



---

# Comune di San Giuliano Terme

---

Variante di manutenzione al Piano  
Strutturale ed al Regolamento  
Urbanistico per l'adeguamento del  
territorio rurale alla Legge regionale 10  
novembre 2014 n° 65 "Norme per il  
Governo del Territorio"

Approvazione

---

## **RELAZIONE SULLE CONTRODEDUZIONI APPORTATE A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI**

---

Responsabile del procedimento:

*Arch. Monica Luperi*

Progettista:

*Arch. Giovanni Giusti*

*maggio 2016*

**Variante di manutenzione al Piano Strutturale ed al Regolamento urbanistico per l'adeguamento del territorio rurale alla Legge Regionale 10 novembre 2014 n° 65 "Norme per il governo del territorio".**

***Relazione sulle controdeduzioni apportate a seguito delle osservazioni***

**1. Osservazioni e contributi presentati**

A seguito dell'adozione della Variante, avvenuta con Del. C.C. n. 118 del 29.10.2015, sono state presentate nel periodo di pubblicazione 14 osservazioni da parte di privati cittadini, 1 osservazione da parte di un ordine professionale (Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati della provincia di Pisa), 1 osservazione da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di San Giuliano Terme. Sono pervenuti inoltre 3 contributi ai sensi dell'art. 53 della L.R. 64/14 da parte degli Enti competenti in materia di pianificazione territoriale ed urbanistica (1 contributo dalla Regione Toscana e 2 dalla Provincia di Pisa).

In totale sono state quindi esaminate e controdedotte 16 osservazioni e 3 contributi. Si riporta di seguito l'elenco completo:

1	FAZZI Dott. Agr. MATTEO	15/12/15	47433	Normativa
2	BARZAGHI GIOVANNI	5/01/16	319	Puntuale
3	MANGIAVACCHI ANNA	8/01/16	564	Puntuale
4	LUPETTI Arch. MORENO	8/01/16	585	Puntuale
5	MORANDI CHIARA	8/01/16	588	Puntuale
6	COLLEGIO GEOMETRI E DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI	8/01/16	626	Normativa
7	CHIARUGI ALESSIO- CHIARUGI MICHELE ANTONIO - TILLI CLAUDIO – VALLINI PAOLO	8/01/16	627	Puntuale
8	BARDELLI FRANCESCO	8/01/16	636	Puntuale
9	DEL GRATTA ILARIA – BANDINI LORIA	8/01/16	637	Puntuale
10	SAMPIETRO TIZIANA	8/01/16	638	Puntuale
11	TUZI RESTITUTA	8/01/16	639	Puntuale
12	GISMONDI LUCIA	8/01/16	640	Puntuale

13	LUCI MORENO – CHELOSSI DORETTA	8/01/16	652	Puntuale
14	CICCI Arch. ELISABETTA	8/01/16	655	Normativa
15	RUSSO ROBERTO	Pec Inviata 08/01/2016 ac- cettazione 11/01/2016	884	Puntuale
16	REGIONE TOSCANA (contributo)	12/01/2016 (Fuori termine)	1137	Normativa
17	PROVINCIA DI PISA (contributo)	14/01/2016 (Fuori termine)	1502	Normativa
18	PROVINCIA DI PISA (contributo)	14/01/2016 (Fuori termine)	1539	Normativa
19	Osservazione d'ufficio	7.01.2016	440 id 1068898	Normativa

Per tutte le osservazioni ed i contributi è stata predisposta una scheda istruttoria in cui sono riportati: la sintetica descrizione dell'oggetto, la valutazione di coerenza con gli obiettivi della Variante adottata, la proposta di parere tecnico con le relative motivazioni/controdeduzioni, la segnalazione delle eventuali modifiche da apportare agli atti della variante nonché della necessità di riadozione e/o convocazione della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/14.

Le schede istruttorie sono allegate in calce alla presente relazione.

## 2. Temi e contenuti delle osservazioni

Si ritiene opportuno richiamare i principali temi oggetto di osservazione, rinviando alla schede istruttorie allegate per un approfondimento puntuale delle singole osservazioni presentate.

Le osservazioni presentate possono essere suddivise rispetto ai seguenti temi:

- Osservazioni relative ad aspetti normativi

Sono relative ad aspetti normativi n. 3 osservazioni (esclusi i contributi degli enti e l'osservazione di ufficio, oggetto di trattazione separata), volte al chiarimento di singoli aspetti e/o disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione adottate, relative a:

- l'adeguamento della disciplina del RU alle disposizioni in materia di agriturismo e fattorie didattiche di cui alla normativa regionale vigente, con particolare riferimento alla L.R. 30/2003 e s.m.i., al Regolamento di Attuazione n. 46/R ed al Decreto Dirigenziale n. 5802 del 2015 (1 – Fazzi)

NUM.	RICHIEDENTE	DATA	PROT.	TIPOLOGIA
------	-------------	------	-------	-----------

- Eliminazione della previsione di Piano Attuativo nei casi previsti dagli artt. 28 e 30 delle NTA, adozione della Sul come parametro di riferimento per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone agricole, revisione della disciplina dei manufatti amatoriali con

aumento dell'altezza massima, possibilità di fornitura idrica ed elettrica ed eliminazione della necessità di atto d'obbligo, ripristino della SUL massima di 200 mq per nuove abitazioni a servizio dell'imprenditore agricolo, possibilità di recinzione piccoli appezzamenti di terreno limitrofi ai resedi abitativi (6 - Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati)

- Chiarimento della disciplina delle zone agricole di rispetto ambientale nei centri storici (14 – Cicci)

Le osservazioni di cui sopra sono state accolte totalmente o parzialmente per quanto coerente con le finalità della variante e nel rispetto della normativa regionale vigente, in quanto finalizzate al miglioramento dell'atto adottato. In particolare, sono state esplicitamente richiamati nel corpo normativo i riferimenti alla disciplina delle attività agrituristiche e connesse (Artt. 27 e 31), sono state ricondotti a Permesso di costruire convenzionato o Progetto unitario Convenzione ai sensi art. 121 L.R. 65/14 alcuni tipi di intervento precedentemente subordinati a Piano Attuativo (Artt. 29, 30, 31), sono state apportate alcune modifiche riguardo ai parametri edilizi dei manufatti agricoli amatoriali (Art. 32), è stata introdotta la possibilità di recinzione di piccoli appezzamenti agricoli limitrofi ai resedi abitativi (Art. 34). E' stata inoltre specificata la disciplina delle zone agricole di rispetto ambientale nei centri storici, assimilandola a quella delle zone agricole di interesse paesaggistico E5 (Art. 26).

- Osservazioni relative ad interventi puntuali

La maggior parte delle osservazioni presentate da privati cittadini e/o aziende è relativa ad istanza di modifica puntuale dello strumento urbanistico comunale. Tali istanze possono essere suddivise secondo alcune tipologie prevalenti:

- Istanze di individuazione di nuove zone agricole speciali per attività ippiche (n. 2 osservazioni)

Per tali istanze è stata valutata la documentazione già acquisita come contributo in fase di formazione della Variante (2 – Barzaghi) o prodotta in fase di osservazione (13 – Luci Chelossi).

Le osservazioni di cui sopra sono state accolte totalmente o parzialmente in quanto coerenti con gli obiettivi della Variante Adottata.

In particolare, viene proposta:

- l'individuazione di una nuova zona agricola speciale E3c in Loc. Palazzetto (per attività ippiche di allenamento ed incremento ippico) e la contestuale predisposizione della relativa scheda norma contenente parametri, prescrizioni ed indirizzi per l'attuazione dell'intervento (2 – Barzaghi);
- l'individuazione di una nuova zona agricola speciale E3c in loc. San Martino Ulmiano finalizzata al riconoscimento dell'attività di allevamento esistente ed autorizzata (13 – Luci Chelossi).

- Istanze di individuazione di nuove Zone di Recupero del patrimonio edilizio esistente (n. 7

osservazioni)

Per tali istanze è stata valutata la documentazione prodotta in fase di osservazione, verificando la coerenza degli interventi proposti con gli obiettivi della Variante adottata. Come criterio discriminante sono state assunte le disposizioni dell'art. 29 della NTA, che prevedono la possibilità di cambio d'uso a destinazione residenziale di manufatti esistenti unicamente quando questi facciano "parte integrante del resede di unità abitative esistenti, nell'ambito di interventi finalizzati alla riqualificazione complessiva dell'organismo edilizio e delle sue pertinenze". Un ulteriore elemento di valutazione è stata la presenza o meno di un'azienda agricola, nel qual caso tutte le trasformazioni devono essere necessariamente ricondotte nell'ambito di un Piano aziendale ai sensi della legislazione regionale vigente.

Sulla base dei criteri sopra esposti, sono state accolte totalmente o parzialmente n. 3 osservazioni (5 - Morandi, 10 - Sampietro, 15 - Russo), predisponendo le relative schede norma contenenti parametri, prescrizioni ed indirizzi per l'attuazione degli interventi mediante Piano di Recupero.

➤ Altre osservazioni (n. 3 osservazioni)

Sono state presentate osservazioni relative a:

- Possibilità di estendere le disposizioni relative agli edifici allo stato di rudere alle strutture edilizie non ultimate, o in alternativa predisposizione di specifica scheda norma che consenta il completamento di edificio residenziale oggetto di licenza edilizia decaduta all'interno dell'Anpil Valle delle Fonti (3 - Mangiavacchi)
- Possibilità di effettuare cambio d'uso e modifiche ad annesso agricolo realizzato con Piano Attuativo in loc. Agnano (4 - Lupetti)
- Possibilità di individuazione di un'area attrezzata per autocaravan e servizi complementari (7- Chiarugi)

Per tali istanze è stata valutata la documentazione prodotta in fase di osservazione ed è stato proposto il loro non accoglimento in quanto non coerenti e/o pertinenti con le finalità della variante adottata. Si rinvia alle schede istruttorie allegate per la lettura delle motivazioni relative alle singole osservazioni.

### **3. L'osservazione di Ufficio**

Come di prassi nell'ambito dei procedimenti di formazione ed approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici, la struttura tecnica comunale ha formulato un'osservazione finalizzata al miglioramento tecnico dell'atto adottato, alla precisazione di alcuni contenuti normativi ed alla correzione di errori materiali presenti nella documentazione.

Si richiamano i contenuti dell'osservazione:

- 1) si riscontra la presenza di numerose incongruenze nella numerazione dei commi dell'articolato, probabilmente dovuti a refusi nella formattazione finale del documento;

- 2) si ritiene opportuno precisare meglio gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola inserendo un esplicitato riferimento alla condizione di imprenditore agricolo professionale per gli interventi di cui all'art. 29 comma 3 lettere a) e b);
- 3) si ritiene opportuno, per maggiore chiarezza della norma, inserire le disposizioni adottate relative agli interventi in zona agricola E4 in uno specifico comma 4 dell'art. 29, anziché all'interno del comma 2 in quanto relativo solo al patrimonio edilizio di interesse storico e testimoniale;
- 4) in riferimento all'art. 29 comma 4, è opportuno precisare che l'aumento di unità abitative cui si riferisce la norma deve essere verificato rispetto allo stato legittimo di "ciascuna unità immobiliare", e comunque deve essere condotto nel rispetto delle categorie di intervento stabilite dal RU per gli organismi edilizi in oggetto; è inoltre opportuno inserire la medesima dizione all'articolo 30 comma 4 primo alinea;
- 5) Al fine di semplificare le procedure di formazione ed approvazione dei Piani di Recupero, si propone di integrare la disciplina di cui all'art. 28 comma 4 secondo alinea con la seguente dizione:  
"Preliminarmente all'adozione del Piano di Recupero l'A.C. individua con atto di consiglio comunale la relativa zona di recupero ai sensi dell'art. 27 comma 2 della L. 457/78 e dell'articolo 21 della L.R. 65/2014 corrispondente alle zone connotate da condizioni di degrado di cui all'art. 119 della L.R. 65/14. L'approvazione dei Piani di Recupero le cui previsioni di intervento sono conformi alla disciplina di cui alle NTA ed agli allegati di RU non costituisce variante allo strumento di pianificazione urbanistica in quanto mera attuazione delle disposizioni in esso contenute. L'A.C. provvede, anche mediante atti di ricognizione periodici, all'aggiornamento degli elaborati cartografici relativamente alle zone di recupero individuate nel territorio urbano e rurale."  
Si propone inoltre di integrare le disposizioni di cui all'art. 29 comma 2, relative agli edifici e complessi edilizi di interesse storico ambientale, precisando che la categoria di intervento prevista dall'Allegato 5 delle NTA può essere oggetto di modifica attraverso l'approvazione di un Piano di Recupero, previo specifico approfondimento delle caratteristiche storiche, tipologiche ed architettoniche dell'organismo edilizio e delle sue condizioni di degrado, fermo restando il suo carattere conservativo ai sensi degli artt. 10, 11 e 12 delle NTA.
- 6) Si ritiene opportuno modificare la disciplina per la realizzazione delle piscine di cui all'art. 34 comma 7 lettera t) delle NTA specificando criteri ed indirizzi per la loro realizzazione nelle aree di pertinenza degli edifici e complessi edilizi di interesse storico testimoniale, apportando le seguenti modifiche ed integrazioni alle norme adottate:  
"La realizzazione di piscine è ammessa all'interno delle aree di pertinenza degli edifici ad uso residenziale, turistico e/o agriturismo; ~~sono escluse, per i soli edifici a destinazione non agricola, le aree pertinenziali degli edifici e dei complessi edilizi di interesse storico ed ambientale di cui all'art. 29 comma 1 lettera a), quali individuate nell'Allegato 5 o in base ai criteri di cui all'art. 29 (definizione di resede, lettera b).~~ Per gli edifici ed i complessi edilizi di interesse storico ed ambientale di cui all'art. 29 comma 1 lettera a), la realizzazione di piscine è ammessa nelle aree pertinenziali quali individuate nell'Allegato 5 o in base ai criteri di cui all'art. 29 (definizione di resede, lettera b) a condizione che non interferisca in alcun modo con il sistema delle aree scoperte costituenti parte integrante e significativa del tipo edilizio o aventi valore storico-testimoniale, quali corti e aie rurali, giardini storici, sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, ecc. Tale requisito dovrà essere dimostrato mediante uno specifico progetto di inserimento che evidenzi le relazioni tipologiche, spaziali e percettive tra l'organismo e/o il complesso edilizio, il sistema delle aree scoperte di impianto storico e l'intervento di realizzazione della piscina con i relativi spazi di servizio.

La piscina dovrà essere ubicata sul retro o lateralmente rispetto all'edificio/complesso edilizio, non occupando spazi ove siano presenti sistemazioni e/o alberature di pregio, o comunque costituenti parte caratterizzante dell'impianto storico originario.

Qualora, per caratteristiche proprie del tipo edilizio e/o della morfologia dei luoghi, l'edificio principale non sia dotato di aree pertinenziali ad esso spazialmente contigue, è ammessa la realizzazione di piscine nelle eventuali aree limitrofe di proprietà del richiedente, purché ne sia dimostrato il carattere di pertinenzialità e di relazione funzionale rispetto all'edificio principale e nell'area siano presenti manufatti e strutture idonee ad ospitare gli impianti ed i servizi necessari alla fruizione ed alla gestione della piscina.

- 7) Relativamente alle disposizioni relative al recupero degli edifici allo stato di rudere (Art. 29 comma 10) si ritiene opportuno precisare la disciplina in riferimento alle disposizioni della legislazione regionale e del vigente PTC, apportando le seguenti modifiche ed integrazioni alle norme adottate: "10. Recupero degli edifici allo stato di rudere (~~Art. 65.8 del PTC~~) - Al fine di superare situazioni di degrado urbanistico e paesaggistico, sulle strutture edilizie esistenti allo stato di rudere non incluse fra gli edifici cui al punto a) del precedente comma 1, sono ammessi gli interventi di cui alla L.R. 65/14 art. 134 comma 1 lettera h) punto 4 e lettera i), **previo accertamento della loro originaria consistenza e configurazione**, ~~purché tali strutture siano legittime e ancora esistenti per almeno i 2/3 della muratura o la cui originaria consistenza possa essere inequivocabilmente documentata.~~ Ai fini della presente disciplina si intendono per ruderi i resti materiali di preesistenti strutture edilizie crollate e/o **demolite deteriorate**. Gli interventi di ripristino dovranno essere condotti nel rispetto dei caratteri storici, tipologici, architettonici e formali riconoscibili e/o documentabili, e dovranno essere limitati alla ricostruzione della struttura edilizia preesistente. **Per le strutture edilizie rurali allo stato di ruderi sono ammessi inoltre gli interventi di cui all'art. 65.8 del vigente PTC.** L'ammissibilità degli interventi di recupero dei ruderi è subordinata alla verifica dei livelli di trasformazione indotti, con particolare attenzione alle condizioni di accessibilità (che deve essere soddisfatta dalla viabilità esistente) ed alla eventuale necessità di infrastrutture e/o urbanizzazioni."
- 8) Si ritiene opportuno accogliere, in quanto coerente con gli obiettivi della variante adottata, il contributo pervenuto in fase di VAS relativo alla richiesta di modifica del R.U. – Scheda Norma del Comparto 5 UTOE 26, presentata dalla Sig.ra Paola Della Capanna titolare dell'Azienda Agricola Allevamento denominata "Il Palazzetto" e Presidente dell'Associazione sportiva dilettantistica "Centro Ippico Il Palazzetto" (settembre 2015). Si chiede pertanto di predisporre le opportune modifiche alla Scheda Norma in oggetto.

L'osservazione è accoglibile in quanto finalizzata al miglioramento dell'atto urbanistico in coerenza con gli obiettivi individuati dall'Amministrazione Comunale, è comporta pertanto:

- La modifica e l'integrazione degli artt. 28, 29 e 34 delle NTA;
- La modifica della Scheda Norma relativa al comparto 5 dell'UTOE 26 (vedi scheda allegata)

#### **4. I contributi degli Enti**

A seguito dell'adozione della Variante sono pervenuti, ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/14, i contributi della Regione Toscana (prot. 1137 del 12.01.2016) e della Provincia di Pisa (prot. 1502 e

1539 del 14.01.2016). Entrambi i contributi sono finalizzati al miglioramento della qualità tecnica degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica ed all'omogeneità dei criteri metodologici, nonché a favorire l'efficacia dell'azione amministrativa.

I temi toccati sono prevalentemente relativi ad aspetti normativi, nell'ottica di verificare ed approfondire la coerenza e la conformità della Variante adottata alla normativa regionale vigente ed al quadro della pianificazione regionale e provinciale, con particolare riferimento al PIT con valore di Piano Paesaggistico approvato con DCR 27/2015 ed al PTC della Provincia di Pisa.

Si richiamano i contenuti dei contributi e le considerazioni svolte a seguito degli stessi.

## REGIONE TOSCANA

- 1) Si richiedono ulteriori verifiche ed approfondimenti rispetto alla coerenza con la disciplina del PIT approvato con DCR 37/2015 e relativa scheda di paesaggio, avendo cura di limitare gli interventi di nuova costruzione (manufatti ed annessi agricoli) eccedenti le capacità produttive dei fondi (interventi senza PMAA) che ricadono in aree di valore paesaggistico percepibili da visuali panoramiche, insediamenti o viabilità e percorsi storicizzati

Le verifiche di coerenza rispetto alla disciplina del PIT approvato con DCR 37/2015 e della relativa scheda di paesaggio saranno ulteriormente approfondite, integrando opportunamente il Quadro delle Coerenze contenuto nella Relazione di Variante. Per quanto riguarda specificamente gli interventi di nuova costruzione eccedenti le capacità produttive dei fondi la realizzazione degli stessi è disciplinata in riferimento al Regolamento regionale in materia, e comunque è esclusa nelle zone agricole di interesse paesaggistico E4 (bonifica di Asciano) ed E5 (Subsistema del Monte).

- 2) Si evidenzia la necessità di ulteriori verifiche in merito ai seguenti articoli del Ru modificati con la presente variante:
  1. Art. 28 – non risultano ammissibili interventi di ristrutturazione urbanistica da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo
  2. Art. 30 comma 6 – occorre specificare le tipologie di standard urbanistici ammessi nelle zone agricole che non debbono comunque prefigurare nuova occupazione di suolo agricolo per interventi assimilabili a standard e servizi assimilabili alle destinazioni di carattere urbano;
  3. Art. 31 – Le sottozone E3a e E3b riguardanti l'ampliamento ed installazione di nuove serre non risultano individuate nella cartografia di RU;
  4. Art. 32 comma 10 – occorre limitare la possibilità di realizzare annessi amatoriali alle culture in atto e non a quelle da mettere in atto entro sei mesi dalla realizzazione del nuovo annesso agricolo

Relativamente al punto a si precisa che all'art. 28 comma 2 delle NTA gli interventi diretti sono limitati "a quelli ammessi per i singoli edifici dalle relative schede ed a quelli di cui all'art. 71 della LR 65/14", che non prevedono interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di programma aziendale. A titolo di chiarimento, si ritiene comunque opportuno integrare la norma in oggetto inserendo in calce al comma in oggetto la dizione "Non sono in ogni caso ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo".

Riguardo al punto b si precisa che la tipologia di standard urbanistici prefigurata dall'art. 30 comma 6 è quella eventualmente collegata all'introduzione nel patrimonio edilizio esistente della funzioni di cui all'art. 27 comma 2, qualora necessitino di spazi di parcheggio o altre dotazioni richieste dalla normativa vigente. A titolo di chiarimento, si ritiene comunque opportuno modificare la norma in oggetto sostituendo la dizione "standard urbanistici" con "dotazioni di parcheggi pubblici e/o di uso



pubblico”.

Per il punto c si rileva che le sottozone E3a sono individuate nella cartografia di RU e nelle relative schede norma (comparti n. 33a, 56, 57), mentre la localizzazione delle sottozone E3b, ai sensi dell’art. 31 comma 7 delle NTA, dovrà essere effettuata con apposita variante in ragione delle loro specifiche esigenze e caratteristiche.

Relativamente al punto d si precisa che la possibilità di consentire la realizzazione dei manufatti di cui all’art. 78 della L.R. 65/14 anche per le nuove colture da mettere in atto è finalizzata ad incentivare e promuovere “il mantenimento dell’attività agricola e la salvaguardia dell’ambiente e del paesaggio rurale”, in coerenza con gli obiettivi della legge regionale. La realizzazione dei manufatti in oggetto è comunque soggetta alla sottoscrizione di specifici impegni da parte del soggetto richiedente, come previsto all’art. 32 delle NTA.

3) Si richiama altresì il rispetto delle disposizioni di cui all’articolo 64 c.6 della L.R. 65/14 e degli artt. 20 e 21 della disciplina del PIT

La variante adottata non prevede l’inserimento di previsioni di cui al comma citato (aree che pur ospitando funzioni non agricole non costituiscono territorio urbanizzato). A seguito dell’osservazione n. 2 (Barzaghi) la relativa previsione sarà sottoposta alla procedura di cui all’art. 25 della L.R. 65/14 (conferenza di copianificazione). La variante sarà approvata nel rispetto delle procedure di adeguamento al PITPPR di cui agli artt. 20 e 21 della relativa Disciplina.

4) **CONTRIBUTO SETTORE PRODUZIONI AGRICOLE VEGETALI** – in riferimento all’art. 31 comma 7, si segnala che ai sensi dell’art. 70 comma 3 lettera b) la realizzazione di serre fisse è soggetta alla sola presentazione del permesso di costruire in assenza di programma aziendale. In generale si richiama l’art. 69 della L.R. 65/14 che esclude la possibilità per gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica comunale di contenere prescrizioni in merito alle scelte agronomiche colturali, anche poliennali, delle aziende

Le disposizioni di cui all’art. 31 comma 7 sono rivolte a disciplinare la realizzazione di strutture di rilevante impatto ambientale e paesaggistico (serre ad alta tecnologia) la cui localizzazione, dimensioni, caratteristiche tipologiche ed accessibilità devono essere adeguatamente valutate al fine di garantire un corretto inserimento di tali strutture nel territorio. La Variante adottata non contiene pertanto prescrizioni in merito alle scelte agronomiche aziendali ma individua le condizioni e le procedure necessarie per la realizzazione di detti interventi, in coerenza con le disposizioni di cui all’art. 70 comma 3 della L.R. 65/14, che disciplina la realizzazione dei manufatti non temporanei necessari alla conduzione aziendale “nel rispetto delle eventuali condizioni previste dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica”. Si prende comunque atto della segnalazione del settore regionale riconducendo la realizzazione di serre fisse a permesso di costruire ai sensi dell’art. 70 comma 3 lettera b) della LR 65/14, subordinato a convenzione qualora gli interventi prevedano la realizzazione e/o l’adeguamento di opere ed infrastrutture di interesse pubblico.

## PROVINCIA DI PISA

1) In relazione ai manufatti amatoriali di cui all’art. 32 comma 10 delle NTA di RU si richiamano i requisiti specifici del Subsistema dei Monti Pisani, di cui all’art. 61.2.2 delle NTA del PTC; Si evidenzia che la disciplina dei manufatti amatoriali di cui all’art. 32 comma 10 richiama esplicitamente le disposizioni di cui all’art. 61.2.2 delle NTA del PTC, precisate in dettaglio nel successivo comma 11.

- 2) In relazione ad interventi in aree di valore paesaggistico, si rimanda alle disposizioni del PIT approvato ed alle NTA del PTC con riferimento alla tutela e valorizzazione del territorio agricolo, attraverso la identificazione e salvaguardia delle aree più significative dal punto di vista produttivo, preservando le caratteristiche dei suoli, la dotazione di infrastrutture e valorizzando il patrimonio architettonico, adottando strategie che non ne compromettano le risorse e visuali panoramiche e paesaggistiche, al fine di mantenere integri anche i principali rapporti visuali e le qualità di visione panoramica;

Il Quadro delle Coerenze allegato alla Relazione di Variante effettua una puntuale ricognizione delle disposizioni del PIT e del PTC vigenti, con specifica attenzione alla tutela e valorizzazione del territorio agricolo. In coerenza con tali disposizioni, è stata opportunamente verificata ed integrata la disciplina di RU, con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'art. 31 - Nuovi edifici rurali e 34 – Prescrizioni, direttive ed indirizzi per la tutela delle componenti paesaggistiche ed ambientali del territorio.

- 3) Sia quantificato il dimensionamento delle superfici utili lorde RU in coerenza al piano strutturale Il dimensionamento di cui all'Allegato 4 di Variante (Tabelle quote dimensionamento Piano Strutturale) è espresso in mc in conformità al dimensionamento del vigente PS. Si ritiene opportuno recepire il contributo in oggetto integrando le tabelle di PS e RU con l'indicazione delle relative SUL.
- 4) Sia chiarita la fattibilità della tipologia di intervento della ristrutturazione urbanistica sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola come riportato nelle NTA del RU (art. 28) in quanto: non ammessa dall'art. 71 della L.R. 65/14; non disciplinata tra la tipologia di interventi mediante piano aziendale, dall'art. 72 della LR 65/14.

Si precisa che all'art. 28 comma 2 delle NTA gli interventi diretti sono limitati "a quelli ammessi per i singoli edifici dalle relative schede ed a quelli di cui all'art. 71 della LR 65/14", che non prevedono interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di programma aziendale. A titolo di chiarimento, si ritiene comunque opportuno integrare la norma in oggetto inserendo in calce al comma in oggetto la dizione "Non sono in ogni caso ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo".

- 5) Verificare la fattibilità della nuova edificazione ad uso abitativo dei piani aziendali con valore di piano attuativo, così come disciplinato dall'art. 74 comma 13 LR 65/14; L'art. 74 comma 13 demanda agli strumenti della pianificazione urbanistica comunali l'individuazione dei casi in cui il Piano Aziendale assume valore di Piano Attuativo. La variante adottata prevede che tale valenza venga riconosciuta nei casi di edificazione di nuovi edifici abitativi in ragione alla rilevanza di tali interventi sotto l'aspetto urbanistico e paesaggistico. Si precisa comunque che le disposizioni adottate comportano una riduzione dei casi in cui è necessario ricorrere al Piano Attuativo rispetto alla previgente disciplina di RU, che subordinata a tale strumento tutti gli interventi di nuova edificazione previsti dai piani aziendali.
- 6) Chiarire le disposizioni relative al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'art. 30 comma 4 delle NTA in coerenza con l'art. 64 comma 8 della L.R. 65/14  
Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui all'art. 30 comma 6 sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 64 comma 8 della L.R. 65/14 qualora interessino edifici di aziende agricole, come esplicitamente richiamato dal comma 4 del medesimo art. 30 della normativa di RU.
- 7) Valutare la riconducibilità alla conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/14 per interventi nel territorio rurale riferibili al comma 1 lettera d LR 65/14

La variante adottata non prevede l'inserimento di previsioni di cui al comma citato (aree che pur ospitando funzioni non agricole non costituiscono territorio urbanizzato). A seguito dell'osservazione n. 2 (Barzaghi) la relativa previsione sarà sottoposta alla procedura di cui all'art.25 della L.R. 65/14 (conferenza di copianificazione). La variante sarà approvata nel rispetto delle

procedure di adeguamento al PITPPR di cui agli artt. 20 e 21 della relativa Disciplina.

A seguito dei contributi apportati si ritiene quindi opportuno effettuare:

- La modifica e l'integrazione degli artt. 28, 30 e 31 delle NTA;
- L'integrazione delle Tabelle di cui all'Allegato 4 della Variante, con l'esplicitazione del parametro della SUL
- L'integrazione della Relazione con una tabella sinittica che espliciti la coerenza rispetto alla disciplina del PIT/PPR .

## **5. Condizioni alla trasformazione e misure di mitigazione relative alle previsioni urbanistiche introdotte a seguito delle controdeduzioni**

La natura e l'entità delle modifiche apportate alla Variante in sede di controdeduzione è tale da non incidere significativamente sul quadro complessivo delle previsioni e sul relativo dimensionamento. Sulla base del Documento di Valutazione Ambientale Strategica facente parte integrante della Variante adottata, con particolare riferimento ai contenuti del Rapporto Ambientale, si ritiene comunque opportuno definire specifiche misure di mitigazione relative alle Schede Norma di nuova introduzione. Dette misure, di seguito specificate, sono inserite nelle singole Schede Norma e costituiscono allegato integrativo del Documento VAS adottato.

### **Misure di mitigazione specifiche per la scheda norma del comparto corrispondente a nuova zona E3c (derivante osservazione n. 2 - Barzaghi)**

Per gli interventi ammessi dalla scheda norma proposta valgono tutte le misure di mitigazione di carattere generale sopra riportate integrate da quelle più specifiche elencate di seguito:

#### **Approvvigionamento idrico**

- dovranno essere previste forme di approvvigionamento idrico alternative all'acquedotto per tutte le attività che richiedono il consumo di acqua;
- Dovranno essere comunque previsti sistemi di accumulo delle acque meteoriche (ad es. vasche di raccolta).

#### **Scarichi e depurazione**

- Per le acque reflue provenienti dalle attività ippiche dovranno essere previste ed illustrate in fase progettuale, forme di smaltimento idonee

#### **Liquami**

- dovrà essere specificato il sistema di smaltimento dei liquami e delle deiezioni dei cavalli che, in ogni caso, dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente.

#### **Rifiuti**

- Dovrà essere illustrato il sistema di smaltimento di tutti i rifiuti legati alle attività ippiche, da effettuarsi secondo la normativa vigente.

### Paesaggio

Data la peculiare collocazione in cui è previsto l'intervento, cioè in stretta prossimità con la via Del Brennero, dovranno essere messe in atto particolare misure di inserimento nel contesto paesaggistico.

In particolare il PA ed il progetto, alle diverse scale, dovranno essere corredati da:

- una tavola di inquadramento territoriale in cui siano indicate le viste da tutti i punti d'intervisibilità, con particolare attenzione alla via del Brennero ed ai Monti Pisani;
- una tavola in cui a queste viste saranno fatte corrispondere soluzioni progettuali di mitigazione ed integrazione nel paesaggio attraverso l'uso di elementi naturali quali piante di specie autoctone o naturalizzate;
- una tavola con indicate in dettaglio le soluzioni ed i materiali che si intendono impiegare, comprese le piante (alberi, arbusti ed erbacee) che dovranno in ogni caso essere disposti seguendo schemi di naturalità, allevati e mantenuti in forma libera.

### **Misure di mitigazione specifiche per la scheda norma del comparto n. 5 – UTOE 26 (derivante osservazione d'ufficio)**

#### Approvvigionamento idrico

- per la piscina destinata all'ippoterapia dovranno essere previste forme di approvvigionamento idrico alternative all'acquedotto;

#### Paesaggio

- Per il fondo della piscina sono da evitare colori azzurro chiaro e bianco, mentre dovranno essere utilizzati colori più naturali come il cobalto ed il verde scuro. L'eventuale pavimentazione collegata alle piscine dovrà essere realizzata in materiali e colori naturali.
- Data la peculiare collocazione in cui è previsto l'intervento, cioè in stretta prossimità con la via Del Brennero, dovranno essere messe in atto particolare misure di inserimento nel contesto paesaggistico. In particolare il progetto, alle diverse scale, dovrà essere corredato da:
  - una tavola di inquadramento territoriale in cui siano indicate le viste da tutti i punti d'intervisibilità, con particolare attenzione alla via del Brennero ed ai Monti Pisani;
  - una tavola in cui a queste viste saranno fatte corrispondere soluzioni progettuali di mitigazione ed integrazione nel paesaggio attraverso l'uso di elementi naturali quali piante di specie autoctone o naturalizzate;
  - una tavola con indicate in dettaglio le soluzioni ed i materiali che si intendono impiegare, comprese le piante (alberi, arbusti ed erbacee) che dovranno in ogni caso essere disposti seguendo schemi di naturalità, allevati e mantenuti in forma libera.

### **Misure di mitigazione specifiche per le schede norma dei comparti corrispondenti a nuove zone di recupero (derivanti dalle osservazioni n. 5 – Morandi, n. 10 – Sampietro, n. 15- Russo)**

- Data la tipologia di intervento valgono tutte le misure di mitigazione di VAS di carattere generale relative a tutte le risorse ambientali.

## **6. Conclusione del procedimento – adozione delle nuove previsioni e convocazione della conferenza di copianificazione ai sensi art. 25 della L.R. 65/14**

L'introduzione di 4 nuove Schede Norma a seguito delle controdeduzioni effettuate (2- Barzagli, 5 - Morandi, 10 – Sampietro, 15 – Russo), nonché la modifica della Scheda relativa al comparto 5 dell'UTOE 26 (Osservazione di Ufficio) rende necessario procedere ad una riadozione parziale della variante (relativamente alla previsioni oggetto di Scheda ed alle modifiche agli artt. 28, 29 e 34).

La previsione di nuova zona agricola speciale E3c in località Palazzetto è inoltre subordinata alla espressione della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/14, in quanto tale previsione comporta impegno di suolo non edificato anche per attività non direttamente collegate a quelle agricole (quali quelle collegate a funzioni a carattere sportivo-ricreativo), e pertanto ricadente nella fattispecie di cui all'art. 64 comma 1 lettera d) della L.R. 65/14.

La conclusione definitiva del procedimento di variante è dunque subordinata allo svolgimento della conferenza citata ( richiesta dall'Amministrazione Comunale in data 19 aprile 2016 ) ed alla adozione delle previsioni sopra richiamate per le quali dovrà essere preliminarmente effettuato il deposito al genio Civile delle relative indagini geologiche.

Pertanto si ritiene opportuno procedere in questa fase all'approvazione definitiva del solo corpo normativo come modificata a seguito delle osservazioni , e rinviare l'adozione delle previsioni oggetto di scheda norma al momento in cui saranno completate le relative procedure .

### **Allegati:**

- Schede Istruttorie delle Osservazioni
- NTA modificate a seguito delle controdeduzioni
- Tabelle dimensionamento modificate
- Tabella sinottica di coerenza rispetto alla disciplina del PIT/PPR .

## TABELLA SINOTTICA DI COERENZA RISPETTO ALLA DISCIPLINA DI PIT-PPR

**Ricognizione della disciplina d'uso relativa ai beni paesaggistici  
di cui all'elaborato 3B – Sezione 4 del PIT-PPR approvato con DCR 23/2015**

<b>“Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo, Altopascio e Porcari”, istituita come area di notevole interesse pubblico con D.M. n. 190/1985 DISCIPLINA D'USO – STRALCIO DELLE DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO TERRITORIALE INTERESSATO DALLA VARIANTE</b>		
<b>DIRETTIVE</b>	<b>Disciplina RU</b>	<b>Coerenza</b>
<i>- localizzare i nuovi edifici rurali nel rispetto dell'impianto storico della struttura agraria letta nelle sue componenti e relazioni principali (principali allineamenti, gerarchie dei percorsi, e relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti);</i>	Art. 31 commi 2, 3, 4 e 5 (nel Subsistema del Monte non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici rurali)	+
<b>PRESCRIZIONI</b>	<b>Disciplina RU</b>	<b>Coerenza</b>
<i>1.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione sul sistema idrografico finalizzati alla mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili. Tali interventi dovranno tener conto, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, della qualità estetico percettiva dell'inserimento delle opere, nonché dei valori di paesaggio identificati. Gli interventi dovranno garantire: - la conservazione dei manufatti e delle opere di regimentazione delle acque; - la conservazione del sistema storico delle canalizzazioni.</i>	Art. 34 comma 3 lettera a)	+
<i>2.c.1. Gli interventi sono ammessi a condizione che: - sia garantita la coerenza alle regole insediative storiche del contesto; - non venga alterato l'assetto figurativo di tale contesto (opere di sistemazione agraria storiche, suddivisione dei campi e disposizione storica dei casali); - non vengano ridotte le prestazioni ecologico-ambientali della struttura eco sistemica.</i>	Art. 31 commi 3, 4 e 5 Art. 34 comma 3 e 4	+

<p><i>2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.</i></p>	<p>Art. 34 comma 4 lettera a e b</p>	<p>+</p>
<p><i>2.c.3. Gli interventi che interessano le aree boscate sono ammessi a condizione che non compromettano i valori naturalistici e le prestazioni delle sistemazioni di versante funzionali al contenimento dei rischi idrogeologici.</i></p>	<p>Art. 34 comma lettera d</p>	<p>+</p>
<p><i>3.c.5. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale, sono prescritti il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti alla tradizione edilizia dei luoghi.</i></p>	<p>Art. 29 comma 2</p>	<p>+</p>
<p><i>3.c.6. Per gli interventi che interessano gli insediamenti a "corte" sono prescritti:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, il rispetto dei caratteri formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;</i></li> <li><i>- il mantenimento percettivo dell'unitarietà delle aree libere evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità dell'impianto storico;</i></li> <li><i>- gli ampliamenti e le nuove costruzioni non devono alterare il sistema di relazioni e devono rispettare le regole insediative storiche del contesto mantenendo i rapporti relazionali tra gli elementi caratteristici del sistema (abitazioni a schiera, i rustici e l'aia);</i></li> <li><i>- gli elementi di chiusura e di recinzioni all'interno dell'aia non dovranno alterare la percezione complessiva unitaria del sistema;</i></li> <li><i>- sia evitata l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni e dimensioni tali da alterare la percezione della struttura e degli elementi storicizzati dei tetti.</i></li> </ul>	<p>Art. 29 comma 2, 6 e 7</p>	<p>+</p>
<p><i>3.c.7. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</i></p>	<p>Art. 31 commi 3, 4 e 5 Art. 34 comma 3 e 4</p>	<p>+</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</li> <li>- siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines,);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</li> </ul>		
<p>3.c.8. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>	<p>Art. 31 commi 2, 3, 4 e 5 (nel Subsistema del Monte non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici rurali)</p>	<p>+</p>
<p>3.c.9. Gli interventi che coinvolgono la viabilità storica, con particolare riferimento ai percorsi battuti sulle colline e sui rilievi del monte pisano, dovranno essere realizzati utilizzando materiali e tecniche costruttive coerenti con il carattere di naturalità e di ruralità dell'area.</p>	<p>Art. 34 comma 3 lettera b)</p>	<p>+</p>
<p>3.c.10. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sia mantenuto il tracciato nella sua configurazione attuale, limitando allargamenti e modifiche degli andamenti altimetrici delle sezioni stradali e sviluppi longitudinali;</li> <li>- siano conservate le opere d'arte e di pertinenza stradale di valore storico, quali i muri di contenimento, i manufatti di testimonianza di devozione popolare, elementi di corredo e della cultura materiale, come ad esempio lavatoi, fontanili, panche di via, cippi di confine, cancelli ecc. come elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.</li> </ul>	<p>Art. 34 comma 3 lettera b) e c)</p>	<p>+</p>
<p>3.c.12. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a</p>	<p>Art. 34 comma 3 lettera a), b), c), d), e)</p>	<p>+</p>



<p><i>condizione che:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;</i></li> <li>- <i>sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;</i></li> <li>- <i>sia garantita la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica a valenza paesaggistica (anche attraverso l'inserimento di nuove siepi, fasce boscate e fasce di vegetazione riparia come compensazione rispetto a quelle rimosse);</i></li> <li>- <i>siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.</i></li> </ul>		
<p><i>3.c.13. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;</i></li> <li>- <i>privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.</i></li> </ul>	<p>Art. 31 commi 2, 3, 4 e 5 (nel Subsistema del Monte non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici rurali)</p>	<p style="text-align: center;">+</p>
<p><i>3.c.14. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;</i></li> <li>- <i>non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;</i></li> <li>- <i>con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.</i></li> </ul>	<p>Art. 31 commi 2, 3, 4 e 5 (nel Subsistema del Monte non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici rurali) Art. 32</p>	<p style="text-align: center;">+</p>

<p><i>3.c.15. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate</i></p>	<p>Art. 30 comma 3 Art. 31 comma 7 Art. 33 comma 3</p>	<p>+</p>
<p><i>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</i></p>	<p>Art. 31 comma 2, 4, 5</p>	<p>+</p>
<p><i>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono dalla viabilità di pianura verso i rilievi collinari e da questi verso la pianura.</i></p>	<p>Art. 34 comma 3 lettera e</p>	<p>+</p>
<p><i>4.c.3. E' da evitare l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche dei con visuali che si offrono dai punti e percorsi panoramici.</i></p>	<p>Art. 29 comma 6 Art. 34 comma 5</p>	<p>+</p>

**“Località di Cerasomma, frazione di Ripafratta, sita nel Comune di san Giuliano Terme”,  
istituita come area di notevole interesse pubblico con D.M. n. 255/1973  
DISCIPLINA D'USO – STRALCIO DELLE DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AMBITO TERRITORIALE INTERESSATO DALLA VARIANTE**

<b>DIRETTIVE</b>	<b>Disciplina RU</b>	<b>Coerenza</b>
<p><i>3.b.1 Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione e negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a riconoscerne i caratteri morfologici, tipologici, architettonici e definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado;</i></li> <li>- <i>assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;</i></li> <li>- <i>garantire il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di box auto, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;</i></li> <li>- <i>assicurare la qualità progettuale dei nuovi interventi, siano essi inerenti a recuperi dell'edilizia tradizionale o a inserimenti con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>al corretto dimensionamento di eventuali nuovi inserimenti in rapporto alla consistenza dei volumi esistenti;</i></li> <li>- <i>alla qualità del disegno d'insieme rispetto ai margini dell'edificato, in rapporto al contesto ambientale e rurale circostante;</i></li> <li>- <i>all'armonioso rapporto verde – costruito e alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi pertinenziali e non con il progetto architettonico;</i></li> <li>- <i>al reintegro e incremento delle aree verdi laddove perdute o eccessivamente antropizzate.</i></li> </ul> </li> </ul>	<p>Art. 29 comma 2, 6 e 7            Art. 30 comma 2 lettera b            Art. 31 commi 2, 3, 4 e 5            (nel Subsistema del Monte non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici rurali)</p>	<p style="text-align: center;">+</p>

PRESCRIZIONI	Disciplina RU	Coerenza
<p><i>1.c.1 Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.</i></p>	<p>Art. 34 comma 4 lettera a e b</p>	<p>+</p>
<p><i>3.c.1 Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono prescritti:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con l'originaria tipologia architettonica e con i principi del restauro;</i></li> <li>- <i>l'eventuale ricorso a tecnologie e materiali moderni dovrà essere coerente con i valori espressi dall'edilizia locale, con i caratteri storici, e non dovrà produrre alterazione degli elementi tipologici originari unitari, che conferiscono carattere tradizionale agli immobili.;</i></li> <li>- <i>in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde;</i></li> <li>- <i>siano conservati i manufatti accessori di valore storico-architettonico.</i></li> </ul>	<p>Art. 29 comma 2</p>	<p>+</p>
<p><i>3.c.2 Gli interventi sono ammessi a condizione che garantiscano:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;</i></li> <li>- <i>in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;</i></li> </ul>	<p>Art. 29 comma 2 Art. 34 comma 3</p>	<p>+</p>

<p>- il recupero e il mantenimento della viabilità storica.</p>		
<p>3.c.5 Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;</li> <li>- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli,...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, tabernacoli, iscrizioni, cippi,...) di valore storico-tradizionale;</li> <li>- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;</li> <li>- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta la tradizionale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;</li> <li>- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;</li> </ul>	<p>Art. 34 comma 3 lettera b) e c)</p>	<p>+</p>
<p>3.c.6 Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villa-fattoria,...) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;</li> <li>- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali pavimentazioni non omogenee e incongrue (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune);</li> <li>- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages, gazebi, schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali,</li> </ul>	<p>Art. 29 comma 2 Art. 30 comma 2 lettera b)</p>	<p>+</p>

<i>funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.</i>		
<p><i>3.c.7 Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</i></p>	<p>Art. 29 comma 2</p>	<p>+</p>
<p><i>4.c.1 Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</i></p>	<p>Art. 31 commi 2, 3, 4 e 5 (nel Subsistema del Monte non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici rurali)</p>	<p>+</p>
<p><i>4.c.2 L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e garantire l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</i></p>	<p>Art. 34 comma 3 lettera e</p>	<p>+</p>
<p><i>4.c.3 Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</i></p>	<p>Art. 34 comma 3 lettera h e i</p>	<p>+</p>
<p><i>4.c.4 Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;</i></li> <li><i>- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;</i></li> <li><i>- non incrementino l'attuale ingombro visivo nell'ambito degli interventi edilizi con particolare riferimento alle demolizioni e ricostruzioni.</i></li> </ul>	<p>Art. 31 commi 2, 3, 4 e 5 (nel Subsistema del Monte non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici rurali)</p>	<p>+</p>

<p><i>4.c.5 E' da escludere l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale, barriere degli altri sistemi anti-rumore ) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche che si aprono verso. La cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</i></p>	<p>Art. 34 comma 3 lettera e</p>	<p>+</p>
--	----------------------------------	----------