritta la rimozione delle canalizzazioni di scarico esistenti in plastica.

Comignoli:

Dovranno essere solo di tipo tradizionale in muratura.

Non sono ammessi comignoli ad elementi prefabbricati in calcestruzzo od in metallo.

Archi - Volte - Solai:

Ogni elemento architettonico caratterizzante l'edificio dovrà essere conservato e valorizzato. Gli archi, le volte dovranno essere recuperate e restaurate.

Non è consentita la sostituzione dei solai di legno e cotto; questi dovranno essere conservati ed eventualmente ripristinati.

È prescritta la conservazione dei solai a volta.

In presenza di soffitti a cassettone, decorati ecc., si dovrà prestare attenzione e cura nel consolidamento al fine di salvaguardare gli elementi decorativi originali.

Intonaci:

Sono consentiti solo intonaci civile a calce applicati con tecnica tradizionale (rinzafo e arricciatura) e colorati con pitture a calce conformante ai colori campionati ed approvati dall'Ufficio tecnico comunale.

Sono ammessi intonaci di calce precolorati con terre naturali.

Sono tassativamente esclusi intonaci sintetici, quarzo-plastici, di tipo così detto "pronto" o graffiato o/a grana grotta.

Non sono consentiti inoltre rivestimenti esterni di qualsiasi tipo.

Eventuali rivestimenti di tipo mosaico artistico, limitati a porzioni parziali della facciata, potranno essere ammessi esclusivamente previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, subordinata alla presentazione e approvazione di specifico progetto.

Tinteggiature:

Le coloriture saranno realizzate in riferimento all'ambiente e ai colori tradizionali dell'abitato.

Il colore delle facciate dovrà essere autorizzato su campionatura da parte dell'Ufficio Tecnico, la scelta del colore sarà effettuata sulla base di riferimenti cromatici presenti nel tessuto edilizio, in funzione della percezione di aspetti tonali, ricorrendo preferibilmente a colori caldi riconducibili alle "terre".

Un edificio con prospetti architettonici unitari deve essere tinteggiato in modo omogeneo, rispettando l'unità architettonica e le caratteristiche cromatiche proprie dello stile (differenziazione per paraste, marcapiani, campi e sottolineature varie), anche se frazionato in più proprietà.

L'omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengano in tempi diversi per le parti.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale predisporre uno specifico strumento orientativo-operativo (piano del colore) che stabilisca le metodologie tecniche di attuazione riguardanti il colore, gli intonaci, gli infissi, gli elementi decorativi.

Tale strumento attuativo costituirà norma integrativa alle presenti norme di attuazione.

Vani finestra:

Non è consentito la riquadratura di finestre con marmi.

Non sono ammesse soglie e davanzali diverse da quelle originarie.

Infissi:

Per i serramenti esterni è prevista, se necessaria, la persiana alla fiorentina a due partite non scorrevoli colorata con tonalità da definire con l'ufficio tecnico e in armonia con il colore della facciata.

Le finestre saranno anch'esse del tipo tradizionale a due partite e a tre specchiature con o senza scuretto esclusivamente in legno naturale verniciato nei colori tradizionali.

Gli infissi dovranno essere preferibilmente restaurati o ripristinati.

Sono ammessi infissi in ferro verniciato solo per le vetrine di fondi commerciali o assimilabili.

È vietato l'uso di avvolgibili sia in legno che in plastica e di serrande basculanti ed avvolgibili in metallo.

Scale interne:

Le scale interne di distribuzione primaria dovranno risultare aderenti al tipo edilizio e non dovranno essere alterate nell'aspetto formale e di finitura.

Per gli edifici notificati e/o parificati l'intervento al sistema di collegamento verticale non potrà comportare alcuna alterazione delle caratteristiche originarie.

È ammessa purché documentata la sostituzione degli elementi impropri al carattere dell'edificio, con altri più idonei.

Scale esterne:

È prescritta la formazione di gradini in pietra locale o rivestiti in cotto.

I parapetti devono essere in muratura intonacati con soprastante copertina in cotto, in pietra locale o ringhiera in ferro tradizionale.

Balaustre metalliche:

Potranno essere esclusivamente in ferro e costituite da montanti di sezione costante rotonda, quadrata e corrimano in ferro piatto.

Pavimentazioni esterne:

Devono essere a lastre di pietra locale o in cotto.

Non sono ammesse pavimentazioni in cemento.

Dovranno essere solo di tipo tradizionale.

Arredo urbano e decoro ambientale:

Gli elementi decorativi sia esterni che interni caratterizzanti gli edifici, dovranno essere salvaguardati e valorizzati.

Qualora sulla facciata esterna degli edifici si trovino stemmi, elementi in ferro battuto, fregi ed ornamenti di vario tipo e forma, questi non potranno essere rimossi e nella sistemazione della facciata si dovrà aver cura di conservarli e restaurarli, adottando tecniche specifiche.

Gli elementi di finitura, ringhiere, inferriate, cancelli, campanelli, ecc., dovranno essere tali da non produrre degrado formale all'ambiente mantenendo forme e caratteri tradizionali.

Le recinzioni devono essere integrate all'ambiente rispettando le caratteristiche di quelle tipiche della zona.

Dovranno essere rimosse recinzioni fatiscenti, in reti metalliche o incongrue per materiali.

È tassativamente vietato l'uso di filo spinato o di pali in cemento.

La segnaletica e le insegne dovranno essere tali da non alterare la percezione dell'ambiente, armonizzarsi con le costruzioni e non nascondere elementi decorativi.

Le insegne luminose al neon, le insegne pubblicitarie di qualsiasi tipo, non possono essere installate sulle facciate degli edifici. Potranno essere collocate nello specchio interno di porte e finestre solo insegne del tipo non luminoso. Le insegne pitturate sono ammesse sia direttamente sul muro che su pannelli in legno o ferro. Sono ammesse insegne a sbalzo solo del tipo a mensola di ferro tradizionale e comunque tali da non dare intralcio al paesaggio o degrado dell'ambiente urbano. L'illuminazione delle insegne può avvenire con faretti alogeni con fascio di luce limitato all'insegna.

Sono vietati interventi sulle strutture vegetazionali e arbustive tali da modificare l'assetto attuale, se non finalizzati espressamente alla manutenzione e riqualificazione. È inoltre vietato l'abbattimento di alberature di pregio vegetazionale e/o valore ambientale, fatto salvo il caso in cui in base alla relazione di uno specialista (botanico, agronomo) sia richiesto tale intervento, che sarà comunque autorizzato solo attraverso la sostituzione della pianta con altro esemplare che avrà pari qualità e sviluppo vegetativo.

Si ritiene opportuno disciplinare, sotto la voce "Arredo Urbano e Decoro Ambientale", tutta a serie di arredi esterni complementari a pubblici esercizi, al fine di riqualificare l'immagine commerciale del Centro Storico.

Per l'installazione degli arredi in questione, è necessario presentare un progetto e l'installazione stessa è soggetta ad Autorizzazione edilizia previo parere dell'Ufficio Polizia Municipale.

Gli elementi in questione possono essere collocati solo in spazi pedonali protetti, senza recare intralcio o limitazione alcuna alla circolazione veicolare, pedonale o ciclabile e nel rispetto delle norme del Codice della strada.

L'eventuale concessione del suolo pubblico, sia che si tratti di installazioni stagionali che permanenti, non può essere concesso prima dell'approvazione del progetto edilizio.

Fioriere

La collocazione di fioriere è ammessa esclusivamente a delimitazione dello spazio pubblico o privato complementare ad un'attività di pubblico esercizio.

Deve essere garantita la continuativa manutenzione.

Non sono ammessi contenitori in materiali plastici.

Ombrelloni

Si ammettono solo con struttura in legno e copertura in tela di unica tonalità di colore.

Tende

Devono essere contenute negli stipiti delle bucatore e prive di chiusure laterali sostenute da struttura in ferro verniciato, preferibilmente a falda, di colore chiaro ed uniforme ed attentamente dimensionate in relazione alla tipologia del percorso pubblico e dell'edificato.

Pedane

Le pedane devono essere realizzate in legno trattato, da non ostacolare il normale deflusso delle acque piovane e da essere accessibili ai sensi delle leggi in materia di superamento delle barriere architettoniche. Ove le dimensioni lo consentono le pedane devono essere delimitate da fioriere.

Copertura di spazi collegati a pubblici esercizi

È consentita, per la fruizione stagionale da parte dei clienti, la copertura stagionale di spazi esterni su suolo pubblico o privato ed antistanti o adiacenti a pubblici esercizi quali bar, ristoranti, pizzerie. Non è invece consentita per attività commerciali non configurabili come pubblici esercizi.

Tali manufatti devono essere:

- ad uso esclusivo del pubblico esercizio cui sono collocati;
- collocati esclusivamente nel rispetto delle norme del Codice della Strada;
- sostenuti con struttura verticale astiforme in metallo verniciato o legno (con esclusione dell'alluminio anodizzato);
- coperti con copertura in cotone di colore chiaro e prive di scritte di qualunque natura;
- privi di qualsiasi forma di chiusura verticale;
- completamente smontabili;
- realizzati entro le proiezioni ortogonali del fronte di pertinenza dell'esercizio pubblico ed avere caratteristiche dimensionali tali da non compromettere l'identificazione degli edifici e la corretta lettura dei loro rapporti con il contesto, in ogni modo, con altezza in colmo non superiore a 3.00 mt.;
- appoggiati al suolo, se pubblico, senza alcun tipo di infissione nella pavimentazione in modo da consentire la loro rimozione stagionale senza comportare interventi di ripristino del suolo;
- possono essere accompagnati da fioriere, cestini, punti luce da indicare nel progetto sottoposto all'Amministrazione.

Tali manufatti e relativi elementi di arredo devono essere tenuti in perfetto ordine e pulizia, pena la revoca dell'Autorizzazione Edilizia e della eventuale concessione di suolo pubblico.

L'eventuale concessione di suolo pubblico non può essere rilasciata prima dell'approvazione del progetto edilizio, mentre il rilascio dell'atto autorizzativo di tipo edilizio è subordinato a dimostrazione dell'avvenuto versamento del deposito cauzionale o stipula della polizza fideiussoria pari a €. 260.000 a garanzia della rimozione al termine dell'intervallo temporale autorizzato.

Bacheche

Sono ammesse in vetro temperato così da non compromettere la lettura dei fronti degli edifici o con struttura in ferro.

È vietato l'uso dell'alluminio anodizzato.

Si ritiene opportuno disciplinare altresì, la realizzazione, su ampie terrazze, di pergolati in legno o ferro (con esclusione dell'alluminio anodizzato), di pertinenza di unità a carattere residenziale.

La superficie occupata dal pergolato dovrà essere concordata con l'Ufficio.

Tale intervento è vietato sui balconi, pertanto si definisce "terrazza" una superficie utile, scoperta, posta a copertura di ambienti sottostanti.

La materia è disciplinata altresì dal vigente Regolamento Edilizio, a cui si rinvia, per i seguenti aspetti: antenne - condutture - canne fumarie - condizionatori - sportelli contatori.

AREE LIBERE DI PERTINENZA DELL'EDIFICATO STORICO

Le aree di pertinenza degli edifici, comprese nel perimetro dei tessuti storici, sono da tutelare come spazi urbani altrettanto significativi di quelli costruiti.

Sono pertanto consentiti tutti gli interventi mirati alla manutenzione e alla conservazione dei giardini, dei prati, delle alberature, degli orti, nonché alla rimozione di oggetti, materiali, baracche e quanto altro costituisce opera precaria che deturpa la qualità complessiva dei luoghi.

Per interventi (unitari su tutto l'edificio) di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, il rilascio della concessione è subordinato alla sistemazione ed al ripristino dell'area libera di pertinenza.

È consentita la realizzazione, nei resedi che presentano una percentuale di permeabilità superiore al 50%, di:

- piscine scoperte;
- pergolati, gazebo, piccoli forni e casette in legno non superiori a 8 mq.;
- manufatti tecnici quali locali autoclavi, centrali termiche e simili ove si dimostri l'impossibilità pratica di ospitare tali impianti all'interno degli edifici e comunque della superficie coperta massima di 8 mq.

L'insieme delle attrezzature di cui sopra non potrà ridurre la superficie permeabile al di sotto del 25% della superficie del lotto.

ALLEGATO 5

Linee guida al recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale

Sommario

1.....	Introduzione	3
2.....	Analisi dell'edilizia rurale	5
2.1	La tipologia.....	5
2.1.1.....	Le Prime Strutture Rurali	5
2.1.2.....	La casa colonica tradizionale	6
2.1.3.....	Nuovi tipi rurali del XX secolo	9
2.1.4.....	Le tabaccaie	10
2.1.5.....	Le ville fattoria	11
2.1.6.....	I nuclei rurali	12
2.2	Elementi identificativi e annessi.....	13
2.2.1.....	Sviluppo delle abitazioni e principi aggregativi	13
2.2.2.....	Gli ambienti interni	15
2.2.3.....	Il Fienile	18
2.2.4.....	Altri annessi	19
2.3	Spazi esterni.....	21
2.3.1.....	L'Aia	21
2.3.2.....	Il verde	21
3.....	Linee guida all'intervento sul patrimonio rurale	23
3.1	Aspetti insediativi e paesaggistici.....	23
3.1.1.....	Tratti insediativi	24
3.1.2.....	Il verde e l'ambiente	25
3.2	Aspetti volumetrici.....	27
3.2.1.....	Spostamento	27
3.2.2.....	Intervento nei ruderi	27
3.2.3.....	Demolizione e ricostruzione	28
3.2.4.....	Espansione con nuovi volumi	28
3.2.5.....	Contrazioni volumetriche	30
3.2.6.....	Addizioni storicizzate	31
3.3	L'organismo architettonico.....	32
3.4	Il linguaggio architettonico.....	35
3.5	Gli elementi decorativi.....	37
3.6	Gli elementi tecnologici.....	37
3.7	Altri manufatti.....	38
4.....	Esempi di riferimento	38
5.....	Sintesi	45

Il presente documento costituisce una guida sintetica alla lettura del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale del Comune di Palaia (PI) con l'obiettivo di meglio comprendere i suoi tratti identificativi e quindi avviare delle proposte di recupero consapevoli del fatto che intervenire su questo patrimonio significa lavorare su organismi funzionali ed elementi del patrimonio documentale storico dove molteplici fattori convergono generando sintesi uniche fra struttura e territorio, sintesi che vanno oltre il solo tratto formale.

Introduzione

Il patrimonio rurale ha origine antiche, legate ai primi processi di antropizzazione del territorio di Palaia. Delle prime e più antiche forme rurali probabilmente oggi non rimangono che deboli tracce in parte sepolte e in parte inglobate all'interno di evoluzioni successive, evoluzioni che possono essere lette come la risposta dell'edilizia rurale al mutare delle condizioni sociali, politiche e non da ultimo delle economie agricole. Già perché, come in parte indicato, parlare del patrimonio rurale nei soli termini di abitazione appare riduttivo, le strutture rurali erano sedi di vita e di lavoro dove ogni più piccolo aspetto mutuato dal tempo ha ragioni profonde legate a molteplici fattori.

I primi nuclei rurali risalgono alle colonizzazioni romane e forse anche etrusche anche se di queste prime forme non rimangono che debolissime tracce, perlopiù muri di fondazione. Come noto la caduta dell'Impero sancisce l'inizio di un periodo di incertezza caratterizzato da una contrazione delle popolazioni all'interno di nuclei murati; è il periodo dell'incastellamento e il contado viene lavorato da persone che giornalmente si recano nei campi e alla sera tornano al sicuro all'interno delle mura. Nel '200 e soprattutto nel '300 iniziano a formarsi i grandi possedimenti terrieri di signori residenti all'interno dei nuclei urbani e che affidano a dei coloni, più tardi mezzadri, la lavorazione delle terre. Questi secoli, soprattutto nei territori più vicini alle grandi città, vedono anche la costruzione delle prime dimore rurali, spesso nuclei compatti, quadrangolari, organizzati intorno a delle corti centrali. Ma la graduale riconquista del territorio e la sua riorganizzazione in termini produttivi è un fenomeno estremamente legato alle specifiche condizioni locali; è così che nei secoli successivi se in alcune aree si avrà una rigogliosa crescita in altre la situazione non sarà così favorevole. Nel 1500 e nel 1600 infatti il territorio rurale del Comune di Palaia risente di una lunghissima crisi demografica ed economica a seguito delle guerre pisano-fiorentine. Solo nel 1800, come testimoniano dei censimenti, risulta una ripresa demografica e quindi un recupero e sviluppo del patrimonio edilizio rurale. Si specifica come nel 1700 e 1800 un po' in tutta la regione Toscana si avrà un certo sviluppo del territorio e della produzione agricola anche a seguito di alcuni importanti interventi di bonifica. Il periodo seguente vede un lento e graduale consolidamento dei grandi possedimenti e delle forme di gestione del territorio.

E' a seguito della prima guerra mondiale e delle politiche fasciste di sostegno all'agricoltura che il territorio ricevette un altro particolare impulso; in questo periodo vengono introdotti edifici rurali di tipologia non tradizionale ma che con il passare del tempo subiranno progressive modifiche legate alle specificità del territorio. Nel secondo dopoguerra almeno fino agli anni '70 non si registra una particolare crescita. Anzi in questi anni si verifica un certo abbandono a favore dei nuclei abitati, testimoniato anche dallo sviluppo nei nuclei urbani della rete dei sottoservizi. La campagna venne progressivamente abbandonata ed inselvatichita. In particolare è fra il 1950 e il 1969 che si registra l'abbandono dei terreni e delle case. Tuttavia alcune zone sembrano risentire di particolari e locali sviluppi. Ad esempio nel 1965, con la pubblicazione del disciplinare per il "vino tipico chianti" alcune aree del Comune di Palaia vennero ricomprese nel comprensorio. La produzione del vino ebbe un particolare impulso ed allora i proprietari avviarono la ripresa dei terreni e dei fabbricati; i terreni più favorevoli e più adatti alla produzione del vino vennero riqualificati e i terreni più ripidi e in generale i terrazzamenti vennero lasciati in stato di abbandono poiché meno redditizi. Anche le case rurali prima abbandonate, vennero riutilizzate come residenza per i salariati agricoli che di sovente erano gli stessi mezzadri di prima.

Questa trasformazione ebbe un particolare risvolto a livello paesaggistico che può essere riassunto in tre punti:

1-I terreni abbandonati risultano essere spesso quelli più prossimi alle case di frequente edificate in zone emergenti per svariate ragioni, non ultima quella igienica. Lo stesso accade per i terreni vicino ai paesi che sorgono nelle parti più elevate del territorio sia per sicurezza che per salubrità. Da qui dipende anche un certo isolamento del centro abitato e la perdita di tutta una serie di percorsi pedonali che collegavano il paese al suo territorio come ad esempio i sentieri per le fonti, sostituite dalla rete pubblica.

2-Le case non recuperate vengono lasciate crollare con perdita dei tracciati di collegamento. Si scoraggia anche l'acquisto di questi immobili per non perdere il terreno agricolo acquisito a scapito della viabilità.

3-I boschi tendono a inselvaticirsi poiché non più frequentati come prima per la reperimento delle risorse, fondamentalmente legname e cibo.

Insomma il generale equilibrio che regnava fra parti coltivate e parti verdi boschive, tutte necessarie al sostentamento del mezzadro, nell'ultimo secolo si perde dapprima per lo spopolamento delle campagne e poi per il suo sfruttamento intensivo dei terreni.

Un particolare e singolare fenomeno mitiga lo squilibrio, ovvero quello dei camporaioli, persone che vivono in paese e mantengono un piccolo appezzamento di terreno prossimo all'abitazione da destinare a colture di vario tipo. Questa attività ha contribuito a mantenere vivi alcuni percorsi e tratti del territorio altrimenti persi.

In questi secoli a seconda delle diverse trasformazioni e del tipo di organizzazione del lavoro agricolo le case rurali hanno subito diverse trasformazioni tanto da presentare tratti variegati anche su porzioni di terreno circoscritte come testimoniano alcuni scritti quale ad esempio quello di G. Salvagnini, "Cultura e architettura della casa rurale, Montesfoscili, Valdera indagine su un campione di edilizia mezzadrile" edito nel 1977 quando, come rileva lo studio, era in atto un fenomeno di abbandono delle fabbriche rurali, parti delle quali previste in distruzione a seguito della fine della mezzadria ed all'abbandono della terra. Per la porzione di territorio individuata da Salvagnini le case rurali erano generalmente costituite da un unico alloggio dalla volumetria compatta e con tetto a capanna, distribuite uniformemente sul territorio senza particolari legami con la rete viaria pubblica. In questa porzione del territorio comunale si ritrova in continuazione la scala esterna di accesso al piano primo dove effettivamente erano i locali di abitazione, mentre al piano terra vi erano depositi, magazzini, spazi di lavoro e per il ricovero degli animali. La scala interna è una variante tipologica che appartiene più all'ultimo secolo e alle trasformazioni del ventennio fascista ma anche fra gli esempi precedenti al 1900, come rileva il Salvagnini, vi sono casi in cui la scala era interna e la cucina (fulcro dell'abitazione) al piano terra. Si registrano perfino casi dove la scala di accesso al piano primo ha uno sviluppo intersterno. Dunque oltre le generalità esiste un patrimonio estremamente ricco di cui talvolta è difficile stabilire una data di inizio ma che sicuramente nel corso del tempo ha subito continue trasformazioni e rimaneggiamenti, perfino delle contaminazioni provenienti da altre parti del territorio nazionale (con gli spostamenti dei mezzadri), talvolta facendole proprie.

Analisi dell'edilizia rurale

Ai fini delle Linee Guida ciò che interessa è l'edilizia rurale nel suo complesso e le profonde relazioni che questa ha instaurato nel corso del tempo con il proprio territorio fino a conferire tratti distintivi unici. Da questo punto di vista nel proseguo del documento si farà riferimento a degli aspetti tipologici utili alla identificazione sia dei tipi edilizi rurali e delle parti di questi, ma si precisa che sul territorio potranno sempre essere rilevati elementi difforni e/o non del tutto allineati alle tipologie definite. Pertanto, ai fini del rispetto del patrimonio, nell'approccio al bene occorrerà sempre fare opportune verifiche e studi approfonditi volti a chiarire lo sviluppo della struttura, i suoi elementi identificativi, il suo rapporto con il territorio, senza cadere in approssimazioni o semplici assimilazioni con i tipi definiti nelle Linee Guida che potrebbero generare progetti di recupero superficiali e una perdita di ricchezza del patrimonio esistente.

La tipologia

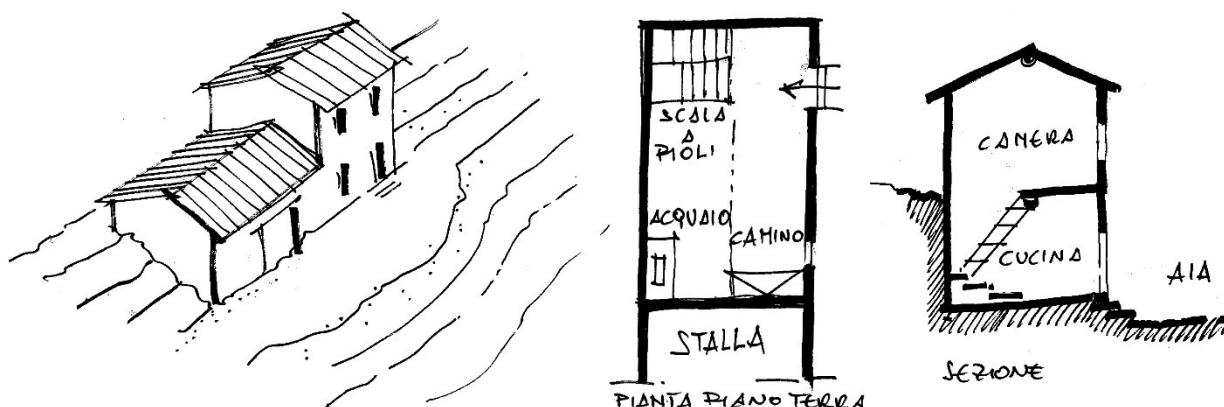
In questa sezione sono indicati e descritti alcuni elementi fondamentali utili alla definizione tipologica della dimora rurale nel Comune di Palaia. La sezione contiene anche alcuni capitoli afferenti delle specificità presenti su territorio.

Le Prime Strutture Rurali

A volte è difficile stabilire, anche approssimativamente, il periodo di realizzazione di un edificio rurale, “per la tenace persistenza nel tempo di materiali, tecniche edilizie, modelli formali e distributivi”¹. Tecnica, materiali e modelli formali-distributivi sono elementi profondamente connessi fra loro difatti l'utilizzo di determinati materiali è legato alla specificità di ogni contesto, alla vicinanza e facile reperibilità dei materiali da costruzione. A questo ambito si ascrive anche l'utilizzo di determinati legnami piuttosto che altri e quindi della sezione delle travature per i solai interpiano e le coperture. Non bisogna dimenticare la disponibilità e l'evoluzione dei mezzi di lavoro come quelli per le lavorazioni di taglio del legname e nemmeno la disponibilità di manodopera per la realizzazione dei fabbricati. Comunque la possibilità di reperire facilmente legnami con determinate sezioni e dunque con specifiche resistenze ha influito sull'ampiezza dei locali interni e quindi sull'ampiezza del fabbricato nel suo complesso. I modelli più antichi in generale si contraddistinguono per una immediatezza di passaggio fra materia-tecnica-forma, presentano sezioni di fabbricato molto più contenute rispetto a quelli più recenti, estrema semplicità formale e sviluppo verticale. Sono abitazioni costituite da pochi ambienti, generalmente due: la cucina è posta al piano terra e da questa una semplice scala in legno (talvolta scala a pioli) adduce al piano superiore dove era posizionata la camera. Al lato dell'abitazione poteva sorgere un ulteriore locale dedicato al ricovero degli animali. Questo sviluppo verticale, come sempre accade nell'architettura rurale, ha molteplici fattori fra cui: il contenimento delle opere di fondazione e quindi degli scavi da eseguire, il contenimento delle sezioni lignee per solai e coperture, la difesa da malviventi (il piano terra aveva generalmente una unica porta di accesso e poche altre finestre di sezione molto contenuta), un migliore controllo dei terreni di pertinenza da posizione più elevata.

Le architetture rurali più antiche inoltre tendenzialmente sorgono su pendii collinari e presentano un piano terra parzialmente interrato (lato verso monte). La ragione è chiaramente igienica poiché spesso il fondo valle, soprattutto nel basso e alto medioevo, era luogo malsano, palustre e/o comunque soggetto a occasionali allagamenti. Pertanto i pendii collinari si prestavano meglio alle colture e come prassi l'abitazione doveva sorgere in posizione baricentrica rispetto l'area coltivata di pertinenza così da esercitare anche una funzione di controllo.

Tuttavia alcuni studi rilevano come anche nei secoli più recenti si siano venute edificando abitazioni rurali temporanee realizzate con tecniche elementari che potevano ricalcare proprio i modelli più antichi.



¹ G. Salvagnini, *Resedi rurali in Toscana, Architettura paesaggio cultura*, Salimbeni, Libreria Editrice, Firenze 1980.

Nello schema sopra è riportato un esempio di dimora primitiva. L'abitazione è concentrata nel volume verticale e al lato un edificio ad un unico piano dedicato al ricovero degli animali.

La casa colonica tradizionale

Sulla base di studi condotti nel corso degli anni passati e dei censimenti operati è distinguibile su territorio comunale una tipologia di dimora rurale che presenta una maggiore frequenza. Si precisa tuttavia che il presente studio è condotto ai fini del recupero e del rispetto dell'architettura rurale in genere e quindi anche di quegli esempi meno comuni. Da questo punto di vista mantenere la diversità è pertanto fondamentale senza cadere in facili assiomi o riduzioni che potrebbero in qualche maniera impoverire il patrimonio. La definizione di una tipologia prevalente non deve essere intesa come modello pratico a cui rapportarsi costantemente negli interventi di recupero bensì come una serie di indicazioni utili alla comprensione del territorio e dei suoi tratti distintivi.

Si precisa inoltre che la descrizione di seguito riportata della casa colonica segue le indicazioni presenti in numerosi studi i quali identificano come "tradizionale" quelle strutture risalenti fino agli inizi del XX secolo, comunque precedenti al primo conflitto mondiale.

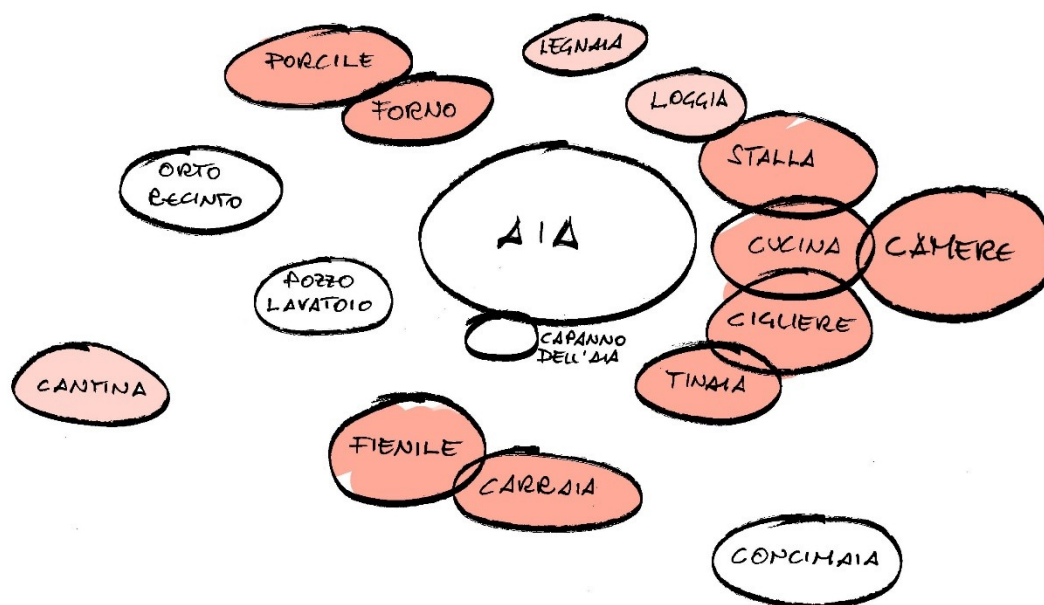
L'abitazione rurale nel territorio del Comune di Palaia risulta per lo più essere monofamiliare, con un volume compatto dalla copertura a capanna non sempre con una linea di colmo continua. La distribuzione delle strutture rurali è uniformemente sul territorio senza particolari influenze dettate dalla rete viaria pubblica. Una più frequente dipendenza dalla strada si avrà in anni più recenti comunque a partire dal primo conflitto mondiale. In alcuni casi, forse quelli più antichi, il terreno incide sulle caratteristiche volumetriche dell'edificio ma nella maggior parte dei casi il terreno è stato rimodellato per accogliere la struttura. Molto spesso nell'edificio appaiono chiare tracce di ampliamenti successivi, testimonianza dello sviluppo del nucleo familiare e/o delle terre messe a coltivo sottratte alle aree boschive.

Nella grande maggioranza dei casi l'abitazione rurale è organizzata su due livelli. Generalmente gli ambienti di lavoro e/o di ricovero degli animali sono posti al piano terra e gli spazi abitativi posti al piano primo. Si accede al secondo livello con una scala esterna al volume del fabbricato ma non sono rari i casi in cui la scala è interna al volume e l'ambiente cucina, spazio fondamentale della dimora rurale, posto al piano terra a diretto contatto con gli ambienti di lavoro.

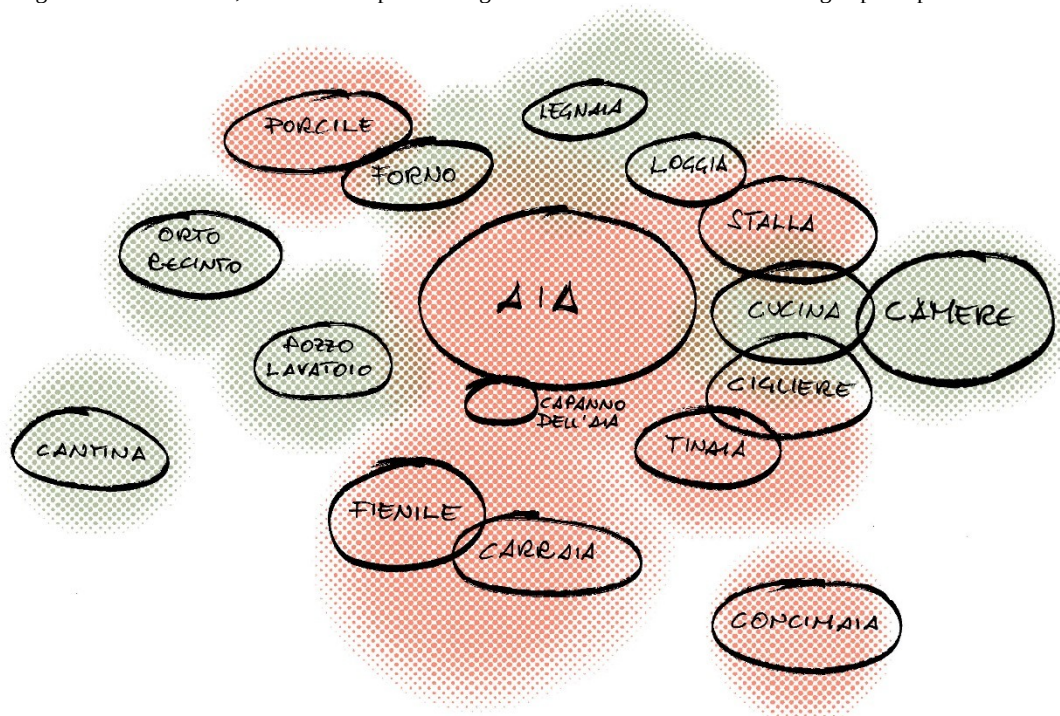
Al piano terra dell'abitazione spesso trovano dimora ambienti quali la stalla, il cigliere, la carraia. Tuttavia se praticamente mai la stalla è separata dal corpo dell'abitazione, la carraia può essere esterna, associata in tal caso al volume separato del fienile. Una maggiore varietà di posizione e articolazione riguarda altri annessi come il forno, il pollaio, la porcilaia, la cisterna, il pozzo ecc., meglio descritti nei capitoli afferenti.

Quello che a livello tipologico interessa sottolineare è che se la cucina costituisce il perno dell'abitazione, intorno al quale tutti gli ambienti ruotano e si relazionano, all'esterno è lo spazio dell'aia a costituire il fulcro dell'organizzazione planivolumetrica dell'abitazione rurale. L'aia, spazio esterno sempre presente, è il primo luogo dove vita e lavoro si incontrano, dove le normali mansioni domestiche si intrecciano in maniera indissolubile con le attività lavorative, una vera e propria stanza all'aperto che oggi forse definiremmo multifunzionale ed intorno alla quale si organizzano i diversi volumi e tutti gli altri annessi.

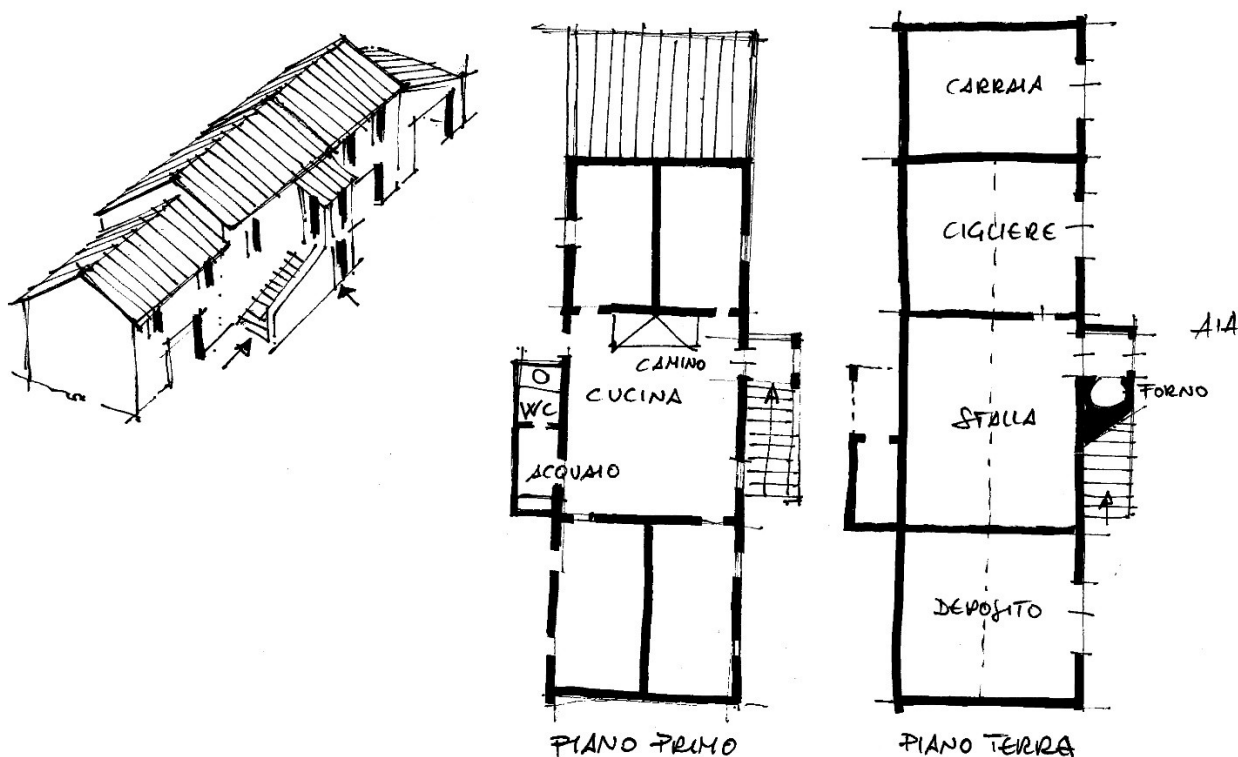
Questo binomio, volume costruito dell'abitazione e spazio esterno dell'aia, è talmente forte da costituire forse il vero elemento fondante della tipologia dell'abitazione rurale nel Comune di Palaia e non solo.



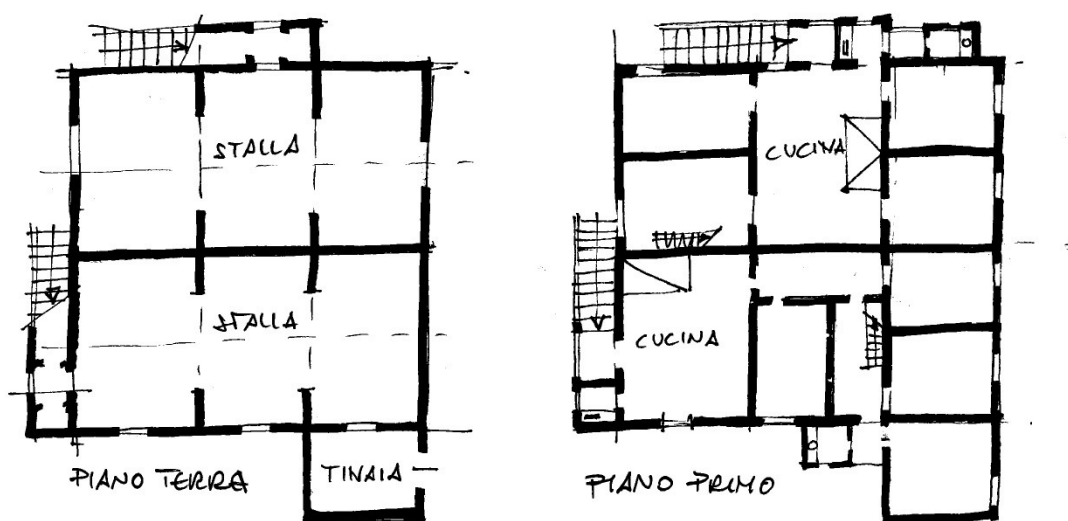
Nello schema sopra sono indicati tutti gli spazi più ricorrenti nella dimora rurale tipo nel Comune di Palaia. Nella tonalità più scura sono indicati gli ambienti costruiti, nella tonalità più chiara gli ambienti semichiusi e in bianco gli spazi aperti.



Nello schema sopra è indicata la profonda relazione fra gli ambienti di vita e di lavoro presente nella dimora rurale. In rosso sono indicati gli spazi e le attrezzature principalmente dedicati alle attività aziendali, in verde gli spazi e le attrezzature con vocazione domestica. In questo quadro il rapporto fra lo spazio esterno e produttivo dell'aia e quello interno e domestico della cucina ha una fondamentale rilevanza.



Nello schema sopra è graficizzata un dimora rurale unifamiliare tipo particolarmente diffusa sul territorio con scala di accesso esterna.



Nello schema sopra è graficizzata un dimora rurale bifamiliare tipo con scale di accesso esterne. Edifici come questi sono generalmente il risultato di due processi evolutivi, l'uno costituito da aggregazioni di volumi ad un primo nucleo dalle dimensioni più contenute, l'altro costituito dalla suddivisione in più unità abitative di un unico blocco originario unifamiliare.

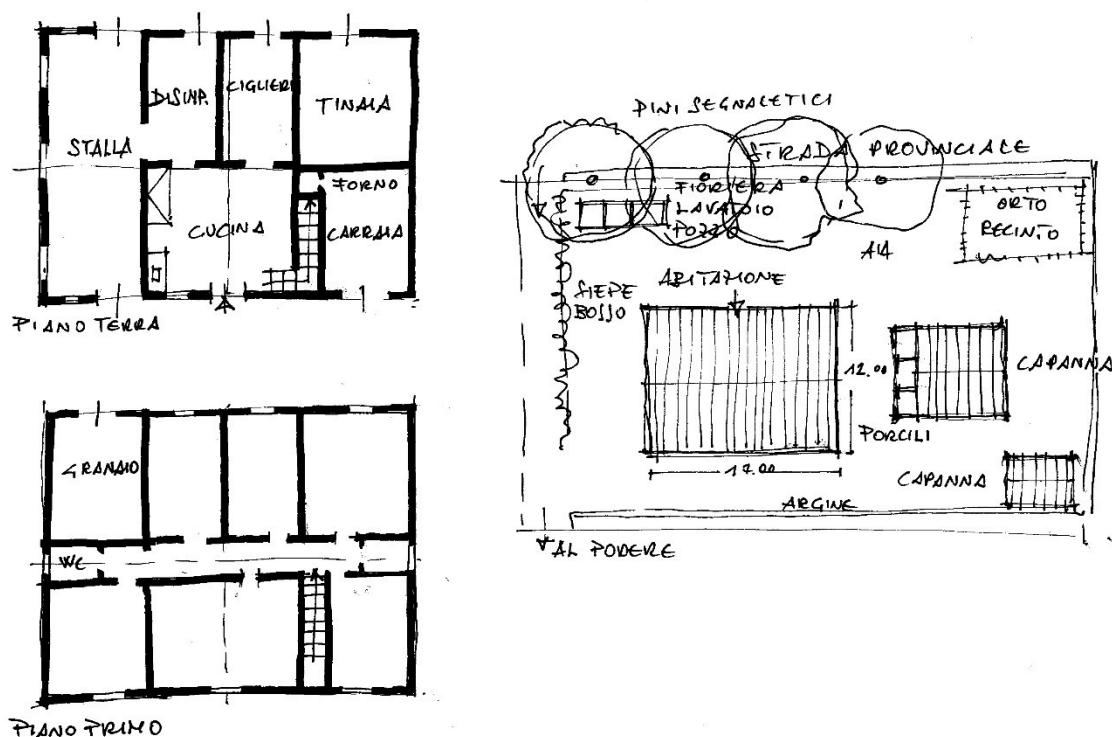
Nuovi tipi rurali del XX secolo

Negli anni '20 del secolo scorso vennero introdotti alcuni tipi edilizi. Generalmente sono tipi edilizi solidi e razionali, con scala, forno e gabinetto all'interno dell'abitazione. Anche la cucina si trova al piano terra, tratto risalente ai primi tipi edilizi rurali ma molto rara negli sviluppi successivi. Partendo dagli aspetti più generali e insediativi sono edifici che appaiono ricercare una maggiore relazione con le vie di comunicazione, aspetto questo meno presente nell'edilizia tradizionale. Sorgono spesso vicino alle vie di transito e anche in posizione di fondo valle in relazione alle migliori condizioni igieniche a seguito di bonifiche e interventi di contenimento degli alvei fluviali. La volumetria

dell'abitazione presenta proporzioni differenti rispetto ai tipi tradizionali; sempre sviluppata su due piani, presenta tratti di maggiore proporzionalità fra larghezza e profondità rispetto ai tipi tradizionali che privilegiano sempre un'asse direzionale piuttosto che l'altro.

Al piano terra oltre la cucina sono presenti una serie di ambienti di lavoro e di ricovero degli animali precedentemente allocati in annessi esterni e/o superfetazioni successive. E' così che la stalla, la tinaia, la carraia e il forno trovano in questi tipi rurali posizione al piano terra a diretto contatto con la cucina talvolta in diretta comunicazione. Sempre nella cucina è la scala interna che conduce al piano successivo dove sono allocate le camere e talvolta anche un granaio da cui è possibile accedere direttamente dall'esterno attraverso rampe, riporti di terreno o carrucole. Al piano primo è posizionato il gabinetto interno alla sagoma del volume. Compare a questo piano lo spazio distributivo per addurre alle diverse camere, spazio comunque non presente nella tipologia tradizionale.

Anche i prospetti sono profondamente diversi rispetto alla tradizione, viene introdotta la simmetria delle bucatore, aspetto prima sconosciuto all'edilizia rurale ed anche le bucatore stesse hanno proporzioni differenti con maggiori sviluppi della superficie vetrata per la salubrità degli ambienti interni. Un aspetto interessante, segno dell'evoluzione dei tempi e forse della incombente cultura architettonica funzionalista in affermazione proprio in quegli anni, riguarda proprio le bucatore che assumono tratti differenti a seconda della funzione degli ambienti interni. E' questo un aspetto presente anche nel tipo tradizionale ma mentre in quel caso è presente una certa spontaneità legata a questioni di opportunità di materiali e tecniche a disposizione del periodo di realizzazione dell'ambiente che può anche non coincidere con il primo nucleo rurale, in questo caso è presente una intenzionalità progettuale. Questa differenziazione delle bucatore riguarda proprio il piano terreno dove sono allocati quasi tutti gli ambienti di lavoro. Ed allora l'ambiente stalla è direttamente riconoscibile dall'esterno per le ampie finestrate a ridosso del solaio del piano primo, tutti gli ambienti di lavoro come la carraia, la tinaia e pure il granaio al piano primo sono distinti da ampi accessi utili all'ingresso dei mezzi o alla facile movimentazione delle merci. Anche l'ingresso dell'abitazione è contraddistinto usualmente da semplici motivi di decoro che quasi sempre si traducono in una cornice dal profilo ad arco. Pertanto la simmetria inizialmente richiamata che governa chiaramente il partito di facciata e che ha il suo asse coincidente con l'ingresso all'abitazione subisce localizzate digressioni legate alle necessità funzionali.



Nello schema sopra è riportato un esempio di dimora dei primi decenni del XX secolo. A sinistra pianta del piano terra e primo, a destra l'organizzazione del resede.

Le tabaccaie

La coltivazione del tabacco in toscana ha origini antiche. Subì un notevole incremento a seguito del 1815 allorché venne casualmente scoperto il metodo di produzione del sigaro toscano che ebbe fin subito un notevole successo. Su questa scia molti territori vennero adibiti alla produzione del cosiddetto tabacco Kentucky. Questo tipo di tabacco predilige terreni profondi, freschi, di medio impasto, naturalmente fertili e ricchi di sostanza organica come nel caso di alcuni fondovalle nel territorio di Palaia che sul finire del 1800 vide un progressivo aumento della produzione. Questo tipo di coltura necessitava di locali specifici per la cura del prodotto a seguito del raccolto:

- i locali dovevano permettere lo “stendaggio” delle filze di foglie
- i locali dovevano essere dotati di prese d’aria per la regolazione dell’umidità durante la cura,
- i locali dovevano essere dotati anche di ambienti chiusi
- i locali dovevano permettere l’affumicazione del prodotto attraverso l’accensione di fuochi con legna secca di essenza forte (faggio, leccio, quercia e simili) per ottenere un fumo senza fiamma.
- i locali dovevano permettere il raggiungimento e mantenimento di determinati livelli di temperatura.

Nel territorio venne così introdotta una tipologia fino ad allora sconosciuta, la tabaccaia appunto, edificio già codificato in altri ambiti territoriali sulla base delle specifiche esigenze della prima lavorazione del prodotto. Con l’avvento di moderni sistemi di produzione la coltura del tabacco nel territorio comunale entrò in crisi fino al suo abbandono.

Sul territorio Comunale si distinguono le tabaccaie di:

- Tabaccaia in località Vacevoli, Montefoscoli
- Tabaccaia in località Molino del Roglio
- Tabaccaia in località Forcoli
- Tabaccaia in località Baccanella

Sono tutti edifici dai tratti simili caratterizzati da una pianta modulare, tripartita e dallo sviluppo generalmente rettangolare. Volumetricamente presentano una porzione centrale più alta rispetto alle porzioni laterali di altezza più contenuta. Sono volumi generalmente compatti, caratterizzati da poche bucaure per lo più concentrate nella parte alta dell’edificio per permettere l’evacuazione dell’umidità prodotta nel processo di essiccamento. Generalmente gli ambienti interni sono a tutta altezza per permettere la stesura di più file di filze di foglie.

Dal punto di vista strutturale sono ambienti semplici, con struttura in muratura e tetto con struttura lignea.

Come indicato la pianta presenta uno sviluppo longitudinale caratterizzato dalla ripetizione del modulo tripartito. La porzione centrale, come indicato più alta rispetto a quelle laterali, fungeva sia da spazio distributivo che da ambiente per l’essiccamento del fogliame; la sua ampiezza era tale da permettere il passaggio anche di mezzi meccanici. Ai lati dello spazio centrale erano le altre sale per le diverse fasi di lavorazione. La semplicità dell’organizzazione dello spazio ha permesso talvolta rotazioni a 90° dell’asse di sviluppo, in relazione alla conformazione del lotto di proprietà o altre necessità, senza sostanziali alterazioni distributivo-architettoniche. In alcuni casi il fronte dell’edificio principale è anticipato da una porzione dedicata ad uffici.

Le ville fattoria

Altra tipologia presente sul territorio è la villa fattoria. Sono abitazioni che presentano tratti sostanzialmente differenti rispetto all’abitazione rurale così come definita nei precedenti capitoli. Sono generalmente le abitazioni dei proprietari terrieri e presentano tratti volumetrici ed architettonici ben definiti tanto da essere talvolta oggetto di vincolo storico-artistico da parte della Soprintendenza locale (in caso di oggetto di vincolo si rimanda direttamente al vincolo stesso).

Intorno a questi fabbricati sono nati degli annessi in posizione distaccata o in adiacenza all’abitazione stessa ed anche in questo caso si rimanda al vincolo, se presente, ed ai suoi specifici contenuti.

Per quanto riguarda gli annessi presenti si rimanda ai paragrafi successivi per loro definizione.

- Villa Fattoria di Casanova Colleoli
- Villa Fattoria di Usigliano

- Villa di Poggio Ascio
- Villa Fattoria di Collelungo
- Villa la Palazzina

Si precisa che la Villa Fattoria pur ricadendo nel territorio rurale presente elementi sostanzialmente differenti dall'abitazione rurale tradizionale. Nella Villa Fattoria è sostanzialmente assente o comunque meno presente quel principio di estrema utilità che caratterizza ogni elemento, ogni aspetto dell'edilizia rurale propriamente definita. In questa struttura "la rappresentanza" trova maggiore spazio rispetto alla casa del colono, essendo essa generalmente l'abitazione del proprietario terriero. Nella Villa Fattoria è distinguibile una precisa volontà progettuale figlia di un pensiero architettonico maturato ad un determinato momento storico da maestranze qualificate. Questo non vuol dire che nel corso del tempo non siano intervenute modificazioni, anzi anche in questo caso le strutture si sono adeguate alle diverse necessità e/o conquiste tecnologiche eppure il suo nucleo storico ha mantenuto un preciso carattere architettonico.

I nuclei rurali

Nel Comune di Palaia sul territorio rurale si distinguono anche alcuni raggruppamenti di fabbricati, abitazioni rurali, che non hanno mai raggiunto una vera e propria dignità di borgo poiché mancano di quella concentrazione necessaria o di una qualche riflessione compiuta sullo spazio e sui servizi dedicati alla collettività. Nel migliore dei casi come unico servizio dedicato alla collettività questi nuclei registrano la presenza di chiese. Sono per lo più nuclei generati dalla necessità, talvolta sorti all'interno di grandi proprietà terriere dove l'attività agricola e i livelli di produzione necessitavano di importanti contributi in termini di manodopera, talvolta generati da possibili vantaggi determinati dalla prossimità delle abitazioni (fra cui la difesa). Questi nuclei generalmente si sono sviluppati in prossimità dell'antica viabilità di campagna determinandone parziali allargamenti; è come se lo spazio strada subisse un progressivo allargamento ed una successiva restrizione fino al recupero della normale sezione stradale. Al bordo di questo allargamento sono posizionate in forma sparsa le abitazioni rurali, volumetricamente indipendenti l'una dall'altra, senza mai creare delle vere e proprie cortine murarie continue.

Queste abitazioni non sempre presentano tutti i servizi e gli annessi propri all'abitazione rurale tradizionale; fienili, forni e altri annessi legati alla produzione agricola sono talvolta accorpati, ovvero non legati alla singola unità ma dimensionati sulla base della produzione di tutto il territorio di pertinenza.

Quando presente, lo spazio prodotto dall'allargamento della viabilità era un vero e proprio spazio multifunzionale caratterizzato dalla presenza di continui scorci verso il paesaggio circostante. Questo veniva utilizzato per la lavorazione dei prodotti agricoli e per il commercio, nonché chiaramente come luogo di incontro della collettività; una sorta di aia condivisa.

Si distinguono alcuni nuclei rurali sul territorio:

- Sant'Andrea 1
- Sant'Andrea 2
- Sant'Andrea 3
- La Palazzina
- La Palazzina – San Giorgio
- Usigliano 1
- Usigliano 2
- Agliati 1
- Agliati 2
- I Luoghi
- Collelungo
- Lo Scasso
- Casanova
- Le Capanne
- Le Capannacce

- Il Castello
- La Casina
- Pozzo
- Castellare 1 e 2

Si precisa che generalmente questi nuclei sono costituiti da abitazioni rurali e/o ville fattoria e per tutti questi tipi di spazi valgono le considerazioni sulla volumetria, sull'architettura, sugli ambienti interni ed esterni già sviluppate nel presente documento.

Elementi identificativi e annessi

In questa sezione vengono approfonditi alcuni tratti dell'abitazione rurale afferenti la sua capacità di rispondere nel tempo alle diverse esigenze legate alla produzione e alla conservazione e difesa della vita.

Sviluppo delle abitazioni e principi aggregativi

In riferimento agli elementi trattati nei capitoli precedenti si distinguono alcuni meccanismi di crescita nelle dimore rurali del Comune di Palaia.

Raramente le abitazioni rurali si presentano oggi come volumi concepiti e realizzati secondo una precisa volontà progettuale in un tempo definito. Nella totalità dei casi esse appaiono come organismi sviluppati nel corso del tempo adeguatesi alle necessità delle diverse produzioni, allo sviluppo delle tecniche di coltura, alla crescita del nucleo familiare, all'aumento dei terreni coltivati ed anche al miglioramento delle condizioni di vita. I motivi di questi sviluppi possono essere numerosi, sta di fatto che oggi le dimore rurali si presentano come volumi articolati testimoni modesti e silenziosi, ma non per questo meno forti, dell'incedere della storia.

In riferimento al capitolo precedente si distinguono dimore costituite da una volumetria organizzata lungo un asse prevalente dove sono evidenti addizioni successive. In questi casi è chiaro come da un corpo/sezione più antica e in taluni casi anche più alta rispetto al resto dell'abitazione, si siano nel corso del tempo venute addossando altre sezioni generalmente della stessa ampiezza. Il rispetto dell'ampiezza e dunque della profondità dell'edificio è probabilmente da imputare alle semplici tecniche costruttive adottate, alle capacità dei materiali a disposizione, agli strumenti ed alle maestranze che potevano intervenire nella costruzione.

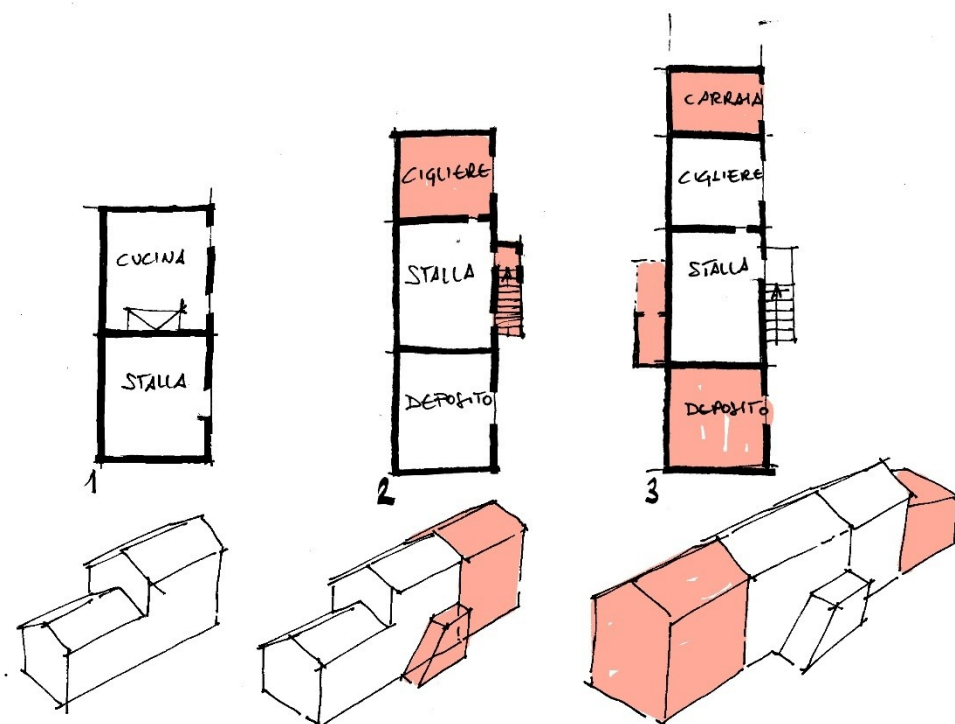
In questo quadro gli orizzontamenti costituiti dal solaio interpiano e dalla copertura, tutti realizzati con travature lignee, hanno un ruolo fondamentale. Ovvero le dimensioni dei diversi corpi/sezioni sono con ogni probabilità da imputare alle capacità delle essenze lignee reperite in loco.

Sta di fatto che ad oggi si distinguono volumi semplici organizzati lungo un asse prevalente dove sono evidenti diverse sezioni aggiunte, talvolta distinte anche per destinazione funzionale. La copertura per questo tipo di aggregato è sempre a capanna ma la linea di colmo può presentare anche diverse altezze, in relazione alle diverse sezioni ed alle destinazioni funzionali di queste. A partire da un corpo più antico l'addizione di ulteriori sezioni può essere avvenuta tutta su un lato o su entrambi i lati del primo nucleo in relazione alla conformazione del terreno ed alle necessità funzionali. Nelle abitazioni che sorgono sui pendii collinari, quelle più antiche secondo alcuni studiosi, le aggregazioni sono nella totalità dei casi avvenute perpendicolarmente alla linea di massima pendenza del terreno. Nelle abitazioni di fondo valle o di crinale si registrano anche degli esempi più articolati, con espansioni secondo l'asse longitudinale e trasversale al primo nucleo.

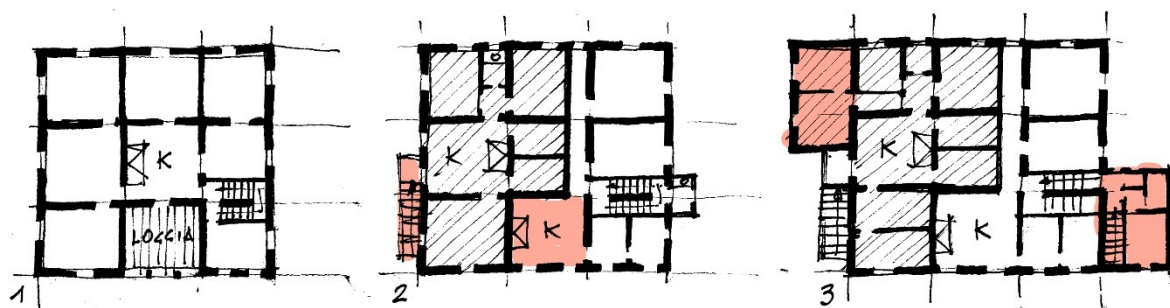
Non sono rari anche esempi di abitazioni rurali costituiti da volumi dallo sviluppo più quadrangolare, con tetti a padiglione talvolta caratterizzati dalla presenza di colombaie. Benchè questi esempi denotino con maggiore evidenza una volontà progettuale più definita rispetto quelli sopra descritti, anche questi casi sono caratterizzati da opere di continuo adeguamento sia interne che esterne al volume. Sono queste abitazioni che sorgono su terreni generalmente più regolari, dal fondo pianeggiante e dove le parti aggregate, quando presenti, rispondono in termini di posizione a ragioni funzionali e ambientali.

Al volume principale dell'abitazione si sono nel corso del tempo venuti associando edifici annessi dedicati alla cottura degli alimenti, all'approvvigionamento idrico, al ricovero degli animali e dei

mezzi nonché alla conservazione/lavorazione dei prodotti agricoli. In tutti questi casi è lo spazio esterno, quello dell'aia a costituire il perno intorno al quale tutti i fabbricati si articolano.



In relazione alla dimora rurale unifamiliare tipo nello schema sopra è ipotizzato un processo di crescita che a partire dal primo nucleo costituito da una dimora primitiva evolve attraverso aggregazioni di volumi lungo l'asse longitudinale. Scale e piccole volumetrie legate a servizi sono generalmente addossate ai fianchi degli edifici. Sempre sui fianchi dell'edificio, soprattutto sul lato opposto all'ingresso, possono essere addossate piccole volumetrie destinate a porcili e pollai.



In relazione alla dimora bifamiliare tipo nello schema sopra è ipotizzato un processo di trasformazione. In origine l'edificio è unifamiliare e presenta una pianta compatta con scala interna e loggia al piano primo inglobata nella volumetria (fig. 1). Le prime trasformazioni avvengono principalmente all'interno della dimora con la suddivisione equa degli ambienti (fig. 2). In questa fase gli spazi interesterni, come la loggia, vengono chiusi per ricavare degli ambienti. Generalmente vengono aggiunti anche i connettivi verticali esterni. In fasi successive le trasformazioni divengono più pesanti e coinvolgono l'esterno del fabbricato con l'aggiunta di nuove volumetrie (fig. 3). In questa casistica non sono rari processi di espansione di una unità abitativa a discapito dell'altra.

Gli ambienti interni

Di seguito vengono definiti gli ambienti interni alla dimora rurale premettendo alcune precisazioni:
1-Non tutti gli ambienti definiti potranno trovarsi in una unica dimora rurale; generalmente a seconda delle produzioni e delle aree geografiche (che possono essere anche molto contenute) vengono sviluppati determinati tipi di ambienti piuttosto che altri.

2-Non tutti gli ambienti definiti potranno trovarsi all'interno della dimora rurale; anche in questo caso a seconda delle produzioni e delle aree geografiche, alcuni di questi spazi possono trovarsi all'interno della dimora o assumere dignità di edificio esterno (edificio annesso alla dimora).

La cucina – La cucina è sicuramente l'ambiente principale della dimora rurale tanto da essere identificata essa stessa come *la casa*. Da rilevamenti condotti dagli anni '70 in poi questo spazio, nella tipologia tradizionale, appare di preferenza posizionata al piano primo e da questa è possibile accedere direttamente a tutti gli altri ambienti abitativi (le camere). Di sovente si accede alla cucina tramite una scala esterna anche se come indicato non mancano esempio con scala interna e cucina al piano terra. In particolare quest'ultima conformazione appare più in uso nei primi tipi edilizi rurali ed è un tratto che si riproporrà nel XX secolo con l'introduzione di nuove tipologie. Alcuni studi¹ legano la posizione della cucina a fattori climatici (alta collina=cucina piano terra; collina=cucina piano primo) ma il fenomeno appare sicuramente anche storico².

Nella cucina ha sede l'elemento che appare costituire il vero perno di tutta la dimora rurale, **il camino**. Questo elemento meriterebbe una trattazione molto ampia se non altro per la perizia con il quale veniva realizzato, in questo contesto ci si limita ad osservare che questo elemento ha una importanza fondamentale e nel corso del tempo si è evoluto in diverse configurazioni fra cui la più interessante, anche a livello spaziale, è quella in cui il camino si configura come una sorta di alcova dove, ai lati, trovano spazio anche due panche per la seduta. Nell'area di Montefoscoli e Valdera la soluzione più in uso appare essere quella che consta di una cappa che poggia il lato libero su mensola o pilastro di mattoni. "Il piano del fuoco è rialzato di circa 40/50 cm del pavimento ed abbastanza profondo da accogliere una bassa panca di legno sufficiente a due persone disposta lungo uno dei due lati corti (quello contro il muro se il camino è d'angolo); l'altro lato, molto spesso, si eleva fino all'altezza di un metro e contiene il fornello per il fuoco e il carbone"³. Si sottolinea che per la corretta e necessaria estrazione dei fumi il camino ha una canna fumaria in muratura che arriva ovviamente fino a tetto e che, nel suo percorso, ha di solito delle deviazioni per questioni di tiraggio e reflussi.

Altro elemento importante interno allo spazio della cucina è l'**acquaio**, elemento in pietra sagomato sorretto su muretti in mattoni. Inizialmente allocato in corrispondenza di un muro esterno dell'abitazione e in prossimità di una finestra, l'acquaio ha poi, in taluni casi, assunto dignità di piccolo ambiente specificatamente dedicato. La zona dell'acquaio talvolta è stata ottenuta in un ambiente realizzato successivamente ed estradossato al volume dell'abitazione e talvolta è stato ricavato in prossimità dell'ingresso, allungando il piano di arrivo della scala di accesso.

Le Camere – Le camere sono quasi sempre allocate al piano primo e ad esse – nei tipi più tradizionali – si accede direttamente dalla cucina anch'essa posta al piano primo. Non esistono spazi distributivi, quali corridoi o disimpegni che medino il passaggio fra cucina e camere, il passaggio è diretto. Negli sviluppi dell'abitazione occorsi nel tempo può capitare che alcune camere risultino di passaggio. Altra particolare attenzione è rivolta alla dimensione e posizione delle finestrate, usualmente di sezione molto contenuta per non disperdere il calore in inverno, per schermare dal vento e vista l'assenza di vetri; tradizionalmente le finestre erano schermate solo da scuri in legno. Altra accortezza riguarda la posizione del camino nei confronti delle camere, difatti capita che lo stesso sia posizionato nel muro di separazione fra cucina e una delle camere così da sfruttare la radiazione di calore prodotta dalla parete di confine.

Il bagno – E' una conquista abbastanza recente nella dimora rurale e talvolta ottenuta anche in anticipo rispetto alle dimore urbane. Nell'area interessata si ha notizia della realizzazione di latrine nelle case rurali già dalla metà del XIX secolo.

Nelle forme più antiche il bagno come ambiente autonomo non esisteva. Suppliva al servizio lo spazio esterno, nei momenti diurni e in quelli notturni una tubazione che correva esterna al volume della casa, lungo la facciata del fabbricato, costituita da elementi di terracotta di sezione tronco conica di circa 30/40 cm di altezza, infilati l'uno di seguito all'altro e che arrivava fino al davanzale della camera; l'abbocco era coperto con un semplice coperchio di legno. La tubazione arrivava fino ad un orcio in terracotta posto alla base dell'edificio, parzialmente o del tutto interrato; a riempimento veniva svuotato e utilizzato per la concimazione. L'introduzione del bagno non produsse particolari alterazioni nella distribuzione della dimora rurale; secondo il principio della convenienza il servizio

1 R. Biasutti, *La casa rurale nella Toscana*, Zanichelli Editore, Bologna 1938.

2 G. Salvagnini, *Resedi rurali in Toscana, Architettura paesaggio cultura*, Salimbeni, Libreria Editrice, Firenze 1980, pp. 42.

3 G. Salvagnini, *Cultura e architettura della casa rurale, Montefoscoli, Valdera indagine su un campione di edilizia mezzadrile*, Edizioni Medicea, Firenze 1977, pp 30.

venne spesso realizzato all'esterno in un volume addizionato al corpo dell'edificio. Spesso sospeso su travi a mensola in legno, acciaio e più raramente pietra questo spazio trova di sovente posizione o in prossimità dell'arrivo della scala esterna, talvolta prolungando il pianerottolo di sbarco, o nella parete opposta all'ingresso ma sempre a diretto contatto con la cucina. L'evoluzione dei sistemi e il miglioramento delle condizioni igieniche, come indicato, portò anche alla creazione di un piccolo spazio dedicato all'acquaio talvolta posto in diretta comunicazione con il bagno a creare un unico blocco "umido" completamente esterno alla volumetria del fabbricato.

Nelle prime realizzazioni il bagno era costituito sostanzialmente da una latrina, un semplice gradone con foro circolare e coperchio di legno o pietra. A seguito dell'evoluzione dei tempi e con l'introduzione di nuovi tipi edilizi, negli anni '20 anche in qualche dimora tradizionale il bagno venne modificato o ampliando il piccolo volume esterno fino a comprendere un lavabo e una vasca a sedile, oppure spostando il servizio all'interno sottraendo un angolo di qualche stanza.

Il forno – Questo spazio nell'area di interesse assume molteplici configurazioni, si tratta di un ambiente costituito dalla cella di cottura e da un piccolo spazio antistante, talvolta protetto da tettoia, talvolta realizzato in muratura. Anche la sua posizione è varia, difatti in alcuni casi è realizzato come spazio a se stante, talvolta facente parte di un annesso esterno e ancora talvolta addossato alla volumetria dell'edificio.

In particolare in relazione a questa ultima soluzione, ovvero addossato al volume del fabbricato anche in questo caso si trovano molteplici soluzioni: nel sottoscala al piano terreno, nella loggetta caposcala, addossato al fronte della casa, su un fianco o sul retro. Nella maggior parte dei casi si accede al forno direttamente dall'esterno, in alcuni casi è possibile accedervi anche da un locale di lavoro posto al piano terra e/o da uno degli ambienti interesterni di cui la dimora rurale era dotata, come la scala o la loggia.

Nelle forme più antiche è difficile trovarlo all'interno del volume del fabbricato anche se la sua origine è molto antica. Difatti compare già in raffigurazioni e piante del territorio del XVI secolo. In passato non tutte le abitazioni ne avevano uno e questo è da ricondurre all'organizzazione dei poderi e delle attività, ma con il passare del tempo si diffuse sempre più l'uso fino ad essere presente in quasi tutte le dimore rurali.

La stalla – questo spazio dedicato al ricovero degli animali è sempre allocato all'interno del nucleo dell'abitazione al piano terra. Negli esempi più antichi poteva essere localizzato in aderenza alla cucina o addirittura occupare tutto il piano terra dell'edificio abitativo. L'evoluzione della dimora rurale non ha sostanzialmente sovvertito questo principio iniziale: la stalla doveva essere sempre facilmente accessibile dall'interno dell'abitazione, con accessi diretti dall'esterno e talvolta era arricchita di ulteriori funzionalità come ad esempio il forno sopra descritto. Come in parte indicato negli esempi più consolidati, la cucina poteva essere l'unica presenza degli ambienti destinati all'uomo al piano terra, per il resto occupato dalla stalla e talvolta da altri ambienti come la carraia.

Nelle realizzazioni successive al primo conflitto bellico questo spazio assumerà anche una maggiore dignità a livello architettonico, riconoscibile dall'esterno anche attraverso la soluzione delle finestrate utilizzate, alte a ridosso del primo impalcato e dallo sviluppo orizzontale. Negli esempi precedenti al primo conflitto l'ambiente della stalla non ha particolari specificità, anzi le bucatre sono molto contenute se non addirittura limitate alle sole grandi porte di accesso.

Il cigliere – Ambiente usualmente ricavato al piano terra dell'abitazione al pari della stalla, il termine deriva da "cella" ovvero luogo fresco dove conservare il vino ed anche altre derrate all'occorrenza come aceto, olio, carne salata. Dal cigliere si poteva accedere ad altri ambienti, quando presenti, come la cantina o il forno. Nel cigliere poteva essere localizzata anche una cisterna per la raccolta delle acque piovane ed anche un lavatoio. Il cigliere è un ambiente molto importante per la dimora rurale, rappresenta una sorta di spazio filtro, di mediazione, fra la dimensione abitativa e quella di lavoro. Da qui il fattore partiva la mattina per la giornata lavorativa e tornava la sera e in questo ambiente si recavano usualmente anche tutti gli altri componenti del nucleo familiare per diverse attività a seconda della vocazione di questo spazio. Già, perché il suo utilizzo poteva essere molto variabile in relazione alla produzione svolta e alla presenza di altri annessi esterni che potevano o meno ospitare determinati tipi di attività. Ad esempio in assenza di cantina il cigliere veniva utilizzato per il deposito

del vino, in presenza di cisterne era anche l'ambiente deputato per il lavaggio, ed ancora nel cigliere poteva essere presente un tavolo di lavoro utile alla produzione artigianale di arredi e attrezzi di lavoro ecc. Insomma uno spazio essenziale estremamente versatile che nel tempo poteva subire anche variazioni di utilizzo in relazione alla crescita della dimora e all'aggiunta di ulteriori annessi. La pavimentazione originale del cigliere pare essere stata in terra battuta il che sottolinea ancora di più questa sua posizione intermedia fra il lavoro e l'abitazione.

Per alcuni storici questo ambiente costituisce la vera e propria cantina e doveva essere esposto a nord, riportando anche alcune considerazioni appartenenti a Vitruvio¹, quindi la polifunzionalità di questo ambiente pare conquista abbastanza recente ascrivibile all'Ottocento.

Il Fienile

Il fienile fa parte degli edifici annessi alla abitazione. Nei primi esempi di dimora rurale il fienile era un volume accorpato all'abitazione, successivamente la tendenza è stata quella di separare la funzione dall'abitazione vera e propria anche per pericoli di incendio. È dopo la prima guerra mondiale, con la diffusione di una diversa tipologia di abitazione rurale che il fienile viene riaccorpato al volume principale, anche se non mancano esempi in cui comunque il fattore ha provveduto alla realizzazione di altro volume separato. In quella che viene definita la "tipologia tradizionale" di sovente questo spazio è sovrapposto alla carraia a formare un unico volume compatto, dalla pianta rettangolare. Per precisione la carraia è l'ambiente dedicato al ricovero dei mezzi, prima a trazione animale chiaramente e poi meccanica. Le murature dell'ambiente sono spesso realizzate con tecniche atte a favorire il passaggio dell'aria per la deumidificazione delle merci stipate e possono essere costituite da mattoni montati in maniera alternata a formare dei grigliati o nei casi più poveri anche in cannicciati.

Gli accessi alla struttura sono generalmente ricavati verso l'aia, sia al piano terra che al piano primo. Queste strutture non presentano scale interne e al piano superiore le merci venivano trasportate tramite carrucole. Non sono rari i casi in cui questo volume veniva posto addossato a pendii collinari ed associato a sistemi in muratura di contenimento del terreno in maniera da garantire sempre un accesso diretto ai due piani.

Altri annessi

Nei capitoli precedenti si è già introdotto il tema della singolare variabilità delle strutture rurali e gli annessi ne sono un esempio. Difatti alcuni di questi spazi possono presentarsi talvolta incorporati nell'abitazione o come edifici indipendenti più o meno uniti ad altre attività. Pertanto si ricorda ancora una volta che la divisione riportata in questi capitoli riguardanti gli annessi è indicativa e utile alla comprensione della dimora rurale come sistema di relazioni fra ambienti interni ed esterni.

Il forno – come indicato questo può assumere dignità di edificio esterno indipendente generalmente accorpato ad altre attività come ad esempio la carraia. Sempre composto da una cella di cottura e da un piccolo spazio antistante coperto è sempre rivolto verso l'esterno. Talvolta può arricchirsi di un ambiente coperto dedicato alla conservazione della legna.

La carraia – della carraia è già stato trattato nel capitolo precedente riguardante il fienile poiché a questo generalmente accorpata. Raramente la carraia assume dignità di edificio autonomo. A differenza dello spazio adibito a fienile, la carraia presenta murature uniformi, talvolta anche senza ulteriori aperture se non quella dell'accesso. La disposizione degli ambienti, ovvero carraia al livello inferiore e fienile al livello superiore non presenta mai variazioni per ovvie ragioni di opportunità e funzione.

Legnaia – Si tratta di un ambiente dedicato alla conservazione del legname generalmente accorpato ad altre attività, quali il forno, la capanna, la carraia. Raramente la legnaia assume dignità di ambiente singolo se non in alcuni rari casi dove il legname era fonte di reddito. Talvolta può presentarsi sotto forma di capanna, ovvero un volume molto modesto, realizzato con struttura in legno o pilastri in muratura ma con tamponamenti in cannicciato o tavole di legno montate ad embrice in maniera da agevolare il passaggio dell'aria e proteggere dalle intemperie.

1 F. Morozzi, *Delle Case de'Contadini*, Cambiagi, Firenze 1770

Porcile e pollaio – Il porcile si trova generalmente in una posizione riparata dai venti e dal sole che soprattutto in estate potrebbero favorire la propagazione degli odori. La schermatura di questo ambiente è ottenuta attraverso alberature, di frequente acacie e alberature o arbusti che si potrebbero giovare dai liquami prodotti. In prossimità del porcile si possono trovare canneti. Il porcile può essere costituito da una unica cella o da una serie di celle per il ricovero degli animali isolate fra loro e con uno spazio esterno recintato anch'esso unico o diviso in relazione alle celle. La recinzione dello spazio esterno di pertinenza della cella può essere in muratura o con uno steccato di legno.

Simili considerazioni possono essere fatte per il pollaio. Anche questo volume di sovente è realizzato in muratura con copertura spiovente in tegole.

Per alcuni storici e studiosi gli ambienti del porcile e del pollaio andavano separati fra loro e dalla abitazione per ragioni igieniche¹ ma in casi in cui questi si presentano accorpati all'abitazione e vicini fra loro non sono rari perché così di più facile controllo da parte del fattore e prossimi alle “faccende della massaia”².

Generalmente tanto il porcile quanto il pollaio erano ricavati a nord.

Un breve cenno in questo ambito forse meritano anche le strutture per l'allevamento dei conigli anche se generalmente sono semplici gabbie in legno talvolta localizzate all'interno del cigliere per la particolare fragilità dell'animale soggetto a diverse malattie.

Pozzi e cisterne – Si precisa che le cisterne hanno la specifica funzione di raccolta delle acque piovane mentre i pozzi sono strutture atte alla captazione di acque di falda. Sono qui raggruppati poiché facenti parti del sistema di approvvigionamento idrico della dimora rurale sia pure di diversa natura. Queste strutture non sono sempre presenti, e nel caso di assenza l'approvvigionamento dell'acqua avveniva tramite una fonte posta in prossimità dell'abitazione e che ovviamente serviva più dimore. Chiaramente l'uno non esclude l'altro, ovvero in caso di siccità ed esaurimento delle risorse disponibili, si poteva ricorrere alla fonte più prossima e la presenza di pozzi e cisterne non è sempre sintomo di assenza di fonti prossime all'abitazione.

Le cisterne sono volumi interrati atti alla raccolta delle acque piovane installate sotto il cigliere. Qui confluivano le acque provenienti dalla copertura ed in prossimità poteva essere realizzato un lavatoio interno o talvolta esterno al cigliere ma sempre vicino alla cisterna.

I pozzi possono avere una pianta circolare o quadrata coperta in diverse maniere, con un coperchio di legno o di lamiera o con una piccola copertura a falde ed ancora in alcuni casi coperti da una piccola cupola emisferica. In prossimità del pozzo può trovarsi una vasca in muratura di circa 60-80 cm di lato riempita con terra e utilizzata per la coltivazione di piante aromatiche. Le piantumazioni in queste vasche sono rialzate dal terreno per evitare gli escrementi degli animali che circolavano nell'aia.

In generale il pozzo o la cisterna si trova su lati della dimora diametralmente opposti a quello del porcile o comunque molto distanti da questo per evitare contaminazioni.

Cantina – altro annesso non particolarmente frequente è la cantina ottenuta in scavi più meno naturali all'interno del terreno. In alcuni casi si tratta di vere e proprie grotte ricavate in pendii prossimi all'abitazione. In alcuni casi possono presentare anche dei lati parzialmente murati per isolare e proteggere l'ambiente. Anche in questo caso non è detto che la cantina sia esterna al volume dell'abitazione; in alcuni casi, specialmente laddove l'abitazione sorge su pendii collinari la cantina può essere anche ricavata in locale interrato accessibile talvolta direttamente dal cigliere. La presenza di cantine in grotta è più frequente nelle zone con terreni di natura tufacea.

Altri spazi – si possono distinguere altri ambienti annessi all'abitazione principale e che forse hanno meno frequenza rispetto ai citati come ad esempio:

-la capanna; il termine un tempo utilizzato per individuare il fienile con la carraia ha poi gradatamente perso importanza intendendo per capanna volumi talvolta effimeri, passibili di continue demolizioni e/o trasformazioni in relazioni alle diverse esigenze del fattore.

-la colombaia; ricavata sulla copertura dell'abitazione era un ambiente dedicato all'ospitalità dei piccioni “torraioli”. Per alcuni autori rappresenta il riutilizzo delle antiche torri atte al controllo del territorio anche se poi la conformazione viene mantenuta pure nella realizzazione di nuove abitazioni. Le colombaie non sono particolarmente presenti nelle case mezzadrili perché innanzi tutto i proventi

1 F. Morozzi, *Delle Case de'Contadini*, Cambiagi, Firenze 1770

2 G. Salvagnini, *Resedi rurali in Toscana, Architettura paesaggio cultura*, Salimbeni, Libreria Editrice, Firenze 1980, pp. 68.

ricavati andavano interamente al proprietario terriero¹ e poi perché i piccioni torraioli erano particolarmente voraci di sementi. Di contro la presenza della colombaia nelle case dei proprietari terrieri è più frequente.

-la concimaia; utilizzata per la conservazione e il trattamento dello sterco proveniente dalla stalla era prima costituita da capanne vicine se non addirittura addossate alle stalle stesse. Successivamente, a seguito di imposizioni legislative, venne trasformata nel XX in uno spazio in muratura verniciato con smalti per la corretta dispersione dei liquami. Da quel momento tutte le abitazioni si dotarono di questo tipo di spazi divenendo elementi vincolanti nell'organizzazione del resede dell'abitazione rurale.

Spazi esterni

In questa ultima sezione afferente lo studio tipologico delle abitazioni rurali vengono affrontati gli spazi esterni e il loro allestimento anche in rapporto al paesaggio locale.

L'Aia

Se la cucina costituisce il perno distributivo degli ambienti interni all'abitazione, l'aia rappresenta lo spazio esterno che organizza e relaziona tutti i diversi fabbricati che caratterizzano la dimora rurale. È un luogo di vita e di lavoro poiché è utilizzata per molte lavorazioni prima fra tutte la "battitura" e in essa si trovano anche molte risorse utili al sostentamento del nucleo familiare. L'aia si caratterizza per: collocazione, forma, struttura. Sovente la sua posizione tiene conto dei venti dominanti per godere di una buona aerazione.

L'aia può essere sterrata o pavimentata e con diverse conformazioni, generalmente se pavimentata conserva una forma rettangolare, ma si registrano anche casi di aie circolari. Se sterrata l'aia è raramente recintata mentre se pavimentata più di frequente può essere delimitata da un muretto di circa mezzo metro.

Ma soprattutto, come una sorta di piazza, l'aia organizza e relaziona tutti i diversi fabbricati di cui una dimora rurale può essere composta. Nelle dimensioni minime necessarie a far "girare un carro" questa costituisce il fulcro dell'organizzazione spaziale di tutto il complesso rurale. La sua organizzazione è l'emblema di quella logica funzionale-speculativa che contraddistingue tutta l'architettura rurale.

Il verde

A livello paesaggistico è opinione consolidata che l'infittirsi della vegetazione spesso indica la presenza di una dimora rurale. Si tratta di una vegetazione variegata con forme e colori diversi e "questa promiscuità vegetale si integra con i volumi edilizi, ponendosi all'osservatore come massa indefinita varia e policroma recepibile nella sua integralità"². Le essenze vegetali organizzate nel resedio svolgono diverse funzioni: il cipresso spesso utilizzato come elemento segnaletico svolge anche un ruolo di protezione dai venti invernali, altre essenze come il giuggiolo o la vite, organizzate a pergola, hanno un ruolo produttivo ma anche di mitigazione dell'irraggiamento estivo. Seguendo la divisione proposta dal Salvagnini il verde proprio della dimora rurale può essere diviso secondo quattro fondamentali funzioni: segnaletica, produttiva, utilitaria e ornamentale.

Funzione segnaletica; non sono chiari i motivi alla base di questo uso ma sta di fatto che ogni dimora rurale è generalmente segnata dalla presenza di una alberatura ad alto fusto come il pino. Talvolta, quando presente altra importante alberatura anche a foglia caduca, come una imponente quercia, il pino può non essere presente. Talvolta i pini possono essere utilizzati anche a gruppi di tre o quattro in linea a segnare il viale di accesso e/o come schermatura dai venti freddi.

Funzione produttiva; nel resedio della dimora rurale trovano luogo anche diverse essenze da frutto, soprattutto nell'orto recinto e questo si può giustificare anche con il fatto che nel resedio il padrone dei terreni non accampava tradizionalmente diritti. La posizione delle alberature da frutto prossime

1 R. Biasutti, *La casa rurale nella Toscana*, Zanichelli Editore, Bologna 1938, pp. 202.

2 G. Salvagnini, *Resedi rurali in Toscana, Architettura paesaggio cultura*, Salimbeni, Libreria Editrice, Firenze 1980, pp. 81.

all'abitazione trova ragione anche in termini di produzione e di difesa dei frutti nei confronti di uccelli e animali selvatici.

Fra le essenze allocate sono:

- il fico; è generalmente allocato in posizione soleggiata e non necessita di particolari cure. Il fico dovrebbe sorgere lontano dalle abitazioni per la capacità dirompente delle proprie radici.

- il gelso; utilizzato per il frutto, per la capacità delle proprie radici di trattenere il terreno.

- l'olmo; utilizzato come riserva di foraggio e per il legno resistente.

- il canneto; la canne sono estremamente utili alla produzione come sostegni alla crescita di altre colture ed inoltre sono utilizzate come materiale da produzione. Si ricorda inoltre che la pianta assorbe più di ogni altra fosfati e pertanto spesso si trova prossima ai punti di scarico delle abitazioni e/o della concimaia e/o in prossimità di punti di ristagno delle acque meteoriche.

- essenze da frutto; nell'orto recinto e/o in prossimità dell'abitazione possono trovare spazio susini, peri, ciliegi.

- essenze da pergola; alcune essenze come il giuggiolo e la vite potevano essere indirizzate alla crescita in maniera da realizzare pergole. La loro funzione è produttiva ma anche ornamentale e di difesa dall'irraggiamento estivo.

Funzione utilitaria; in questo ambito rientrano quelle essenze coltivate nel resedio per l'utilità che arreca la loro stessa presenza come il riparo dal vento o dal sole o per separazione e di demarcazione dei confini.

Generalmente sempre verdi vengono utilizzati per schermare l'abitazione dai venti freddi mentre gli alberi a foglia caduca vengono generalmente posti a sud per offrire ombreggiamento nei mesi estivi e apporto di calore nei mesi invernali. Dei cipressi si è già segnalato a proposito del verde segnaletico mentre a seconda della posizione e della altimetria sul fronte sud possono trovarsi altre essenze come noce, castagno che oltre la funzione utilitaria svolgono anche una funzione produttiva. La stessa funzione di protezione dall'irraggiamento estivo svolgono le essenze del giuggiolo o della vite cresciute in forma di pergola ed anche le acacie generalmente piantate in prossimità di porcili e/o pollai.

Nell'ambito del verde utilitario rientrano anche quelle essenze utilizzate per schermare e separare. Si segnala tuttavia che nel resedio non è molto frequente l'utilizzo di siepi per definire o recintare l'area poiché limitano lo sguardo e dunque il controllo del territorio. Più frequente e naturale è la presenza di siepi per schermare o recintare i campi, fra queste è il pruno. Il biancospino talvolta presente nel resedio e sistemato a forma di siepe appare più che altro avere una funzione ornamentale.

Si aggiunge a queste riflessioni sul verde già presenti in diversi studi che la funzione utilitaria non riguarda solo la chioma ma anche l'apparato radicale. Difatti i cipressi possono essere piantati ai lati delle strade non solo per il loro ruolo segnaletico ma anche per il fatto che il loro apparato radicale, sviluppandosi in profondità, riesce a dare maggiore stabilità al terreno e a non danneggiare i selciati. Sempre per lo stesso motivo possono trovarsi ai margini delle scarpate o in prossimità dei muri di contenimento del terreno. Altro esempio può essere costituito dal gelso, talvolta piantato in gruppo o in filari poiché l'apparato radicale capace, più di altre essenze, di contenere movimenti e/o slittamenti del terreno.

Per questa particolare funzione utilitaria occorre precisare che le soluzioni sono molteplici come pure le essenze utilizzate e dipendono da numerosi fattori come l'orientamento e la posizione del resedio, la natura del terreno ed anche le specifiche usanze del luogo.

Funzione ornamentale; oltre al citato biancospino, altre essenze vengono piantate nel resedio della dimora rurale per la semplice funzione ornamentale. Essenze da fiore quali aster, dalie, margherite, rose, gelsomini ecc.. vengono coltivati per ornare gli interni dell'abitazione, ma anche la figura della Madonna posta generalmente in cima alla scala di ingresso o l'edicola sulla via per il paese.

Linee guida all'intervento sul patrimonio rurale

In questo capitolo vengono forniti gli elementi per una chiave di lettura della dimora rurale fondamentalmente basata sull'individuazione dei elementi testimoniali e dei diversi sistemi di relazione che questa instaura sia al proprio interno, fra gli spazi costruiti e gli spazi esterni di

pertinenza, sia con il paesaggio circostante. Tali elementi e sistemi di relazione, una volta individuati, dovranno costituire la base per gli interventi di adeguamento, trasformazione o ricostruzione delle dimore rurali.

I sistemi di relazione si esplicano a più livelli, dalle scale di maggiore respiro, come quella paesaggistica a quelle più minute e di dettaglio. I capitoli a seguire si articolano secondo scale successive di approfondimento e, sulla base dei sistemi di relazione individuati, tenderanno a definire delle indicazioni generali utili negli interventi di ogni grado sul patrimonio.

Si precisa che le note e le indicazioni di seguito sviluppate sono il risultato di una continua opera di campionatura alla ricerca di similitudini e uniformità di approcci alle diverse problematiche conscia del fatto che ogni esempio di abitazione rurale, per il profondo grado di integrazione con l'ambiente circostante, costituisce quasi caso a se stante. Pertanto il presente studio dovrà essere considerato appunto come una linea guida all'intervento sul patrimonio e i ragionamenti sviluppati di volta in volta ripercorsi e vagliati alla luce della specificità dell'oggetto di intervento.

Aspetti insediativi e paesaggistici

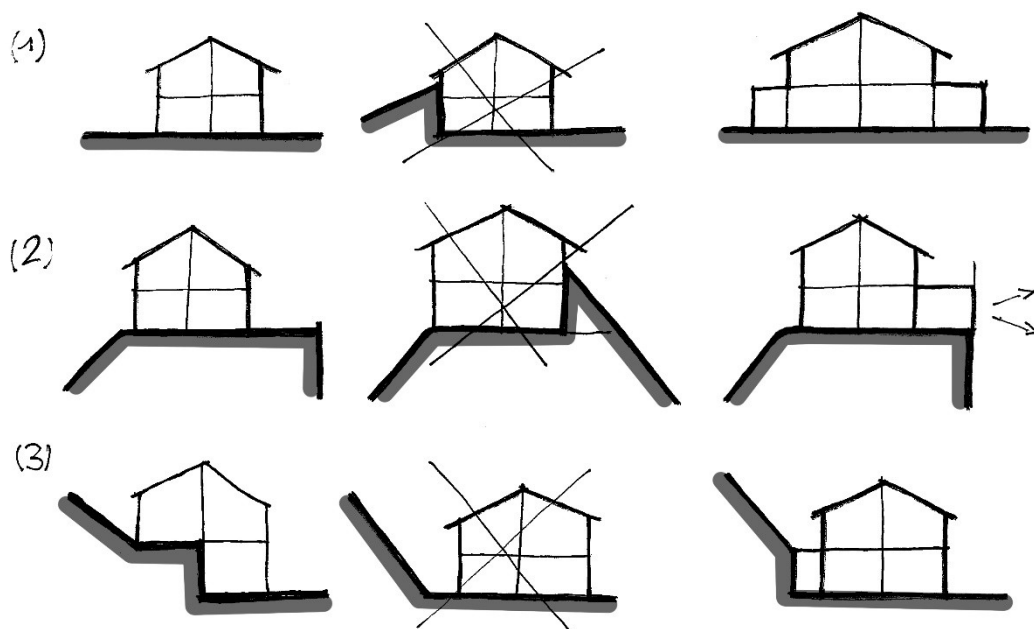
In questo capitolo vengono trattati punti afferenti agli aspetti insediativi ambientali e paesaggistici relativi all'architettura rurale del Comune di Palaia. Le presenti indicazioni valgono sia nel caso di fabbricati singoli, sia nel caso di nuclei rurali, sia per riqualificazioni e nuove realizzazioni.

Tratti insediativi

Si indica il mantenimento dei principi insediativi dell'abitazione rurale sulla quale si interviene. Come in parte indicato durante il corso dello scritto, le abitazioni in relazione alla loro posizione si distinguono principalmente in 3 tipi: di valle, di crinale, di mezza costa.

In relazione ai principi di economia e utilità che caratterizzano l'architettura rurale, le abitazioni tendenzialmente hanno teso a sfruttare la conformazione del terreno adeguandosi parzialmente ad esso pertanto:

- negli interventi di riqualificazione si indica di mantenere la conformazione dell'abitazione rispetto al terreno e quindi a mantenere i fronti scoperti o coperti dal terreno.
- negli interventi di nuova edificazione o totale ricostruzione si indica di mantenere i principi insediativi di valle, di crinale, di mezza costa.



Negli schemi sopra sono riportati i tipi di valle (1), di crinale (2) e mezza costa (3). Per ogni tipo sono rispettivamente riportate: le condizioni esistenti, le possibilità di intervento non consentite e le possibilità consentite nella generale indicazione di mantenere le porzioni di fabbricato fuori e entro-terra.

Sempre in relazione alle caratteristiche insediative della dimora rurale altro tratto di cui si indica il rispetto a livello paesaggistico è l'organizzazione compositivo-volumetrica piramidale ovvero un'organizzazione dei volumi che dalla quota di campagna sale gradatamente attraverso gli annessi, di volumetria più contenuta, verso un culmine sempre definito dalla abitazione rurale. Questo tratto risulta pressoché invariato sia che l'abitazione si trovi in una condizione di pianura, di crinale o mezza costa.

Altro principio insediativo riguarda il rapporto della dimora rurale con la viabilità di accesso. Anche se non mancano esempi con soluzioni particolari in generale la strada di accesso arrivava all'aia della dimora e dall'ultimo tratto della strada era anche usualmente visibile anche l'ingresso dell'abitazione. Questa relazione fra l'arrivo della viabilità e l'ingresso all'abitazione pare influire anche sull'orientamento della scala di accesso al piano primo (quando questa presente) spesso rivolta proprio verso l'arrivo della viabilità. Anche in questo caso, quando già presente nel fabbricato, si indica il mantenimento di questo tratto distintivo, ovvero relazione visuale diretta fra arrivo della viabilità di accesso, aia, accesso alla dimora.

Altro principio insediativo riguarda il rapporto visuale con il contesto. Le abitazioni rurali sorgevano sempre in diretto rapporto visivo con il terreno di pertinenza ai fini del controllo. Si indica pertanto il rispetto di questo rapporto visuale in tutti i tipi di intervento, sia negli interventi di riqualificazione che di ricostruzione a seguito di demolizione.

Nell'ambito degli interventi sul patrimonio rurale è da non considerarsi pertinente la realizzazione di autorimesse e altri locali interrati, sia negli interventi sulle abitazioni che su eventuali riconversioni di fienili in abitazioni.

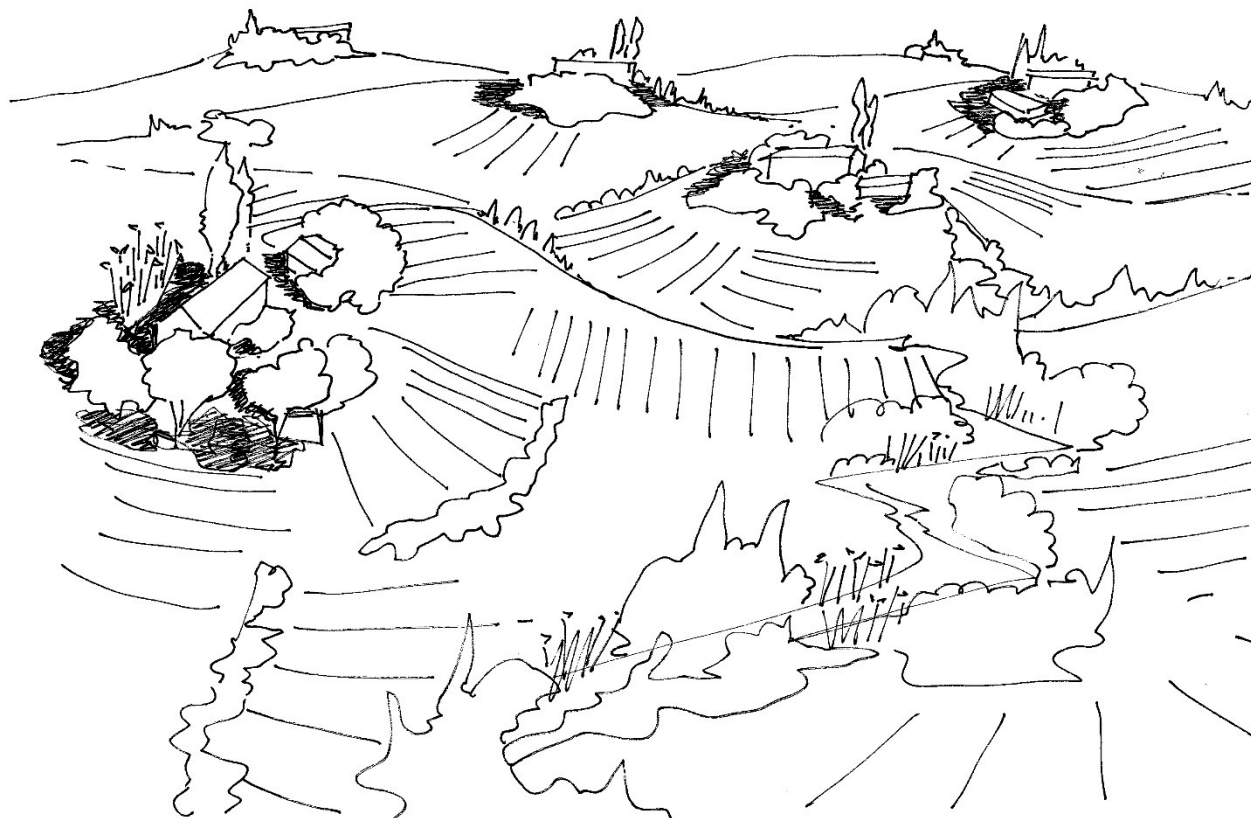
Nell'ambito degli interventi sul patrimonio rurale è da non considerarsi pertinente la suddivisione dell'area di pertinenza dell'abitazione rurale con recinzioni di tutti i tipi. Specificatamente agli interventi di frazionamento le aree esterne dovranno mantenere il carattere di unitarietà e il verde pensato secondo quanto meglio specificato al punto successivo.

Il verde e l'ambiente

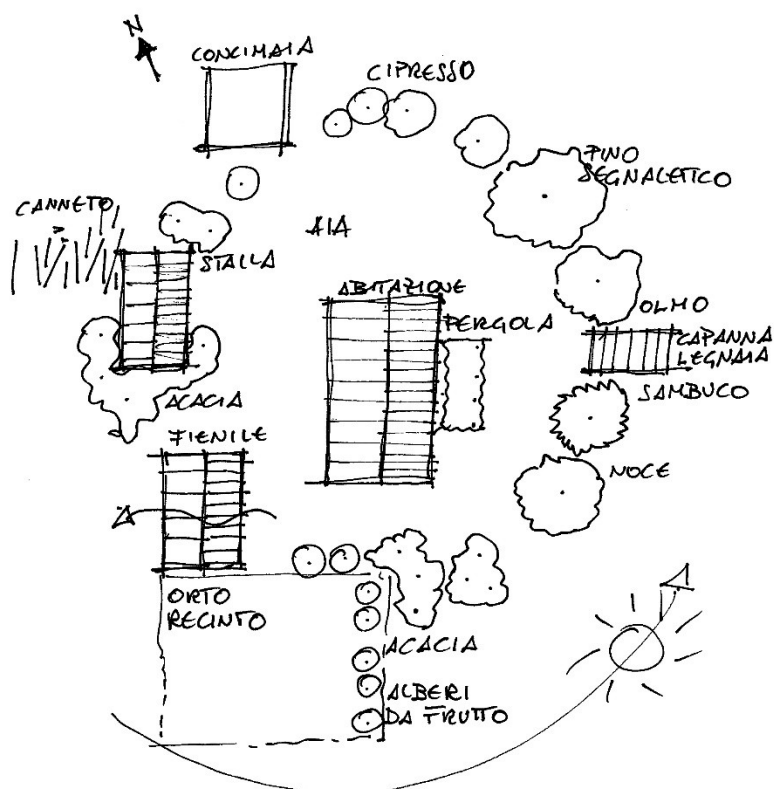
A livello paesaggistico si ricorda quella specificità del territorio costituita dal fatto che ogni abitazione rurale appare segnata da un infittimento policromo della vegetazione. Come accennato nei capitoli precedenti si tratta di un verde sospeso fra una condizione di natura e una più ragionata, frutto cioè di un pensiero sulla specificità ambientale, geologica, morfologica di ogni contesto. Si considera proprio questo utilizzo del verde come un tratto di eccezionale contemporaneità da riscattare e potenziare ove corrotto e/o danneggiato.

A questo proposito si indica:

- uno studio dell'orientamento e dei venti sia invernali che estivi
- segnare le abitazioni attraverso l'utilizzo del verde con funzione segnaletica, produttiva, utilitaria, ornamentale
- organizzazione delle essenze in maniera di riproporre la conformazione compositiva pseudo piramidale dell'abitazione rurale
- utilizzo di sole essenze autoctone ed in relazione alla conformazione e caratteristiche del terreno.
- utilizzo delle essenze in maniera da trarre profitto dalle specificità ambientali di ogni contesto per contenere il fabbisogno energetico dei fabbricati e/o migliorare le condizioni di vita degli abitanti (sistemi passivi). Tale utilizzo dovrà tenere conto sia di una condizione invernale che estiva.
- utilizzo delle essenze per opere di consolidamento/contenimento del terreno e contro il dilavamento.
- in caso di impianti a dispersione si indica l'utilizzo in prossimità di essenze capaci più altre di assorbire fosfati e/o altre sostanze chimiche complesse normalmente presenti negli scarichi domestici.



Nello schema sopra è rappresentata una semplificazione di un tratto caratteristico del territorio costituito dall'infittimento della vegetazione nei pressi dell'abitazione.



Nello schema sopra è rappresentata una semplificazione tipologica della disposizione del verde nel resede delle dimore rurali

Aspetti volumetrici

In questo capitolo vengono trattati punti afferenti la volumetria del fabbricato sia nel caso di espansioni che contrazioni. Le presenti indicazioni valgono sia nel caso di fabbricati singoli, sia nel caso di nuclei rurali, sia per riqualificazioni che per nuovi interventi.

Spostamento

E' ammesso lo spostamento dei fabbricati attraverso interventi di demolizione e ricostruzione nei seguenti casi:

- fabbricato esistente ricadente in aree di dissesto idrogeologico ove non sarebbe ammessa la costruzione di nuovi fabbricati.
- fabbricato esistente ricadente in puntuali aree di dissesto idrogeologico comprovate da specifiche analisi.
- fabbricati siti in adiacenza a vie di comunicazione statali e provinciali. In questi casi è consentito lo spostamento fino al rispetto dei limiti di distanza dalla strada regionale o locale prevista dalla normativa vigente. Lo spostamento non si applica a fabbricati siti in adiacenza a strade rurali.
- fabbricati siti in posizioni impervie in evidente stato di decadimento causato anche dalla assenza di viabilità di accesso, comunque lontani dalle reti dei principali sottoservizi.

Si precisa che lo spostamento del fabbricato costituisce eccezionalità nell'ambito di questo studio e degli interventi previsti sul territorio pertanto dovrà essere adeguatamente giustificato soprattutto per quanto riguarda l'ultimo caso previsto. Volontari processi di abbandono e decadimento dei fabbricati e delle viabilità di accesso non potranno dare esito allo spostamento.

I nuovi fabbricati dovranno rispettare tutte le indicazioni già espresse nel documento in termini insediativi, di conformazione degli spazi esterni, dell'utilizzo del verde, di volumetria e relazioni con il contesto.

I nuovi fabbricati potranno avvalersi della stessa volumetria dell'edificio/i demolito/i. Dovrà essere rispettato anche lo sviluppo in altezza del fabbricato.

Intervento nei ruderi

In caso di presenza di ruderi si indica la possibilità di:

- In caso di documentate fonti storiche ricostruzione dell'antica volumetria della dimora
- In caso di assenza di fonti storiche si indica un percorso condiviso con gli Enti preposti al Governo del Territorio ai fini di una verifica della legittimità

Nel primo caso sono ammessi tutti gli interventi descritti nel presente documento, dalla completa ricostruzione della volumetria, alle contrazioni/espansioni volumetriche (per la definizione degli interventi si rimanda ai capitoli afferenti). Sono escluse dalla presente trattazione le dimore eventualmente soggette a vincoli sovraordinati.

Demolizione e ricostruzione

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle indicazioni degli strumenti urbanistici vigenti, si indica:

- Il sostanziale rispetto della posizione della dimora rurale.
- Il rispetto della tipologia volumetrica del fabbricato. Ovvero se il fabbricato presenta uno sviluppo che predilige un asse piuttosto che l'altro, lo stesso andrà rispettato. Se il fabbricato presenta una volumetria più compatta con maggiore proporzionalità fra gli assi la stessa andrà rispettata. Nel caso il fabbricato presenti una composizione articolata o piramidale, questa dovrà essere conservata o replicata.
- Il rispetto dello sviluppo in piani del fabbricato. Nel caso di presenza di parti con diverso numero di piani andrà rispettato il profilo di gronda del piano più alto.
- Nel caso di presenza di piccoli volumi estradossati rispetto al profilo della copertura, come nel caso di colombaie, questi non si considerano influenti ai fini della definizione dell'altezza del nuovo volume.
- Ove consentito dal volume a disposizione restano in essere i necessari adeguamenti in altezza ai fini dell'abitabilità degli ambienti. Ad esempio nel caso in cui il fabbricato presenti uno sviluppo di due piani con una altezza interpiano non sufficiente a garantire gli standard minimi di abitabilità si indica la possibilità di operare con i minimi adeguamenti necessari al rispetto delle altezze minime. Non si indica la possibilità dell'adeguamento in altezza per funzioni diverse da quella abitativa come ad esempio il ricovero di mezzi agricoli; ovvero in caso di dimora rurale a due piani prevista in

demolizione, la ricostruzione, nel caso preveda ad esempio due piani di cui l'uno destinato ad abitazione è l'altro al ricovero dei mezzi agricoli non potrà usufruire dell'adeguamento in altezza.

Espansione con nuovi volumi

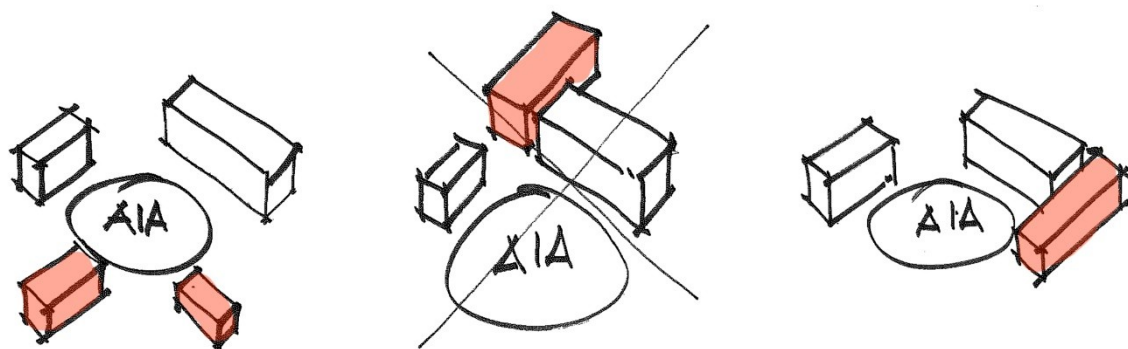
Nel caso in cui vengano demoliti edifici annessi o porzioni di essi e la volumetria demolita venga impiegata per la costruzione di nuovi ambienti in continuità e aderenza alla dimora, si indica il generale rispetto del processi o delle leggi di "crescita" e espansione in essere. Come in parte indicato nei capitoli precedenti le dimore rurali sono edifici diacronici, ovvero non sono realizzate tutte nello stesso momento e secondo una precisa volontà progettuale ma in continua evoluzione in relazione a molteplici fattori. Queste continue dilatazioni e contrazioni in alcuni casi definiscono delle direzioni privilegiate di sviluppo che potranno essere rispettate secondo i principi generali:

-Ove presenti si indica il generale rispetto e assecondamento delle direzioni di crescita in essere.

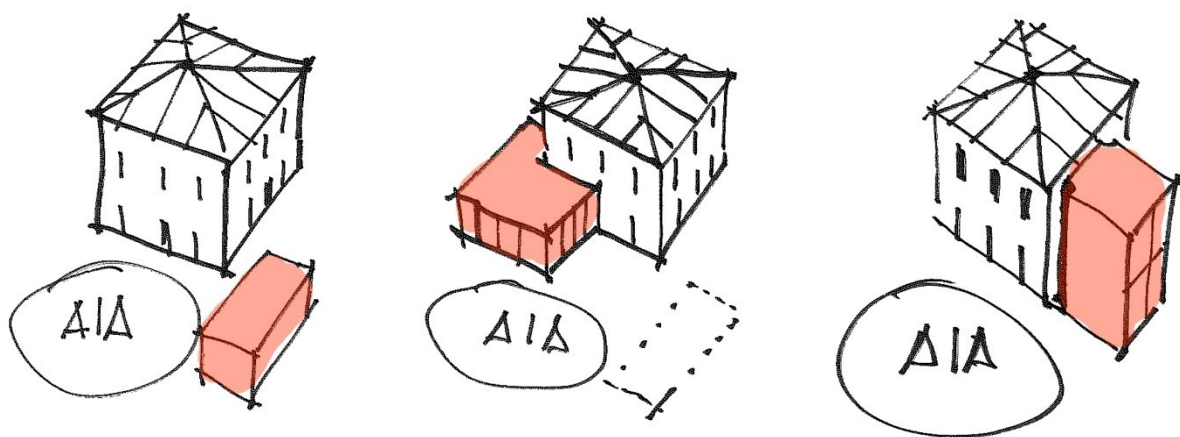
-Il rispetto del sistema di relazioni che lega il costruito agli spazi esterni ed in particolare allo spazio centrale dell'aia intorno alla quale tutta la dimora rurale ruota.

-Nel caso di fabbricati contraddistinti da una volumetria più compatta dove è maggiormente chiara una volontà progettuale definita ad un tempo anche con fonti documentate allora, se questa non è soggetta ad alcun vincolo storico artistico, si indica quanto più possibile il mantenimento del volume e della sua integrità. Questo obiettivo potrà essere perseguito realizzando espansioni che interessano ad esempio solo porzioni del piano terra, oppure nuovi volumi uniti ai primi attraverso arretramenti che denuncino chiaramente la diversità.

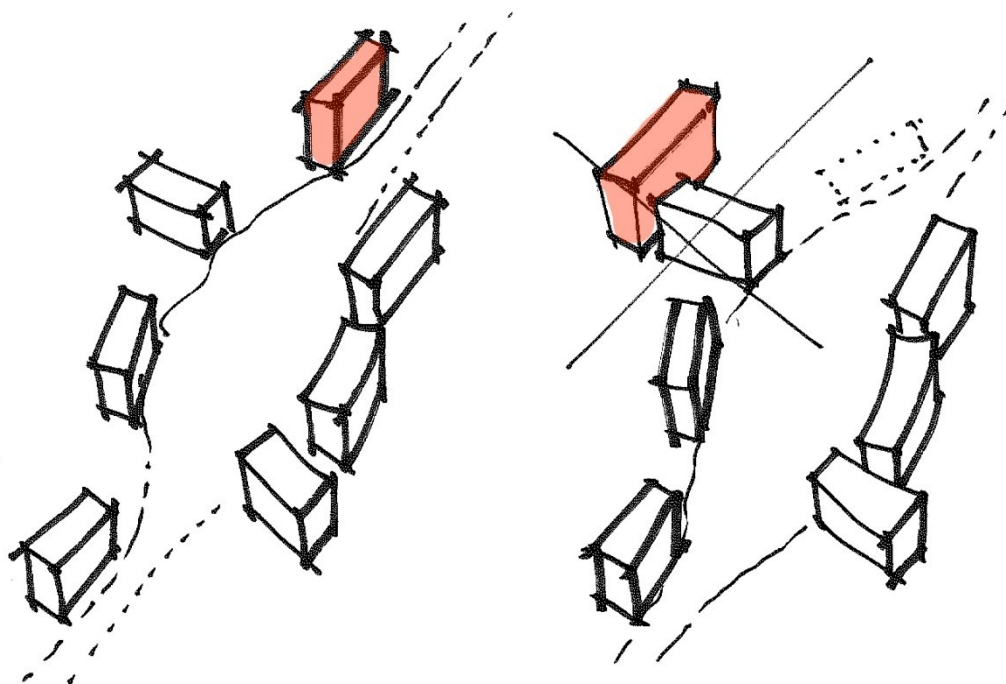
Queste indicazioni si applicano anche ai nuclei di edifici rurali per i quali si indica con maggiore forza il rispetto delle relazioni fra spazi esterni e interni.



Nello schema sopra sono riportati dei casi di interventi di demolizione di edifici annessi con la definizione di nuove volumetrie accorpate all'abitazione principale per il quale si indica il rispetto delle relazioni fra edifici e spazi esterni. 1-situazione esistente con annessi previsti in demolizione; 2-relaizzazione di nuova volumetria non in relazione con gli spazi esterni della dimora, soluzione non consigliata; 3-realizzazione di nuova volumetria in relazione con gli spazi esterni della dimora.



Nello schema sopra è riportato il caso di demolizione di annessi con realizzazione di nuovi volumi accorpati all'edificio principale su dimore dove è più chiara una volontà progettuale unica. In questi casi si indica il mantenimento della leggibilità del corpo principale e il rispetto del sistema di relazioni che lega la dimora rurale agli spazi esterni. 1-edificio esistente e annesso in demolizione; 2-realizzazione di nuova volumetria ad un piano unita al corpo principale; 3-realizzazione di nuova volumetria distinta dal corpo principale ed in relazione allo spazio esterno.

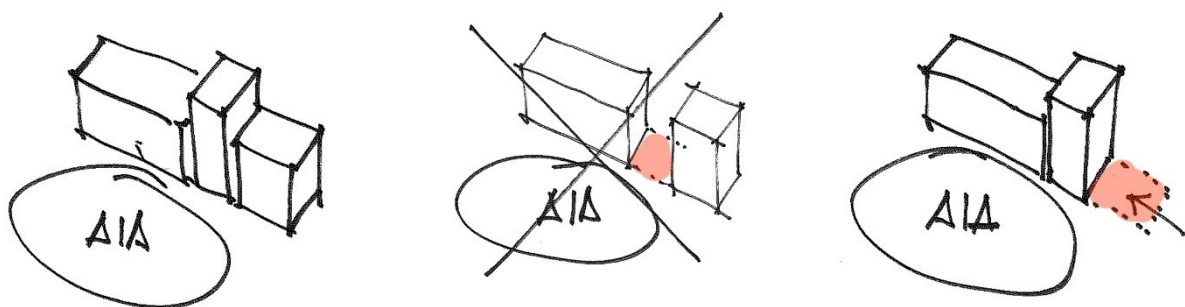


Nello schema sopra è riportato il caso di intervento di demolizione in nuclei rurali con definizione di nuove volumetrie per il quale si indica il rispetto delle relazioni fra edifici e spazi esterni 1-situazione esistente con edificio previsto in demolizione; 2-nuova realizzazione con posizione non consigliata.

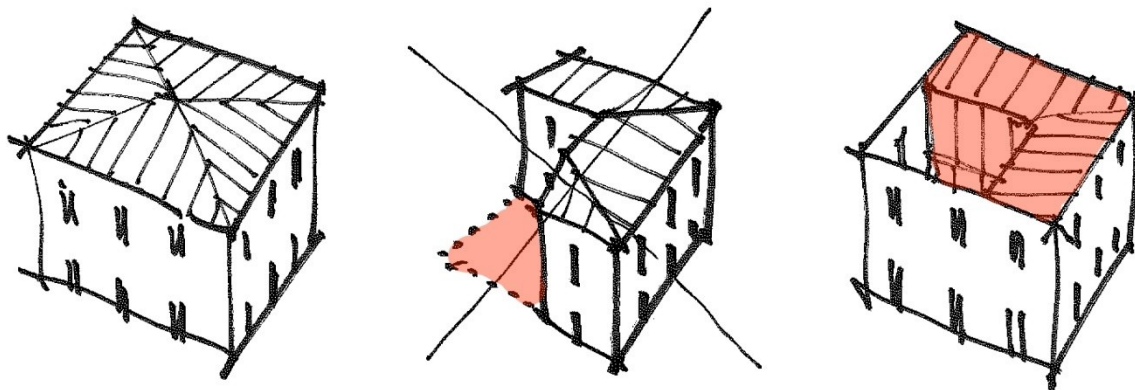
Contrazioni volumetriche

Le indicazioni fornite al capitolo precedente possono lette anche al contrario ovvero anche nei casi in cui vi sia la necessità di diminuire il volume a disposizione. Anche in questo caso si indica il generale rispetto delle direzioni di sviluppo dei fabbricati:

- Nelle demolizioni dovrà di preferenza essere comunque rispetto il nucleo più originario dell'edificio, dimostrato anche attraverso fonti documentate e/o saggi e rilievi di approfondimento.
- In caso di organismi compatti ove presente una volontà progettuale e non soggetti a vincoli storico-artistici questi, se integri, dovranno essere rispettati.
- Addizioni storicizzate e edifici annessi possono essere demoliti



Nello schema sopra è riportato il caso di intervento di contrazioni volumetriche con demolizione di parti dell'abitazione principale quando questa sia caratterizzata da più espansioni occorse nel tempo. In questo caso si indica il rispetto del nucleo storico dell'edificio e il sistema di rapporti fra edifici e spazi esterni. 1-situazione esistente; 2-demolizione di nucleo storico della dimora, soluzione non consigliata; 3-demolizione di espansioni più recenti.

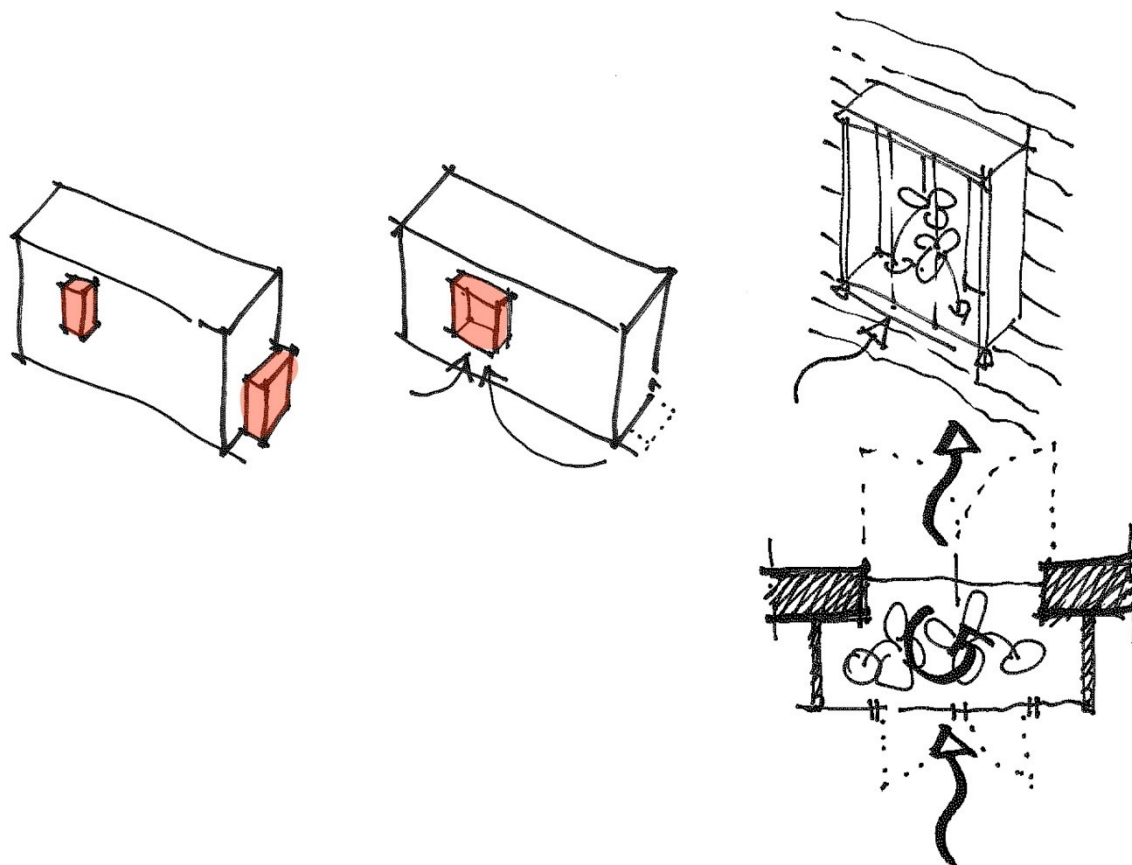


Nello schema sopra è riportato il caso di demolizioni di parti in edifici compatti dove è chiara una volontà progettuale e comunque non soggetti a vincoli storico-artistici sovraordinati. In questo caso si indica il rispetto della volumetria generale dell'edificio anche attraverso la realizzazione di corti interne. 1-situazione esistente anche caratterizzata da gravi fenomeni di degrado; 2-demolizioni di porzioni di fabbricato fino alla perdita di leggibilità del corpo principale, soluzione non consigliata; 3-realizzazione di porzioni interne vuote, tipo corti, con mantenimento della sagoma del fabbricato.

Addizioni storicizzate

Il volume della dimora rurale per vicissitudini legate all'evoluzione della produzione, dei mezzi di lavoro e/o al miglioramento delle condizioni di vita in alcuni casi si è arricchito di volumi estradossati al perimetro del fabbricato tanto al piano terreno che al piano primo. Si ritiene questo aspetto significativo poiché espressivo della capacità dell'architettura rurale di adeguarsi costantemente alle diverse necessità. Pertanto in quelle dimore rurali ove sono presenti volumi addizionati come definiti al capitolo 2 e riguardanti ad esempio il servizio sanitario, il locale acquaio, il forno ed altri spazi si indica la possibilità di mantenere tali addizioni. Sempre nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Palaia si indica anche la possibilità di intervenire su tali addizioni, ridefinendole per rispondere alle mutate esigenze di vita e di utilizzo della struttura seguendo alcuni principi generali:

- Le addizioni sono definite tali se coinvolgono in altezza un solo un piano dell'edificio.
- Più addizioni esterne possono essere demolite e accorpate a formarne altre di dimensione più grandi.
- Nel caso di definizione di nuova addizione/i, anche frutto dell'accorpamento volumetrico di più addizioni storicizzate, si deve comunque mantenere il carattere volumetrico/architettonico di secondarietà e maggiore leggerezza della stessa rispetto la volumetria principale dell'edificio. Tale condizione di "secondarietà" potrà essere perseguita anche attraverso l'uso di materiali più contemporanei e "leggeri" rispetto quelli della tradizione.
- Nel caso di definizione di nuova addizione si indica di mantenere il principio generale che ha generato questo fenomeno ovvero l'estrema utilità dell'ambiente. Facendo riferimento alle attuali condizioni di vita ed alla raggiunta consapevolezza in termini di contenimento delle risorse, la nuova addizione potrà essere destinata anche a misure passive di contenimento delle risorse energetiche quali giardini d'inverno e/o spazi di termoregolazione naturale dell'aria in ingresso all'abitazione.
- Nel caso di mantenimento delle addizioni storicizzate esistenti, nel rispetto dei requisiti minimi dei locali di abitazione e di tutte le norme in materia, le attuali destinazioni possono comunque essere mantenute. I requisiti minimi dell'ambiente, qualora non soddisfatti, dovranno essere ricavati all'interno del volume dell'abitazione e in evidente contiguità all'addizione.



Sopra è riportato uno schema relativo alla possibilità di demolizione di addizioni storicizzate ed alla realizzazione ad esempio di nuove parti con vocazione bioclimatica per la mitigazione dell'aria in ingresso all'abitazione. 1-situazione esistente caratterizzata da più addizioni storicizzate previste in demolizione; 2-accorpamento della volumetria prevista in demolizione per la realizzazione di un'unica addizione; 3-esempio di utilizzo bioclimatico della nuova addizione;

In questo ambito si precisa che negli interventi sul patrimonio rurale sono da non considerarsi pertinenti interventi quali:

- Realizzazione di nuovi terrazzi a sbalzo.
- Realizzazione di nuovi "tettucci" e pensiline a sbalzo a protezione di porte e finestre.

L'organismo architettonico

Per quanto concerne il volume principale della dimora rurale, quello dedicato all'abitazione del fattore, come indicato in diverse occasioni è il focolare e l'ambiente che lo ospita, la cucina, a costituire il nucleo intorno al quale tutti gli altri ambienti ruotano. Intorno al focolare non solo vengono svolte molte mansioni domestiche ma esso è anche l'elemento al cospetto del quale il nucleo familiare si riunisce, discute e tramanda il sapere tanto da poter essere definito come la sede vera e propria della cultura contadina. Il focolare è spesso posto su una parete interna all'abitazione in maniera da poter sfruttare il calore anche negli ambienti attigui alla cucina. Da questo spazio centrale, anche a livello planimetrico visto che spesso occupa una posizione baricentrica rispetto a tutto il fabbricato, è possibile accedere a tutti gli altri ambienti abitativi nella quasi totale assenza di connettivi orizzontali. Lo stesso dicasi anche per quelle abitazioni dove la cucina è posta al piano terra; in questi casi il focolare spesso è allocato nella parete in comunione con la stalla e dalla cucina è possibile accedere direttamente a tutti gli altri ambienti del piano ed al livello superiore attraverso una scala (in questo specifico caso la scala è sempre interna al volume del fabbricato e posta appunto nell'ambiente cucina).

La cucina, anche quando posta al piano primo, è sempre direttamente accessibile dallo spazio esterno dell'aia poiché ad essa profondamente connessa. Nell'aia infatti potevano trovarsi vasche e strutture per la coltivazione di piante aromatiche e sempre nell'aia poteva si trovano pozzi e cisterne per l'approvvigionamento idrico.

Oltre la cucina, il resto degli ambienti dell'abitazione rurale ha una conformazione regolare senza grosse alterazioni distributive fra piano terra e piano primo. A proposito dell'assenza di connettivi

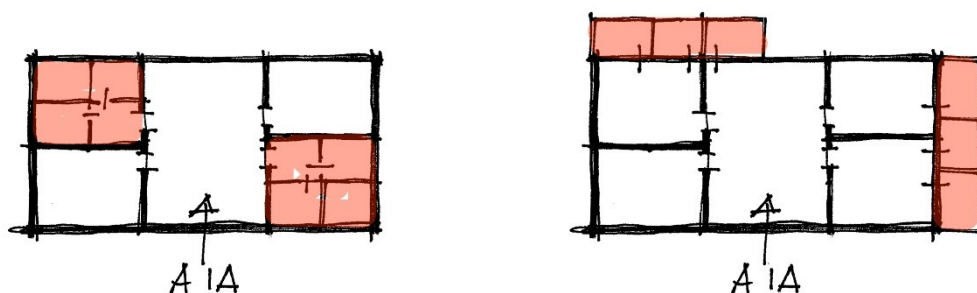
orizzontali come i corridoi si ricorda che nei primi esempi di dimore rurali le stanze erano poste in sequenza, ovvero si entrava nella stanza successiva passando attraverso quella precedente; sia pur trattandosi di un'impostazione comune anche agli impianti planimetrici delle architetture maggiori, tale aspetto è stato anche interpretato da alcuni studiosi come una sorta di esplicazione architettonica della struttura patriarcale della famiglia contadina, ovvero in questa maniera il capo famiglia poteva sempre esercitare la sua azione di controllo nei confronti degli altri membri della famiglia.

Rimane inteso come nel corso del tempo la società sia venuta cambiando e con essa le necessità del nucleo familiare tanto da rendere ormai obsolete quelle ripartizioni degli spazi interni all'abitazione rurale, tuttavia in generale si ritiene estremamente importante ai fini del mantenimento dei tratti più identitari del territorio il rispetto anche nelle trasformazioni o nuove edificazioni di questa sorta di spirito logico-utilitario della cultura contadina che nulla lascia al casuale o al superfluo.

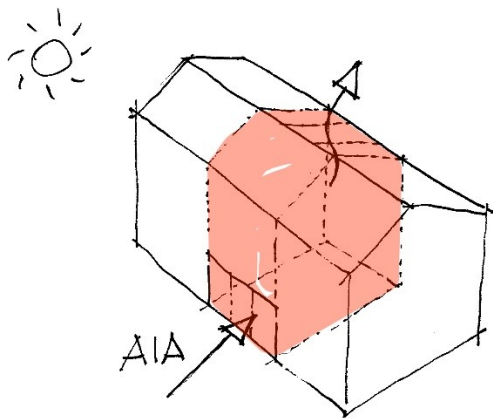
Pertanto negli interventi sul patrimonio esistente si indica il perseguimento di una logica distributiva basata sulla presenza di un ambiente centrale-fulcro attraverso il quale sia possibile addurre a tutti gli altri spazi nonchè ai diversi piani. Tale ambiente dovrà essere posto in stretta relazione con lo spazio esterno e potrà essere sviluppato anche a più livelli. Soprattutto appare appropriato rispettare lo spirito altamente utilitario proprio dell'edilizia rurale volto a trarre profitto dalle particolari condizioni ambientali del luogo. Per questo, ad esempio, lo spazio centrale potrà essere articolato anche in altezza fino al raggiungimento del manto di copertura ove realizzare delle aperture/lucernari. In tal maniera, attraverso delle aperture poste a diverse altezze, potrà innescarsi un effetto camino capace di garantire rapidi ricambi d'aria e l'eventuale raffrescamento degli ambienti interni. Sempre a tal fine si indica come più proficuo il posizionamento di tali aperture su lati opposti dell'abitazione e sempre a tal fine si suggerisce una accurata analisi delle brezze estive e dei venti freddi invernali.

Altro punto di interesse riguarda la distribuzione degli ambienti interni. Soprattutto nelle riqualificazioni si indica il generale rispetto delle precedenti divisioni interne. Tale obiettivo potrà essere perseguito ad esempio raggruppando i servizi ed altri ambienti accessori all'interno di una delle maglie definite dalle murature portanti o in volumi estradossati al volume principale o altro ancora in nuove volumetrie aggiunte.

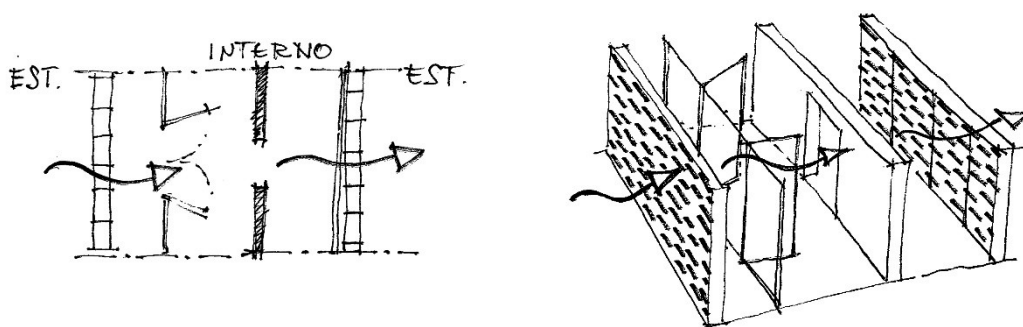
In relazione alle indicazioni espresse dalle NTA anche i fienili (eventualmente associati a carraie) possono essere trasformati in abitazione. Questo tipo di strutture generalmente non presentano ripartizioni interne, pertanto la distribuzione di nuovi spazi può avvenire con maggiore gradi di libertà. Tuttavia anche in questi casi nella riorganizzazione degli ambienti si indica una particolare attenzione verso all'elemento climatico-funzionale che ha contribuito alla definizione di questo tipo di ambienti ovvero la ventilazione dei prodotti stipati ai fini dell'eliminazione dell'umidità. Pertanto si suggerisce una analisi delle brezze estive e dei venti invernali presenti in loco ed una ripartizione degli spazi per quanto possibile capace di sfruttare questa particolare ventilazione. Questo obiettivo potrebbe essere perseguito mantenendo permeabili le diverse superfici traspiranti eseguite con mandolati ovvero mattoni montati in maniera sfalsata. Nello specifico si indica il mantenimento dei mandolati anche laddove fosse necessaria la realizzazione di una controparete interna per la delimitazione degli ambienti. In questo specifico caso, come in parte indicato, la controparete potrebbe essere realizzata con tecniche a secco per la reversibilità, il minor dispendio di energie, il minor carico sulle strutture esistenti e il mantenimento di un tratto caratteristico del territorio.



Sopra è riportato uno schema relativo alla possibile organizzazione degli ambienti interni alla casa intorno ad un ambiente fulcro che funga da connettivo orizzontale e verticale, senza alterare la struttura originaria dell'abitazione.



Sopra è riportato uno schema esemplificativo relativo alla ventilazione naturale degli ambienti attraverso un adeguato sviluppo degli ambienti interni e una corretta disposizione delle aperture.



Sopra è riportato uno schema relativo alla possibile organizzazione degli ambienti interni ad un fienile/carraia nel rispetto della natura dell'edificio e volti a trarre profitto dalle specifiche condizioni ambientali.

Il linguaggio architettonico

In relazione al linguaggio architettonico si sottolinea in primo luogo un aspetto fondamentale rappresentato dal fatto che intervenire sul patrimonio esistente non vuol dire necessariamente esprimersi formalmente alla “maniera antica” creando dei falsi, piuttosto comprenderne i principi più intimi ed a questi dare nuova sostanza anche alla luce delle esigenze della modernità. Un banale esempio potrebbe essere costituito dall'impiantistica, un tempo inesistente ed oggi presente e pure in continua evoluzione. Pertanto se da un lato alcuni fabbricati, come ad esempio la porcilaia, stanno perdendo importanza funzionale dall'altro nuove funzioni si affacciano nel panorama architettonico richiedendo con forza una precisa connotazione. Definire ad esempio un nuovo volume tecnico/impiantistico potrebbe comportare una serie di ragionamenti sulla posizione di questo nei confronti dell'abitazione, su alcune misure utili alla schermatura attraverso il verde e potrebbe anche comportare un pensiero sulla sua immagine, non necessariamente tradotta a simulare un fabbricato tradizionale (come una porcilaia).

Inoltre un altro aspetto fondamentale è costituito dal fatto che nel corso dei secoli l'architettura rurale è evoluta e/o cresciuta anche appropriandosi delle soluzioni tecniche che di volta in volta venivano introdotte. Considerati i tempi si ritiene necessario un ulteriore passo in avanti in relazione alle recenti conquiste soprattutto nel campo delle costruzioni a secco che consentono di intervenire sull'esistente senza alterarne irrimediabilmente la conformazione, riuscendo comunque a raggiungere gli obiettivi prefissati con un maggiore grado di rispetto ambientale.

Fatte queste poche premesse nell'ambito del linguaggio architettonico è ancor più difficile, rispetto agli altri argomenti sopra espressi, stabilire un approccio comune sulla base di caratteri specifici locali per la molteplicità delle soluzioni espresse.

Tuttavia si definisce un tratto fondamentale proprio dell'architettura rurale da perseguire nei processi di adeguamento e nuove edificazione. I limiti delle dimore rurali, costituiti dalle superfici murarie che ne fasciano i volumi, sono stati nel tempo oggetto di molteplici trasformazioni e addizioni tanto

da poter essere considerati come il punto di contatto e passaggio fra le diverse dimensioni dell'abitare e del lavoro, quasi degli schermi osmotici sensibili ai diversi cambiamenti degli stili di vita o di produzioni agricole. Nel corso del presente documento gli esempi descritti a sostegno di questo tratto distintivo sono numerosi: i forni più o meno addossati alla volumetria o in cima alla scalinata di accesso, la stessa scalinata di accesso in taluni casi opera successiva, le volumetrie estradossate dei bagni e tutti gli annessi nel corso del tempo più volte modificati. È come se a partire da una semplice e razionale organizzazione degli spazi interni e degli spazi esterni, che trovano il punto di confine in una volumetria secca e definita, le necessità occorse nel tempo fossero state risolte sulla linea di demarcazione fra questi determinando un margine che, da semplice superficie (quella del muro) ha conquistato gradatamente uno spessore definendo uno spazio di passaggio fra l'interno e l'esterno. In tutti i casi, come indicato, questa dilatazione dell'abitazione attraverso ambienti che si potrebbero definire perlopiù come ambienti interesterni ha risposto a necessità effettive legate alle esigenze del nucleo familiare.

In tutti gli interventi sul patrimonio esistente pertanto si indica in primo luogo il mantenimento della volumetria principale preesistente e poi l'interpretazione di questo tratto distintivo relativo agli spazi interesterni, ovvero la considerazione dei limiti dei fabbricati non solo come semplici superfici ma anche, e parzialmente, come veri e propri luoghi di vita. Si specifica inoltre che tale approccio deve essere ispirato a quel principio di estrema utilità proprio dell'architettura rurale.

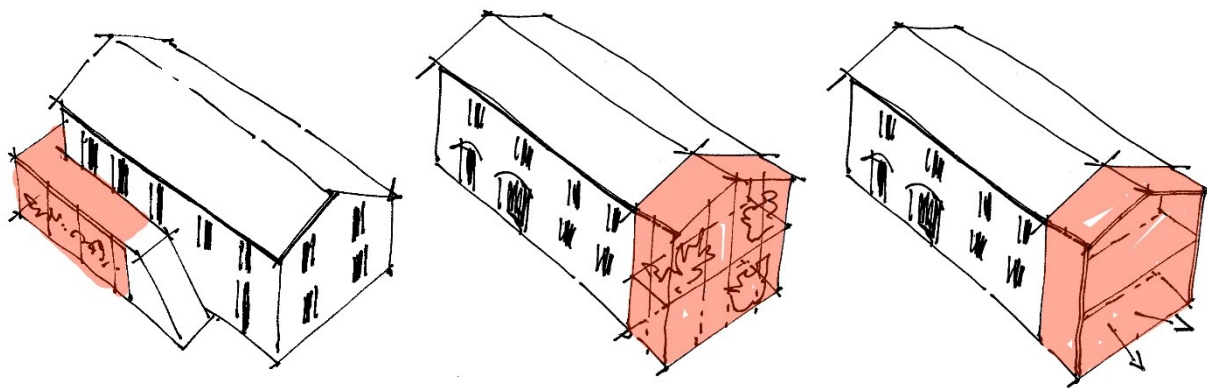
Riassumendo si potrebbe definire:

- conservazione delle volumetrie principali e linguaggi materici che ne specifichino la consistenza,
- interpretazione dei limiti dei fabbricati come luoghi di vita anche attraverso la creazione di spazi interesterni,
- creazione di spazi interesterni con una precisa destinazione in relazione alle necessità della vita contemporanea,
- non alterazione della volumetria del fabbricato. Ai fini del mantenimento dei tratti caratteristici del paesaggio queste nuove addizioni non devono corrompere sostanzialmente la volumetria del fabbricato/abitazione che deve continuare ad essere percepito alla distanza come volume compatto, logico, razionale.
- la creazione di nuove addizioni può trovare giustificazione nella definizione di sistemi passivi utili al contenimento delle risorse energetiche ed al miglioramento delle condizioni di vita.
- la creazione di nuove addizioni deve essere attuata attraverso sistemi a secco capaci di non corrompere irrimediabilmente le strutture esistenti.
- l'aggiunta di nuove spazialità dovrebbe essere manifesta anche attraverso l'utilizzo di materiali superficiali propri della modernità.

Le aperture- un'altra caratteristica delle costruzioni rurali e la predominanza dei pieni rispetto ai vuoti. Generalmente, per questioni tecniche e soprattutto energetiche, le aperture erano molto contenute dimensionalmente, determinando una predominanza delle superfici murarie rispetto alle finestrate. Grandi vuoti, quando presenti, si concentrano in punti specifici dei fabbricati quali logge al piano primo, porticati al piano terra o anche, quando coperte, le scale di accesso.

Anche in questo caso, tanto negli adeguamenti quanto nelle nuove realizzazioni, si indica il rispetto di questo tratto fondamentale che potrebbe essere riassunto:

- mantenimento o organizzazione del sistema di aperture regolare e utilitario
- concentrazione dei vuoti in punti specifici
- mantenimento della prevalenza dei pieni sui vuoti
- mantenimento della compattezza dei volumi



Sopra sono riportati degli schemi utili alla comprensione di quanto definito in merito alla dilatazione dei limiti dei fabbricati ed alla concentrazione dei vuoti in punti specifici senza corrompere la compattezza dei volumi e la prevalenza dei pieni sui vuoti.

Gli elementi decorativi

Nelle dimore rurali tradizionalmente l'apparto decorativo è quasi assente. Quando presente esso è ridotto a pochi elementi quali cornici eseguite con mattoni ad una testa intorno alla porta di accesso e/o intorno alle finestre. Se di apparato decorativo si può parlare talvolta anche in sommità, a chiudere la struttura lignea delle coperture, sono presenti ricorsi di mattoni in aggetto che creano una sorta di coronamento. Questa decorazione in copertura è utilizzata lungo i fianchi degli edifici, a contatto con l'arrivo delle falde di copertura, più raramente lungo i fianchi trasversali dove il tetto mostra la sua sezione.

Lungo lo sviluppo di questo documento, soprattutto nel primo paragrafo relativo all'esame della tipologia tradizionale, si sono anche introdotti ulteriori elementi decorativi, quali ad esempio la presenza di una edicola votiva, la cui posizione è varia, talvolta lungo il fianco dell'edificio, in prossimità dell'ingresso, talvolta in sommità alla scala di accesso.

Inoltre per questo aspetto di richiama anche quanto trattato nel paragrafo 2.3.2 relativamente al verde ornamentale.

In generale ne emerge un chiaro linguaggio architetto asciutto che poco lascia alla decorazione propriamente detta se non nel sottolineare alcuni tratti quali appunto l'accesso all'abitazione.

In generale si indica il rispetto di questo tratto fondamentale del linguaggio architettonico dell'edilizia rurale caratterizzato dalla sobrietà e che più si concentra nell'articolazione delle masse piuttosto che in semplici apparati figurali.

Gli elementi tecnologici

Nel corso di questa trattazione sono stati in parte anticipati alcuni elementi tecnologici caratteristici dell'edilizia rurale. I fabbricati, anche dal punto di vista tecnologico, tendono a sfruttare le specificità del luogo e l'utilizzo di essenze lignee locali per la realizzazione di impalcati e coperture. Le murature perimetrali e i setti interni, sono costituiti perlopiù da mattoni ma non mancano esempi in pietra, soprattutto nelle abitazioni più antiche.

Premesso:

- il fondamentale rispetto di tutte le normative in materia strutturale e sismica
- la difesa dall'umidità e dall'emissione di gas radon
- la necessaria impermeabilizzazione dei fabbricati
- il rispetto di tutte le normative in materia di acustica
- il rispetto di tutte le normative in materia di energetica

Si indica negli interventi di adeguamento il generale rispetto delle strutture originarie dei fabbricati.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione (ove necessario), di ampliamento, di intervento su ruderi, si indica l'utilizzo di tecnologie alternative, a secco e/o reversibili, capaci anche di lasciare traccia del passato e di mostrare la raggiunta modernità.

Altri manufatti

La dimora rurale si caratterizza anche per la presenza di una serie di manufatti ed elementi utili tanto all'abitazione quanto allo svolgimento delle attività lavorative. Appartengono a questa categoria manufatti quali pozzi, fontanelle, cisterne per l'accumulo dell'acqua piovana, abbeveratoi, lavatoi, airole per piante aromatiche o essenze curative, edicole ecc.. Non tutti gli elementi citati sono sempre compresenti nella dimora rurale e non tutti siti in prossimità di questa. Ad esempio i lavatoi erano strutture comuni a più dimore e raramente si trovano siti in prossimità di esse. Al contrario piccole airole per piante aromatiche sono estremamente frequenti, talvolta murate ed in adiacenza a fontanelle.

Anche in questi casi si indica un ripristino dei manufatti e/o una loro rivisitazione in chiave contemporanea ovvero un riutilizzo degli elementi utile alle necessità della vita moderna. Ad esempio laddove la normativa lo consenta i pozzi potrebbero essere riutilizzati per lo scambio di calore/freddo fra i fluidi o vecchi abbeveratoi riutilizzati come fontane per l'umidificazione dell'aria in ingresso all'abitazione nei periodi più caldi dell'anno. Altri elementi come cisterne d'accumulo, fontanelle o airole per piante aromatiche o curative possono mantenere la funzionalità originaria e, oggi come allora, continuare a svolgere un ruolo attivo nell'economia domestica.

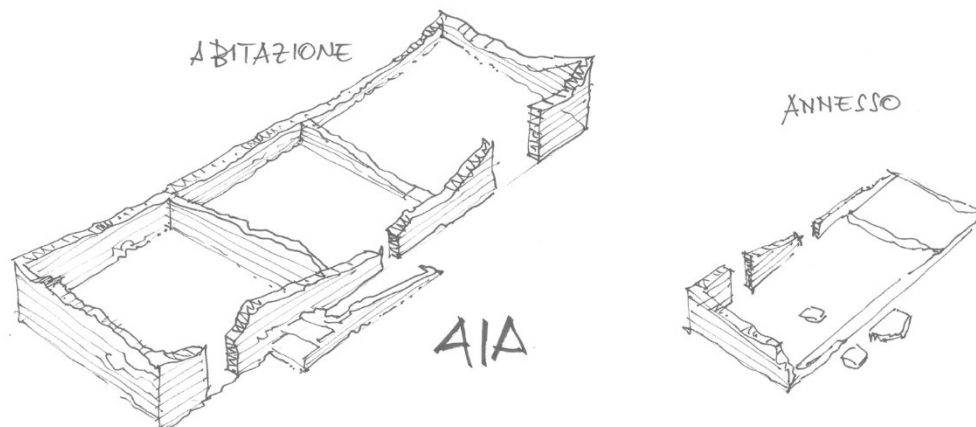
Esempi di riferimento

Il capitolo che segue riporta alcuni schemi e indicazioni generali per l'intervento sull'edilizia rurale. Come più volte indicato per quanto sia possibile individuare dei tipi edilizi e soluzioni ricorrenti ogni caso costituisce esempio a se con proprie specificità e pertanto ogni soluzione progettuale dovrà essere attentamente valutata. In questa ottica dovranno essere valutati i disegni a seguire, non modelli da imitare pedissequamente ma spunti di riflessione.

Recupero ruderi

- Mantenimento delle strutture presistenti
- Recupero della sagoma originale del fabbricato principale
- Nuovi annessi e/o espansioni

Stato di fatto - L'abitazione presenta solo alcune parziali tracce a terra.

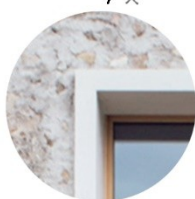
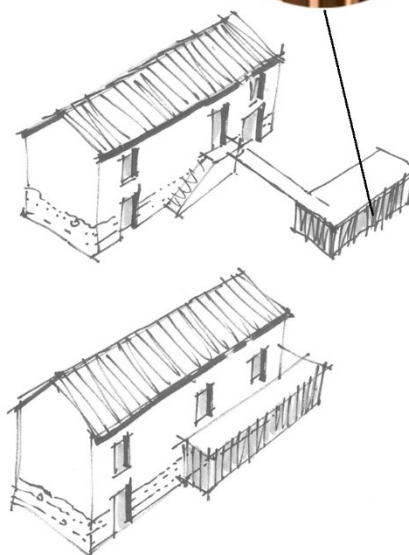
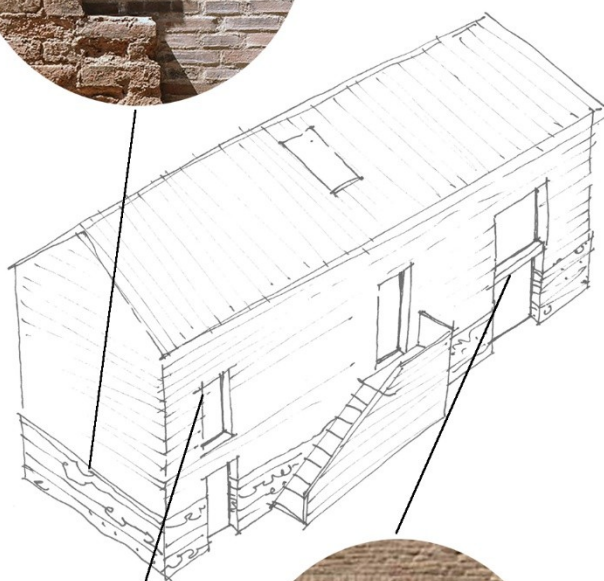


Stato di progetto - In questo caso è sempre possibile la ricostruzione del volume dell'abitazione anche attraverso documentate fonti storiche e/o fotografiche.



Trame murarie in continuità; distinzione del vecchio dal nuovo

Nel caso di altri volumi a disposizione possono essere sempre realizzate nuove espansioni e/o addizioni al corpo principale con l'utilizzo di materiali e tecniche reversibili a secco.

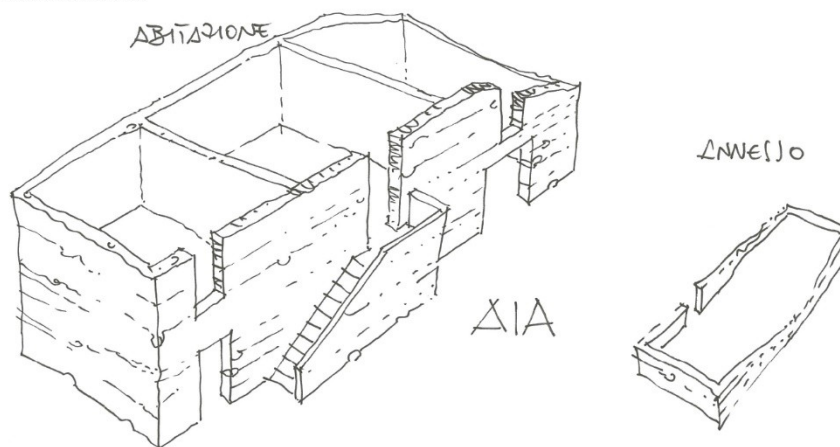


Aperture; le nuove bucaure nella massa muraria possono assumere localmente maggiori dimensioni per il rispetto dei rapporti aeroilluminanti degli ambienti interni senza snaturare la volumetria compatta dell'edilizia rurale locale.

Recupero ruderi o abitazioni in stato di abbandono

- Mantenimento delle strutture persistenti
- Diminuzione della volumetria a disposizione
- Tecniche reversibili e a secco

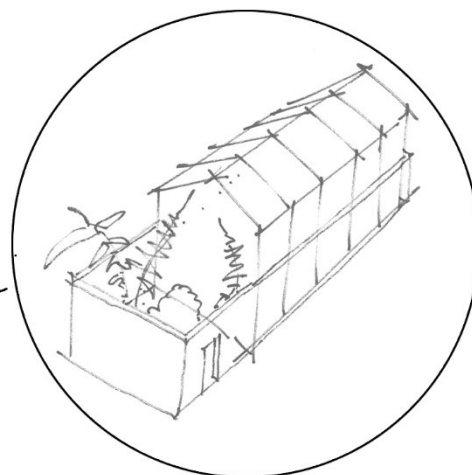
Stato di fatto - L'abitazione è in stato di abbandono con parziali crolli o perdita del manto di copertura



Stato di progetto - In questo caso è possibile anche la realizzazione di nuove volumetrie interne alla antica sagoma del fabbricato. I nuovi volumi possono anche andare in diminuzione rispetto alla volumetria esistente



Nelle nuove volumetrie, soprattutto se interne alla sagoma dell'edificio esistente, possono essere realizzate anche ampie superfici vetrate che denotino la loro contemporaneità



Le nuove volumetrie dovranno rispondere a ragioni compositive legate al rispetto dell'esistente ed anche a questioni di natura bioclimatica. La realizzazione di patii interni verdi può contribuire alla mitigazione della temperatura e umidità dell'aria in ingresso all'abitazione

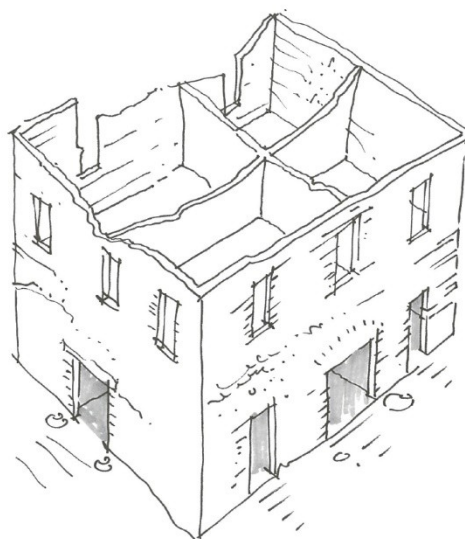


All'interno della antica sagoma degli edifici rurali possono essere costruite nuove volumetrie con tecniche reversibili e a secco. In caso di necessità le nuove volumetrie possono essere realizzate anche in diminuzione rispetto all'ingombro esistente.

Recupero ruderi o abitazioni in stato di abbandono

- Mantenimento delle strutture preesistenti
- Diminuzione della volumetria a disposizione
- Tecniche reversibili e a secco

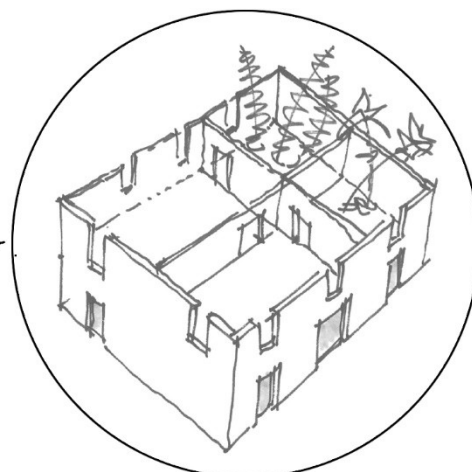
Stato di fatto - L'abitazione è in stato di abbandono con parziali crolli o perdita di copertura



Stato di progetto - Anche in altri tipi di abitazione rurale meno consueti è possibile la realizzazione di nuove volumetrie interne alla antica sagoma del fabbricato. I nuovi volumi possono anche andare in diminuzione rispetto alla volumetria esistente



Nelle nuove volumetrie, soprattutto se interne alla sagoma dell'edificio esistente, possono essere realizzate anche ampie superfici vetrate che denotino la loro contemporaneità



Nelle contrazioni volumetriche è possibile pensare anche alla riqualificazione funzionale di porzioni di fabbricato quali ad esempio il piano terra per lasciare il piano superiore a giardini pensili, terrazze, solarium e serre.

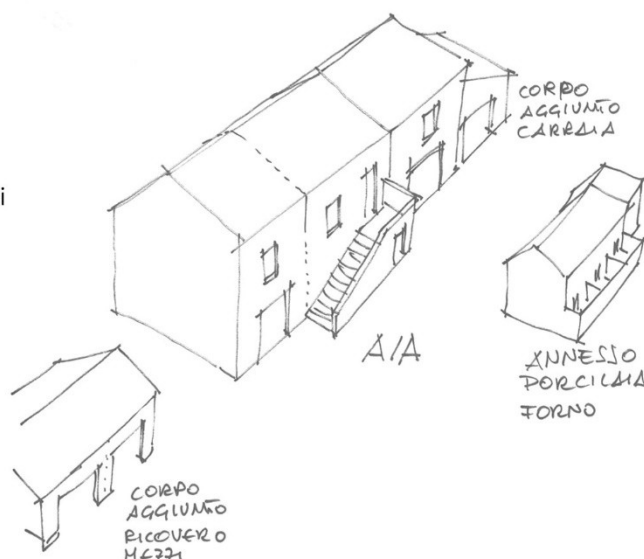


All'interno della antica sagoma degli edifici rurali possono essere costruite nuove volumetrie con tecniche reversibili e a secco. In caso di necessità le nuove volumetrie possono essere realizzate anche in diminuzione rispetto all'ingombro esistente.

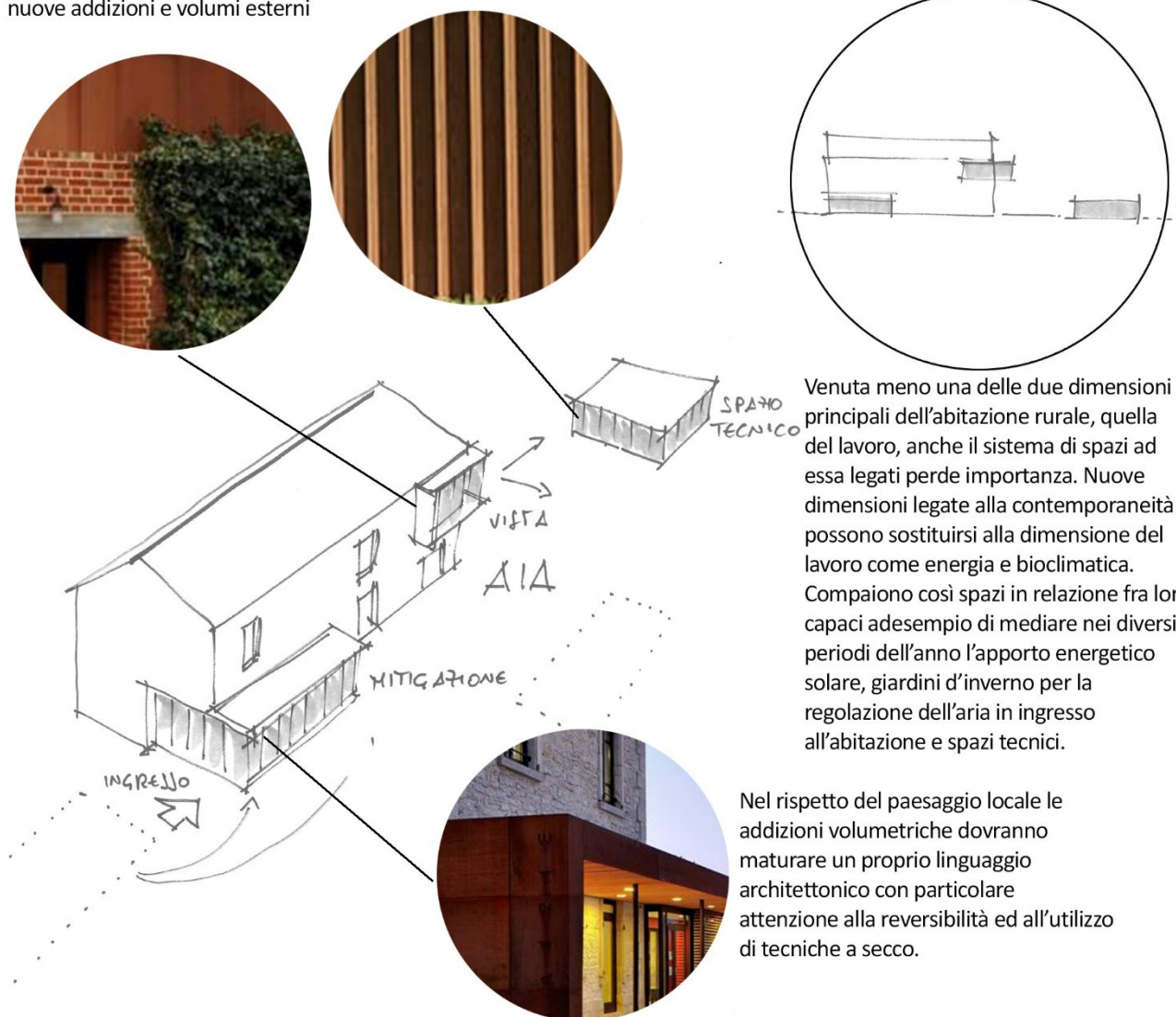
Interventi di espansione

- Mantenimento del nucleo abitativo originario
- Demolizione di annessi e/o altri spazi
- Addizioni
- Espansioni Volumetriche

Stato di fatto - L'abitazione rurale si presenta nella sua integrità. L'abitazione comprende degli annessi per i quali gli strumenti urbanistici vigenti consentono la demolizione



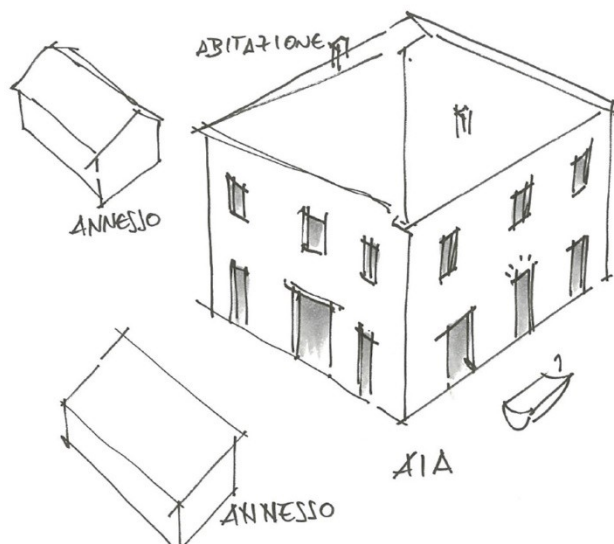
Stato di progetto - Il nucleo originario dell'abitazione è conservato, annessi e addizioni storizzate demoliti in tutto o in parte. La volumetria ricavata dalla demolizioni viene recuperata per la realizzazione di nuove addizioni e volumi esterni



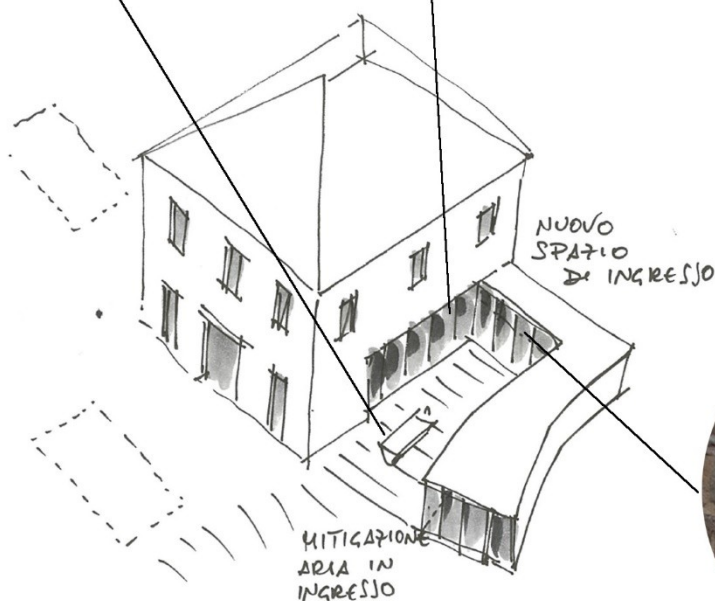
Interventi di espansione

- Mantenimento del nucleo abitativo originario
- Demolizione di annessi in tutto o in parte
- Espansioni volumetriche

Stato di fatto - L'abitazione rurale si presenta nella sua integrità. L'abitazione comprende degli annessi per i quali gli strumenti urbanistici vigenti consentono la demolizione



Stato di progetto - Il nucleo originario dell'abitazione è conservato e gli annessi demoliti in tutto o in parte. La volumetria ricavata dalla demolizioni viene recuperata per la realizzazione di nuovi volumi.



Venuta meno una delle due dimensioni principali dell'abitazione rurale, quella del lavoro, anche il sistema di spazi ad essa legati perde importanza. Nuove dimensioni legate alla contemporaneità possono sostituirsi alla dimensione del lavoro come energia e bioclimatica. Compaiono così spazi in relazione fra loro capaci ad esempio di mediare la temperatura e l'umidità dell'aria in ingresso all'abitazione come corti o semicortili. Anche gli elementi dell'antica casa rurale come fontane e abbeveratoi possono essere reconsiderati in una nuova ottica.

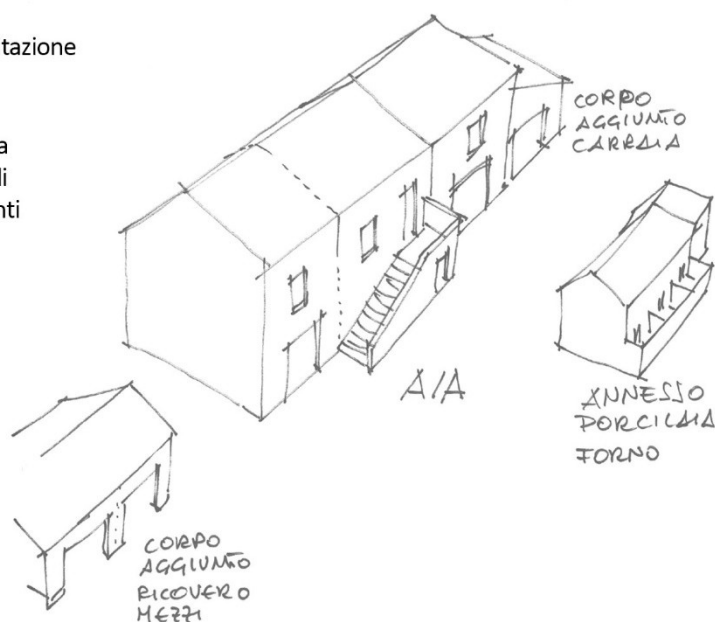
Nel rispetto del paesaggio locale i nuovi volumi dovranno maturare un proprio linguaggio architettonico con particolare attenzione alla reversibilità ed all'utilizzo di tecniche a secco.



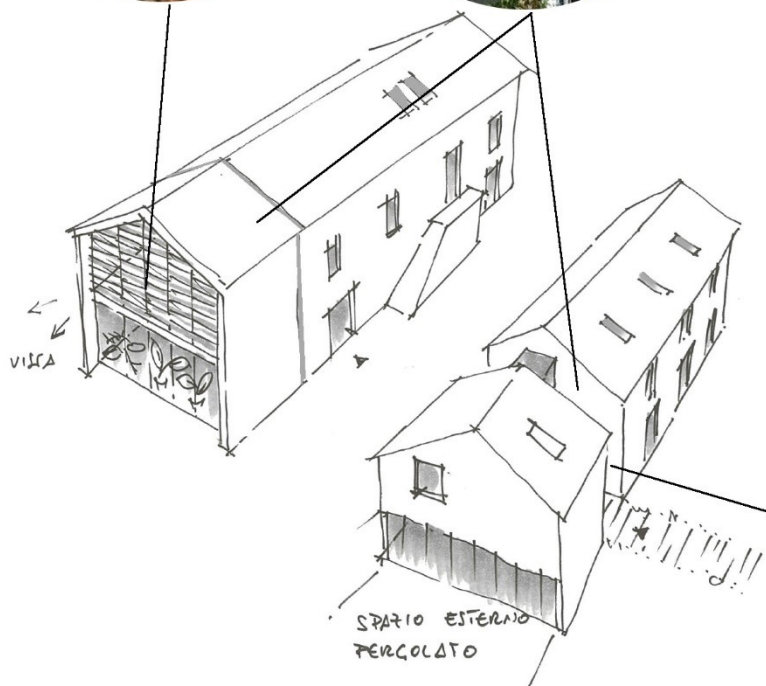
Interventi di espansione

- Mantenimento del nucleo abitativo originario
- Demolizione di annessi e/o altri volumi dell'abitazione
- Espansioni volumetriche

Stato di fatto - L'abitazione rurale si presenta nella sua integrità. L'abitazione comprende degli annessi per i quali gli strumenti urbanistici vigenti consentono la demolizione.



Stato di progetto - Il nucleo originario dell'abitazione è conservato e gli annessi demoliti in tutto o in parte. La volumetria ricavata dalla demolizione viene recuperata per la realizzazione di nuove addizioni volumetriche. Sono ammesse anche demolizioni di porzioni di abitazione rurale secondo quanto specificato nei capitoli afferenti.



Venuta meno una delle due dimensioni principali dell'abitazione rurale, quella del lavoro, anche il sistema di spazi ad essa legati perde importanza. Nuove dimensioni legate alla contemporaneità possono sostituirsi alla dimensione del lavoro come energia e bioclimatica. Nella configurazione dei nuovi volumi in addizione la ricerca di un rapporto con il paesaggio locale ha rilevanza fondamentale.

Nel rispetto del paesaggio locale i nuovi volumi dovranno maturare un proprio linguaggio architettonico con particolare attenzione alla reversibilità ed all'utilizzo di tecniche a secco.



Sintesi

Come indicato nel corso del presente documento ed in particolare nel capitolo 4 le trasformazioni sul patrimonio edilizio rurale nelle sue più diverse forme sono possibili nel rispetto di alcuni elementi fondamentali. Nello specifico a seconda delle diverse scale di intervento dovranno essere studiati e illustrati quei sistemi di relazione esistenti il cui rispetto dovrà costituire la base per lo sviluppo del progetto.

Nel corso del documento sono stati forniti alcuni esempi di sistemi di relazione alle diverse scale, paesaggistica, volumetrica, architettonica ma ciò non toglie che a seconda delle specificità di ogni luogo ne possano insistere degli altri.

Si riporta una traccia sintetica che potrà guidare il progetto e la valutazione dello stesso da parte degli organi competenti.

A SCALA DI PAESAGGIO

- ☐ A.1 Insediamento; rapporto dell'abitazione con la conformazione del territorio. Rispetto della conformazione di valle, di mezza costa o di crinale.
- ☐ A.2 Rapporti visuali; rispetto della relazione visuale diretta fra l'abitazione e il territorio.
- ☐ A.3 Sviluppo piramidale; rispetto della conformazione piramidale della dimora rurale, ovvero prevalenza della volumetria dell'abitazione.
- ☐ A.4 Il verde; studio e disposizione del verde in relazione al paesaggio ed alle particolari condizioni ambientali. Disposizione delle alberature e del verde in genere in relazione al percorso solare ed allo studio dei venti sia invernali che estivi. Attenzione alle specificità geomorfologiche e idrologiche del contesto.

B SCALA VOLUMETRICA

- ☐ B.1-Rapporto volumi-spazi aperti; rispetto della centralità dello spazio dell'Aia e organizzazione dei fabbricati e degli accessi in rapporto a questa. Il concetto si applica anche ai nuclei rurali.
- ☐ B.2-Conservazione dei tratti più antichi dei fabbricati; negli interventi di ampliamento o contrazione dei fabbricati mantenimento dei nuclei o porzioni più antiche.
- ☐ B.3-Chiarezza volumetrica, distinzione di eventuali volumi in addizione ai fabbricati esistenti in maniera da rendere sempre chiaro quel processo di crescita e evoluzione che contraddistingue l'edilizia rurale.

C SCALA ARCHITETTONICA

- ☐ C.1 Organizzazione degli spazi interni; sviluppo di un ambiente centrale distributivo come spazio fulcro dell'abitazione.
- ☐ C.2 Organizzazione degli spazi interni; perseguimento di principi di sostanziale razionalità nella disposizione degli ambienti interni e/o rispetto dell'organizzazione esistente.
- ☐ C.3 Le superfici esterne; concezione delle pareti dei fabbricati come limiti tridimensionali sensibili alle diverse necessità dell'abitare.
- ☐ C.4 Sistemi passivi; ripresa, sviluppo e adeguamento degli antichi sistemi per la ventilazione e/o contenimento delle risorse energetiche.
- ☐ C.5 Le aperture; mantenimento della prevalenza dei pieni sui vuoti. Eventuale concentrazione delle aperture e/o linee d'ombra nelle nuove addizioni o espansioni.
- ☐ C.6 Chiarezza linguistica; distinzione di eventuali addizioni o espansioni dei fabbricati esistenti anche attraverso l'utilizzo di soluzioni tecniche alternative e reversibili senza snaturare l'identità dei luoghi.
- ☐ C.7 Linguaggio architettonico; linguaggio sobrio e asciutto.
- ☐ C.8 Materiali; utilizzo di materiali locali e/o materiali con grana, finitura e cromatismi in armonia con il territorio.
- ☐ C.9 Manufatti esterni; recupero e riutilizzo di manufatti esterni quali pozzi, lavatoi, abbeveratoi, cisterne ecc..

ALLEGATO 6

Report Input Serapide: previsioni quinquennali

**PREVISIONI CONTENUTE NEL PIANO OPERATIVO
PER INTERO TERRITORIO COMUNALE
CON DETTAGLIO PER UTOE
LR. 65/2014**

Comune di PALAIA

INFORMAZIONI GENERALI

Codice univoco piattaforma	00000236
CODICE UTOE	PO050024_____U001
Denominazione UTOE	FONDOVALLE DI PALAIA
Strumento di riferimento	PO050024_____ AV con del. n. 0 del None
Avviato con delibera	n. 41 del 2018-05-02
Adottato con delibera	non adottato
Approvato con delibera	non approvato
Comune	PALAIA
Codice ISTAT	050024
Note dell'UTOE	

PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU - DIMENSIONAMENTO DEL PO

LR 65/14 artt. 95 c. 8 e art. 26 c.1 lett. B (subordinate a conf. di copianificazione)

Reg. 32/R/2017 art.5 c.2 bis

TU_NE - NUOVA EDIFICAZIONE

Con PA o PUC Art.95 c.3 lett a) c) e)

	mq di Sf
Totali	0.00
	mq di SE
a)RESIDENZIALE *	0.00
b)INDUSTRIALE-ARTIGIANALE *	0.00
c)COMMERCIALE al dettaglio *	0.00
d)TURISTICO-RICETTIVA *	0.00
e)DIREZIONALE E DI SERVIZIO *	0.00
f)COMMERCIALE all'ingrosso e depositi *	0.00
Totali	0.00

Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)

	mq di Sf
Totali	0.00
	mq di SE
a)RESIDENZIALE *	0.00
b)INDUSTRIALE-ARTIGIANALE *	0.00
c)COMMERCIALE al dettaglio *	0.00
d)TURISTICO-RICETTIVA *	0.00
e)DIREZIONALE E DI SERVIZIO *	0.00
f)COMMERCIALE all'ingrosso e depositi *	0.00
Totali	0.00

Opere di urbanizzazione e attrezzature o impianti pubblici o di interesse Pubblico Art. 95 c. 3 lett. f)

	mq
Totali	0.00

Premialita' connesse ad interventi di riuso

	mq di Sf
Totali	0.00
	mq di SE
a)RESIDENZIALE *	0.00
b)INDUSTRIALE-ARTIGIANALE *	0.00
c)COMMERCIALE al dettaglio *	0.00
d)TURISTICO-RICETTIVA *	0.00
e)DIREZIONALE E DI SERVIZIO *	0.00
f)COMMERCIALE all'ingrosso e depositi *	0.00
Totali	0.00

Con PA, PUC o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c.3 lett. a) b) c) d) e)

	mq di Sf
Totali	0.00
	mq di SE
a)RESIDENZIALE *	0.00
b)INDUSTRIALE-ARTIGIANALE *	0.00
c)COMMERCIALE al dettaglio *	0.00
d)TURISTICO-RICETTIVA *	0.00
e)DIREZIONALE E DI SERVIZIO *	0.00
f)COMMERCIALE all'ingrosso e depositi *	0.00
Totali	0.00

PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE

LR 65/14

Reg. 32/R/2017 art.5 c.3

NO_TU_NE - NUOVA EDIFICAZIONE

Artt.25 c.1, 26 c.1 lett a, 27, 64 c.6

	mq di Sf
Totali	35400.00
	mq di SE
b)INDUSTRIALE-ARTIGIANALE *	3000.00
c)COMMERCIALE al dettaglio *	0.00
d)TURISTICO-RICETTIVA *	0.00
e)DIREZIONALE E DI SERVIZIO *	0.00
f)COMMERCIALE all'ingrosso e depositi *	0.00
Totali	3000.00

NO_TU_R - RIUSO

Art.64 c.8

	mq di Sf
Totali	0.00
	mq di SE
a)RESIDENZIALE *	0.00
b)INDUSTRIALE-ARTIGIANALE *	0.00
c)COMMERCIALE al dettaglio *	0.00
d)TURISTICO-RICETTIVA *	0.00
e)DIREZIONALE E DI SERVIZIO *	0.00
f)COMMERCIALE all'ingrosso e depositi *	0.00
Totali	0.00

* Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014

INFORMAZIONI GENERALI

Codice univoco piattaforma	00000236
CODICE UTOE	PO050024_____U002
Denominazione UTOE	COLLINA DI PALAIA
Strumento di riferimento	PO050024_____ AV con del. n. 0 del None
Avviato con delibera	n. 41 del 2018-05-02
Adottato con delibera	non adottato
Approvato con delibera	non approvato
Comune	PALAIA
Codice ISTAT	050024
Note dell'UTOE	

PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU - DIMENSIONAMENTO DEL PO

LR 65/14 artt. 95 c. 8 e art. 26 c.1 lett. B (subordinate a conf. di copianificazione)

Reg. 32/R/2017 art.5 c.2 bis

TU_NE - NUOVA EDIFICAZIONE

Con PA o PUC Art.95 c.3 lett a) c) e)

	mq di Sf
Totali	0.00
	mq di SE
a)RESIDENZIALE *	0.00
b)INDUSTRIALE-ARTIGIANALE *	0.00
c)COMMERCIALE al dettaglio *	0.00
d)TURISTICO-RICETTIVA *	0.00
e)DIREZIONALE E DI SERVIZIO *	0.00
f)COMMERCIALE all'ingrosso e depositi *	0.00
Totali	0.00

Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)

	mq di Sf
Totali	0.00
	mq di SE
a)RESIDENZIALE *	0.00
b)INDUSTRIALE-ARTIGIANALE *	0.00
c)COMMERCIALE al dettaglio *	0.00
d)TURISTICO-RICETTIVA *	0.00
e)DIREZIONALE E DI SERVIZIO *	0.00
f)COMMERCIALE all'ingrosso e depositi *	0.00
Totali	0.00

Opere di urbanizzazione e attrezzature o impianti pubblici o di interesse Pubblico Art. 95 c. 3 lett. f)

	mq
Totali	0.00

Premialita' connesse ad interventi di riuso

	mq di Sf
Totali	0.00
	mq di SE
a)RESIDENZIALE *	0.00
b)INDUSTRIALE-ARTIGIANALE *	0.00
c)COMMERCIALE al dettaglio *	0.00
d)TURISTICO-RICETTIVA *	0.00
e)DIREZIONALE E DI SERVIZIO *	0.00
f)COMMERCIALE all'ingrosso e depositi *	0.00
Totali	0.00

Con PA, PUC o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c.3 lett. a) b) c) d) e)

	mq di Sf
Totali	0.00
	mq di SE
a)RESIDENZIALE *	0.00
b)INDUSTRIALE-ARTIGIANALE *	0.00
c)COMMERCIALE al dettaglio *	0.00
d)TURISTICO-RICETTIVA *	0.00
e)DIREZIONALE E DI SERVIZIO *	0.00
f)COMMERCIALE all'ingrosso e depositi *	0.00
Totali	0.00

PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE

LR 65/14

Reg. 32/R/2017 art.5 c.3

NO_TU_NE - NUOVA EDIFICAZIONE

Artt.25 c.1, 26 c.1 lett a, 27, 64 c.6

	mq di Sf
Totali	12306.00
	mq di SE
b)INDUSTRIALE-ARTIGIANALE *	0.00
c)COMMERCIALE al dettaglio *	0.00
d)TURISTICO-RICETTIVA *	3330.00
e)DIREZIONALE E DI SERVIZIO *	0.00
f)COMMERCIALE all'ingrosso e depositi *	0.00
Totali	3330.00

NO_TU_R - RIUSO

Art.64 c.8

	mq di Sf
Totali	22906.00
	mq di SE
a)RESIDENZIALE *	0.00
b)INDUSTRIALE-ARTIGIANALE *	0.00
c)COMMERCIALE al dettaglio *	0.00
d)TURISTICO-RICETTIVA *	6998.00
e)DIREZIONALE E DI SERVIZIO *	0.00
f)COMMERCIALE all'ingrosso e depositi *	0.00
Totali	6998.00

* Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014

INFORMAZIONI GENERALI

Codice univoco piattaforma	00000236
CODICE UTOE	PO050024_____U003
Denominazione UTOE	TERRITORIO URBANIZZATO DI PALAIA
Strumento di riferimento	PO050024_____ AV con del. n. 0 del None
Avviato con delibera	n. 41 del 2018-05-02
Adottato con delibera	non adottato
Approvato con delibera	non approvato
Comune	PALAIA
Codice ISTAT	050024
Note dell'UTOE	

PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU - DIMENSIONAMENTO DEL PO

LR 65/14 artt. 95 c. 8 e art. 26 c.1 lett. B (subordinate a conf. di copianificazione)

Reg. 32/R/2017 art.5 c.2 bis

TU_NE - NUOVA EDIFICAZIONE

Con PA o PUC Art.95 c.3 lett a) c) e)

	mq di Sf
Totali	36160.00
	mq di SE
a)RESIDENZIALE *	12480.00
b)INDUSTRIALE-ARTIGIANALE *	0.00
c)COMMERCIALE al dettaglio *	0.00
d)TURISTICO-RICETTIVA *	0.00
e)DIREZIONALE E DI SERVIZIO *	375.00
f)COMMERCIALE all'ingrosso e depositi *	0.00
Totali	12855.00

Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)

	mq di Sf
Totali	50737.00
	mq di SE
a)RESIDENZIALE *	14424.00
b)INDUSTRIALE-ARTIGIANALE *	0.00
c)COMMERCIALE al dettaglio *	0.00
d)TURISTICO-RICETTIVA *	0.00
e)DIREZIONALE E DI SERVIZIO *	0.00
f)COMMERCIALE all'ingrosso e depositi *	0.00
Totali	14424.00

Opere di urbanizzazione e attrezzature o impianti pubblici o di interesse Pubblico Art. 95 c. 3 lett. f)

	mq
Totali	35709.00

Premialita' connesse ad interventi di riuso

	mq di Sf
Totali	1000.00
	mq di SE
a)RESIDENZIALE *	2000.00
b)INDUSTRIALE-ARTIGIANALE *	0.00
c)COMMERCIALE al dettaglio *	0.00
d)TURISTICO-RICETTIVA *	0.00
e)DIREZIONALE E DI SERVIZIO *	0.00
f)COMMERCIALE all'ingrosso e depositi *	0.00
Totali	2000.00

Con PA, PUC o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c.3 lett. a) b) c) d) e)

	mq di Sf
Totali	15900.00
	mq di SE
a)RESIDENZIALE *	16000.00
b)INDUSTRIALE-ARTIGIANALE *	0.00
c)COMMERCIALE al dettaglio *	400.00
d)TURISTICO-RICETTIVA *	0.00
e)DIREZIONALE E DI SERVIZIO *	100.00
f)COMMERCIALE all'ingrosso e depositi *	0.00
Totali	16500.00

PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE

LR 65/14

Reg. 32/R/2017 art.5 c.3

NO_TU_NE - NUOVA EDIFICAZIONE

Artt.25 c.1, 26 c.1 lett a, 27, 64 c.6

	mq di Sf
Totali	0.00
	mq di SE
b)INDUSTRIALE-ARTIGIANALE *	0.00
c)COMMERCIALE al dettaglio *	0.00
d)TURISTICO-RICETTIVA *	0.00
e)DIREZIONALE E DI SERVIZIO *	0.00
f)COMMERCIALE all'ingrosso e depositi *	0.00
Totali	0.00

NO_TU_R - RIUSO

Art.64 c.8

	mq di Sf
Totali	0.00
	mq di SE
a)RESIDENZIALE *	0.00
b)INDUSTRIALE-ARTIGIANALE *	0.00
c)COMMERCIALE al dettaglio *	0.00
d)TURISTICO-RICETTIVA *	0.00
e)DIREZIONALE E DI SERVIZIO *	0.00
f)COMMERCIALE all'ingrosso e depositi *	0.00
Totali	0.00

* Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014

GLOSSARIO:

TU:	Territorio interno al perimetro del territorio urbanizzato come definito all'art. 4 della L.R. 65/2014
NO_TU:	Territorio esterno al perimetro del territorio urbanizzato come definito all'art. 4 della L.R. 65/2014
NE:	Nuova edificazione
R:	Riuso
PA:	Piani attuativi, come definiti dall'art. 107 e ss. della L.R. 65/2014
PUC:	Progetti unitari convenzionati, come definiti dall'art. 121 della L.R. 65/2014
RIG:	Interventi per la rigenerazione urbana, come definiti dall'art. 125 della L.R. 65/2014
NED:	Interventi Edilizi Diretti
St:	Superficie territoriale, come definita dall'art.3 del DPGR 24 luglio 2018, n. 39/R - Regolamento di attuazione dell'attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio
Sf:	Superficie fondiaria, come definita dall'art.4 del DPGR 24 luglio 2018, n. 39/R.
SE:	SE: <i>superficie edificabile (o edificata)</i> (SE) la porzione della superficie totale (STot) rilevante ai fini del dimensionamento delle previsioni edificatorie degli strumenti urbanistici comunali, come definita dall'art.10, DPGR 24 luglio 2018, n. 39/R. Con l'approvazione del DPGR 24 luglio 2018, n. 39/R il parametro SE (Superficie Edificabile) sostituisce la SUL (Superficie Utile Lorda, come veniva definita dall'art.10 del DPGR 11 novembre 2013 n. 64/R) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici.

ALLEGATO 7
Report Minerva: VAS

VAS - Valutazione Ambientale Strategica

COMUNE DI PALAIA
Piano Operativo PO050024_____
Oggetto:
Stato: Avvio

VALUTAZIONE NORME DI TUTELA

CODICE NORMA: PO050024_____00033

ART. N.: 33 TITOLO: Art. 33 - Zona "A" - Borghi storici consolidati

RISORSE COINVOLTE:

- Suolo e sottosuolo
- Citta' e insediamenti
- Infrastrutture per la mobilita'

NOTE E RIFERIMENTI:

TESTO:

1. La zona "A" corrisponde ai nuclei antichi, storici o storicizzati e si distingue in: ■ Acs - Centro storico; ■ Apt - Centro storico di pregio e tutela architettonica; ■ Apz - Centro storico-piazze; ■ Aev - Edifici vincolati. 1. Nella zona A (Borghi storici consolidati) sono in generale ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività residenziali, attività terziarie e di servizio a livello urbano, attrezzature generali (es. caserma), direzionali, attività culturali e museali, strutture di vendita di vicinato, attività turistico-ricettive e di ristorazione, attività tradizionali ed artigianali compatibili con la residenza, non rumorosi né inquinanti. E' ammessa l'esercizio dell'attività agrituristicata nel rispetto dell'art. 16 delle presenti norme. E' altresì ammesso l'aumento del numero delle unità immobiliari in presenza dei requisiti richiesti a norma di legge in riferimento alle singole sottozone e fatti salvi i pareri delle autorità competenti ove richiesto. Nella zona A, sugli edifici non vincolati e loro volumi secondari, fatto salvo quanto assoggettato a specifica disciplina nelle aree oggetto di intervento di riqualificazione funzionale (PNRF) e fatto salvo quanto stabilito ai successivi commi, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa. Sui volumi secondari pertinenziali sono in generale ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, con possibilità di addizioni dei volumi secondari all'edificio principale, al solo fine di realizzare interventi comunque rivolti al recupero e alla riqualificazione complessiva delle aree di pertinenza e purché tali interventi siano accompagnati dallo studio delle aree di pertinenza compresi annessi, manufatti e recinzioni, finalizzati alla riqualificazione o all'adeguamento delle strutture improprie esistenti nell'ambito interessato dall'intervento progettuale, e fatto salvo, in ogni caso, quanto stabilito ai successivi commi. Potranno essere previste specifiche deroghe ai requisiti minimi fissati dalle vigenti norme igienico-sanitarie, per quanto riguarda le altezze interne, i rapporti aeroilluminanti, la ventilazione naturale e la superficie minima dei vani, limitatamente ai casi in cui il rispetto puntuale di tali requisiti minimi contrasti con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di tale patrimonio edilizio. Le deroghe sono concesse previo parere favorevole dell'azienda unità sanitaria locale (USL). Per le prescrizioni specifiche di intervento nella Zona A si rimanda all'Allegato 4 "Disciplina per la valorizzazione dell'edificato storico", che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme. 2. L'ambito ACS-Centro Storico corrisponde ad ambiti storicizzati consolidati del territorio urbano, così come delimitati nella cartografia del PO. In aggiunta agli interventi ammessi al primo comma e qualora risultino compatibili con i beni oggetto di tutela, da documentare mediante apposita indagine storico-critica, sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva ai sensi della LRT 65/2014 solo qualora gli interventi siano accompagnati dallo studio e dalla riqualificazione delle aree di pertinenza private e/o pubbliche e qualora possano risultare suscettibili di favorire la valorizzazione ed il recupero del sistema del borgo e delle sue funzioni, con particolare riferimento alle attività economiche e di servizio. In caso di interventi di ristrutturazione, potranno essere disciplinate, anche ricorrendo a strumenti convenzionali, specifiche modalità gestionali di valorizzazione, anche a scala urbana e territoriale, in riferimento allo spazio urbano contestuale, ad iniziative promozionali e di valorizzazione che interessino il sistema degli spazi e delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, alla realizzazione o integrazione di servizi di interesse collettivo, contestuali e sinergici con le funzioni insediate o da insediare nelle architetture di valore storico. Tale convenzione potrà definire, nell'ambito del programma degli interventi pubblici e degli oneri derivanti dall'intervento, le iniziative da assumere per promuovere la valenza socio-economico-culturale di rilevanza pubblica del progetto di intervento. 3. Il Centro storico di pregio e tutela architettonica corrisponde ad ambiti del territorio urbano caratterizzati dalla presenza di edifici di valore storico-tipologico-urbano, di valore d'insieme o contestuale, che hanno determinato la genesi del sistema del borgo, posti in diretta relazione con il nucleo originario o con gli edifici di valore storico-architettonico. 4. Nell'ambito del Centro storico - piazze, qualunque intervento riguardante edifici o aree che prospettano su piazze, slarghi pubblici ed infrastrutture pubbliche dovrà essere accompagnato da una relazione storico critica finalizzata ad evidenziare le relazioni storiche e quelli esistenti tra l'edificio e la sua pertinenza privata con la piazza pubblica ed il sistema degli spazi pubblici e delle infrastrutture in generale. Il progetto dovrà essere accompagnato da una analisi delle relazioni contestuali esistenti al fine di escludere ogni interferenza, limitazione o riduzione di valore dello spazio pubblico. Nel caso di interventi di ristrutturazione conservativa o ricostruttiva dovrà essere dimostrato che il progetto produce una valorizzazione dello spazio pubblico nel sistema urbano del borgo, coerentemente con le linee strategiche dell'Agenda Urbana di Palaia e risultare idoneo a favorire processi di riconoscibilità e riappropriazione dello spazio pubblico o, quantomeno, non produce alcuna limitazione in tal senso. Saranno consentiti interventi finalizzati ad accrescere la riconoscibilità dello spazio e della città pubblica nel sistema del borgo, anche al fine di: - favorire processi di conoscenza ed auto-apprendimento della storia locale; - avvalorare la funzione di servizio e di promozione del borgo e migliorare le performance culturali ed ambientali; - creare le precondizioni per promuovere attività economiche e commerciali tradizionali e/o di vicinato; - promuovere l'espressione e la conoscenza delle attività artistiche, anche in riferimento alle manifestazioni artistiche contemporanee. A tal fine potranno essere concertate con la Pubblica Amministrazione, anche ricorrendo a strumenti convenzionali, interventi o iniziative di valorizzazione dell'immobile nel sistema dello spazio pubblico e nel contesto territoriale, coerentemente con le strategie dell'Agenda Urbana. A tal fine l'Amministrazione potrà provvedere a definire istruzioni tecniche per l'utilizzazione degli spazi pubblici, garantendo la massima reversibilità e la minima invasività delle iniziative progettuali, coerentemente con le funzioni storiche e sociali del sistema dei borghi. 5. L'ambito AEV (Centro storico - edifici vincolati) corrisponde a nuclei o complessi caratterizzati dalla presenza di edifici di valore storico-artistico-architettonico e loro pertinenze, vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004. Sugli edifici notificati, come evidenziato nelle cartografie del P.O.C., sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa. Dovranno essere acquisiti tutti i pareri nulla osta ed atti di assenso comunque richiesti dalle specifiche disposizioni di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 per qualunque intervento riferibile all'edificio notificato e alle sue aree di pertinenza.

COERENZA	
Coerenza esterna orizzontale:	0
Coerenza esterna verticale:	10
Coerenza interna orizzontale:	10
Coerenza interna verticale:	0
TOTALE COERENZA:	20
RIFERIMENTI AL QUADRO CONOSCITIVO	
Riferimenti QC generale:	1
Riferimenti tavola QC:	4
Riferimenti indicatore QC:	10
Riferimenti coefficiente numerico indicatore QC:	25
TOTALE RIFERIMENTI QUADRO CONOSCITIVO:	40
FATTIBILITA' ISTITUZIONALE	
Presenza amministrazione precedente:	0
Presenza altri soggetti istituzionali:	7
Azione diretta amministrazione precedente:	10
Azioni corali concertate:	20
TOTALE FATTIBILITA' ISTITUZIONLE:	37
PRESCRITTIVITA'	
Indirizzo:	1
Obiettivo:	4
Prescrizione/direttiva:	15
Azione:	20
TOTALE PRESCRITTIVITA':	40
PROGRAMMABILITA'	
Scadenza suggerita:	1
Scadenza idicata:	0
Scadenza imposta:	10
Scadenza programmata:	0
TOTALE PROGRAMMABILITA':	11
FATTIBILITA' FINANZIARIA	
Fonti attingibili:	1
Fonti disponibili:	0
Fonti collegate:	0
Fonti programmate e finanziate:	0
TOTALE FATTIBILITA' FINANZIARIA:	1

TOTALE: 149 TOTALE 0<X<2: 1.24

/-----/

ART. N.: 42 TITOLO: Art. 42 - Gli ambiti di Valorizzazione e Riqualficazione Ambientale (AVRA)

RISORSE COINVOLTE:

- Acqua
- Suolo e sottosuolo
- Paesaggio
- Territorio rurale

NOTE E RIFERIMENTI:

TESTO:

1. Gli ambiti della valorizzazione riqualficazione e della valorizzazione ambientale istituiscono delle aree appositamente perimetrate in cartografia del P.O.C. nelle quali sono previsti specifici progetti di riqualficazione e recupero ambientale che ne preservino e potenzino il valore ambientale e paesaggistico (tracciati, percorsi, fonti, manufatti storici, piazze, parchi pubblici e simili). 2. Tali ambiti sono elencati di seguito ed assoggettati alla relativa disciplina. FORCOLI AVRA01 - Forcoli - Ambito di valorizzazione e riqualficazione ambientale di Via dell'Impietrato e della strada vicinale della Chiesa di Forcoli Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale/architettonica e fruizione in sicurezza. Disciplina di progetto: In questo contesto di rilevanza storico-ambientale, è essenziale assicurare la conservazione dell'antico tracciato attraverso un programma sistematico di interventi di manutenzione e conservazione, integrati con elementi di arredo urbano in armonia con l'ambiente circostante. Il percorso in pietra locale, testimonianza dell'identità storica del luogo, è stato recentemente restaurato. È inoltre prevista la riconnessione strategica nord/sud con via Nuova e da qui con via Geri, attraverso una riconfigurazione rispettosa dei tracciati esistenti e che valorizzi le aree verdi vicine. L'obiettivo è creare un percorso ad anello sicuro e accessibile, dotato di spazi di sosta e belvedere, che colleghi il centro di Forcoli con la zona elevata del Borgo, dove sono presenti le principali emergenze architettoniche, creando così un itinerario culturale-naturalistico che valorizzi sia il patrimonio costruito che quello ambientale. Modalità di attuazione: Progetto pubblico AVRA02 - Forcoli - Ambito di valorizzazione e riqualficazione ambientale di Via Nuova/Madonna della Neve Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza. Disciplina di progetto: L'ambito è destinato alla messa in sicurezza e alla riqualficazione paesaggistico-ambientale del versante franoso mediante tecniche a basso impatto di ingegneria naturalistica. Sono ammessi interventi di regimazione delle acque, drenaggi, palificate, graticciate, terre rinforzate e opere di consolidamento naturaliformi, finalizzate alla stabilità del pendio e al ripristino della vegetazione autoctona. Modalità di attuazione: Progetto pubblico o privato AVRA03 - Forcoli - Ambito di valorizzazione e riqualficazione ambientale della Tosola e Rio della Stoppa Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e promozione di attività compatibili con la salvaguardia dell'ecosistema fluviale. Disciplina di progetto: In quest'ambito l'obiettivo generale, dal punto di vista idraulico, è quello di individuare gli interventi volti alla messa in sicurezza dell'abitato di Forcoli per eventi di piena del Botro della Tosola con tempo di ritorno duecentennale. A fronte del suddetto obiettivo di natura idraulica, le scelte progettuali dovranno essere calibrate sulla realtà del contesto territoriale e ambientale, nel senso più ampio del termine, caratterizzato sia da elementi di naturalità che da fattori antropici. Sarà quindi necessario adottare soluzioni tecniche compatibili, per quanto possibile, con l'uso agricolo delle zone interessate e con le esigenze di inserimento in un territorio fortemente antropizzato nella parte dell'abitato di Forcoli, in cui si rilevano spesso preesistenze che costituiscono vincoli agli interventi da poter realizzare. L'individuazione delle soluzioni progettuali dovrà essere condotta cercando di coniugare le esigenze di natura idraulica con quelle di inserimento urbanistico, ambientale e paesaggistico delle opere, rispettando, in quanto prevalenti, le disposizioni contenute all'interno dell'Allegato 8B del vigente PIT-PPR. Modalità di attuazione: Progetto pubblico MONTACCHITA AVRA04 - Montacchita - Ambito di valorizzazione e riqualficazione ambientale di Via di Federigo e delle Fonti Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza del crinale e del sistema delle fonti. Disciplina di progetto: Per quest'ambito si prevede la riqualficazione e il potenziamento del tracciato viario di via di Federigo, quale collegamento alternativo fra Montechiari, le case sparse in Loc. "Podere del Ceppeto" e la strada comunale della Montacchita, e il restauro della fonte della Montacchita e della fonte di Montechiari. La riqualficazione e l'adeguamento del tracciato potrà avvenire anche attraverso interventi di rettificazione e di allargamento della sede stradale nell'ambito di un progetto esecutivo di opera pubblica. Tale intervento è da ritenersi strategico per migliorare la viabilità dei borghi collinari di Montacchita e Montechiari. Le opere connesse a quest'intervento dovranno essere realizzate nel rispetto del luogo, riprofilando le arginature e le canalette di scolo, con particolare attenzione agli aspetti naturalistici. Sarà altresì previsto il restauro conservativo della fonte e dello spazio antistante. I manufatti esistenti dovranno essere sottoposti a un intervento mirato a preservarne l'integrità materica e strutturale, condotto nel rispetto delle preesistenze storiche e architettoniche. Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive compatibili con la tradizione locale e con i principi del restauro. Parte integrante di questo processo saranno gli accurati trattamenti di pulitura e sanificazione delle superfici murarie, finalizzati alla rimozione di depositi superficiali, efflorescenze saline, biodeteriogeni (muschi, licheni, ecc.) e vegetazione infestante. Laddove si renda necessaria l'implementazione di un sistema di illuminazione pubblica, si opererà per soluzioni tecnologiche ad alta efficienza energetica e a basso impatto ambientale. I corpi illuminanti saranno scelti e posizionati in modo da minimizzare l'inquinamento luminoso e preservare l'ecosistema notturno dell'area, garantendo al contempo la sicurezza e la fruibilità degli spazi. L'intervento di riqualficazione sarà completato da un progetto di valorizzazione del sito. Questo comprenderà l'installazione di arredi e di una segnaletica informativa e didattica, realizzata con materiali durevoli e in armonia con il contesto, che avrà lo scopo di illustrare l'importanza storica, ambientale e culturale della fonte, sensibilizzando i visitatori sulla necessità di tutelare e conservare questo patrimonio. L'obiettivo finale è promuovere una fruizione consapevole e sostenibile del sito, favorendo un turismo responsabile e rispettoso dell'ambiente. Modalità di attuazione: Progetto pubblico BACCANELLA - MONTANELLI AVRA05 - Baccanella - Ambito di valorizzazione e riqualficazione ambientale del Rigone Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e promozione di attività compatibili con la salvaguardia dell'ecosistema fluviale. Disciplina di progetto: In quest'ambito l'obiettivo generale, dal punto di vista idraulico, è quello di individuare gli interventi volti alla messa in sicurezza dell'abitato di Baccanella per eventi di piena del Botro del Rigone. A fronte del suddetto obiettivo di natura idraulica, le scelte progettuali dovranno essere calibrate sulla realtà del contesto territoriale e ambientale, nel senso più ampio del termine, caratterizzato sia da elementi di naturalità che da fattori antropici. Sarà quindi necessario adottare soluzioni tecniche compatibili, per quanto possibile, con l'uso agricolo delle zone interessate e con le esigenze di inserimento in un territorio antropizzato nella parte dell'abitato di Baccanella. L'individuazione delle soluzioni progettuali dovrà essere condotta cercando di coniugare le esigenze di natura idraulica con quelle di inserimento urbanistico, ambientale e paesaggistico delle opere, rispettando, in quanto prevalenti, le disposizioni contenute all'interno dell'Allegato 8B del vigente PIT-PPR. Modalità di attuazione: Progetto pubblico AVRA06 - Montanelli - Ambito di valorizzazione e riqualficazione ambientale del PIP attuato di Montanelli Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza Disciplina di progetto: Quest'ambito è funzionale alla creazione di un'area interconnessa al PIP (Piano Insediamenti Produttivi) attuato, su tale area potranno essere progettate aree a verde attrezzato con funzione sia ecologica che ricreativa, collegamenti stradali strategici per migliorare la viabilità interna dell'area produttiva, nonché servizi complementari afferenti al succitato PIP, quali parcheggi di interscambio e strutture di supporto logistico. Il progetto di riqualficazione e valorizzazione dovrà attuarsi tramite progetto pubblico, eventualmente articolato in stralci funzionali. Nell'ambito dell'AVRA06 è altresì ammessa la realizzazione di un'area attrezzata per la sosta temporanea di autocaravan e camper, progettata ne l rispetto dei criteri di sostenibilità ambientale e paesaggistica, finalizzata alla promozione della funzione sostenibile del territorio e al supporto delle attività produttive, turistiche e ricreative. Tale area dovrà essere dotata dei servizi essenziali, quali punti di approvvigionamento idrico ed elettrico, sistemi per lo smaltimento delle acque reflue e dei rifiuti, adeguata illuminazione e segnaletica, nonché spazi di sosta dimensionati secondo la normativa vigente. Modalità di attuazione: Progetto pubblico o privato. AVRA07 - Montanelli - Ambito di valorizzazione e riqualficazione ambientale Bosco del Futuro" Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale Disciplina di progetto: L'ambito è destinato alla realizzazione di un bosco periurbano volto a: attuare la piantumazione di un albero per ogni neonato o minore adottato residente nel Comune, in attuazione dell'art. 2 della L. 10/2013 ("Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani"); migliorare la qualità dell'aria, la biodiversità e il microclima locale; favorire la partecipazione e l'educazione ambientale della comunità; contribuire alla mitigazione paesaggistica delle aree di margine urbano. Sono ammessi esclusivamente interventi di forestazione urbana e messa a dimora di specie arboree e arbustive autoctone, sistemazioni a verde, percorsi pedonali e ciclabili, piazzole di sosta, panchine e piccole strutture didattiche o informative in legno, opere di regimazione idraulica e drenaggio sostenibile (fossi, trincee drenanti, aree di infiltrazione), impianti di irrigazione a basso consumo, installazione di segnaletica educativa o totem identificativi per ogni pianta dedicata ai nuovi nati. Nella suddetta AVRA è consentita inoltre la realizzazione, nella parte di proprietà che l'Amministrazione comunale con delibera di G.M. n. 69 del 30/05/2025 ha espresso la volontà di procedere alla concessione in uso, di un manufatto in legno con una superficie massima di mq 24 ed una altezza di mt 2,20 in gronda. L'accesso carrabile alla suddetta struttura, da eseguirsi con materiale drenante, è consentita esclusivamente da Via Molino del Roglio. Non sono ammesse le modifiche sostanziali della morfologia naturale del terreno, l'utilizzo di specie vegetali esotiche o invasive, la realizzazione di superfici impermeabili, salvo percorsi pedonali e carrabili drenanti. Modalità di attuazione: Progetto pubblico o accordi pubblico-privato, patti di collaborazione, o sponsorizzazioni ambientali ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990. ALICA AVRA08 - Alica - Ambito di valorizzazione e riqualficazione ambientale di Via comunale vecchia di Alica Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza del crinale. Disciplina di progetto: Il progetto dovrà prevedere il ripristino dell'antico tracciato stradale, comprendendo il restauro del vecchio lastricato, ove ancora presente, la riprofilazione delle arginature e delle fosse di scolo, con particolare attenzione al rispetto degli aspetti naturalistici. L'obiettivo è collegare nuovamente l'ambiente rurale, caratterizzato da una storica rete di percorsi di connessione all'appoderamento tipico delle pendici collinari, con l'abitato di Alica. Il progetto dovrà prevedere il ripristino dell'antico tracciato stradale, restituendogli la sua funzione storica e paesaggistica attraverso un intervento mirato di restauro e riqualficazione. Le operazioni comprenderanno il recupero del vecchio lastricato, ove ancora presente, con tecniche conservative che ne preservino l'autenticità, la riprofilazione delle arginature per garantire la stabilità del percorso e il ripristino delle fosse di scolo per un efficace drenaggio delle acque meteoriche. Tutte le lavorazioni dovranno essere eseguite con particolare attenzione alla tutela degli aspetti naturalistici, nel rispetto della morfologia del territorio. L'obiettivo peculiare dovrà essere quello di è ricreare un collegamento armonico tra l'ambiente rurale e l'abitato di Alica, restituendo continuità alla storica rete di percorsi che, in passato, rappresentavano un elemento essenziale del sistema di appoderamento tipico delle pendici collinari. Modalità di attuazione: Progetto pubblico VILLA SALETTA AVRA09 - Villa Saletta - Ambito di valorizzazione e riqualficazione ambientale del Fontino Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza del crinale e del sistema delle fonti. Disciplina di progetto: Valorizzazione del sistema ambientale e paesaggistico e del percorso fino alla fonte di Villa Saletta Modalità di attuazione: Progetto pubblico o privato. GELLO AVRA10 - Gello - Ambito di valorizzazione e riqualficazione ambientale della fonte di Gello e della strada vicinale di San Lorenzo Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza del crinale e del sistema delle fonti. Disciplina di progetto: Al fine di valorizzare il sistema ambientale e paesaggistico, e connettere l'area all'antico percorso di crinale fino alla fonte di Gello, è prevista la riqualficazione del sentiero che conduce alla fonte, includendo il restauro della stessa. Gli interventi ambientali dovranno avvenire mediante tecniche di ingegneria naturalistica, prediligendo l'utilizzo di materiali a basso impatto ambientale, quali pietra locale, legno e terra stabilizzata. Gli interventi di ripristino dovranno rispettare le caratteristiche storiche e paesaggistiche del sito, migliorandone la fruibilità senza alterare la morfologia naturale del territorio. Lungo il percorso potranno essere installati punti informativi e segnaletica ecocompatibile, con l'obiettivo di sensibilizzare i visitatori sulla tutela ambientale e sulla storia del luogo. Tutti gli interventi previsti dovranno essere improntati ai principi di sostenibilità e di tutela del paesaggio, con particolare attenzione alla salvaguardia e alla valorizzazione della vegetazione locale. Modalità di attuazione: Progetto pubblico o privato. PALAIA AVRA11 - Palaia - Ambito di valorizzazione e riqualficazione ambientale della Rocca di Palaia Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale/architettonica e fruizione in sicurezza. Disciplina di progetto: L'obiettivo dell'intervento è valorizzare e permettere una corretta fruizione dei luoghi storici tramite la creazione di un parco pubblico, rispettando i principi di tutela ambientale, paesaggistica e architettonica. Gli interventi dovranno prevedere la realizzazione di un percorso pedonale accessibile e integrato nel contesto storico-naturalistico, oltre a piccole aree attrezzate per la sosta e la contemplazione del paesaggio. Gli arredi urbani saranno realizzati con materiali e soluzioni che garantiscano coerenza stilistica con il contesto storico e piena compatibilità con gli elementi naturali preesistenti. Sul versante nord, accessibile da Via Italia, sarà possibile creare un'area di sosta destinata al parcheggio a servizio del centro storico. Questa infrastruttura sarà progettata rispettando i principi di sostenibilità ambientale, utilizzando materiali drenanti che garantiscano la permeabilità del suolo e minimizzino l'impatto sul regime idrogeologico. Le opere di mitigazione ambientale, come la piantumazione di essenze arboree e arbustive autoctone, saranno orientate alla ricostituzione del paesaggio originario e alla creazione di schermature visive efficaci per garantire l'integrazione dell'intervento nel contesto naturale e urbano circostante. Per quanto riguarda la stabilizzazione e il consolidamento dei versanti, gli interventi saranno realizzati esclusivamente con tecniche di ingegneria naturalistica, privilegiando l'utilizzo di materiali a basso impatto ambientale e soluzioni che favoriscano il consolidamento del suolo attraverso processi naturali. Le opere di contenimento saranno progettate per preservare la morfologia del terreno e garantire la continuità ecologica, evitando l'alterazione degli equilibri idrogeologici e della vegetazione spontanea. L'intervento complessivo dovrà adottare un approccio integrato che bilanci la valorizzazione del patrimonio storico con la tutela del paesaggio e dell'ambiente, promuovendo un modello di sviluppo sostenibile orientato alla fruizione consapevole e alla salvaguardia delle risorse naturali e culturali del territorio. Modalità di attuazione: Progetto pubblico AVRA12 - Palaia - Ambito di valorizzazione e riqualficazione ambientale del Versante di Via del Popolo/Botro della Fonte Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza. Disciplina di progetto: Per l'ambito in questione risultano imprescindibili interventi di consolidamento geotecnico delle scarpate e misure sistematiche per la salvaguardia pedologica, con particolare riferimento alla prevenzione dei fenomeni erosivi e di dissesto idrogeologico. Gli interventi dovranno garantire la stabilità del sistema suolo-vegetazione mediante l'uso di materiali locali e piante con radici capaci di rinforzare il terreno. La vegetazione, selezionata secondo criteri tecnici specifici, dovrà aumentare progressivamente la resistenza al taglio del suolo e favorire la formazione di un suolo strutturato. Gli interventi previsti sul Botro della Fonte, consistono nella pulizia della vegetazione e la realizzazione di n. 5 briglie in legname secondo le metodologie dell'ingegneria naturalistica, per la difesa dall'erosione lungo il corso del ramo del Botro della Fonte. Modalità di attuazione: Progetto pubblico o privato AVRA13 - Palaia - Ambito di valorizzazione e riqualficazione ambientale di via della Fonte e dei lavatoi Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza. Disciplina di progetto: L'intervento, inquadrato in un contesto di riqualficazione e valorizzazione del patrimonio storico-ambientale, dovrà prevedere una serie di opere di manutenzione e restauro conservativo articolate e interconnesse. Saranno prevedibili le opere di manutenzione delle scarpate, già precedentemente oggetto di opere di consolidamento, al fine di garantirne la stabilità geotecnica a lungo termine e prevenire fenomeni di dissesto idrogeologico. Sarà altresì previsto il restauro conservativo della fonte e dei lavatoi. I manufatti esistenti dovranno essere sottoposti a un intervento mirato a preservarne l'integrità materica e strutturale, condotto nel rispetto delle preesistenze storiche e architettoniche. Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive compatibili con la tradizione locale e con i principi del restauro. Parte integrante di questo processo saranno gli accurati trattamenti di pulitura e sanificazione delle superfici murarie, finalizzati alla rimozione di depositi superficiali, efflorescenze saline, biodeteriogeni (muschi, licheni, ecc.) e vegetazione infestante. Ove necessario, si eseguiranno interventi mirati al consolidamento strutturale dei manufatti, al fine di garantirne la stabilità e la sicurezza statica. Tali interventi saranno progettati e realizzati nel rispetto dell'aspetto originario e delle caratteristiche costruttive, privilegiando tecniche di intervento reversibili e a basso impatto. Laddove si renda necessaria l'implementazione di un sistema di illuminazione pubblica, si opererà per soluzioni tecnologiche ad alta efficienza energetica e a basso impatto ambientale. I corpi illuminanti saranno scelti e posizionati in modo da minimizzare l'inquinamento luminoso e preservare l'ecosistema notturno dell'area, garantendo al contempo la sicurezza e la fruibilità degli spazi. L'intervento di riqualficazione sarà completato da un progetto di valorizzazione del sito. Questo comprenderà l'installazione di una segnaletica informativa e didattica, realizzata con materiali durevoli e in armonia con il contesto, che avrà lo scopo di illustrare l'importanza storica, ambientale e culturale della fonte e dei lavatoi, sensibilizzando i visitatori sulla necessità di tutelare e conservare questo patrimonio. L'obiettivo finale è promuovere una fruizione consapevole e sostenibile del sito, favorendo un turismo responsabile e rispettoso dell'ambiente. Modalità di attuazione: Progetto pubblico o privato AVRA14 - Palaia - Ambito di valorizzazione e riqualficazione ambientale della Pieve di San Martino Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza. Disciplina di progetto: L'intervento, inquadrato in un contesto di riqualficazione e valorizzazione del patrimonio storico-ambientale, dovrà prevedere una serie di opere di manutenzione e restauro conservativo articolate e interconnesse. Saranno prevedibili le opere di manutenzione della scarpata, già precedentemente oggetto di opere di consolidamento, al fine di garantirne la stabilità geotecnica a lungo termine e prevenire fenomeni di dissesto idrogeologico. Per la parte sottostante Viale della Pieve, eventuali interventi di consolidamento geotecnico delle scarpate dovranno essere eseguiti con tecniche di ingegneria naturalistica. Modalità di attuazione: Progetto pubblico AVRA15 - Palaia - Ambito di valorizzazione e riqualficazione ambientale del versante nord del cimitero di Palaia Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza. Disciplina di progetto: L'ambito è destinato alla messa in sicurezza e alla riqualficazione paesaggistico-ambientale del versante franoso mediante tecniche a basso impatto di ingegneria naturalistica. Sono ammessi interventi di regimazione delle acque, drenaggi, palificate, graticciate, terre rinforzate e opere di consolidamento naturaliformi, finalizzate alla stabilità del pendio e al ripristino della vegetazione autoctona. Modalità di attuazione: Progetto pubblico PARTINO AVRA16 - Partino - Ambito di valorizzazione e riqualficazione alle pendici del versante della Chiesa dell'Assunta Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza. Disciplina di progetto: L'intervento di riqualficazione dell'area adiacente alla SP Palaiese dovrà essere finalizzato alla creazione di uno spazio destinato alla sosta dei veicoli e di un eventuale percorso pedonale che colleghi con il piazzale di fronte alla Chiesa di Santa Maria Assunta. Il progetto dovrà assicurare un impatto minimo sull'ambiente e sul paesaggio, integrandosi armoniosamente con l'area circostante. Per questo scopo si utilizzeranno materiali drenanti e a basso impatto ambientale, e si potranno includere piante native per garantire un'adeguata integrazione con il paesaggio. L'obiettivo complessivo dell'intervento sarà la valorizzazione del contesto storico e naturalistico, promuovendo un utilizzo sostenibile dell'area e migliorando la qualità dello spazio pubblico a vantaggio sia dei residenti che dei visitatori. Modalità di attuazione: Progetto pubblico o privato AVRA17 - Partino - Ambito di valorizzazione e riqualficazione ambientale della fonte di Partino Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza. Disciplina di progetto: Le fonti ricomprese in questo ambito hanno un'origine storica che risale al XIX e XX secolo, un periodo in cui gli acquedotti nelle aree rurali del territorio non erano ancora diffusi. In quel contesto, l'approvvigionamento idrico e le attività di lavaggio dei panni avvenivano in luoghi comuni, spesso presso sorgenti naturali. L'area comprende due fonti, denominate "superiore" e "inferiore". Gli interventi previsti devono perseguire un duplice obiettivo: il recupero architettonico e la valorizzazione del patrimonio storico e ambientale. In particolare, si intende realizzare un percorso conoscitivo nel bosco di Partino, il cui ecosistema e valore paesaggistico vanno tutelati e integrati nel progetto di riqualficazione. Le fonti, storicamente punto di riferimento per l'approvvigionamento idrico e luogo di aggregazione della comunità, mantengono ancora oggi un ruolo significativo per gli abitanti e per chi percorre la SP Palaiese. I progetti di recupero dovranno includere il restauro conservativo dei manufatti esistenti, con l'impiego di materiali e tecniche compatibili con la tradizione costruttiva locale. Le operazioni comprenderanno la sanificazione e la pulitura delle superfici murarie, la rimozione di efflorescenze, muschi e vegetazione infestante, nonché l'eliminazione di graffiti dalla volta della fonte superiore. Dovrà essere garantita la stabilità strutturale dei manufatti, con interventi mirati alla conservazione del loro aspetto originario. Parallelamente, la valorizzazione dell'area dovrà prevedere il miglioramento del percorso di collegamento con la viabilità pubblica, favorendo l'integrazione con la rete di itinerari pedonali e ciclabili del comune di Palaia. Gli interventi ambientali e il ripristino dei sentieri dovranno essere realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica, utilizzando materiali ecosostenibili. Particolare attenzione dovrà essere posta nella scelta della vegetazione da piantumare, privilegiando specie autoctone che si armonizzino con il contesto paesaggistico. Al fine di garantire un equilibrio tra tutela ambientale e fruizione pubblica, il progetto dovrà prevedere soluzioni che riducano al minimo l'impatto visivo e ambientale degli interventi. L'illuminazione pubblica, laddove necessaria, dovrà essere realizzata con sistemi a basso impatto energetico e orientata in modo da non alterare l'ecosistema notturno della zona. Infine, la valorizzazione del sito dovrà includere un'adeguata segnaletica informativa, finalizzata a sensibilizzare i visitatori sull'importanza storica, ambientale e culturale delle fonti e del bosco di Partino, contribuendo così alla loro tutela e alla promozione di un turismo sostenibile. Modalità di attuazione: Progetto pubblico o privato COLLEOLI AVRA018 - Colleoli - Ambito di valorizzazione e riqualficazione ambientale della fonte di Colleoli Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza. Disciplina di progetto: Al fine di incentivare la corretta percezione e fruizione del paesaggio, dei beni culturali e ambientali, è prevista la riqualficazione del sentiero che conduce alla fonte di Colleoli, con interventi mirati al restauro e alla valorizzazione della fonte stessa. La realizzazione del sentiero dovrà avvenire mediante tecniche di ingegneria naturalistica, privilegiando l'utilizzo di materiali a basso impatto ambientale, quali pietra locale, legno e terra stabilizzata. Gli interventi di ripristino dovranno rispettare le caratteristiche storiche e paesaggistiche del sito, migliorandone la fruibilità senza alterare la morfologia naturale del territorio. Lungo il percorso potranno essere installati punti informativi e segnaletica ecocompatibile, con l'obiettivo di sensibilizzare i visitatori sulla tutela ambientale e sulla storia del luogo. Tutti gli interventi previsti dovranno essere improntati ai principi di sostenibilità e di tutela del paesaggio, con particolare attenzione alla salvaguardia e alla valorizzazione della vegetazione locale. Modalità di attuazione: Progetto pubblico o privato MONTEFOSCOLI AVRA19 - Montefoscoli - Ambito di valorizzazione e riqualficazione ambientale Area di sosta "Montefoscoli" Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza. Disciplina di progetto: A seguito del ripristino dell'antica viabilità comunale di collegamento tra il Centro storico e la strada comunale per Palaia, è essenziale assicurare la conservazione sia del ripristinato tracciato, che si connette anche al GPN, sia degli elementi di arredo e della cartellonistica, attraverso un programma sistematico di interventi di manutenzione e conservazione. Modalità di attuazione: Progetto pubblico AVRA20 - Montefoscoli - Ambito di valorizzazione e riqualficazione ambientale dell'area paesistica di pertinenza del centro storico di Montefoscoli Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza. Disciplina di progetto: L'ambito in oggetto persegue, tra i suoi obiettivi strategici, la duplice finalità di salvaguardare l'integrità del paesaggio collinare e di potenziare essenziali servizi di pubblica utilità a beneficio dell'intero abitato di Montefoscoli e del prestigioso complesso del centro storico e del nucleo della "Fattoria ex-Gaslini". Quest'area rappresenta una risorsa fondamentale per garantire quella connessione vitale tra comunità e territorio. All'interno dell'area è fatto divieto di nuove costruzioni e dovranno essere rimosse le strutture improprie col contesto storico paesaggistico ad eccezione di quelle regolarmente autorizzate e condonate. Tali manufatti se realizzati con materiali incongrui, dovranno essere riqualficati mediante interventi di recupero, risanamento e sostituzione con materiali congrui al luogo di dimensione massima mt. 4x3x2,20 di altezza, previa realizzazione di opere di mitigazione di impatto ambientale. In tutti i casi, le sistemazioni del terreno devono mantenere l'assetto originario con forme culturali consone al valore paesaggistico dell'area, non sono consentiti

movimenti di terra e/o il rimodellamento dei pendii, salvo quanto necessario ad opere di consolidamento dei versanti. Nell'area si prevede inoltre la realizzazione di orti sociali quali elementi qualificanti al servizio della popolazione, concepiti non solo come spazi produttivi ma come veri catalizzatori di coesione sociale, in grado di promuovere pratiche virtuose di agricoltura sostenibile, facilitare scambi intergenerazionali e valorizzare attivamente il contesto paesaggistico che costituisce patrimonio identitario della comunità. - Gli orti saranno delimitati esclusivamente con materiali naturali e sostenibili, quali siepi verdi o recinzioni in legno non trattato, così da minimizzare l'impatto visivo e ottimizzare l'integrazione con il pregiato contesto ambientale circostante. - A supporto dell'attività degli orti potranno essere realizzate strutture leggere in legno, concepite sia per il ricovero degli attrezzi sia come spazi per attività didattiche e ricreative, implementate attraverso progetti pubblici che adotteranno rigorosi criteri di bioedilizia e minimo impatto ambientale. - L'intera area sarà dotata di un innovativo sistema di raccolta e gestione sostenibile delle acque piovane destinato all'irrigazione, promuovendo attivamente il risparmio idrico e la tutela delle risorse naturali in un'ottica di economia circolare. L'area costituirà un elemento strategico per l'implementazione dei servizi essenziali (come ad esempio parcheggi, aree a verde) all'abitato di Montefoscoli, assicurando quella naturale e necessaria connessione tra spazi residenziali e servizi alla cittadinanza, nonché rappresentando un'opportunità cruciale per il potenziale sviluppo e valorizzazione della "Fattoria ex-Gaslini". Questo approccio integrato dovrà garantire: - Un'integrazione armoniosa e rispettosa delle nuove strutture con il paesaggio circostante, attraverso soluzioni architettoniche e materiali studiati specificamente per preservare e valorizzare il contesto naturale e storico. - L'impiego di sistemi ad alta efficienza energetica che renderanno l'area un modello di sostenibilità e innovazione al servizio della comunità. - La creazione strategica di aree verdi di mitigazione e schermatura paesaggistica che, oltre a ridurre l'impatto visivo, favoriranno la biodiversità locale e arricchiranno il patrimonio naturalistico dell'area. Tutti gli interventi previsti dovranno rispettare rigorosamente i principi di sostenibilità e tutela del paesaggio, con particolare attenzione alla preservazione della vegetazione locale. La selezione delle specie da piantumare privilegerà essenze autoctone pienamente compatibili con il contesto ecologico, contribuendo attivamente alla conservazione della biodiversità e alla stabilità del suolo. Dovrà essere evitato qualsiasi intervento che possa alterare l'equilibrio naturale della zona, promuovendo esclusivamente soluzioni che favoriscano l'inserimento armonioso delle nuove opere nel prezioso paesaggio collinare. Modalità di attuazione: Progetto pubblico o privato AVRA21 - Montefoscoli - Ambito di valorizzazione e riqualificazione ambientale del varco di Via Piana, della Fonte di Vallaia e del Campo Sportivo Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza. Disciplina di progetto: L'ambito in oggetto ha tra i suoi obiettivi primari la tutela del paesaggio collinare e la prevenzione della saldatura tra le zone edificate della propaggine sud, garantendo al contempo la creazione di servizi di pubblica utilità a beneficio della comunità e dell'impianto sportivo esistente. Nell'area potranno essere realizzati orti sociali a servizio della popolazione, con l'obiettivo di favorire pratiche di agricoltura sostenibile, promuovere la socializzazione e valorizzare il contesto paesaggistico. Gli orti dovranno essere perimetrati con materiali naturali e sostenibili, come siepi verdi o recinzioni in legno non trattato, al fine di ridurre l'impatto visivo e migliorare l'integrazione ambientale. A servizio degli orti potranno essere previste strutture leggere in legno per il ricovero degli attrezzi e per attività didattiche e ricreative, realizzate attraverso progetti pubblici con criteri di bioedilizia e minimo impatto ambientale. L'area dovrà essere dotata di un sistema di raccolta e gestione sostenibile delle acque piovane per l'irrigazione, favorendo il risparmio idrico e la tutela delle risorse naturali. L'area potrà essere destinata all'ampliamento e alla riqualificazione dell'impianto sportivo e delle aree e strutture di servizio connesse, garantendo: Un'integrazione armoniosa delle nuove strutture con il paesaggio circostante, attraverso soluzioni architettoniche e materiali compatibili con il contesto naturale. L'utilizzo di sistemi ad alta efficienza energetica L'inserimento di aree verdi di mitigazione e schermatura paesaggistica per ridurre l'impatto visivo e favorire la biodiversità locale. L'area sarà interessata dall'apertura e dalla riqualificazione di un tratto sentieristico per il raggiungimento della fonte denominata "Vallaia", includendo il restauro conservativo della stessa. Il sentiero dovrà essere realizzato con tecniche di ingegneria naturalistica, privilegiando materiali a basso impatto ambientale (es. pietra locale, legno, terra stabilizzata). Il ripristino dovrà rispettare le caratteristiche storiche e paesaggistiche migliorando la fruibilità senza alterare la morfologia naturale del territorio. Lungo il percorso potranno essere installati punti informativi e segnaletica ecocompatibile per sensibilizzare i visitatori sulla tutela ambientale e sulla storia del luogo. Tutti gli interventi previsti dovranno rispettare i principi di sostenibilità e tutela del paesaggio, con particolare attenzione alla vegetazione locale. La scelta delle specie da piantumare dovrà privilegiare essenze autoctone compatibili con il contesto ecologico, contribuendo alla conservazione della biodiversità e alla stabilità del suolo. Si dovranno evitare interventi che possano alterare l'equilibrio naturale della zona, promuovendo soluzioni che favoriscano l'inserimento armonioso delle nuove opere nel paesaggio collinare. Modalità di attuazione: Progetto pubblico o privato AVRA22 - Montefoscoli - Ambito di riqualificazione e valorizzazione ambientale della strada di collegamento Montefoscoli-Pecciolì Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale/architettonica e fruizione in sicurezza. Disciplina di progetto: L'obiettivo dell'intervento è ristabilire il legame tra l'ambiente rurale, caratterizzato da una storica rete di percorsi connessi agli insediamenti poderali tipici delle pendici collinari, e l'abitato di Montefoscoli. Il progetto dovrà prevedere la riapertura dell'antico tracciato stradale, di collegamento con la strada Provinciale di fondovalle, restituendogli la sua funzione originaria sia dal punto di vista infrastrutturale che paesaggistico, attraverso un intervento mirato di riqualificazione. Le opere dovranno essere eseguite nel pieno rispetto della morfologia del territorio, con particolare attenzione alla tutela degli elementi naturalistici e alla valorizzazione del contesto storico e ambientale. L'intervento dovrà garantire un collegamento armonico tra l'ambiente rurale e l'abitato di Montefoscoli, ripristinando la continuità della rete storica di percorsi che un tempo costituivano un elemento essenziale del sistema di connessione tra i poderi e il centro abitato. Modalità di attuazione: Progetto pubblico o privato AVRA23 - Montefoscoli - Ambito di riqualificazione e valorizzazione ambientale di via vaccà Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale/architettonica e fruizione in sicurezza. Disciplina di progetto: L'obiettivo dell'intervento è la riqualificazione funzionale ed architettonica dei Centro Storico di Montefoscoli. Si prevede il rifacimento del piano viabile in calcestruzzo con inerti a vista in colori tenui e con colorazione dell'impasto del calcestruzzo con colori della terra, il rifacimento di zanella/cornice di bordo "pietra forte" e piccole parti di pavimento in pietra e infine il rifacimento dei vari sottoservizi e dei relativi allacciamenti. Il rifacimento del piano viabile e camminabile è indispensabile per la fruibilità in sicurezza degli spazi pubblici. Particolare attenzione dovrà essere posta sul riuso del materiale e riciclo dei materiali. Modalità di attuazione: Progetto pubblico TOIANO AVRA24 - Toiano - Ambito di valorizzazione e riqualificazione ambientale di Toiano Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza. Disciplina di progetto: Per l'ambito in questione risultano imprescindibili interventi di consolidamento geotecnico delle scarpate e misure sistematiche per la salvaguardia pedologica, con particolare riferimento alla prevenzione dei fenomeni erosivi e di dissesto idrogeologico. Gli interventi dovranno garantire la stabilità del sistema suolo-vegetazione mediante l'uso di materiali locali e piante con radici capaci di rinforzare il terreno. La vegetazione, selezionata secondo criteri tecnici specifici, dovrà aumentare progressivamente la resistenza al taglio del suolo e favorire la formazione di un suolo strutturato. Modalità di attuazione: Progetto pubblico o privato AVRA25 - Toiano - Ambito di valorizzazione e riqualificazione ambientale della Canonica Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza Disciplina di progetto: intervento di riqualificazione dell'area esistente mediante interventi di arredo e di segnalazione adeguata. Modalità di attuazione: Progetto pubblico o privato AVRA26 - Toiano - Ambito di valorizzazione e riqualificazione ambientale del Cimitero di Toiano e del Parco della Rimembranza Dati tecnico-urbanistici: Valorizzazione ambientale e fruizione in sicurezza. Disciplina di progetto: In questo ambito, situato in prossimità dell'accesso al borgo di Toiano, è prevista una complessiva riqualificazione ambientale finalizzata alla valorizzazione del paesaggio e al miglioramento della fruibilità dell'area. L'intervento dovrà garantire un'integrazione armoniosa con il contesto naturale e storico, preservando le caratteristiche ambientali esistenti e promuovendo soluzioni progettuali sostenibili. Tra le opere previste rientra la possibilità di realizzare un parcheggio a servizio dell'abitato, concepito in modo da ridurre l'impatto visivo e paesaggistico, attraverso l'impiego di materiali e soluzioni in grado di favorire la permeabilità del suolo e mitigare gli effetti dell'urbanizzazione. Particolare attenzione dovrà essere dedicata all'uso di superfici drenanti, in modo da evitare fenomeni di ruscellamento e favorire il naturale assorbimento delle acque meteoriche nel terreno. Contestualmente, il progetto prevede la creazione di un parco a carattere ambientale, con l'obiettivo di preservare e valorizzare la vegetazione locale, migliorando la qualità paesaggistica dell'area e offrendo uno spazio di fruizione pubblica compatibile con l'equilibrio ecologico del territorio. L'inserimento di nuove specie vegetali dovrà privilegiare essenze autoctone. Per il cimitero è previsto il consolidamento e restauro delle strutture avendo cura di preservare le caratteristiche storico-architettoniche. A servizio del Cimitero, potranno inoltre essere realizzate strutture e spazi funzionali, progettati con materiali e soluzioni costruttive compatibili con il contesto paesaggistico e architettonico, in modo da non alterare l'identità storica del luogo. Per la stabilizzazione delle arginature e la protezione del suolo, si dovranno adottare tecniche di ingegneria naturalistica che garantiscano il consolidamento del terreno attraverso l'uso di materiali naturali e vegetazione, riducendo al minimo l'impatto delle opere sul territorio. L'illuminazione pubblica dovrà essere progettata secondo criteri di efficienza energetica e riduzione dell'inquinamento luminoso, mediante l'impiego di corpi illuminanti a LED a basso impatto visivo, orientati in modo da limitare la dispersione della luce e preservare l'integrità del cielo notturno. La segnaletica e la cartellonistica informativa dovranno essere realizzate con materiali ecosostenibili e posizionate nel rispetto del contesto ambientale, evitando ingombri eccessivi e garantendo una chiara leggibilità senza comprometterne l'armonia paesaggistica. L'intero intervento dovrà essere sviluppato in un'ottica di sostenibilità e qualità urbana, perseguendo un equilibrio tra le necessità funzionali dell'area e la salvaguardia degli elementi naturalistici e storici che caratterizzano il borgo di Toiano. Le scelte progettuali dovranno favorire una fruizione sostenibile dello spazio, garantendo la tutela del patrimonio ambientale e culturale, migliorando al contempo la qualità degli spazi pubblici e la vivibilità dell'area. Modalità di attuazione: Progetto pubblico o privato

COERENZA	
Coerenza esterna orizzontale:	10
Coerenza esterna verticale:	10
Coerenza interna orizzontale:	0
Coerenza interna verticale:	0
TOTALE COERENZA:	20
RIFERIMENTI AL QUADRO CONOSCITIVO	
Riferimenti QC generale:	0
Riferimenti tavola QC:	0
Riferimenti indicatore QC:	0
Riferimenti coefficiente numerico indicatore QC:	0
TOTALE RIFERIMENTI QUADRO CONOSCITIVO:	0
FATTIBILITA' ISTITUZIONALE	
Presenza amministrazione precedente:	3
Presenza altri soggetti istituzionali:	7
Azione diretta amministrazione precedente:	0
Azioni corali concertate:	0
TOTALE FATTIBILITA' ISTITUZIONLE:	10
PRESCRITTIVITA'	
Indirizzo:	1
Obiettivo:	4
Prescrizione/direttiva:	15
Azione:	20
TOTALE PRESCRITTIVITA':	40
PROGRAMMABILITA'	
Scadenza suggerita:	0
Scadenza idicata:	0
Scadenza imposta:	10
Scadenza programmata:	0
TOTALE PROGRAMMABILITA':	10
FATTIBILITA' FINANZIARIA	
Fonti attingibili:	1
Fonti disponibili:	0
Fonti collegate:	0
Fonti programmate e finanziate:	0
TOTALE FATTIBILITA' FINANZIARIA:	1

TOTALE: 81 TOTALE 0<X<2: 0.68

/-----/

ART. N.: 43 TITOLO: Art. 43 - Il patrimonio edilizio esistente (PEE)

RISORSE COINVOLTE:

- Documenti della cultura
- Paesaggio
- Citta' e insediamenti
- Infrastrutture per la mobilita'
- Territorio rurale
- Popolazione

NOTE E RIFERIMENTI:

TESTO:

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono riferiti alle categorie contenute nella LRT n. 65/2014. Gli interventi ammessi su tutto il territorio comunale sono: - Manutenzione ordinaria; - Manutenzione straordinaria; - Restauro e risanamento conservativo; - Ristrutturazione edilizia, conservativa e ricostruttiva, nelle relative articolazioni e fattispecie; - Ristrutturazione urbanistica; - Demolizione; - Ripristino; - Sostituzione edilizia; - Addizioni volumetriche. 2. I manufatti e gli edifici che compongono il patrimonio storico artistico ed ambientale sono indicati: - nella schedatura del patrimonio edilizio esistente nel territorio agricolo; - nell'Atlante dei Beni Architettonici; 3. Sul patrimonio edilizio esistente del territorio rurale sono ammessi interventi in relazione al valore storico architettonico ed ambientale nonché alle caratteristiche funzionali e alle destinazioni d'uso presenti, così come specificato nella disciplina dei singoli ambiti nei quali risultano ricompresi e fatto salvo quanto ulteriormente precisato nell'apposita schedatura del patrimonio edilizio esistente del territorio rurale, che prevale e che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme. Gli interventi ammessi sugli edifici principali trovano applicazione in coerenza con il grado di valore attribuito a ciascun immobile, come di seguito indicato: a) Disciplina per schede a valore ALTO - Interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa. Non sono consentiti ampliamenti volumetrici o modifiche che alterino la sagoma, la morfologia o le caratteristiche tipologiche dell'edificio. b) Disciplina per schede a valore MEDIO - Interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa con possibilità di ampliamento volumetrico non superiore al 20% della volumetria complessiva dell'edificio, oltre accorpamenti "funzionali" all'edificio principale degli annessi e dei volumi secondari di pertinenza legittimamente esistenti, entro un massimo di 32 mq. Per gli edifici presenti al Catasto Leopoldino e ricompresi in aree soggette a vincolo paesaggistico è ammessa esclusivamente la possibilità di ampliamento volumetrico non superiore al 20 per cento della volumetria complessiva dell'edificio. c) Disciplina per schede a valore BASSO - Interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva. È ammessa la ricostruzione nell'area di sedime originario o nella sua stretta pertinenza. Lo spostamento della ricostruzione è ammesso esclusivamente in via residuale, qualora sia dimostrata, mediante idonea documentazione tecnica, l'impossibilità o l'inopportunità del recupero in sito per motivate esigenze di carattere paesaggistico, ambientale, idraulico, idrogeologico, tecnologico (elettrodotti/metanodotti, ecc), funzionale o di accessibilità. In tali casi, la ricollocazione può avvenire nell'area esterna più prossima all'area di pertinenza. È ammessa la rotazione dell'orientamento dell'immobile qualora funzionale al miglior inserimento paesaggistico e ambientale dell'intervento. Nel caso di edifici di dimensione inferiore a 400 mq, la volumetria potrà essere incrementata con gli annessi e i volumi secondari pertinenziali legittimi fino a un massimo di 44 mq. Restano in ogni caso previste le addizioni volumetriche di cui al comma 1 dell'art. 2 della L.R. 7 febbraio 2017, in presenza dei requisiti richiesti di cui all'art. 1, che si sommano a quanto sopra previsto. c.1 - Nello specifico per i manufatti allo stato di rudere o documentati planimetricamente, è consentita la ricostruzione delle strutture preesistenti così come risultano documentate dalle fonti storiche (cartografiche, iconografiche, catastali e simili) ovvero sulla base di studi relativi a tipologie similari diffuse nel territorio di riferimento. Ove non risulti alcuna documentazione la sua elevazione non potrà superare i due piani fuori terra e comunque sulla base delle tipologie rurali diffuse, nell'area per gli edifici rurali, e di un piano fuori terra per manufatti annessi e volumi secondari. Tale intervento è consentito solo qualora non risulti espressamente escluso dagli strumenti urbanistici vigenti e non costituisca ostacolo alla circolazione e comunque non comporti pericolo per la sicurezza e l'incolumità pubblica. c.2 - Per gli edifici appartenenti al patrimonio edilizio esistente a valore basso, nonché per i manufatti allo stato di rudere, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva anche con riduzione della volumetria rispetto a quella legittimamente esistente o originaria, nel rispetto delle eventuali prescrizioni derivanti da vincoli paesaggistici e ambientali. Non è ammessa la frammentazione del volume originario in più corpi di fabbrica. 3. Per gli annessi non asserviti a fabbricato principale e gli annessi pertinenziali prevale la normativa di cui agli artt. 30, 31 e 44 delle presenti norme. 4. Per il patrimonio edilizio esistente schedato all'interno delle aree copianificate, prevale la normativa prevista dal P.O.C. per le suddette aree (Allegato 2 per le PNC). 5. Il P.O.C. ammette il recupero abitativo dei sottotetti quale intervento sul patrimonio edilizio esistente, in tutte le zone del territorio, nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R.T. 8 febbraio 2010, n. 5. Il recupero è consentito esclusivamente su volumi legittimamente esistenti a destinazione residenziale ed è classificato come ristrutturazione edilizia, con corresponsione degli oneri e del costo di costruzione e secondo le "caratteristiche tecniche" previste dagli artt. 3 e 3bis della L.R.T. 8 febbraio 2010, n. 5. Il recupero abitativo dei sottotetti non può comportare aumento del numero delle unità immobiliari. La destinazione d'uso residenziale può essere conseguita anche contestualmente alla realizzazione dell'intervento di recupero abitativo dei sottotetti. E' escluso sugli edifici sottoposti a vincolo monumentale ai sensi del D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42. 5. Qualunque intervento, a partire dalla ristrutturazione edilizia, dovrà essere accompagnato dallo studio delle aree di pertinenza compresi annessi, manufatti e recinzione, finalizzato alla riqualificazione o all'adeguamento delle strutture improprie esistenti nell'ambito interessato dall'intervento progettuale. 6. Il progetto di tali interventi dovrà documentare le soluzioni progettuali in base alle tipologie tradizionali proprie delle forme insediative locali, in materiali tradizionali, con copertura a capanna o padiglione, infissi in ferro o legno, oppure, laddove originariamente previsti manti in tegole marsigliesi, tale manto può essere preservato, senza elementi aggettanti (terrazzi). Il manufatto sarà correttamente inserito rispetto all'edificato esistente nonché al territorio ed al paesaggio circostante in modo tale da favorire la definizione di uno spazio e di un luogo contestualizzato. Potranno essere adottate, per qualunque intervento di ristrutturazione edilizia di cui al presente articolo, compresi gli ampliamenti volumetrici, anche soluzioni che prevedano il ricorso a tecniche, forme e materiali moderni e contemporanei, finalizzate a promuovere un dialogo tra la preesistenza da tutelare e inserimenti di architettura contemporanea, in linea con gli indirizzi strategici della Agenda Urbana, purché sia assicurata, attraverso una valutazione dell'inserimento paesaggistico effettuata da più punti di vista, la compatibilità col contesto edificato storico-tradizionale e paesaggistico e purché siano privilegiate forme e strutture minimali e lineari (rif. Linee guida al recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale - Allegato 5).

COERENZA

Coerenza esterna orizzontale:	10
Coerenza esterna verticale:	10
Coerenza interna orizzontale:	0
Coerenza interna verticale:	0
TOTALE COERENZA:	20

RIFERIMENTI AL QUADRO CONOSCITIVO

Riferimenti QC generale:	1
Riferimenti tavola QC:	4
Riferimenti indicatore QC:	0
Riferimenti coefficiente numerico indicatore QC:	25
TOTALE RIFERIMENTI QUADRO CONOSCITIVO:	30

FATTIBILITA' ISTITUZIONALE

Presenza amministrazione precedente:	3
Presenza altri soggetti istituzionali:	0
Azione diretta amministrazione precedente:	10
Azioni corali concertate:	20
TOTALE FATTIBILITA' ISTITUZIONLE:	33

PRESCRITTIVITA'

Indirizzo:	1
Obiettivo:	4
Prescrizione/direttiva:	15
Azione:	20
TOTALE PRESCRITTIVITA':	40

PROGRAMMABILITA'

Scadenza suggerita:	0
Scadenza idicata:	0
Scadenza imposta:	10
Scadenza programmata:	0
TOTALE PROGRAMMABILITA':	10

FATTIBILITA' FINANZIARIA

Fonti attingibili:	1
Fonti disponibili:	0
Fonti collegate:	0
Fonti programmate e finanziate:	0
TOTALE FATTIBILITA' FINANZIARIA:	1

TOTALE: 134 TOTALE 0<X<2: 1.12

/-----/

ART. N.: 46 TITOLO: Art. 46 - Il territorio rurale: gli ambiti e la disciplina

RISORSE COINVOLTE:

- Suolo e sottosuolo
- Biodiversita'
- Flora
- Fauna
- Paesaggio
- Territorio rurale

NOTE E RIFERIMENTI:

TESTO:

1. Il Territorio Rurale è l'ambito di applicazione delle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione delle aree agricole (Titolo IV, Capo III, della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., e relativo Regolamento di attuazione D.P.G.R. 25.08.2016 n. 63/R). Il Piano Strutturale Intercomunale riconosce il Territorio Rurale costituito ai sensi della L.R. 65/2014 da: aree agricole e forestali; nuclei e insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale; aree ad elevato grado di naturalità; ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato. 2. Il Territorio Rurale è suddiviso nei seguenti ambiti, soggetti a specifica disciplina: - Ambito E1 - Conservazione. - Ambito E2 - Consolidamento. - Ambito E3 - Trasformazione. Per ciascuno degli ambiti suddetti sono precisate caratteristiche, obiettivi ed interventi ammissibili. 3. Nel territorio rurale, fatto salvo quanto ulteriormente precisato per i singoli ambiti, sono ammessi i seguenti interventi: a) le coltivazioni in coerenza con i programmi di settore di carattere sovracomunale; b) la manutenzione e il ripristino, secondo tecniche tradizionali, della viabilità rurale esistente c) la realizzazione di nuove strade o spazi stradali con fondo naturale solo per l'accesso ad opere pubbliche o per l'accesso ad edifici di residenza; d) rettifica del tracciato viario di strade esistenti; e) la conservazione, la manutenzione o il ripristino della rete idrica e di canalizzazione del sistema delle acque al fine di prevenire esondazioni o il ristagno delle acque; f) la trasformazione morfologica del terreno per il riassetto idrogeologico e idraulico; g) tutti gli interventi che concorrano alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio e alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale; h) opere pubbliche realizzate anche dai privati. 4. Nel territorio rurale sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: a) residenziale; b) commerciale al dettaglio e ristorazione; c) turistico-ricettiva; d) direzionale e di servizio; e) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge. 5. Non sono ammessi i seguenti interventi: a) le trasformazioni del sistema di drenaggio naturale e artificiale e la rimozione della vegetazione di ripa; b) la realizzazione nelle aree di pertinenza di superfici impermeabilizzate ad esclusione di quelle di stretta necessità; c) l'eliminazione degli elementi arborei di qualità presenti sul territorio che caratterizzano il sistema agroambientale e l'alterazione o la soppressione delle formazioni lineari arboree o arbustive; d) l'eliminazione o l'alterazione dei manufatti storici di arredo e delle sistemazioni agrarie di pregio presenti sul territorio agricolo quali, pozzi, cisterne, fonti e lavatoi, tabernacoli, cippi, ponti, muri in pietra a secco, opere idrauliche, ecc. e) la costruzione di autorimesse interrato e altri locali (tecnici-residenza-deposito/magazzino a carattere residenziale) sottostanti il PEE esistente o in ricostruzione. 6. Nel territorio rurale gli interventi edilizi e le trasformazioni urbanistico-territoriali sono disciplinati dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Per quanto non espressamente previsto e regolamentato dal presente Piano Operativo Comunale, si applicano le disposizioni contenute nel Capo III del Titolo IV della Legge Regionale Toscana 65/2014 e Regolamento di attuazione contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale, nonché le ulteriori disposizioni regionali vigenti in materia.

COERENZA	
Coerenza esterna orizzontale:	10
Coerenza esterna verticale:	10
Coerenza interna orizzontale:	0
Coerenza interna verticale:	0
TOTALE COERENZA:	20
RIFERIMENTI AL QUADRO CONOSCITIVO	
Riferimenti QC generale:	1
Riferimenti tavola QC:	4
Riferimenti indicatore QC:	10
Riferimenti coefficiente numerico indicatore QC:	25
TOTALE RIFERIMENTI QUADRO CONOSCITIVO:	40
FATTIBILITA' ISTITUZIONALE	
Presenza amministrazione precedente:	3
Presenza altri soggetti istituzionali:	7
Azione diretta amministrazione precedente:	0
Azioni corali concertate:	20
TOTALE FATTIBILITA' ISTITUZIONLE:	30
PRESCRITTIVITA'	
Indirizzo:	1
Obiettivo:	4
Prescrizione/direttiva:	15
Azione:	20
TOTALE PRESCRITTIVITA':	40
PROGRAMMABILITA'	
Scadenza suggerita:	0
Scadenza idicata:	0
Scadenza imposta:	10
Scadenza programmata:	0
TOTALE PROGRAMMABILITA':	10
FATTIBILITA' FINANZIARIA	
Fonti attingibili:	1
Fonti disponibili:	0
Fonti collegate:	0
Fonti programmate e finanziate:	0
TOTALE FATTIBILITA' FINANZIARIA:	1

TOTALE: 141 TOTALE 0<X<2: 1.18

/-----/

ART. N.: 55 TITOLO: Art. 55 - Il paesaggio e l'agro-ecosistema

RISORSE COINVOLTE:

- Suolo e sottosuolo
- Biodiversita'
- Flora
- Fauna
- Paesaggio
- Territorio rurale

NOTE E RIFERIMENTI:

TESTO:

1. Il territorio rurale, il sistema naturalistico e il sistema edificato di valore fondativo ed identitario costituiscono il sedimento di un sistema storico paesaggistico che sostiene un sistema produttivo ed abitativo e un sistema diffuso di accoglienza e di infrastrutture turistiche che compongono, nella loro complessa interrelazione, il paesaggio e l'agroecosistema del territorio di Palaia. 2. Il P.O.C. assume il territorio rurale come ambito paesaggistico di azione della strategia di gestione sostenibile del territorio e di valorizzazione della sua identità ambientale quale fulcro del nuovo modello di governance finalizzata ad intercettare le risorse regionali, nazionali ed europee secondo quanto esplicitato nell'Agenda Urbana nella logica della: - costruzione di filiere agricole ed agroalimentari locali verso la produzione agricola biologica nell'ambito dello Statuto del biodistretto Valdera; - produzione agroalimentare e turismo, sistema diffuso di accoglienza e nuovi modelli di turismo sostenibile. 3. Costituiscono, in particolare, obiettivi del P.O.C.: - conservazione, restauro e recupero degli ambiti agricoli di pregio ecologico, paesaggistico e patrimoniale; - valorizzazione, promozione dell'infrastruttura di accoglienza basata su una serie di poli attrattori, i borghi, i castelli e le ville ed un sistema diffuso costituito da alberghi, agriturismo, case vacanze, B&B;, anche alla luce delle nuove forme di turismo introdotte dalla legge Regionale 86/2016 - Testo unico del sistema turistico regionale. - facilitare il riuso del patrimonio edilizio esistente per l'insediamento di strutture ricettive anche mediante processi partecipativi di condivisione degli obiettivi generali tra settore pubblico e privato. - tutela, valorizzazione e recupero dei valori testimoniali del patrimonio edilizio esistente storicizzato, (elementi architettonici, decorativi, tipologici e materici), ritenuto come elemento essenziale e funzionale alla costruzione dell'immagine di qualità complessiva di Palaia. 4. Il P.O.C. contiene la definizione di linee guida per interventi che promuovano nuovi inserimenti di architetture contemporanee, nella logica di sviluppare un dialogo tra le testimonianze storiche e un'estetica dell'oggi, oltre a promuovere le forme più aggiornate di edilizia improntata alla sostenibilità ambientale e ai nuovi modelli dell'economia circolare. 5. Particolare attenzione è riservata ai sistemi agro-alimentari per favorire la definizione e l'implementazione di un sistema agroalimentare basato su modelli circolari secondo le strategie europee Green New Deal e Farm to Fork, favorendo la progressiva trasformazione dei modelli produttivi, di approvvigionamento e di consumo in logica di economia circolare, promuovendo un approccio agroecologico, rispettoso del suolo, delle biodiversità, promuovendo l'agricoltura di prossimità. 6. Il progetto di un sistema agroalimentare circolare a livello locale può favorire la creazione di partenariati per intercettare finanziamenti europei, nazionali e regionali. Progettare un sistema agroalimentare circolare a livello locale passa infatti dall'implementazione di azioni che devono avere lo scopo di aumentarne la sostenibilità, l'innovazione dei processi di produzione e di trasformazione, lo sviluppo in chiave agro ed ecoturistica. A tal fine il P.O.C. promuove: - la creazione di reti tra produttori agricoli, aziende di trasformazione e commercializzazione, ristorazione e ricettività turistica con lo scopo di creare filiere corte e tipiche in un disegno complessivo di valorizzazione dell'offerta agroalimentare. - l'attuazione di percorsi virtuosi per la minimizzazione degli scarti agroalimentari ed il consumo responsabile, anche in chiave di economia circolare. - valorizzare le produzioni agroalimentari tipiche in chiave di qualità del prodotto attraverso certificazioni di sostenibilità e multifunzionalità delle produzioni, oltre alla promozione in chiave turistica.

COERENZA	
Coerenza esterna orizzontale:	10
Coerenza esterna verticale:	10
Coerenza interna orizzontale:	10
Coerenza interna verticale:	10
TOTALE COERENZA:	40
RIFERIMENTI AL QUADRO CONOSCITIVO	
Riferimenti QC generale:	1
Riferimenti tavola QC:	4
Riferimenti indicatore QC:	10
Riferimenti coefficiente numerico indicatore QC:	25
TOTALE RIFERIMENTI QUADRO CONOSCITIVO:	40
FATTIBILITA' ISTUTUZIONALE	
Presenza amministrazione precedente:	3
Presenza altri soggetti istituzionali:	0
Azione diretta amministrazione precedente:	0
Azioni corali concertate:	0
TOTALE FATTIBILITA' ISTUTUZIONLE:	3
PRESCRITTIVITA'	
Indirizzo:	1
Obiettivo:	4
Prescrizione/direttiva:	15
Azione:	20
TOTALE PRESCRITTIVITA':	40
PROGRAMMABILITA'	
Scadenza suggerita:	0
Scadenza idicata:	0
Scadenza imposta:	10
Scadenza programmata:	25
TOTALE PROGRAMMABILITA':	35
FATTIBILITA' FINANZIARIA	
Fonti attingibili:	1
Fonti disponibili:	0
Fonti collegate:	0
Fonti programmate e finanziate:	0
TOTALE FATTIBILITA' FINANZIARIA:	1

TOTALE: 159 TOTALE 0<X<2: 1.33

/-----/

ART. N.: 56 TITOLO: Art. 56 - Le aree tartufigene

RISORSE COINVOLTE:

- Suolo e sottosuolo
- Biodiversita'
- Flora
- Paesaggio
- Territorio rurale
- Processi socio-economici
- Salute umana

NOTE E RIFERIMENTI:

TESTO:

1. Le aree tartufigene così come evidenziate nelle tavole del P.O.C. sono soggette alla relativa disciplina regionale. 2. Il P.O.C., in attuazione dell'Agenda urbana del Comune di Palaia, favorisce ed attua tutte le iniziative per la attivazione di percorsi virtuosi che possano far conoscere, tutelare e valorizzare le aree tartufigene ed i loro prodotti (promozione delle iniziative per la creazione del Parco del Tartufo, Via dei Tartufi, e simili) anche a scala territoriale interistituzionale. Il Parco del Tartufo potrà essere implementato come strumento di valorizzazione del territorio, da promuovere in modo coordinato con il sistema allargato della Via dei Tartufi e con i produttori locali, in modo da costruire una narrazione identitaria specifica nelle strategie di marketing turistico enogastronomico.

COERENZA	
Coerenza esterna orizzontale:	10
Coerenza esterna verticale:	10
Coerenza interna orizzontale:	0
Coerenza interna verticale:	0
TOTALE COERENZA:	20
RIFERIMENTI AL QUADRO CONOSCITIVO	
Riferimenti QC generale:	1
Riferimenti tavola QC:	4
Riferimenti indicatore QC:	10
Riferimenti coefficiente numerico indicatore QC:	25
TOTALE RIFERIMENTI QUADRO CONOSCITIVO:	40
FATTIBILITA' ISTITUZIONALE	
Presenza amministrazione precedente:	0
Presenza altri soggetti istituzionali:	0
Azione diretta amministrazione precedente:	0
Azioni corali concertate:	20
TOTALE FATTIBILITA' ISTITUZIONLE:	20
PRESCRITTIVITA'	
Indirizzo:	1
Obiettivo:	0
Prescrizione/direttiva:	0
Azione:	20
TOTALE PRESCRITTIVITA':	21
PROGRAMMABILITA'	
Scadenza suggerita:	1
Scadenza idicata:	0
Scadenza imposta:	10
Scadenza programmata:	0
TOTALE PROGRAMMABILITA':	11
FATTIBILITA' FINANZIARIA	
Fonti attingibili:	1
Fonti disponibili:	0
Fonti collegate:	0
Fonti programmate e finanziate:	25
TOTALE FATTIBILITA' FINANZIARIA:	26

TOTALE: 138 TOTALE 0<X<2: 1.15

/-----/

ART. N.: 57 TITOLO: Art. 57 - I Calanchi di Toiano

RISORSE COINVOLTE:

- Suolo e sottosuolo
- Biodiversita'
- Flora
- Paesaggio
- Territorio rurale
- Processi socio-economici

NOTE E RIFERIMENTI:

TESTO:

1. I Calanchi di Toiano costituiscono un agro-ecosistema di valore naturalistico quale porzione di territorio collinare dotata di particolare interesse naturalistico, caratterizzata da manifestazioni geologiche, geotermiche (sorgenti naturali di gas e acqua) e geomorfologiche (calanchi), per la presenza di emergenze floristiche, legate soprattutto alle aree denudate e aperte (fiori, orchidee, ecc.) e vegetazionali (arbusteti, boscaglie, ecc.), per la presenza di habitat di interesse prioritario (acque stagnanti, formazioni erbose, laghetti naturali, foreste, ecc.) e per la presenza di fauna che annovera specie rare e minacciate (natrice dal collare, tritoni, biancone, gruccione, ecc.). 2. In attuazione dell'Agenda Urbana del Comune di Palaia, il P.O.C., coerentemente con lo Studio del Dipartimento di Scienze Agrarie, Alimentari e Agro-Ambientali, di Pisa, favorisce e promuove forme di tutela e valorizzazione per contrastare il fenomeno dell'abbandono delle tradizionali pratiche agro-silvopastorali e delle peculiarità naturalistiche ad essi legati. In tal senso il P.O.C. favorisce la costituzione di un Polo Ambientale funzionale alla valorizzazione di questo ambito ai fini delle attività di escursionismo naturalistico per favorire la conservazione e contrastare il degrado.

COERENZA	
Coerenza esterna orizzontale:	10
Coerenza esterna verticale:	10
Coerenza interna orizzontale:	0
Coerenza interna verticale:	0
TOTALE COERENZA:	20
RIFERIMENTI AL QUADRO CONOSCITIVO	
Riferimenti QC generale:	1
Riferimenti tavola QC:	4
Riferimenti indicatore QC:	10
Riferimenti coefficiente numerico indicatore QC:	25
TOTALE RIFERIMENTI QUADRO CONOSCITIVO:	40
FATTIBILITA' ISTUTUZIONALE	
Presenza amministrazione precedente:	3
Presenza altri soggetti istituzionali:	7
Azione diretta amministrazione precedente:	10
Azioni corali concertate:	20
TOTALE FATTIBILITA' ISTUTUZIONLE:	40
PRESCRITTIVITA'	
Indirizzo:	1
Obiettivo:	4
Prescrizione/direttiva:	15
Azione:	20
TOTALE PRESCRITTIVITA':	40
PROGRAMMABILITA'	
Scadenza suggerita:	0
Scadenza idicata:	0
Scadenza imposta:	10
Scadenza programmata:	25
TOTALE PROGRAMMABILITA':	35
FATTIBILITA' FINANZIARIA	
Fonti attingibili:	1
Fonti disponibili:	0
Fonti collegate:	0
Fonti programmate e finanziate:	0
TOTALE FATTIBILITA' FINANZIARIA:	1

TOTALE: 176 TOTALE 0<X<2: 1.47

/-----/

ART. N.: 58 TITOLO: Art. 58 - Le aree boscate

RISORSE COINVOLTE:

- Suolo e sottosuolo
- Biodiversita'
- Flora
- Fauna
- Paesaggio
- Territorio rurale
- Clima

NOTE E RIFERIMENTI:

TESTO:

1. I boschi, così come definiti dalla legislazione statale e regionale in materia, si riferiscono alla copertura di vegetazione arborea forestale spontanea o d'origine artificiale. 2. I boschi caratterizzano l'area collinare e rappresentano una forma paesaggistica di pregio da salvaguardare secondo quanto prescritto dal PIT e dal PSI dell'Unione Valdera (artt. 19 e 37). 3. Il bosco è un bene di rilevante interesse pubblico il cui indice forestale esistente deve essere mantenuto ai fini della conservazione della biodiversità e della tutela delle risorse genetiche autoctone e degli habitat naturali. Il territorio coperto da bosco è sottoposto a vincolo idrogeologico e a vincolo paesaggistico. 4. La "gestione" e la "trasformazione" colturale dei boschi, anche a fini produttivi, il taglio delle piante e i piani dei tagli sono ammessi solo secondo quanto disciplinato dal Regolamento forestale. A tale regolamento devono attenersi anche gli interventi relativi a tagli colturali per le ripuliture e sfolli e i tagli fitosanitari. 5. È vietato il taglio raso delle piante e l'estirpazione degli arbusti e dei cespugli nei boschi e nei terreni vincolati per scopi idrogeologici salvo nei casi previsti e disciplinati dal regolamento forestale o per interventi di sicurezza o difesa idrogeologica, previa autorizzazione degli enti competenti. E' altresì vietato l'abbandono di rifiuti e materiali di ogni tipo. 6. Non sono ammesse: - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo (nuova costruzione) ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità (pubbliche e private) non diversamente localizzabili o qualora necessarie ed opportune, con utilizzo di sistemazioni e materiali non impermeabilizzanti e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile; - la realizzazione di parcheggi, salvo limitate aree di sosta per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e/o per attività agri/turistiche e legate al tempo libero; - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche. - l'installazione di nuove linee di distribuzione di energia e di telecomunicazione che comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti; - gli interventi connessi all'introduzione di allevamenti ovini. 7. Gli interventi di trasformazione, sono ammessi a condizione che: - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica e del tempo libero dei boschi (aree di sosta, cartellonistica e segnaletica turistica, percorsi vita, parco avventura); - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle); - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico circostante. 8. Nelle aree interessate da boschi e superfici forestali, sono consentite: - la realizzazione di opere di difesa e riassetto idrogeologico ed idraulico, nonché di rinaturalizzazione, di interventi di forestazione e di incremento della vegetazione autoctona, di strade poderali ed interpoderali, di opere connesse al taglio dei boschi, sia permanenti, che temporanee, quali strade e piste forestali, imposti o piazzali di deposito di legname, utilizzati anche come piazzole di scambio, condotte, canali temporanei e linee di esbosco; di opere di prevenzione degli incendi boschivi, quali viali e fasce parafuoco, invasi punti di avvistamento, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre disposizioni specifiche; tali opere 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. Dovranno essere comunque privilegiati gli interventi che prevedono l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica. In particolare le strade forestali, poderali ed interpoderali non devono avere la dimensione della carreggiata, superiore a 5 metri lineari, oltre alle banchine, da ridurre a 4 metri lineari per le piste forestali, né comportare l'attraversamento in qualsiasi senso e direzione di terreni con pendenza superiore al 60 per cento per tratti superiori a 150 metri, e non devono essere asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti, ad eccezione di brevi tratti necessari a garantire la stabilità del fondo. - attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo, nei limiti delle disposizioni del PTC; - residenza agricola e non agricola in edifici esistenti; - qualsiasi intervento di recupero e riqualificazione dei manufatti edilizi esistenti - coltivazione dei terreni; - i rimboschimenti e le pratiche fitosanitarie; - l'attività faunistico■venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico; - la manutenzione della viabilità minore e dei percorsi escursionistici ciclabili e pedonali; - attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica. Rientrano tra gli interventi ammessi i piani d'intervento programmati dal C.F.S./Carabinieri Forestali unitamente alla Direzione compartimentale del Territorio per la Toscana sulla vegetazione riparia di fiumi e torrenti esclusivamente finalizzati al taglio di quelle piante che possono arrecare danno alle sponde ed al buon deflusso delle acque. 9. La fascia di metri 50 contigua alle aree boscate, qualunque sia la destinazione dei terreni, è soggetta alle norme di prevenzione dagli incendi boschivi. Al fine di prevenire danni da incendio è preclusa in tale fascia di rispetto la realizzazione di interventi di nuova edificazione in coerenza con l'articolo 76 della LR 39/2000 e s.m.i.. Le limitazioni alla fattibilità degli interventi nella fascia di rispetto dal perimetro del bosco si adottano anche per le aree originariamente boscate trasformate nei 10 anni precedenti. Sono escluse dalle limitazioni di cui sopra: - le aree già urbanizzate individuate nei Piani Strutturali vigenti alla data di pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera di approvazione della Variante per le zone agricole al PTC adottata con D.C.P. n.49 del 8/10/2012 (per il Comune di Palaia trattasi del perimetro delle UTOE del Regolamento Urbanistico ora Territorio Urbanizzato); - le aree copianificate ai sensi dell'art. 25 della L.R.T. n. 64/2014 in quanto valutate nell'ambito del procedimento di copianificazione e finalizzate alla successiva inclusione delle aree nel territorio urbanizzato, fermo restando l'obbligo di adottare specifiche misure di prevenzione del rischio incendie di garantire la compatibilità paesaggistica e ambientale degli interventi; - le realizzazioni di infrastrutture, annessi agricoli, opere di miglioramento fondiario e manufatti finalizzati alle attività agro-silvo-pastorali (compreso l'abitazione dell'imprenditore agricolo professionale), ed alle attività connesse, qualora non sussistano soluzioni alternative e garantendo la predisposizione di accorgimenti di prevenzione del rischio da incedi; Per le opere e gli edifici legittimi esistenti nella fascia minima di rispetto di 50 metri dal perimetro delle aree boscate: A - saranno realizzati interventi finalizzati alla riduzione del rischio (mantenimento viabilità forestale, bacini idrici invasi di acqua piovana, serbatoi d'acqua, fasce prive di vegetazione, potatura alberi, ripulitura periodica del sottobosco, diradamento del soprassuolo, avviamento ad alto fusto, sostituzione di specie e spalcature delle conifere, ove presenti, inghiaiaturo intorno casa, uso di materiali ignifughi); B - fatti salvi gli eventuali vincoli esistenti nell'area, potranno essere realizzati interventi in conformità alla L.R. 65/2014 e s.m.i., garantendo la compatibilità e la coerenza paesaggistica e la prevenzione del rischio di incendi da attuarsi anche in fase di esecuzione delle opere; C - gli interventi di cui alla lettera B sono ammessi anche mediante ristrutturazione ricostruttiva, con ricostruzione da realizzarsi sul sedime dell'edificio originario, anche non integralmente coincidente con quello preesistente; D – per gli edifici esistenti ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo è ammessa l'addizione volumetrica, nel rispetto delle previsioni e delle modalità stabilite dalla schedatura del POC, a condizione che l'intervento sia realizzato in direzione opposta al bosco, determinando un incremento della distanza dal limite dell'area boscata e senza comportare in alcun caso una riduzione della distanza esistente;

COERENZA	
Coerenza esterna orizzontale:	10
Coerenza esterna verticale:	10
Coerenza interna orizzontale:	0
Coerenza interna verticale:	0
TOTALE COERENZA:	20
RIFERIMENTI AL QUADRO CONOSCITIVO	
Riferimenti QC generale:	1
Riferimenti tavola QC:	4
Riferimenti indicatore QC:	10
Riferimenti coefficiente numerico indicatore QC:	25
TOTALE RIFERIMENTI QUADRO CONOSCITIVO:	40
FATTIBILITA' ISTUTUZIONALE	
Presenza amministrazione precedente:	3
Presenza altri soggetti istituzionali:	7
Azione diretta amministrazione precedente:	0
Azioni corali concertate:	20
TOTALE FATTIBILITA' ISTUTUZIONLE:	30
PRESCRITTIVITA'	
Indirizzo:	1
Obiettivo:	4
Prescrizione/direttiva:	15
Azione:	20
TOTALE PRESCRITTIVITA':	40
PROGRAMMABILITA'	
Scadenza suggerita:	0
Scadenza idicata:	4
Scadenza imposta:	10
Scadenza programmata:	0
TOTALE PROGRAMMABILITA':	14
FATTIBILITA' FINANZIARIA	
Fonti attingibili:	1
Fonti disponibili:	0
Fonti collegate:	0
Fonti programmate e finanziate:	0
TOTALE FATTIBILITA' FINANZIARIA:	1

TOTALE: 145 TOTALE 0<X<2: 1.21

/-----/

ART. N.: 68 TITOLO: Art.68 - Vincolo paesaggistico

RISORSE COINVOLTE:

- Biodiversita'
- Flora
- Fauna
- Documenti della cultura
- Paesaggio
- Citta' e insediamenti
- Territorio rurale

NOTE E RIFERIMENTI:

TESTO:

1. Il vincolo paesaggistico riguarda gli ambiti territoriali soggetti al D.Lgs. 42/2004 così come evidenziato nelle tavole del PSI dell'Unione Valdera e del P.O.C. 2. Tale vincolo riguarda beni paesaggistici di interesse pubblico, quali immobili e aree di notevole interesse pubblico dichiarati con apposito provvedimento, nonché le categorie di beni tutelati ex-lege (fiumi, torrenti, corsi d'acqua, boschi). 3. Per tali beni, dovranno essere rispettate, in quanto prevalenti, le disposizioni contenute all'interno dell'Allegato 8B del vigente PIT-PPR. 4. Gli interventi consentiti in tali ambiti e comunque sui beni paesistici assoggettati alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 sono esclusivamente gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia che non incidano sugli aspetti tutelati dalla legislazione di settore. 5. Per l'approvazione di tali interventi dovranno essere acquisiti tutti i pareri, nulla osta ed atti di assenso comunque richiesti dalle specifiche disposizioni di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

COERENZA	
Coerenza esterna orizzontale:	0
Coerenza esterna verticale:	10
Coerenza interna orizzontale:	0
Coerenza interna verticale:	0
TOTALE COERENZA:	10
RIFERIMENTI AL QUADRO CONOSCITIVO	
Riferimenti QC generale:	1
Riferimenti tavola QC:	4
Riferimenti indicatore QC:	10
Riferimenti coefficiente numerico indicatore QC:	25
TOTALE RIFERIMENTI QUADRO CONOSCITIVO:	40
FATTIBILITA' ISTUTUZIONALE	
Presenza amministrazione precedente:	3
Presenza altri soggetti istituzionali:	7
Azione diretta amministrazione precedente:	0
Azioni corali concertate:	20
TOTALE FATTIBILITA' ISTUTUZIONLE:	30
PRESCRITTIVITA'	
Indirizzo:	1
Obiettivo:	4
Prescrizione/direttiva:	15
Azione:	20
TOTALE PRESCRITTIVITA':	40
PROGRAMMABILITA'	
Scadenza suggerita:	0
Scadenza idicata:	0
Scadenza imposta:	10
Scadenza programmata:	0
TOTALE PROGRAMMABILITA':	10
FATTIBILITA' FINANZIARIA	
Fonti attingibili:	0
Fonti disponibili:	0
Fonti collegate:	0
Fonti programmate e finanziate:	0
TOTALE FATTIBILITA' FINANZIARIA:	0

TOTALE: 130 TOTALE 0<X<2: 1.08

/-----/

ART. N.: 79 TITOLO: Art. 79 - Salvaguardie del territorio

RISORSE COINVOLTE:

- Acqua
- Suolo e sottosuolo
- Paesaggio

NOTE E RIFERIMENTI:

TESTO:

Art. 79 - Salvaguardie del territorio Art. 79.1 - Salvaguardie dell'assetto idraulico Art. 79.1.1 - Riduzione del Rischio idraulico 1. Nelle aree di pianura le trasformazioni in progetto dovranno essere volte alla riduzione del rischio idraulico nel rispetto della normativa vigente (L.R.41/2018) e sulla base degli studi idraulici effettuati nell'ambito del Piano Strutturale Intercomunale e delle successive verifiche. Nelle aree esterne al territorio urbanizzato, non coperte da studi idrologici-idraulici in cui non siano disponibili battenti idraulici, per definire le condizioni di messa in sicurezza secondo quanto indicato all'art. 18 della L.R. 41/2018, dovranno essere condotti approfondimenti locali. Art. 79.1.2 - Impermeabilizzazione 1. Al fine di minimizzare gli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo ogni trasformazione di nuova edificazione (realizzazione di nuovi edifici o ampliamento di edifici esistenti) dovrà essere supportata da uno studio idrologico - idraulico di dettaglio che definisca gli interventi necessari per il mantenimento dell'invarianza idraulica e il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree adiacenti. È vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili senza determinare fenomeni di ristagno. Nuovi spazi pubblici o privati destinati a parcheggi, viabilità pedonale o meccanizzata devono essere realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione, anche temporanea, delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici. In relazione alla viabilità dovranno essere realizzate adeguate canalette laterali di raccolta delle acque meteoriche e, nel caso siano già esistenti, se ne dovrà verificare la portata in funzione della nuova permeabilità della viabilità, condizionando l'intervento all'adeguamento della sezione idraulica. La realizzazione di ampie superfici impermeabili o parzialmente permeabili, escluse viabilità, dvrà prevedere il totale smaltimento delle acque meteoriche nel suolo. Soltanto nei casi di comprovata impossibilità di rispettare le suddette disposizioni può essere previsto lo smaltimento di acque meteoriche nel reticolo idrografico, prevedendo tenendo conto di una pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale. 2. Il volume delle acque destinate allo stoccaggio provvisorio, dovrà essere valutato tenendo conto che: - Per superficie si intende quella modificata; - La pioggia oraria ventennale (Tr20) è determinata in riferimento alle "Analisi di Frquenza Regionale delle Precipitazioni Estreme - LSPP - Settore idrologico e Geologico Regionale "ELABORAZIONI/Linee segnalatrici di Possibilità Pluviometrica" sviluppate nell'ambito dell'accordo di collaborazione tra Regione Toscana e Università di Firenze, di cui alla D.G.R.T.1133/2012; i risultati sono pubblicati sul sito della Regione. - Le modalità di stoccaggio possono essere: vasche ad hoc, area a verde ribassate, fosse e collettori fognari; - Le acque meteoriche, toccate con le modalità suddette, dovranno essere immesse nel reticolo idrografico superficiale o in pubblica fognatura tramite una bocca tarata dimensionata in maniera tale che la massima portata, che da essa può defluire, sia minore o uguale ai valori limite definiti ai punti precedenti; - Il calcolo dei volumi di pioggia si deve basare su un'intensità costante di pioggia; Art. 79.1.3 - Fognature Le reti fognarie di nuova realizzazione per le acque bianche dovranno essere progettate per favorire il massimo invaso d'acqua, ottenibile attraverso ampie dimensioni, ridotta profondità (in modo da mantenerle vuote nei periodi asciutti) e bassa pendenza (per ridurre la velocità del flusso). Le acque raccolte dai pluviali delle coperture dovranno, quando tecnicamente possibile, essere convogliate in aree permeabili. Qualora ciò non fosse possibile potranno essere immesse nella pubblica fognatura o nel reticolo idraulico minore, prevendendo a monte sistemi di laminazione del picco di piena, valutato per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) e di durata oraria (1h). Per tali eventi l'altezza della pioggia oraria è definita dalle "Analisi di Frequenza Regionale delle Precipitazioni Estreme - LSPP - Settore idrologico e Geologico Regionale "ELABORAZIONI/Linee segnalatrici di Possibilità Pluviometrica". Qualora sia previsto il convogliamento delle acque defluenti dalle fosse campestri nella fognatura pubblica dovranno essere previsti manufatti per l'abbattimento del trasporto solido per preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee. Art. 79.1.4 - Reticolo idraulico Gli interventi da realizzarsi sui corsi d'acqua inseriti nel Reticolo Idrografico e di gestione della Regione Toscana, ai sensi della L.R. 79/2012, sono disciplinati dalla normativa vigente (L.R.41/2018). In particolare, per la gestione del suddetto reticolo, individuato nella carta delle "Aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali" valgono le prescrizioni riportate all'art.3 della L.R.41/2018. Per i corsi d'acqua non soggetti alla L.R.79/2012 qualunque intervento che modifichi l'assetto originario dovrà essere supportato da uno studio idraulico di dettaglio che ne dimostri la funzionalità. L'area di indagine dovrà essere estesa a tutta l'area scolante, attraverso un rilievo di dettaglio, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie aste di drenaggio delle acque superficiali. La realizzazione di nuove strade e/o di accessi carrabili dovrà prevedere inalterata l'efficienza del reticolo idraulico. Queste non dovranno costituire ostacolo al naturale deflusso delle acque superficiali e non dovranno determinare l'incremento del livello di rischio idraulico nelle aree circostanti. I tombamenti dovranno essere opportunamente dimensionati in modo da dimostrare la funzionalità dell'opera. In generale tutti gli interventi dovranno essere finalizzati al miglioramento dell'assetto idraulico complessivo. Art. 79.2 - Salvaguardie dell'assetto idrogeologico Art. 79.2.1 - Pozzi Il prelievo di acque sotterranee, superficiali e sorgive, è soggetto a regime autorizzativo con le modalità e le esclusioni previste dal D.P.G.R. 61/R/2016, dal D.P.G.R. 50/R/2015 e dalle disposizioni riportate nel Progetto di Piano di Bacino del F. Arno - Stralcio Bilancio Idrico. La necessità di realizzare nuovi pozzi ad uso domestico dovrà essere opportunamente motivata e comunque subordinata ad una verifica della possibilità di realizzare cisterne interrate per l'accumulo delle acque piovane. Ai sensi della L.R. n.65 del 2014 ("Norme per il governo del territorio"), art. 137, comma 1, lettera e) numero 4) "i pozzi per approvvigionamento idrico autonomo, limitatamente alle opere di perforazione del terreno e di captazione della falda, escluse le eventuali opere in muratura in sopra suolo, fermo restando il rispetto della normativa di settore", sono ritenute opere prive di rilevanza edilizia. I nuovi pozzi che attingono dalla falda freatica dovranno prevedere l'impermeabilizzazione della zona circostante l'opera mediante la cementazione di un'area della larghezza minima di 50 cm. Al fine di evitare l'infiltrazione delle acque superficiali il bocca-pozzo dovrà essere collocato ad un'altezza minima di 60 cm d.p.c.; qualora sia mantenuta al di sotto del piano campagna occorrerà alloggiare il bocca-pozzo in un pozzetto a tenuta stagna protetto da un tombino. I pozzi profondi dovranno prevedere il corretto isolamento degli acquiferi attraversati e l'impermeabilizzazione superficiale da ottenersi mediante corretta cementazione dei primi metri di profondità, in ottemperanza al D.P.G.R. 50/R/2015. Art. 79.2.2 - Protezione della risorsa idrica Ai sensi del D.Lgs 152/2006 art.94 nelle zone di rispetto dei pozzi per l'approvvigionamento idropotabile di pubblico interesse sono vietati: • la dispersione di fanghi e di acque reflue, anche se depurati; • l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi; • lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche; • la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade; • le aree cimiteriali; • l'apertura di cave che possono essere in connessione con la falda; • l'apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano; • la gestione dei rifiuti; • lo stoccaggio di sostanze chimiche pericolose e di sostanza radioattive; • i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli; • i pozzi perdenti; • il pascolo e la stabulazione di bestiame. Nelle zone di rispetto sono disciplinate queste strutture e attività: • fognature; • edilizia residenziale e opere di urbanizzazione; • opere viarie, ferroviarie e infrastrutture di servizio; • pratiche agronomiche e contenuto dei piani di utilizzazione. Visto quanto riportato nel Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale - Il Aggiornamento del PGA (ciclo 2021 - 2027), adottato con Delibera della Conferenza Istituzionale permanente n.25 del 20 dicembre 2021, tutte le previsioni dovranno risultare coerenti con gli stati di qualità e gli obiettivi dei corpi idrici superficiale e sotterranei individuati, verificando che le stesse non siano causa di alcun deterioramento del loro stato di qualitativo o quantitativo né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità. Intorno ai pozzi privati e alle sorgenti, anche se non captate, dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto all'interno della quale sono vietati lo scarico diretto nel terreno tramite subirrigazione, fertirrigazione, spandimento di acque vegetative nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili. Art. 79.2.3 - Disciplina degli scarichi di competenza comunale I progetti di nuova costruzione e di ristrutturazione, con qualunque destinazione, devono indicare il tipo e le modalità di smaltimento delle acque reflue domestiche e/o assimilabili, ai sensi della normativa vigente. La raccolta e lo smaltimento dei reflui industriali, di acque reflue urbane e delle acque meteoriche di dilavamento contaminate deve essere preventivamente autorizzato ai sensi di legge. Qualora sia presente la fognatura pubblica sarà obbligatorio l'allacciamento alla stessa. Nelle zone non servite dalla rete fognaria pubblica è consentito lo scarico autonomo adottando impianti di trattamento conformi alla L.R. 20/2006 e al D.P.G.R. n.46/R dell'08/09/2008 e ss.mm. In specifiche circostanze possono essere adottati anche sistemi diversi da quelli definiti dal suddetto regolamento. Gli scarichi nel suolo, anche se con processo di depurazione, possono essere realizzati solo se con apposita relazione geologica ne viene documentata la non pericolosità per la falda acqfera Art. 79.3 - Salvaguardie dell'assetto geomorfologico Art. 79.3.1 - Modellamenti morfologici Gli interventi sul territorio che modifichino l'assetto originario dei luoghi (riporti, sbancamenti, viabilità in rilevato, piazzali, ecc.) dovranno essere supportati da studi di approfondimento del contesto geomorfologico dell'area, relativamente all'impatto e agli effetti apportati dalle suddette trasformazioni; Qualora l'intervento sia fattibile ed interessi le classi di pericolosità G3 e G4 di Pericolosità Geologica; lo studio dovrà contenere anche opportune verifiche di stabilità che garantiscano una esaustiva valutazione della stabilità dei versanti. terreni di risulta provenienti da scavi dovranno essere gestiti nel rispetto del D.P.R.120/2017 (Regolamento relativo alla disciplina delle terre e rocce scavo). Art. 79.3.2 - Metodi di coltivazione del suolo Al fine di contenere e/o ridurre l'erosione superficiale delle zone coltivate, sono da evitare disposizioni di uliveti, frutteti e vigneti con linee di drenaggio a rittochino, favorendo la realizzazione di impianti di nuove colture e di nuove affossature disposte secondo direttrici a bassa pendenza. Ciò per ridurre l'energia delle acque superficiali, il ruscellamento superficiale ed il trasporto solido delle acque incanalate. Art. 79.3.3 Programmi aziendali pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale I programmi PAPMAA dovranno contenere un'indagine geologica che analizzi e valuti la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche ed idrauliche dell'area oggetto di trasformazione.

COERENZA	
Coerenza esterna orizzontale:	10
Coerenza esterna verticale:	10
Coerenza interna orizzontale:	0
Coerenza interna verticale:	0
TOTALE COERENZA:	20
RIFERIMENTI AL QUADRO CONOSCITIVO	
Riferimenti QC generale:	1
Riferimenti tavola QC:	4
Riferimenti indicatore QC:	10
Riferimenti coefficiente numerico indicatore QC:	25
TOTALE RIFERIMENTI QUADRO CONOSCITIVO:	40
FATTIBILITA' ISTUTUZIONALE	
Presenza amministrazione precedente:	3
Presenza altri soggetti istituzionali:	7
Azione diretta amministrazione precedente:	10
Azioni corali concertate:	20
TOTALE FATTIBILITA' ISTUTUZIONLE:	40
PRESCRITTIVITA'	
Indirizzo:	1
Obiettivo:	4
Prescrizione/direttiva:	15
Azione:	20
TOTALE PRESCRITTIVITA':	40
PROGRAMMABILITA'	
Scadenza suggerita:	0
Scadenza idicata:	0
Scadenza imposta:	10
Scadenza programmata:	25
TOTALE PROGRAMMABILITA':	35
FATTIBILITA' FINANZIARIA	
Fonti attingibili:	1
Fonti disponibili:	0
Fonti collegate:	0
Fonti programmate e finanziate:	25
TOTALE FATTIBILITA' FINANZIARIA:	26

TOTALE: 201 TOTALE 0<X<2: 1.68

/-----/

VALUTAZIONE NORME DI TRASFORMAZIONE

CODICE NORMA: PO050024_____00034

ART. N.: 34 TITOLO: Art. 34 - Zona B - Tessuti residenziali recenti

RISORSE COINVOLTE:

- Acqua
- Citta' e insediamenti
- Infrastrutture per la mobilita'
- Popolazione
- Processi socio-economici
- Rifiuti

NOTE E RIFERIMENTI:

TESTO:

1. Le Zone B - Tessuti residenziali recenti, sono articolate nelle sottozone B1 (Tessuto consolidato), B2 (Tessuto di completamento), B3 (Tessuto misto) e sono soggette alla disciplina di seguito indicata. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività residenziali, attività terziarie e di servizio a livello urbano, direzionali, attività culturali e museali, strutture di vendita di vicinato e medie strutture di vendita, attività turistico-ricettive e di ristorazione, attività tradizionali ed artigianali compatibili con la residenza, non rumorosi né inquinanti. All'interno delle zone B sono perimetrati gli ambiti soggetti a riqualificazione funzionale mediante specifici Progetti Norma per la Riqualificazione Funzionale (PNRF), disciplinati mediante apposita scheda progetto sub Allegato 2. 2. Le Zone B1 - Tessuto consolidato sono zone caratterizzate da un tessuto edilizio a prevalente destinazione residenziale, contraddistinto da un insieme di singoli episodi o complessi edilizi, disposti in modo da formare nuclei abitati o formazioni lineari, spesso contigui ad insediamenti storici. All'interno possono risultare localizzati anche edifici puntuali di antica formazione, inglobati dall'espansione della città. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di ampliamento nel limite del 20% della SE esistente, oltre alla ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria. Potrà essere altresì consentito, per tutte le destinazione ammesse dalla zona B, l'ampliamento una tantum per esigenze igienico sanitarie (bagni, gabinetti, antibagni, spogliatoi, docce, lavanderie, aree manipolazione alimenti) fino ad un massimo di 16 mq di SE. In caso di interventi ampliamento l'intervento dovrà essere accompagnato dallo studio delle aree di pertinenza compresi annessi, manufatti, recinzione finalizzato alla riqualificazione o all'adeguamento delle strutture improprie esistenti nell'ambito interessato dall'intervento progettuale. Il progetto dovrà documentare il rapporto dell'edificio con gli spazi di pertinenza privati e/o pubblici nel sistema del tessuto urbano esistente e dimostrare la valorizzazione e riqualificazione dell'impianto esistente. Il progetto dovrà inoltre garantire il migliore standard qualitativo energetico ed ambientale e favorire l'insediamento di funzioni di servizio e di integrazione funzionale del sistema urbano, anche alla luce delle strategie di valorizzazione e promozione della qualità dell'abitare e della cultura artistica ed architettonica, anche contemporanea, così come definite nelle strategie di gestione dell'Agenda Urbana di Palaia. Potranno essere disciplinate, anche ricorrendo a strumenti convenzionali, specifiche modalità gestionali di valorizzazione, anche a scala urbana e territoriale, soprattutto in ordine allo spazio urbano contestuale, ad iniziative promozionali e di valorizzazione che interessino il sistema degli spazi e delle infrastrutture pubbliche, alla realizzazione o integrazione di servizi di interesse collettivo, contestuali e sinergici con le funzioni insediate o da insediare. Tale convenzione potrà definire, nell'ambito del programma degli interventi pubblici e/o degli oneri derivanti dall'intervento, le iniziative da assumere per promuovere la valenza socio-economico-culturale di rilevanza pubblica del progetto. 3. Le Zone B2 - Tessuto di completamento, identificate nelle tavole di Piano, costituiscono zone caratterizzate da un tessuto edilizio, anche discontinuo, di recente impianto, a destinazione prevalentemente residenziale, con spazi ed aree intercluse o libere. Sul PEE sono ammessi gli interventi di cui al comma precedente. Per gli interventi di nuova edificazione (lotti di completamento) su tutto il territorio comunale all'interno del territorio urbanizzato (TU), ad intervento diretto (ID), abbiamo i seguenti parametri dimensionali: St Sf SE H max 22796 22.796 7.554 mt. 6,50 Per il numero degli alloggi si rinvia alla disciplina specifica contenuta nelle presenti NTA (art. 71). 4. Le Zone B3 - Tessuto misto costituiscono zone caratterizzate da un tessuto edilizio a destinazione mista e possono essere contraddistinte da una compresenza di funzioni diverse che, in alcuni parti, si sovrappongono all'interno degli isolati stessi a formare situazioni di tessuto misto per funzioni e per tipologia edilizia. Sul PEE sono ammessi gli interventi di cui al comma 2 e 3 in presenza dei necessari requisiti. Sono consentiti, nelle aree libere, gli interventi di nuova edificazione come per il tessuto di completamento sulla base dei parametri della disposizione specifica.

COERENZA	
Coerenza esterna orizzontale:	0
Coerenza esterna verticale:	0
Coerenza interna orizzontale:	-10
Coerenza interna verticale:	-10
TOTALE COERENZA:	-20
RIFERIMENTI AL QUADRO CONOSCITIVO	
Riferimenti QC generale:	0
Riferimenti tavola QC:	0
Riferimenti indicatore QC:	0
Riferimenti coefficiente numerico indicatore QC:	-25
TOTALE RIFERIMENTI QUADRO CONOSCITIVO:	-25
FATTIBILITA' ISTUTUZIONALE	
Presenza amministrazione precedente:	-3
Presenza altri soggetti istituzionali:	0
Azione diretta amministrazione precedente:	-10
Azioni corali concertate:	0
TOTALE FATTIBILITA' ISTUTUZIONLE:	-13
PRESCRITTIVITA'	
Indirizzo:	0
Obiettivo:	0
Prescrizione/direttiva:	-15
Azione:	0
TOTALE PRESCRITTIVITA':	-15
PROGRAMMABILITA'	
Scadenza suggerita:	0
Scadenza idicata:	0
Scadenza imposta:	0
Scadenza programmata:	0
TOTALE PROGRAMMABILITA':	0
FATTIBILITA' FINANZIARIA	
Fonti attingibili:	0
Fonti disponibili:	0
Fonti collegate:	0
Fonti programmate e finanziate:	0
TOTALE FATTIBILITA' FINANZIARIA:	0
LOCALIZZAZIONE	
Localizzazione puntuale:	0
Localizzazione lineare:	0
Localizzazione areale:	0
Localizzazione sogg via:	0
TOTALE LOCALIZZAZIONE:	0
ZONIZZAZIONE	
Zonizzaz agricola:	0
Zonizz resid/comm/direz/ricett:	-15
Zonizzaz industr/artig:	0
Zonizzazione sogg via:	0
TOTALE ZONIZZAZIONE:	-15
PRESSIONI AMBIENTALI	
Aria:	0
Suolo e sottosuolo:	-10
Acque superficiali:	0
Acque sotterranee:	0
TOTALE PRESSIONI AMBIENTALI:	-10
MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI	
Infrastrutturali:	10
Ambientali:	10
Paesaggistiche:	0
Socioeconomiche:	0
TOTALE MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI:	20

TOTALE: -78 TOTALE -2<X<0: -0.39

/-----/

ART. N.: 39 TITOLO: Art. 39 - I Progetti Norma per le aree Strategiche (PNS)

RISORSE COINVOLTE:

- Suolo e sottosuolo
- Citta' e insediamenti
- Infrastrutture per la mobilita'
- Popolazione
- Processi socio-economici
- Rifiuti

NOTE E RIFERIMENTI:

TESTO:

1. Le aree individuate dal PSI dell'Unione Valdera come aree PA e distinte per centro abitato del territorio urbanizzato sono soggette a specifiche schede denominate PNS (Progetto Norma per le aree Strategiche) identificato con un numero crescente seguito da una denominazione toponomastica. 2. Il PNS riporta lo stesso numero del corrispondente PA del PSI dell'Unione Valdera. Qualora il medesimo PA risulti articolato in più schede progetto al numero principale segue il numero interno di suddivisione. Tali indicazioni sono riportati sulla cartografia del P.O.C.. 3. Ciascuna schede contiene le seguenti tre voci principali identificate dalle lettere B), C), E) e F) e può contenere un complesso di sub-voci secondarie: B) DATI TECNICO-PROGETTUALI E LA DESTINAZIONE URBANISTICA - Superficie territoriale - Superficie di progetto - H max - Tipologia dell'intervento previsto - Destinazioni ammissibili C) DIRETTIVE E PRESCRIZIONI DI PROGETTO - Prescrizioni e indirizzi per la progettazione in coerenza con il PSI - La progettazione architettonica e i morfo-tipi insediativi e territoriali E) MODALITÀ DI ATTUAZIONE F) CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE - Aspetti geologici, ambientali e sismici - La matrice ecosistemica: le prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente - Prescrizioni archeologiche - Vincoli ambientali 4. All'interno delle aree strategiche PNS individuate dal POC è prescritta la salvaguardia, la conservazione e la valorizzazione degli elementi naturali e paesaggistici esistenti, quali filari alberati, alberature, siepi, fossi, corsi d'acqua e sistemi vegetazionali in genere. Gli interventi edilizie urbanistici dovranno essere progettati in modo da garantire il mantenimento di tali elementi, favorendone l'integrazione nel nuovo assetto insediativo. Eventuali interventi comportanti la modifica, l'alterazione o la rimozione degli elementi naturali sono ammessi esclusivamente nei casi di comprovata necessità tecnica o funzionale, previa valutazione ambientale e paesaggistica, e dovranno prevedere adeguate misure di mitigazione e compensazione ambientale. 5. I PNS sono riportati sub Allegato N. 1 alle presenti NTA del P.O.C. Allegato 1 - Progetti norma per le aree strategiche (PNS) 1. Progetto norma PNS 1 - PSI Unione Valdera (UV) "PA1" - Forcoli, L'antico Magazzino PNS 1.1 - L'antico magazzino - Il margine nord PNS 1.2 - L'antico magazzino - Il recupero PNS 1.3 - L'antico magazzino - La ricucitura interna PNS 1.4 - Il limite nord ovest di Forcoli 2. Progetto norma PNS 2 - PSI UV "PA2" - Forcoli, Via Nuova PNS 2.1 - Forcoli, via Nuova di sotto PNS 2.2 - Forcoli, via Nuova di sopra PNS 2.3 - Forcoli, I servizi della Misericordia 3. Progetto norma PNS 3 - PSI UV "PA3" - Forcoli, Via Venezia PNS 3 - Forcoli, via Venezia 4. Progetto norma PNS 4 - PSI UV "PA4" - Forcoli, I margini dell'abitato di Forcoli e Baccanella PNS 4.1 - Forcoli: Il margine sud-ovest dell'abitato PNS 4.2 - Forcoli: Il margine sud-est dell'abitato PNS 4.3 - Forcoli: Il margine est dell'abitato (via Verdi) PNS 4.4 - Forcoli: il margine nord-est dell'abitato (via Verdi) PNS 4.5 - Baccanella: il margine nord-est (via Mascagni) PNS 4.6 - Baccanella: il margine lungo la viabilità provinciale 5. Progetto norma PNS 5 - PSI UV "PA5" - Baccanella: Le Serre PNS 5.1 - Baccanella Le Serre PNS 5.2 - Baccanella Le Serre, via Santa Maria Assunta 6. Progetto norma PNS 6 - PSI UV "PA6" - Baccanella: Podere Cepitaio PNS 6.1 - Podere Cepitaio Ovest PNS 6.2 - Podere Cepitaio Est 7. Progetto norma PNS 7 - PSI UV "PA7" - Montanelli PNS 7 - Montanelli 8. Progetto norma PNS 8 - PSI UV "PA8" - Villa Saletta: Il Poggettino PNS 8 - Villa Saletta: Il Poggettino 9. Progetto norma PNS 9 - PSI UV "PA9" - Montefoscoli PNS 9.1 - Il nuovo crinale PNS 9.2 - via Piana PNS 9.3 - Alle falde del Poggiale 10. Progetto norma PNS 10 - PSI UV "PA10" - Partino: Le Fornacine PNS 10 - Le Fornacine (L'accesso ovest all'abitato dal fondovalle) 11. Progetto norma PNS 11 - PSI UV "PA11" - Gello: Il versante di Bucale PNS 11 - Il versante di Bucale 12. Progetto norma PNS 12 - PSI UV "PA12" - Palaia: Il Poggio e Montaione PNS 12.1 - Il Poggio all'ingresso di Palaia PNS 12.2 - via di Carbonaia 13. Progetto norma PNS 13 - PSI UV "PA13" - Colleoli PNS 13.1 - Il Poggio sul versante nord-est PNS 13.2 - Il parcheggio all'ingresso di Colleoli 14. Progetto norma PNS 14 - PSI UV "PA14" - Colleoli: Botraccio PNS 14 - Botraccio 15. Progetto norma PNS 15 - PSI UV "PA15" - Chiecinella: L'ingresso alla frazione PNS 15.1 - L'ingresso alla frazione di Chiecinella nord (lato Tesorino) PNS 15.2 - L'ingresso alla frazione di Chiecinella sud 16. Progetto norma PNS 16 - PSI UV "PA 16" - Alica: Il parcheggio all'ingresso di Alica PNS 16 - Il parcheggio all'ingresso di Alica 17. Progetto norma PNS 17 - PSI UV "PA17" - Montacchita: Il parcheggio all'ingresso della Montacchita PNS 17 - Il parcheggio all'ingresso della Montacchita 18. Progetto norma PNS 18 - PSI UV "PA18" - Villa Saletta PNS 18 - Il Borgo di Villa Saletta 19. Progetto norma PNS 19 - PSI UV "PA19" - Toiano PNS 19 - Il Borgo di Toiano

COERENZA	
Coerenza esterna orizzontale:	0
Coerenza esterna verticale:	0
Coerenza interna orizzontale:	-10
Coerenza interna verticale:	-10
TOTALE COERENZA:	-20
RIFERIMENTI AL QUADRO CONOSCITIVO	
Riferimenti QC generale:	0
Riferimenti tavola QC:	0
Riferimenti indicatore QC:	0
Riferimenti coefficiente numerico indicatore QC:	0
TOTALE RIFERIMENTI QUADRO CONOSCITIVO:	0
FATTIBILITA' ISTUTUZIONALE	
Presenza amministrazione precedente:	0
Presenza altri soggetti istituzionali:	0
Azione diretta amministrazione precedente:	0
Azioni corali concertate:	0
TOTALE FATTIBILITA' ISTUTUZIONLE:	0
PRESCRITTIVITA'	
Indirizzo:	-1
Obiettivo:	-4
Prescrizione/direttiva:	-15
Azione:	-20
TOTALE PRESCRITTIVITA':	-40
PROGRAMMABILITA'	
Scadenza suggerita:	0
Scadenza idicata:	0
Scadenza imposta:	-10
Scadenza programmata:	0
TOTALE PROGRAMMABILITA':	-10
FATTIBILITA' FINANZIARIA	
Fonti attingibili:	0
Fonti disponibili:	0
Fonti collegate:	0
Fonti programmate e finanziate:	0
TOTALE FATTIBILITA' FINANZIARIA:	0
LOCALIZZAZIONE	
Localizzazione puntuale:	0
Localizzazione lineare:	0
Localizzazione areale:	0
Localizzazione sogg via:	0
TOTALE LOCALIZZAZIONE:	0
ZONIZZAZIONE	
Zonizzaz agricola:	0
Zonizz resid/comm/direz/ricett:	-15
Zonizzaz industr/artig:	0
Zonizzazione sogg via:	0
TOTALE ZONIZZAZIONE:	-15
PRESSIONI AMBIENTALI	
Aria:	0
Suolo e sottosuolo:	-10
Acque superficiali:	-10
Acque sotterranee:	0
TOTALE PRESSIONI AMBIENTALI:	-20
MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI	
Infrastrutturali:	10
Ambientali:	10
Paesaggistiche:	10
Socioeconomiche:	0
TOTALE MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI:	30

TOTALE: -75 TOTALE -2<X<0: -0.38

/-----/

ART. N.: 40 TITOLO: Art. 40 - I Progetti Norma per le aree di Riqualificazione Funzionale (P.N.R.F.)

RISORSE COINVOLTE:

- Citta' e insediamenti
- Infrastrutture per la mobilita'
- Popolazione

NOTE E RIFERIMENTI:

TESTO:

1. Il P.O.C. individua aree oggetto di intervento di rigenerazione e riqualificazione nell'ambito del territorio urbanizzato. Tali ambiti, denominati Progetti Norma per le aree di Riqualificazione Funzionale (PNRF), sono identificati con un numero crescente seguito da una denominazione toponomastica. Tali indicazioni sono riportati sulla cartografia del P.O.C.. 2. Tali ambiti sono elencati di seguito ed assoggettati alla relativa disciplina: PNRF 1 - Forcoli - La Tabaccaia Dati tecnico-urbanistici: - Volumetria massima ammissibile: è consentito il recupero della volumetria esistente. E' consentita la rilocalizzazione dei volumi incongrui demoliti - Superficie fondiaria: mq. 5.000 - SE di progetto: 5.300mq di cui 4.800mq con destinazione residenziale e 500mq con destinazione commerciale/direzionale - Altezza massima consentita: ml 12,50 - Tipologia dell'intervento: ristrutturazione urbanistica - Destinazioni ammissibili: residenziale, commerciale, direzionale, artigianale di servizio, servizi ed attrezzature di uso pubblico, servizi ricreativi e culturali, attività turistico-ricettive, spazi espositivi, start-up. Disciplina di progetto: L'area destinata alla riqualificazione urbanistica e funzionale "La Tabaccaia", è posta nel centro abitato della Frazione di Forcoli, tra Corso Garibaldi (già strada Provinciale delle Colline per Legoli) all'altezza del civico n. 94 e via dei Castelli - (ex strada vicinale del Molino di Forcoli). L'area in oggetto ha una superficie catastale complessiva di mq. 11.645,00 circa, con la presenza di n. 3 corpi di fabbrica distaccati tra di loro. La riqualificazione urbanistica e funzionale del comparto prevede: - la ristrutturazione edilizia conservativa dell'edificio posto in testata denominato "Fattoria Brunner - Magazzino Tabacchi"; - il recupero della parte più antica della struttura con il mantenimento della sagoma e delle finiture caratteristiche del corpo risalente agli anni venti; - la sostituzione pressoché totale degli edifici e dei manufatti o superfetazioni circostanti, in condizioni di degrado, presenti sul resede e la loro rilocalizzazione sul lotto, strutturando l'intera area come "filtro" fra il cuore della parte preesistente del paese ed i nuovi insediamenti (Nuova Primavera da un lato, Via Roma e Casa di riposo per anziani dall'altro), secondo modalità di aggregazione coerente con i luoghi urbani e gli spazi aperti del territorio circostante; - la progettazione architettonica dovrà integrare gli elementi della modernità con quelli della tradizione, per un corretto inserimento nel contesto edificato esistente, ricorrendo all'impiego di forme e materiali "ecocompatibili" e "contemporanei". - la realizzazione delle opere destinate a verde pubblico attrezzato lungo Via dei Castelli (ex via del Molino di Forcoli), delle strade di distribuzione interna, delle aree a parcheggio, che dovranno essere eseguite con sistemazioni permeabili e del potenziamento e/o realizzazione opere di urbanizzazione primaria; - il verificare del corretto ed effettivo smaltimento e regimazione delle acque; - la necessità di realizzare il collegamento stradale tra via Danesi e via dei Castelli garantendo funzionalità e sicurezza della circolazione; - di adottare un approccio ecosistemico e promuovere il minimo impatto ambientale ed energetico e la massima resilienza alla scala ambientale significativa, mantenendo o ripristinando le connessioni ecologiche; - la verifica generale del sistema dell'accessibilità e la creazione di una viabilità di distribuzione interna. - la possibilità di percorsi pedonali di attraversamento del sistema e collegamento pedonale tra l'area della Scuola elementare e il parcheggio. Per quanto riguarda la progettazione dello spazio pubblico nel suo complesso, il progetto dovrà adottare soluzioni in grado di determinare: - un rapporto equilibrato tra spazi pavimentati e spazi verdi; - gerarchie correttamente definite tra spazi per la circolazione veicolare e quella ciclo-pedonale; - alti standard di qualità architettonica in termini di progettazione, materiali, textures e degli arredi urbani". Per l'edificio ex-magazzino- tabacchi sono ammessi "usi temporanei e transitori", così come disciplinati dalla normativa statale e regionale, da attivare nelle more dell'attuazione degli interventi di trasformazione urbana previsti nel presente ambito di riqualificazione funzionale, finalizzati a favorire iniziative economiche, sociali, culturali e di animazione urbana o di recupero ambientale di rilevante interesse pubblico o generale, volti a promuovere processi di rigenerazione urbana. L'uso temporaneo o transitorio è disciplinato da apposita convenzione da sottoscrivere con il soggetto proponente. Modalità di attuazione: Piano attuativo (PA). Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe. L'attuazione dell'intervento è subordinata a preventivi approfondimenti legati alla verifica alla liquefazione dei terreni e suscettibile di amplificazioni locali. Vincoli ambientali: nessuno PNRF 2 - Forcoli - Corso Garibaldi Dati tecnico-urbanistici: Si confermano i dati urbanistici della variante: - Volumetria massima ammissibile: è consentito il recupero della volumetria esistente mc. 3.195,28 di cui mc. 767,15 già a destinazione commerciale, con incremento del 5% a destinazione residenziale solo ai fini del calcolo del numero degli alloggi, secondo i parametri dimensionali di cui all'art. 71 delle N.T.A. - Altezza massima consentita: mt 8,50 - Tipologia dell'intervento: ristrutturazione edilizia conservativa - Destinazioni ammissibili: residenza, esercizi di vicinato, attività direzionali, servizi ed attività di interesse collettivo, pubblici esercizi Disciplina di progetto: Si rende necessario riqualificare architettonicamente e funzionalmente, con il recupero delle volumetrie esistenti da destinare a un mix di funzioni (residenza/commercio/ufficio), l'area corrispondente al nucleo edificato centrale e più vecchio del centro abitato di Forcoli. L'intervento andrà a rigenerare la qualità dell'edificato esistente, andando a colmare anche la richiesta di abitazioni, senza consumo di suolo per nuove urbanizzazioni. L'area di rispetto delle costruzioni è asservita anche a diritto di passo di altre proprietà per cui ogni intervento di recupero deve tener conto degli obblighi verso terzi. Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID) Vincoli ambientali: nessuno PNRF 3 - Forcoli - L'ex Liquorificio Dati tecnico-urbanistici: - SE di progetto: è consentito il recupero della superficie esistente - Altezza massima consentita: mt 8,50 - Tipologia dell'intervento: Ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva - Destinazioni ammissibili: residenza, attività turistico-ricettive, esercizi di vicinato, attività direzionali, servizi ed attività di interesse collettivo, pubblici esercizi Disciplina di progetto: Il recupero delle superfici esistenti deve avvenire con la creazione di un sistema edilizio che abbia caratteri architettonici unitari. Progettazione secondo la morfologia insediativa tradizionale, con possibilità di utilizzo di forme e materiali "ecocompatibili" e/o "contemporanei". Verifica generale del sistema degli accessi, della viabilità di distribuzione interna e delle aree per la sosta. Verifica del sistema dei percorsi pedonali tra edifici ed aree attrezzate in modo da favorire le migliori condizioni di fruibilità anche in riferimento alla eliminazione delle barriere architettoniche. Progettazione unitaria delle aree di pertinenza e del sistema del verde. Le aree per la sosta dovranno essere eseguite con sistemazioni permeabili. Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID). Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi - L'attuazione è subordinata al reperimento delle aree da destinare a parcheggio, anche interrate. Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003) PNRF 4 - Forcoli - Polo Scolastico Dati tecnico-urbanistici: - SE di progetto: 1500mq - Tipologia dell'intervento: nuova edificazione - Destinazioni ammissibili: spazi didattici e laboratoriali, spazi collettivi, servizi e funzioni di supporto, attrezzature sportive e ricreative, locali tecnici. Disciplina di progetto: L'area è destinata al completamento del polo scolastico con la realizzazione della nuova scuola primaria e delle relative pertinenze funzionali. Il collegamento tra i due plessi sarà garantito da uno spazio comune da destinarsi a mensa/agorà e spazio motorio, configurato come elemento di continuità architettonica e funzionale del complesso scolastico. Dovranno essere eseguite verifiche delle condizioni di compatibilità idraulica e adozione di eventuali opere di compensazione Modalità di attuazione: Opera pubblica (OP) Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003) PNRF 5 - Forcoli - Via Dante Dati tecnico-urbanistici: - SE di progetto in ampliamento: 300mq - Numero massimo delle unità immobiliari residenziali in ampliamento: 1 - Altezza massima consentita: mt 6,50 - Tipologia dell'intervento: addizione volumetrica - Destinazioni ammissibili: residenziale, commerciale Disciplina di progetto: L'intervento consiste, al fine della commercializzazione ad alta qualità dei prodotti in vendita (vendita di scarpe), nell'ampliare e rinnovare la parte commerciale/espositiva, con ampliamento della superficie di magazzino, di un fabbricato promiscuo commerciale-residenziale. Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID) PNRF 6 - Forcoli - Casa di Riposo della Parrocchia di S. Frediano - Superficie massima ammissibile: 1.800mq - Altezza massima consentita: mt 10,50 - Tipologia dell'intervento: Manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa, addizione volumetrica entro il volume residuo, nuova costruzione, parcheggi e viabilità di servizio. - Destinazioni ammissibili: casa di riposo/RSA, camere e nuclei abitativi, spazi ricreativi e di socializzazione, refettorio e sale comuni, uffici gestionali, ambulatorio infermieristico, locali per servizi generali (cucina, lavanderia, magazzini, depositi). - Servizi complementari: riabilitazione e fisioterapia, centro diurno, spazi esterni attrezzati. Disciplina di progetto: La scheda disciplina l'edificio esistente destinato a Casa di Riposo/RSA, classificato dal P.O.C. come "Servizio Socio-Sanitario". È ammesso l'utilizzo della superficie edificabile residua non ancora utilizzata, nel rispetto dei parametri edilizi massimi di cui sopra e approvati dal Piano Particolareggiato con delibera di G.C. n. 12 del 12/02/2002, da impiegarsi esclusivamente per finalità connesse al miglioramento funzionale della struttura. L'utilizzo della superficie edificabile residua deve avvenire nel rispetto della sagoma prevalente e dell'inserimento paesaggistico. Eventuali ampliamenti non devono superare l'altezza dell'edificio esistente. Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID) in corso di attuazione Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003) PNRF 7 - Baccanella - La Tabaccaia Dati tecnico-urbanistici: - Superficie massima ammissibile: non sono consentite ulteriori superfici in aumento - Altezza massima consentita: quella dell'edificato preesistente - Tipologia dell'intervento: ristrutturazione edilizia conservativa - Destinazioni ammissibili: servizi privati, servizi di cura e sanitari, attività ricreative, culturali, museali e congressuali, commerciale, attività turistiche-ricettive Disciplina di progetto: Per quest'ambito si prevede la riqualificazione funzionale della Tabaccaia per la quale dovrà essere conservato l'impianto storico. La trasformazione, subordinata alla realizzazione di idoneo accesso all'area, dovrà prevedere la progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde. Lo spazio in fregio alla strada Provinciale deve essere opportunamente progettato come spazio verde e non deve costituire "zona parcheggi", che dovranno essere previsti, piantumati, nella zona retrostante la Tabaccaia. Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID) Vincoli ambientali: nessuno PNRF 8 - Alica - Via A. De Gasperi Dati tecnico-urbanistici: - SE di progetto in ampliamento: mq 80,00 - Altezza massima: ml 6,50 - Numero massimo delle unità immobiliari: art. 71 comma 8 delle presenti norme - Tipologia dell'intervento: sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia - Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistiche-ricettive Disciplina di progetto: La progettazione della nuova articolazione volumetrica, previa demolizione di piccoli manufatti esistenti adibiti a locali di deposito, privi di valore formale, deve definire una soluzione architettonica tradizionale congrua con i caratteri dell'edificio principale e del tessuto storico esistente (inserimento ambientale) e prevedere il recupero e la valorizzazione delle aree pertinenziali, nel rispetto dei caratteri ambientali circostanti. Copertura a capanna e comunque a falde in coppi ed embrici; i comignoli dovranno essere realizzati in forme e materiali tipici dell'architettura dei centri storici. Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo, di scale esterne e corpi aggettanti, fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie del contesto edificato. Mantenimento dei caratteri tipologici e formali tradizionali per l'edificio esistente. Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID) Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003) PNRF 9 - Alica - Via della Chiesa Dati tecnico-urbanistici: - Altezza massima consentita: mt 3,00 - Tipologia dell'intervento: ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva. - Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistico-ricettive, direzionale Disciplina di progetto: Nell'area in oggetto è ammessa la ristrutturazione edilizia conservativa dell'edificio storico principale (ex-fienile) nel rispetto della sagoma, delle altezze consolidate e dei caratteri architettonici del centro storico. I manufatti pertinenziali esistenti e regolarmente legittimati privi di valore formale, possono essere demoliti e accorpamento sul lotto o in aderenza all'edificio principale senza incremento della volumetria complessiva, al fine di favorire un assetto edilizio più ordinato e coerente, purché venga presentato un progetto unitario di intervento con la sistemazione dell'area di pertinenza e l'eliminazione di manufatti e strutture improprie. La trasformazione, finalizzata al recupero funzionale ai fini residenziali con possibilità di integrare funzioni compatibili (attività turistico-ricettiva, studi professionali), deve essere coerente con il fronte e il profilo edilizio e il linguaggio materico e costruttivo del centro storico. Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID) Vincoli ambientali: nessuno PNRF 10 - Alica - Podere della Fornace Dati tecnico-urbanistici: - Superficie massima ammissibile: recupero della superficie demolita - Numero massimo delle unità immobiliari: art. 71 comma 8 delle presenti norme - Altezza massima: ml 6,50 - Tipologia dell'intervento: nuova costruzione - Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistiche-ricettive Disciplina di progetto: Si conferma il trasferimento del fabbricato demolito a seguito della realizzazione della viabilità e del parcheggio pubblico nell'ambito del piano di recupero del "Castello di Alica" anche con mutamento di destinazione d'uso, secondo i parametri urbanistico edilizi previsti dalle presenti NTA (art. 71, comma 4); le forme architettoniche devono seguire modelli con caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con quelli della tradizione degli agglomerati edilizi storici e rurali locali. Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID) Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003) PNRF 11 - Palaia - S.P. n. 36 Palaiese Dati tecnico-urbanistici: - SE di progetto: 100mq - Tipologia dell'intervento: addizione volumetrica - Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistico-ricettive Disciplina di progetto: È ammessa l'addizione volumetrica per gli edifici esistenti, nel rispetto delle altezze massime stabilite dall'edificato circostante, finalizzata al miglioramento funzionale e al riordino tipologico per ciascun lotto o corpo edilizio. L'addizione volumetrica dovrà essere progettata con particolare attenzione alla coerenza architettonica, alla continuità dei materiali e al limitato impatto visivo sul profilo del tessuto edilizio. Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID) Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003) PNRF 12 - Palaia - Ingresso Palaia Dati tecnico-urbanistici: - SE di progetto: 250mq - Numero massimo delle unità immobiliari: n. 2 - Altezza massima consentita: 6,50 ml - Tipologia dell'intervento: nuova edificazione - Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistico-ricettive Disciplina di progetto: È prevista la demolizione completa dell'edificio fatiscente esistente e la sua ricostruzione. Progettazione della nuova volumetria secondo la morfologia insediativa tradizionale, con possibilità di utilizzo di forme e materiali "ecocompatibili" e/o "contemporanei". Progettazione unitaria delle aree di pertinenza e a verde. Le aree non edificate devono essere progettate quali spazi verdi, sono escluse superfici asfaltate. È ammessa una scala esterna di accesso al piano primo purché, se presente sul fronte strada, contenuta da quinta architettonica compresa nella progettazione unitaria. Si prescrive il mantenimento dell'immaginetta pubblica presente sul fronte strada, previo restauro e consolidamento a carico del soggetto attuatore. È consentita la demolizione preventiva dell'edificio esistente per motivate e comprovate ragioni di sicurezza, da attestarsi mediante perizia tecnica asseverata redatta da professionista abilitato, anche in assenza della contestuale presentazione del progetto di ricostruzione. Resta fermo l'obbligo di successiva attuazione dell'intervento nel rispetto integrale delle prescrizioni, dei parametri urbanistico-edilizi e delle destinazioni d'uso stabiliti dalla presente scheda norma. Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID) Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003) PNRF 13 - Palaia - Via XX Settembre Dati tecnico-urbanistici: - Tipologia dell'intervento: sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia - Destinazioni ammissibili: residenziale, direzionale, attività turistico-ricettive Disciplina di progetto: È ammessa la demolizione e ricostruzione del capannone esistente con un incremento del 10% della volumetria esistente. Progettazione della nuova volumetria secondo la morfologia insediativa tradizionale, con possibilità di utilizzo di forme e materiali "ecocompatibili" e/o "contemporanei", con recupero e valorizzazione delle aree esterne pertinenziali. Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID) Vincoli ambientali: nessuno PNRF 14 - Palaia - Il Cantone Dati tecnico-urbanistici: - Tipologia dell'intervento: ristrutturazione edilizia conservativa - Destinazioni ammissibili: residenziale, commerciale, direzionale, attività turistico-ricettive Disciplina di progetto: È ammesso il recupero dell'edificio nel rispetto della sagoma, degli allineamenti e delle altezze consolidate del fronte storico Non sono ammessi incrementi volumetrici né sopraelevazioni incongrue. È consentito il recupero o la ricomposizione volumetrica di piccoli volumi pertinenziali privi di valore formale e la loro ricostruzione anche in accorpamento al fabbricato principale, senza aumento della volumetria complessiva. È vietata la realizzazione di terrazze a tasca o comunque derivanti da abbassamenti della copertura, al fine di preservare la continuità del manto e il profilo storico del tetto. Materiali, finiture e rapporto pieni/vuoti devono essere coerenti con i caratteri architettonici del centro storico. Gli impianti devono essere integrati e non visibili. Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID) Vincoli ambientali: nessuno PNRF 15 - Palaia - Via San Francesco Dati tecnico-urbanistici: - SE di progetto: 100mq - Tipologia dell'intervento: addizione volumetrica - Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistico-ricettive Disciplina di progetto: È ammessa l'addizione volumetrica per gli edifici esistenti, nel rispetto delle altezze massime stabilite dall'edificato circostante, finalizzata al miglioramento funzionale e al riordino tipologico per ciascun lotto o corpo edilizio. Progettazione della nuova volumetria secondo la morfologia insediativa tradizionale, con possibilità di utilizzo di forme e materiali "ecocompatibili" e/o "contemporanei". Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID) Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003) PNRF 16 - Palaia - Polo Scolastico Dati tecnico-urbanistici: - SE di progetto Scuola Primaria e Scuola Secondaria: 2.700mq - SE di progetto Palestra: 1000mq - Tipologia dell'intervento: nuova edificazione - Destinazioni ammissibili: spazi didattici e laboratoriali, spazi collettivi, servizi e funzioni di supporto, attrezzature sportive e ricreative, locali tecnici, piazza interna. Disciplina di progetto: L'area è destinata al nuovo Polo Scolastico integrato 6-13 con la realizzazione della nuova scuola primaria e scuola secondaria di primo grado e delle relative pertinenze funzionali. Gli edifici dovranno rispondere agli standard funzionali e dimensionali previsti dalla normativa vigente per gli istituti scolastici. Dovrà essere assicurato un corretto inserimento paesaggistico. Modalità di attuazione: Opera pubblica (OP) Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003) PNRF 17 - Partino - Via del Santo Dati tecnico-urbanistici: - Superficie di progetto: Al fine della definizione del sedime ricostruibile e della sagoma del nuovo edificio, costituisce documento probatorio e prioritario la cartografia storica del Catasto Leopoldino. Devono essere rispettati gli allineamenti e le distanze minime di legge o quelle storicamente consolidate. - Altezza massima: l'altezza massima non può superare l'altezza prevalente degli edifici immediatamente contigui. Le linee di gronda e colmo devono risultare coerenti con i valori predominanti nel fronte storico. - Tipologia dell'intervento: nuova edificazione - Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistico-ricettive, attività commerciali di vicinato, direzionale, artigianato di servizio Disciplina di progetto: Obiettivi dell'intervento sono ricomporre la continuità del fronte edilizio storico, ripristinare la morfologia originaria dell'isolato e eliminare condizioni di degrado urbano e di discontinuità paesaggistica. La ricostruzione dovrà attenersi, per quanto possibile, al perimetro, alla giacitura e all'impronta risultante dal Catasto Leopoldino, fatti salvi gli adeguamenti necessari al rispetto delle norme sulla distanza, alla sicurezza strutturale e al corretto inserimento nel contesto storico. Materiali e finiture (muratura, intonaci, coperture, infissi), coerenti con il carattere storico. Vietati balconi aggettanti, pensiline, volumi tecnici visibili e ogni elemento incongruo. L'impianti dovranno essere integrati e non percepibili dallo spazio pubblico. Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID). Il progetto edilizio dovrà contestualmente prevedere un apposito progetto per la sistemazione ambientale degli spazi esterni di pertinenza anche con eventuali accessi dalla strada provinciale. Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003) PNRF 18 - Partino - Via Galileo Galilei Dati tecnico-urbanistici: - Tipologia dell'intervento previsto: addizione volumetrica - Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistiche-ricettive Disciplina di progetto: Al fine di consentire il recupero del patrimonio edilizio esistente sottoutilizzato e favorire il riuso funzionale, è ammessa la sopraelevazione dell'edificio la cui nuova quota di colmo o linea di gronda non può superare l'altezza prevalente degli edifici direttamente contigui o appartenenti al medesimo fronte edilizio. La sopraelevazione dovrà risultare armonizzata con l'impianto tipologico originario e con il profilo del centro storico. Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID) Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003) PNRF 19 - Traversa di via Galileo Galilei Dati tecnico-urbanistici: - Tipologia dell'intervento previsto: nuova costruzione - Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistiche-ricettive Disciplina di progetto: È consentita la ricostruzione della porzione di fabbricato crollato purché eseguita sul medesimo sedime originario, come riconoscibile da documentazione storica, catastale o da evidenze residuali. La ricostruzione deve avvenire in aderenza al corpo storico principale senza alterare la morfologia del fronte edilizio né il rapporto tra pieni e vuoti tipico dell'impianto urbano. Materiali e finiture (muratura, intonaci, coperture, infissi), coerenti con il carattere storico. Vietati balconi aggettanti, pensiline, volumi tecnici visibili e ogni elemento incongruo. L'impianti dovranno essere integrati e non percepibili dallo spazio pubblico. Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID). Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003) PNRF 20 - Partino - Piazza Vallini Dati tecnico-urbanistici: - Tipologia dell'intervento previsto: addizione volumetrica - Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistiche-ricettive Disciplina di progetto: Al fine di consentire il recupero del patrimonio edilizio esistente sottoutilizzato e favorire il riuso funzionale, è ammessa la sopraelevazione dell'edificio la cui nuova quota di colmo o linea di gronda non può superare l'altezza prevalente degli edifici direttamente contigui o appartenenti al medesimo fronte edilizio. La sopraelevazione dovrà risultare armonizzata con l'impianto tipologico originario e con il profilo del centro storico. Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID) Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003) PNRF 21 - Colleoli - Piazza San Bartolomeo Dati tecnico-urbanistici: - SE di progetto in ampliamento: 100,00mq - Altezza massima: ml 6,50 - Numero massimo delle unità immobiliari: art. 71 comma 8 delle presenti norme - Tipologia dell'intervento previsto: addizione volumetrica - Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistiche-ricettive, direzionale Disciplina di progetto: L'intervento di ampliamento, previa demolizione del magazzino esistente per ricovero attrezzi, deve definire una soluzione architettonica congrua con l'edificato storico (inserimento ambientale) e prevedere il recupero e la valorizzazione delle aree pertinenziali, nel rispetto dei caratteri ambientali circostanti. La progettazione della nuova volumetria dovrà avvenire secondo le morfologie architettoniche della tradizione in riferimento anche agli edifici esistenti. Copertura a capanna in coppi ed embrici con linee di gronda costante; i comignoli dovranno essere realizzati in forme e materiali tipici dell'architettura dei centri storici. Mantenimento dei caratteri tipologici e formali tradizionali per l'edificio esistente. Dovranno essere garantite le opere per lo smaltimento e la regimazione delle acque. Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID) PNRF 22 - Colleoli - I servizi del Condominio del Borgo Dati tecnico-urbanistici: - Superficie fondiaria: mq. 7400 - SE di progetto: 300mq - Altezza massima consentita: mt 3,50 - Tipologia dell'intervento: nuova edificazione a destinazione turistico-ricettiva - Destinazioni ammissibili: servizi per la cura e il benessere della persona e destinazioni ricreative e culturali compatibili. Non sono ammesse funzioni abitative. Disciplina di progetto: La realizzazione del nuovo edificio non dovrà alterare i rapporti visuali tra la villa e il contesto paesaggistico e dovrà essere salvaguardata la percezione del paesaggio e delle emergenze architettoniche dalle percorrenze storiche. Sono da privilegiare strutture interrate o semi-interrate compatibilmente con le condizioni idrogeologiche del territorio. Progettazione della nuova volumetria secondo la morfologia insediativa tradizionale, con possibilità di utilizzo di forme e materiali "ecocompatibili" e/o "contemporanei". Dovranno essere conservati o sostituiti gli alberi di pino in modo tale da non alterare la percezione paesaggistica della fattoria dalla viabilità storica che dovrà essere conservata nella sua forma attuale. Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde con esclusione di recinzioni interne all'area. Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque. Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID). Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003) PNRF 23 - San Gervasio - Podere Giardino Dati tecnico-urbanistici: - Superficie massima ammissibile: recupero della superficie esistente con incremento del 10% - Numero massimo delle unità immobiliari: art. 71 comma 7 e 8 delle presenti norme - Altezza massima consentita: max 2 piani e comunque inferiore alla Villa - Tipologia dell'intervento: ristrutturazione edilizia conservativa (Villa), sostituzione edilizia (annessi) -

Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistico-ricettiva, attività culturali e museali
Disciplina di progetto: Obiettivo dell'intervento è la conservazione dei caratteri architettonici e percettivi della Villa è il riordino e la valorizzazione dell'area con eliminazione delle superfetazioni e dei volumi incongrui. Nel suddetto ambito, soggetto a riqualificazione funzionale, sui manufatti pertinenziali esistenti e regolarmente legittimati è consentito, nell'ambito delle ristrutturazione edilizia, il loro accorpamento e il contestuale mutamento di destinazione d'uso in presenza dei requisiti richiesti a norma di legge, con un ampliamento ammissibile pari al 10% della superficie esistente. Non è consentito l'accorpamento degli stessi alla Villa e non è applicabile l'art. 71 delle presenti norme per quanto attiene l'IF. Il nuovo edificio dovrà essere distaccato dalla Villa, posto in posizione tale da non alterarne la percezione frontale e la gerarchia compositiva. Progettazione della nuova volumetria secondo la morfologia insediativa tradizionale, con possibilità di utilizzo di forme e materiali "ecocompatibili" e/o "contemporanei". Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID). Il progetto edilizio dovrà contestualmente prevedere un apposito progetto per la sistemazione ambientale degli spazi esterni di pertinenza, coerenti paesaggisticamente. Dovranno essere reperiti gli spazi a parcheggio. Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003). Vincolo cimiteriale. PNRF 24 - San Gervasio - Via dei Cipressi
Dati tecnico-urbanistici: - SE di progetto: massima realizzabile pari alla superficie della terrazza preesistente come documentata dallo stato legittimo. - Altezza massima consentita: pari a quella degli edifici contigui e comunque non superiore all'altezza esistente. - Tipologia dell'intervento previsto: addizione volumetrica - Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistiche-ricettive
Disciplina di progetto: È ammesso il completamento tipologico dell'impianto edilizio senza incremento delle altezze, nel rispetto della sagoma, dei rapporti pieni/vuoti e degli allineamenti esistenti purché non comporti alterazioni del fronte storico verso lo spazio pubblico. La nuova volumetria deve risultare coerente con i caratteri architettonici del contesto; sono vietate terrazza a tasca e soluzioni incongrue. L'intervento è subordinato a verifica di compatibilità architettonica e paesaggistica. Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID)
Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003) PNRF 25 - Chiecina - Il nucleo storico
Dati tecnico-urbanistici: - Altezza massima consentita: quella esistente per gli edifici, per gli annessi è ammessa l'altezza fino a m. 2,50. - Tipologia dell'intervento: ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva. - Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistiche-ricettive.
Disciplina di progetto: L'area comprende il tessuto consolidato del nucleo storico di Chiecina inclusi i numerosi annessi a carattere "provvisorio" che saturano le aree di pertinenza. Il progetto deve fornire una completa riconfigurazione dell'area di recupero al fine di eliminare ogni forma di degrado del nucleo. Gli interventi ammessi sull'edificato sono quelli previsti dalla NTA sul patrimonio edilizio esistente compreso addizioni dei volumi secondari all'edificio principale, tesi alla valorizzazione del tessuto storico. Per gli elementi superfetativi e gli annessi di valore nullo è ammessa la demolizione e sostituzione ai fini di un miglioramento strutturale e funzionale delle volumetrie. Sono ammessi anche l'impiego di materiali moderni (tipo acciaio, vetro, ecc.) capaci ad integrarsi architettonicamente con le preesistenze. Tutti gli interventi di ristrutturazione devono includere anche la sistemazione delle aree di pertinenza sia a verde che non, con la riqualificazione delle strutture di recinzione e delimitazione delle aree di proprietà. Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID)
Vincoli ambientali: Fasce fluviali tutelate (DLGS n. 42 del 2004) PNRF 26 - Montefoscoli - Villa Fattoria
Dati tecnico-urbanistici: - Tipologia d'intervento: restauro e risanamento conservativo nel rispetto della volumetria esistente. E' consentita la ricostruzione del fabbricato adiacente alla limonaia così come risulta documentato dalle fonti storiche. Superficie fondiaria: mq. 5.400 SE di progetto: 5700mq di cui 167mq da ricostruire - Destinazioni ammissibili: residenziale, social-housing e residenze temporanee per studenti/artisti, attività turistico-ricettive, spazi eventi arte contemporanea, attività congressuali e del tempo libero, Hub dell'Innovazione (ricerca e trasferimento tecnologico, incubazione e accelerazione di start-up), casa delle associazioni, servizi di cura e sanitari, didattica, commerciale, spazi valorizzazione e vendita prodotti locali.
Disciplina di progetto: Intervento finalizzato al restauro conservativo dell'edificio soggetto al "vincolo monumentale" e al recupero funzionale dell'antica fattoria di Montefoscoli. Riqualificazione delle aree di pertinenza e della piazza interna anche per manifestazioni a carattere pubblico. Previsione di percorsi pubblici ed accessibilità all'area verde del giardino storico. Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati o essere reperiti anche all'esterno del perimetro. Modalità di attuazione: Piano Attuativo (PA). Il piano attuativo definirà le quantità e le destinazioni d'uso precise di SE da recuperare ad altre destinazione nel rispetto delle dimensioni massime sostenibili assegnate dal PSI al riuso
Vincoli ambientali: nessuno PNRF 27 - Montefoscoli - La Torre del Castello
Dati tecnico-urbanistici: - Superficie massima ammissibile: recupero della superficie esistente con incremento del 20% - Altezza massima consentita: mt 6 - Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistico-ricettive, direzionale
Disciplina di progetto: Realizzazione di un progetto finalizzato al recupero delle emergenze architettoniche delle opere appartenenti all'antica cerchia di mura e restauro della torre medievale. Riqualificazione dell'intera area con la creazione di idonee aree a verde e percorsi pedonali a fruizione pubblica lungo le mura e attorno alla torre. L'intervento implica la demolizione dei manufatti e delle costruzioni precarie esistenti, improprie rispetto al contesto di valore storico-architettonico di rilievo. Le superfici possono essere utilizzate per la realizzazione di due abitazioni fino a un massimo di 300mq a carattere residenziale secondo una tipologia capace ad integrarsi con il contesto architettonico e materico del luogo. I materiali devono essere compatibili con il centro storico, la copertura sarà a capanna, con linee di gronda e di colmo possibilmente costante, a coppi ed embrici e gronde in legno, sistemazione esterna ad intonaco, infissi e chiusure in legno. Restauro della torre e creazione di un'area verde circostante; forme architettoniche devono seguire modelli con caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con quelli della tradizione degli agglomerati edilizi storici locali. Il progetto deve consentire la fruizione pubblica della torre. Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID). Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.
Vincoli ambientali: nessuno PNRF 28 - Montefoscoli - Via dei Fossi / Ambito 1
Dati tecnico-urbanistici: - Altezza massima consentita: mt 3,00 - Tipologia dell'intervento: ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva. - Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistico-ricettive, direzionale
Disciplina di progetto: Nell'area in oggetto è ammessa la ristrutturazione edilizia conservativa dell'edificio storico principale nel rispetto della sagoma, delle altezze consolidate e dei caratteri architettonici del centro storico. I manufatti pertinenziali esistenti e regolarmente legittimati privi di valore formale, possono essere demoliti e accorpamento sul lotto o in aderenza all'edificio principale senza incremento della superficie complessiva, al fine di favorire un assetto edilizio più ordinato e coerente, purché venga presentato un progetto unitario di intervento con la sistemazione dell'area di pertinenza e l'eliminazione di manufatti e strutture improprie. La trasformazione, finalizzata al recupero funzionale ai fini residenziali con possibilità di integrare funzioni compatibili (attività turistico-ricettiva, studi professionali), deve essere coerente con il fronte e il profilo edilizio e il linguaggio materico e costruttivo del centro storico. Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID)
Vincoli ambientali: nessuno PNRF 29 - Montefoscoli - Via dei Fossi / Ambito 2
Dati tecnico-urbanistici: - Altezza massima consentita: mt 3,00 - Tipologia dell'intervento: ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva. - Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistico-ricettive, direzionale
Disciplina di progetto: Nell'area in oggetto è ammessa la ristrutturazione edilizia conservativa dell'edificio storico principale nel rispetto della sagoma, delle altezze consolidate e dei caratteri architettonici del centro storico. I manufatti pertinenziali esistenti e regolarmente legittimati privi di valore formale, possono essere demoliti e accorpamento sul lotto o in aderenza all'edificio principale senza incremento della superficie complessiva, al fine di favorire un assetto edilizio più ordinato e coerente, purché venga presentato un progetto unitario di intervento con la sistemazione dell'area di pertinenza e l'eliminazione di manufatti e strutture improprie. La trasformazione, finalizzata al recupero funzionale ai fini residenziali con possibilità di integrare funzioni compatibili (attività turistico-ricettiva, studi professionali), deve essere coerente con il fronte e il profilo edilizio e il linguaggio materico e costruttivo del centro storico. Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID)
Vincoli ambientali: nessuno PNRF 30 - Montefoscoli - Vicolo del Fratino
Dati tecnico-urbanistici: - Altezza massima consentita: mt 2,70 - Tipologia dell'intervento: ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva. - Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistico-ricettive, direzionale
Disciplina di progetto: Nell'area in oggetto i manufatti pertinenziali esistenti e regolarmente legittimati privi di valore formale, possono essere demoliti e accorpamento sul lotto o in aderenza all'edificio principale senza incremento della superficie complessiva, al fine di favorire un assetto edilizio più ordinato e coerente, purché venga presentato un progetto unitario di intervento con la sistemazione dell'area di pertinenza. La trasformazione, finalizzata al recupero funzionale ai fini residenziali con possibilità di integrare funzioni compatibili (attività turistico-ricettiva, studi professionali), deve essere coerente con il fronte e il profilo edilizio e il linguaggio materico e costruttivo del centro storico. La ricollocazione dei volumi esistenti sul lotto di pertinenza non deve essere visibile dagli spazi pubblici adiacenti (giardino Miravalle) e comprovata attraverso idonea documentazione grafica. Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID)
Vincoli ambientali: nessuno PNRF 31 - Montefoscoli - Via del Giardino
Dati tecnico-urbanistici: - Altezza massima consentita: mt 2,20 - Tipologia dell'intervento: ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva. - Destinazioni ammissibili: attività agricola amatoriale
Disciplina di progetto: All'interno dell'area è fatto divieto di nuove costruzioni, e dovranno essere rimosse le strutture improprie col contesto storico paesaggistico ad eccezione di quelle regolarmente autorizzate e condonate. Tali manufatti se realizzati con materiali incongrui, dovranno essere riqualificati, a pari volume, mediante interventi di recupero, risanamento e sostituzione con materiali congrui al luogo. E' sempre consentito e promosso l'accorpamento, tuttavia sarà possibile la realizzazione del manufatto singolo con interventi e localizzazioni a scarso impatto ambientale e previo opere di mitigazione a verde. In tutti i casi, le sistemazioni del terreno devono mantenere l'assetto originario con forme culturali consone al valore paesaggistico dell'area, non sono consentiti movimenti di terra e/o il rimodellamento dei pendii, salvo quanto necessario ad opere di consolidamento dei versanti. Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID)
Vincoli ambientali: nessuno PNRF 32 - Montefoscoli - Museo della civiltà contadina
Disciplina di progetto: Riqualificazione dell'area di pertinenza del museo con demolizione anche parziale della muratura in fregio a via Scarpetta al fine di creare una continuità visiva con la via pubblica. Sono ammessi piccoli volumi di servizio a fini igienico-sanitari. Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID)
Vincoli ambientali: nessuno PNRF 33 - Montefoscoli - Via del Cimitero
Dati tecnico-urbanistici: - Tipologia dell'intervento: addizione volumetrica - Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistico-ricettive
Disciplina di progetto: È ammessa l'addizione volumetrica per l'edificio esistente nei limiti del 10% della volumetria complessiva, finalizzata al miglioramento funzionale dell'edificio. L'addizione volumetrica dovrà essere progettata con particolare attenzione alla coerenza architettonica e alla continuità dei materiali. Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID)
Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003) PNRF 34 - Montacchita - Il Castello
Dati tecnico-urbanistici: - Superficie coperta edificabile complessiva non superiore a 300mq, corrispondente a circa il 50% della superficie coperta totale dell'edificato poligonale preesistente - Volumetria massima complessiva (compresa l'esistente) non superiore a mc. 2400, corrispondente a circa il 50% della volumetria totale dell'edificato poligonale preesistente - Altezza massima in gronda di ml.6,50 e con un massimo di 2 piani fuori terra. Nel caso di tetto ad un'unica falda l'altezza è relativa alla facciata principale con pendenza del tetto non superiore al 33% - Sono ammesse complessivamente n. 4 unità immobiliari (compresa l'esistente) - Permeabilità del suolo, almeno il 50% dell'area - Destinazioni ammissibili: residenziale, attività turistico-ricettive
Disciplina di progetto: La zona comprende porzione dell'area e degli immobili esistenti e preesistenti della Rocca della Montacchita. L'intervento ammesso è di ampliamento dell'edificio esistente e/o la nuova edificazione, con l'obiettivo del recupero dell'intera area fortemente degradata il cui resede è risultato dalla demolizione post-guerra di porzione del preesistente edificio poligonale. Non sono ammessi volumi aggiuntivi rispetto all'impianto planimetrico originario accertato. Per la porzione d'edificio esistente, (abitazione), se non ricompreso in un progetto unitario di nuova edificazione o di ampliamento, è ammesso l'intervento diretto e fino alla ristrutturazione edilizia. Per la porzione del corpo di fabbrica nel resede, del quale è rimasto parte del muro perimetrale finestrato e parte della orditura di copertura, esso potrà essere ristrutturato e riutilizzata la volumetria. Caratteri architettonici e formali - La nuova edificazione o gli ampliamenti dovranno essere realizzati con paramento murario intonacato o faccia-vista; l'utilizzo di strutture in cemento armato è tollerato se occultate con rivestimenti. - Non sono consentiti terrazzi in oggetto e aperture o interruzioni praticate nelle falde di copertura per la formazione di terrazze a tasca; sono invece ammessi i lucernari, purché non sporgenti e posti in continuità con le pendenze del tetto. - La copertura dovrà essere del tipo a capanna o padiglione; nel caso di tetti con pendenza superiore al 33% la volumetria compresa al di sotto dei solai è computata per intero anche se non accessibile. Materiali e finiture - I materiali e le finiture degli edifici dovranno richiamarsi a tipologie appartenenti alla tradizione del luogo; le superfici esterne potranno essere in laterizio a vista oppure intonacate e tinteggiate con colori tradizionali (terre, ocre, rosso mattone ecc.); il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi ed embrici in laterizio. - Non sono ammessi i vetri specchianti e infissi o serramenti esterni in alluminio anodizzato; l'eventuale sistema di oscuramento delle finestre dovrà essere costituito da scuri interni o da persiane in legno verniciate o al naturale. Sistemazioni esterne dell'area Per gli spazi aperti è consentito: - il rifacimento delle sistemazioni esterne originarie, conservando e ripristinando, per quanto possibile, gli elementi d'arredo tipici tradizionali locali esistenti e nel rispetto delle forme e delle dimensioni originarie; - l'esecuzione di opere esterne atte a valorizzare l'organizzazione morfologica e distributiva degli spazi, i cui elementi sia d'arredo funzionale sia di decoro come vialini pedonali, muretti, strutture pergolate, corpi illuminanti ecc. devono integrarsi alle forme tradizionali esistenti ed essere realizzati con materiali tradizionali locali; - la messa a dimora di nuove alberature ed arbusti tradizionali e si prescrive il mantenimento delle alberature d'alto fusto, di pregio, esistenti. - le strutture pergolate devono essere costruite con materiali tradizionali quali il legno e il ferro; l'uso di mattoni faccia-vista è consentito per i soli piedritti. È consentita inoltre la costruzione di una piccola piscina scoperta oltre a locale tecnico entroterra ed ispezionabile da un solo lato, per l'alloggiamento degli impianti di trattamento delle acque. Modalità di attuazione: Intervento diretto (ID). Il progetto edilizio dovrà contestualmente prevedere un apposito progetto per la sistemazione ambientale degli spazi esterni di pertinenza. Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Vincoli ambientali: Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003)

COERENZA	
Coerenza esterna orizzontale:	0
Coerenza esterna verticale:	0
Coerenza interna orizzontale:	-10
Coerenza interna verticale:	-10
TOTALE COERENZA:	-20
RIFERIMENTI AL QUADRO CONOSCITIVO	
Riferimenti QC generale:	0
Riferimenti tavola QC:	0
Riferimenti indicatore QC:	0
Riferimenti coefficiente numerico indicatore QC:	-25
TOTALE RIFERIMENTI QUADRO CONOSCITIVO:	-25
FATTIBILITA' ISTITUZIONALE	
Presenza amministrazione precedente:	-3
Presenza altri soggetti istituzionali:	0
Azione diretta amministrazione precedente:	0
Azioni corali concertate:	0
TOTALE FATTIBILITA' ISTUTUZIONLE:	-3
PRESCRITTIVITA'	
Indirizzo:	0
Obiettivo:	0
Prescrizione/direttiva:	-15
Azione:	-20
TOTALE PRESCRITTIVITA':	-35
PROGRAMMABILITA'	
Scadenza suggerita:	0
Scadenza idicata:	0
Scadenza imposta:	0
Scadenza programmata:	0
TOTALE PROGRAMMABILITA':	0
FATTIBILITA' FINANZIARIA	
Fonti attingibili:	0
Fonti disponibili:	0
Fonti collegate:	0
Fonti programmate e finanziate:	0
TOTALE FATTIBILITA' FINANZIARIA:	0
LOCALIZZAZIONE	
Localizzazione puntuale:	0
Localizzazione lineare:	0
Localizzazione areale:	0
Localizzazione sogg via:	0
TOTALE LOCALIZZAZIONE:	0
ZONIZZAZIONE	
Zonizzaz agricola:	0
Zonizz resid/comm/direz/ricett:	-15
Zonizzaz industr/artig:	0
Zonizzazione sogg via:	0
TOTALE ZONIZZAZIONE:	-15
PRESSIONI AMBIENTALI	
Aria:	0
Suolo e sottosuolo:	0
Acque superficiali:	0
Acque sotterranee:	0
TOTALE PRESSIONI AMBIENTALI:	0
MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI	
Infrastrutturali:	0
Ambientali:	0
Paesaggistiche:	10
Socioeconomiche:	10
TOTALE MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI:	20

TOTALE: -78 TOTALE -2<X<0: -0.39

/-----/

ART. N.: 41 TITOLO: Art. 41 - I Progetti Norma per le aree in Copianificazione (P.N.C.)

RISORSE COINVOLTE:

- Suolo e sottosuolo
- Paesaggio
- Citta' e insediamenti
- Territorio rurale
- Popolazione
- Processi socio-economici
- Rifiuti

NOTE E RIFERIMENTI:

TESTO:

1. Le aree individuate dal PSI dell'Unione Valdera come aree in copianificazione sono soggette a specifiche schede denominate PNC (Progetto Norma per le aree in Copianificazione) identificate con un numero crescente seguito da una denominazione toponomastica. 2. Il PNC riporta lo stesso numero della corrispondente area del PSI dell'Unione Valdera. Tali indicazioni sono riportati sulla cartografia del P.O.C.. 3. Ciascuna scheda contiene le seguenti quattro voci principali identificate dalle lettere B), C), E) e F) e può contenere un complesso di sub-voci secondarie: B) DATI TECNICO-PROGETTUALI E LA DESTINAZIONE URBANISTICA - Superficie territoriale - Superficie/Volumetria di progetto - H max - Tipologia dell'intervento previsto - Destinazioni ammissibili C) DIRETTIVE E PRESCRIZIONI DI PROGETTO - Prescrizioni e orientamenti per la progettazione - La progettazione architettonica e i morfo-tipi insediativi e territoriali E) MODALITÀ DI ATTUAZIONE F) CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE - Aspetti geologici, ambientali e sismici - Prescrizioni paesaggistico-territoriali e di tutela dell'ambiente - Prescrizioni archeologiche, culturali e paesaggistiche - Vincoli ambientali 4. I PNC sono riportati sub Allegato N. 2 alle presenti NTA del P.O.C. Allegato 2 - Progetti norma per le aree copianificate (PNC) PNC 3 - Progetto norma - Area PA03c - Podere La Cerbana PNC 4 - Progetto norma - Area PA04c - Villa Lena PNC 5 - Progetto norma - Area PA05c - Podere Capannacce PNC 6 - Progetto norma - Area PA06c - Podere Poggio dei Bianchi PNC 9 - Progetto norma - Area PA09a - Podere S. Jacopo PNC 10 - Progetto norma - Area PA10a – Aree Produttive "Montanelli"

COERENZA	
Coerenza esterna orizzontale:	0
Coerenza esterna verticale:	0
Coerenza interna orizzontale:	-10
Coerenza interna verticale:	-10
TOTALE COERENZA:	-20
RIFERIMENTI AL QUADRO CONOSCITIVO	
Riferimenti QC generale:	0
Riferimenti tavola QC:	0
Riferimenti indicatore QC:	0
Riferimenti coefficiente numerico indicatore QC:	0
TOTALE RIFERIMENTI QUADRO CONOSCITIVO:	0
FATTIBILITA' ISTUTUZIONALE	
Presenza amministrazione precedente:	0
Presenza altri soggetti istituzionali:	0
Azione diretta amministrazione precedente:	0
Azioni corali concertate:	0
TOTALE FATTIBILITA' ISTUTUZIONLE:	0
PRESCRITTIVITA'	
Indirizzo:	-1
Obiettivo:	-4
Prescrizione/direttiva:	-15
Azione:	-20
TOTALE PRESCRITTIVITA':	-40
PROGRAMMABILITA'	
Scadenza suggerita:	0
Scadenza idicata:	0
Scadenza imposta:	-10
Scadenza programmata:	0
TOTALE PROGRAMMABILITA':	-10
FATTIBILITA' FINANZIARIA	
Fonti attingibili:	0
Fonti disponibili:	0
Fonti collegate:	0
Fonti programmate e finanziate:	0
TOTALE FATTIBILITA' FINANZIARIA:	0
LOCALIZZAZIONE	
Localizzazione puntuale:	0
Localizzazione lineare:	0
Localizzazione areale:	0
Localizzazione sogg via:	0
TOTALE LOCALIZZAZIONE:	0
ZONIZZAZIONE	
Zonizzaz agricola:	-5
Zonizz resid/comm/direz/ricett:	-15
Zonizzaz industr/artig:	-20
Zonizzazione sogg via:	0
TOTALE ZONIZZAZIONE:	-40
PRESSIONI AMBIENTALI	
Aria:	0
Suolo e sottosuolo:	-10
Acque superficiali:	-10
Acque sotterranee:	0
TOTALE PRESSIONI AMBIENTALI:	-20
MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI	
Infrastrutturali:	10
Ambientali:	10
Paesaggistiche:	10
Socioeconomiche:	0
TOTALE MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI:	30

TOTALE: -100 TOTALE -2<X<0: -0.50

/-----/

ART. N.: 49 TITOLO: Art. 49 - Ambito del territorio rurale E3

RISORSE COINVOLTE:

- Suolo e sottosuolo
- Paesaggio
- Citta' e insediamenti
- Territorio rurale
- Popolazione

NOTE E RIFERIMENTI:

TESTO:

1. Si tratta di nuclei rurali, edilizia rurale e specialistica, archeologia industriale, aree agricole di fondovalle, aree extraurbane (extra TU) di campagna urbanizzata a destinazione diversa da quella agricola (aree copianificate). 2. All'interno di tali aree sono ammesse le seguenti attività e destinazioni d'uso: - la coltivazione dei terreni; - l'attività di pascolo; - l'allevamento di speci faunistiche terrestri di carattere familiare, aziendale ed interaziendale; - l'allevamento minore; - la selvicoltura; - le attività faunistico-venatorie - l'attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli; - la residenza agricola; - nuovi edifici rurali; - la residenza e attività turistica-ricettiva all'interno del patrimonio edilizio esistente; - agriturismo e ospitalità in spazi aperti nel rispetto della L.R.T. n. 30/2003 e Reg. n. 46R/2004; - turismo verde e ricettività connesse; - le sistemazioni esterne e le opere pertinenziali in edifici esistenti (pavimentazioni permeabili o stabilizzato, piscine, casette, gazebi, ecc) e di recinzione, solo se strettamente necessarie, a condizione che siano usati materiali naturali come siepi e alberature, parimenti le recinzioni con rete metallica o ringhiere devono essere mimetizzate da siepi o cespugli; - realizzazione di impianti sportivi-ricreativi; - le attività legate al tempo libero, alla didattica e allo sport; - la manutenzione della viabilità minore e dei percorsi escursionistici ciclabili e pedonali; - attività in edifici esistenti connesse alle varie tipologie produttive della tradizione locale (vendita prodotti tipici e beni di artigianato artistico, attività di servizio alla valorizzazione turistica del territorio, ecc.); - la realizzazione di "locali tecnici" interrati esclusivamente in area pertinenziale, purché dimensionati in modo strettamente proporzionato alle effettive esigenze tecniche-funzionali degli impianti da alloggiare, motivate in sede progettuale; - destinazione residenziale e commerciale in volumi interrati esistenti, alla data di adozione del presente P.O.C., sottostanti il PEE, realizzati a fini strutturali; - valorizzazione delle attività di maneggio, non finalizzate all'allevamento dei cavalli e dotazione di manufatti di servizio (tettoia ricovero cavalli) procedendo prioritariamente al recupero, adeguamento o sostituzione dei manufatti esistenti da destinare a ricovero cavalli. In caso di realizzazione di nuove strutture dovranno essere utilizzati materiali e tipologie compatibili col paesaggio. La dimensione del manufatto dovrà risultare commisurata alle esigenze dell'attività di maneggio. - le destinazioni ad uso pubblico; - le opere pubbliche realizzate anche dai privati; 3. In tali aree gli interventi ammissibili sul PEE sono soggetti alla disciplina precisata nella schedatura del patrimonio edilizio esistente, che prevale. 4. Gli interventi di deruralizzazione sono ammessi in tutti i casi previsti dalla legislazione specifica. 5. I nuovi interventi sono soggetti alla legislazione regionale di settore.

COERENZA	
Coerenza esterna orizzontale:	0
Coerenza esterna verticale:	0
Coerenza interna orizzontale:	-10
Coerenza interna verticale:	-10
TOTALE COERENZA:	-20
RIFERIMENTI AL QUADRO CONOSCITIVO	
Riferimenti QC generale:	0
Riferimenti tavola QC:	-4
Riferimenti indicatore QC:	0
Riferimenti coefficiente numerico indicatore QC:	-25
TOTALE RIFERIMENTI QUADRO CONOSCITIVO:	-29
FATTIBILITA' ISTUTUZIONALE	
Presenza amministrazione precedente:	0
Presenza altri soggetti istituzionali:	0
Azione diretta amministrazione precedente:	-10
Azioni corali concertate:	0
TOTALE FATTIBILITA' ISTUTUZIONLE:	-10
PRESCRITTIVITA'	
Indirizzo:	0
Obiettivo:	0
Prescrizione/direttiva:	-15
Azione:	-20
TOTALE PRESCRITTIVITA':	-35
PROGRAMMABILITA'	
Scadenza suggerita:	0
Scadenza idicata:	0
Scadenza imposta:	0
Scadenza programmata:	0
TOTALE PROGRAMMABILITA':	0
FATTIBILITA' FINANZIARIA	
Fonti attingibili:	-1
Fonti disponibili:	0
Fonti collegate:	0
Fonti programmate e finanziate:	0
TOTALE FATTIBILITA' FINANZIARIA:	-1
LOCALIZZAZIONE	
Localizzazione puntuale:	0
Localizzazione lineare:	0
Localizzazione areale:	0
Localizzazione sogg via:	0
TOTALE LOCALIZZAZIONE:	0
ZONIZZAZIONE	
Zonizzaz agricola:	-5
Zonizz resid/comm/direz/ricett:	0
Zonizzaz industr/artig:	0
Zonizzazione sogg via:	0
TOTALE ZONIZZAZIONE:	-5
PRESSIONI AMBIENTALI	
Aria:	0
Suolo e sottosuolo:	-10
Acque superficiali:	0
Acque sotterranee:	0
TOTALE PRESSIONI AMBIENTALI:	-10
MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI	
Infrastrutturali:	0
Ambientali:	0
Paesaggistiche:	10
Socioeconomiche:	0
TOTALE MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI:	10

TOTALE: -100 TOTALE -2<X<0: -0.50
/-----/

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

COEFFICIENTI PER RISORSA

	DI TUTELA	DI TRASFORMAZIONE	DI SOSTENIBILITA'	COMMENTO
ARIA	0.00	0.00	0.00	
ACQUA	1.18	-0.39	0.79	
SUOLO E SOTTOSUOLO	1.24	-0.46	0.78	
BIODIVERSITA'	1.24	0.00	1.24	
FLORA	1.24	0.00	1.24	
FAUNA	1.20	0.00	1.20	
DOCUMENTI DELLA CULTURA	1.10	0.00	1.10	
PAESAGGIO	1.21	-0.50	0.71	
CITTA' E INSEDIAMENTI	1.15	-0.43	0.71	
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'	1.18	-0.39	0.79	
TERRITORIO RURALE	1.15	-0.50	0.65	
CLIMA	1.21	0.00	1.21	
POPOLAZIONE	1.12	-0.43	0.69	
PROCESSI SOCIO-ECONOMICI	1.31	-0.42	0.89	
SALUTE UMANA	1.15	0.00	1.15	
				Il Comune di Palaia è dotato di un servizio di raccolta differenziata porta a porta che ha prodotto risultati positivi in termini di efficienza e percentuali di recupero (72,50%). Si prevede pertanto che tale modello organizzativo venga esteso alle nuove aree di trasformazione, garantendo il mantenimento degli standard di servizio e contribuendo alla mitigazione degli impatti ambientali connessi alla produzione di rifiuti.
RIFIUTI	0.00	-0.42	-0.42	
ENERGIA	0.00	0.00	0.00	

COEFFICIENTI COMPLESSIVI

COEFFICIENTE DI TUTELA	0.98
COEFFICIENTE DI TRASFORMAZIONE	-0.23
COEFFICIENTE DI SOSTENIBILITA'	0.75

COMMENTO

TABELLA DEGLI INDICATORI

RISORSA	INDICATORE	ART.	COEFF. DI VAL.	COEFF. DI SOST.
---------	------------	------	----------------	-----------------

TABELLA DELLA CONFORMAZIONE AL PIT-PPR

AMBITO	Art. conformati
INVARIANTI	Art. conformati
SISTEMI COSTIERI	Art. conformati
VINCOLI 142	Art. conformati
VINCOLI 136	Art. conformati

CONFORMAZIONE CONTENUTI DEL PIT-PPR / CONTENUTI DELLA NORMA

AMBITO	
INVARIANTI	
SISTEMI COSTIERI	
VINCOLI 142	
VINCOLI 136	
COMMENTO ALLA CONFORMAZIONE	
COMMENTO:	