



Comune di Calci
Redazione del Regolamento Urbanistico
Arch. Maurizio Andruetto e Arch. Riccardo Bertini

REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI CALCI



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettisti: Arch. Maurizio Andruetto e Arch. Riccardo Bertini

REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI CALCI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | PRESCRIZIONI ESPPLICITAMENTE DERIVANTI DAI VIGENTI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE | 3 |
| 1.1 | PRESCRIZIONI DERIVANTI DAL PIT | 3 |
| 1.2 | PRESCRIZIONI DERIVANTI DAL PTC | 3 |
| 1.3 | PRESCRIZIONI DERIVANTI DAL PIANO STRUTTURALE | 3 |
| 1.4 | ALTRE PRESCRIZIONI | 3 |
| 2 | DEFINIZIONI..... | 4 |
| 3 | I SISTEMI: IL SISTEMA PAESAGGISTICO FORESTALE DEL MONTE | 7 |
| 3.1 | NORME GENERALI DI SISTEMA | 7 |
| 3.2 | INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE..... | 7 |
| 3.3 | LIMITI ALLE ATTIVITÀ CHE COMPORTINO TRASFORMAZIONI DI SUOLO | 8 |
| 4 | I SISTEMI: IL SISTEMA DEI TERRAZZAMENTI..... | 8 |
| 4.1 | NORME GENERALI DI SISTEMA | 8 |
| 4.2 | NUOVI IMPEGNI DI SUOLO A FINI EDIFICATORI PER LE ATTIVITÀ RURALI AZIENDALI..... | 9 |
| 4.3 | INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE AD USO AGRICOLO | 9 |
| 4.4 | INTERVENTI CHE RICHIEDANO NUOVI IMPEGNI DI SUOLO A FINI URBANI..... | 10 |
| 4.5 | LOCALI ACCESSORI E MANUFATTI PRECARI CONNESSI A L' AUTO-CONSUMO | 10 |
| 5 | I SISTEMI: IL SISTEMA DEI SUOLI URBANIZZATI | 12 |
| 5.1 | NORME GENERALI DI SISTEMA | 12 |
| 5.2 | INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE..... | 13 |
| 5.3 | ADDIZIONI VOLUMETRICHE AL PEE: CRITERI PEREQUATIVI | 14 |
| 5.4 | ADDIZIONI VOLUMETRICHE AL PEE: CALCOLO E UTILIZZAZIONE DELL' INDICE FONDARIO..... | 15 |
| 5.5 | ADDIZIONI VOLUMETRICHE AL PEE: IL REGIME ORDINARIO E IL REGIME STRAORDINARIO | 16 |
| 5.6 | INTERVENTI CHE RICHIEDONO NUOVI IMPEGNI DI SUOLO | 16 |
| 5.7 | ORTI PERIURBANI | 17 |
| 6 | I SISTEMI: IL SISTEMA DELLA PIANURA ALLUVIONALE NON ANCORA URBANIZZATA..... | 19 |
| 6.1 | NORME GENERALI DI SISTEMA | 19 |
| 6.2 | NUOVI IMPEGNI DI SUOLO A FINI EDIFICATORI PER LE ATTIVITÀ RURALI AZIENDALI..... | 20 |
| 6.3 | INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE AD USO AGRICOLO | 20 |
| 6.4 | INTERVENTI CHE RICHIEDANO NUOVI IMPEGNI DI SUOLO..... | 21 |
| 7 | LO STATUTO DEI LUOGHI: LE VILLE STORICHE | 21 |
| 8 | LO STATUTO DEI LUOGHI: LE INVARIANTI STRUTTURALI | 23 |
| 8.1 | NORME GENERALI | 23 |
| 8.2 | LE INVARIANTI STRUTTURALI COSTITUITE DA TESSUTI ORGANICI – IL REGIME ORDINARIO | 23 |
| 8.3 | LE INVARIANTI STRUTTURALI COSTITUITE DA TESSUTI ORGANICI – IL REGIME STRAORDINARIO | 24 |
| 8.4 | LE INVARIANTI STRUTTURALI COSTITUITE DA COMPLESSI PERTINENZIALI DI NOTEVOLE INTERESSE PAESAGGISTICO E ARCHITETTONICO | 26 |
| 8.5 | LE ALTRE INVARIANTI STRUTTURALI..... | 28 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 9 | LO STATUTO DEI LUOGHI: CONDIZIONI DI ACCESSO AL PROTOCOLLO DI SEMPLIFICAZIONE AMMINISTRATIVA..... | 30 |
| 10 | INSEDIAMENTI URBANI CHE RICHIEDONO NUOVE OCCUPAZIONI DI SUOLO: PRINCIPI PEREQUATIVI..... | 33 |
| 10.1 | FINALITÀ | 33 |
| 10.2 | PROCEDURE..... | 34 |
| 11 | UTOE 1 (DA TRECOLLI-SIBERIA A SAN ROCCO) | 36 |
| 11.1 | NORME DI RACCORDO..... | 36 |
| 11.2 | MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D’USO DI IMMOBILI URBANI | 36 |
| 11.3 | INTERVENTI DI NATURA STRUTTURALE E STRATEGICA | 37 |
| 11.4 | GLI STANDARD ED I CONTRIBUTI DEGLI INTERVENTI DI INIZIATIVA PRIVATA PER IL LORO ADEGUAMENTO | 38 |
| 12 | UTOE 2 (DA MONTEMAGNO A LA CORTE E BICCHIERINO) | 39 |
| 12.1 | NORME DI RACCORDO..... | 39 |
| 12.2 | MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D’USO DI IMMOBILI URBANI | 39 |
| 12.3 | INTERVENTI DI NATURA STRUTTURALE E STRATEGICA | 41 |
| 12.4 | GLI STANDARD ED I CONTRIBUTI DEGLI INTERVENTI DI INIZIATIVA PRIVATA PER IL LORO ADEGUAMENTO | 41 |
| 13 | UTOE 3 (DA CALCI, LA CAGNOLA A LE PALANCHE)..... | 42 |
| 13.1 | NORME DI RACCORDO..... | 42 |
| 13.2 | MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D’USO DI IMMOBILI URBANI | 42 |
| 13.3 | INTERVENTI DI NATURA STRUTTURALE E STRATEGICA | 44 |
| 13.4 | GLI STANDARD ED I CONTRIBUTI DEGLI INTERVENTI DI INIZIATIVA PRIVATA PER IL LORO ADEGUAMENTO | 44 |
| 14 | UTOE 4 (DA LA GABELLA A PESCANTE)..... | 45 |
| 14.1 | NORME DI RACCORDO..... | 45 |
| 14.2 | MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D’USO DI IMMOBILI URBANI | 46 |
| 14.3 | INTERVENTI DI NATURA STRUTTURALE E STRATEGICA | 47 |
| 14.4 | GLI STANDARD ED I CONTRIBUTI DEGLI INTERVENTI DI INIZIATIVA PRIVATA PER IL LORO ADEGUAMENTO | 48 |
| 15 | ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE RICHIESTA IN APPLICAZIONE DEL DPCM 12.12.2005 | 49 |
| 15.1 | NUOVE OPERE CHE POSSONO RAPPRESENTARE CONSUMO O RILEVANTE TRASFORMAZIONE DI SUOLO :..... | 49 |
| 15.2 | INTERVENTI SUL PEE CHE NON RAPPRESENTANO NUOVO CONSUMO O RILEVANTE TRASFORMAZIONE DI SUOLO : 50 | |
| 15.3 | ALTRE TIPOLOGIE DI INTERVENTO: | 51 |
| 16 | ALLEGATO 2 – LA DOTAZIONE DI STANDARD | 52 |
| 16.1 | UTOE 1 | 53 |
| 16.2 | UTOE 2 | 54 |
| 16.3 | UTOE 3 | 54 |
| 16.4 | UTOE 4 | 55 |
| 16.5 | CONSIDERAZIONI FINALI..... | 56 |
| 17 | ALLEGATO 3 – PROGRAMMA PER L’ACCESSIBILITÀ URBANA DI CUI ALL’ART.55, COMMA 4^, LETTERA G) DELLA LR 3 GENNAIO 2005 N.1 E S.M. E I..... | 57 |
| 17.1 | PREMESSE E INTERPRETAZIONI NORMATIVE | 57 |
| 17.2 | CARATTERI PROGETTUALI CONNESSI ALL’ ACCESSIBILITÀ DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DEGLI SPAZI PUBBLICI DI RELAZIONE E DI FRUIZIONE. | 58 |
| 17.3 | PROGRAMMA PER L’ ACCESSIBILITÀ URBANA..... | 59 |
| 18 | ALLEGATO 4 – CONFORMITÀ DELLA DISCIPLINA DEL RU CON I DISPOSTI DI CUI ALL’ART.55 COMMA 1^ DELLA LR 3 GENNAIO 2005 N.1 E S.M. E I..... | 63 |

1 Prescrizioni esplicitamente derivanti dai vigenti strumenti di Pianificazione territoriale

1.1 Prescrizioni derivanti dal PIT

E' verificata la conformità al PIT del PS vigente accertata dalla Conferenza dei servizi del 10 novembre 2003, e si conferma ai sensi dell'art.16 della LR n.1/2005 e s.m. e i. che il presente RU si uniforma agli indirizzi ed alle prescrizioni del PS vigente e ne esplicita i contenuti.

1.2 Prescrizioni derivanti dal PTC

E' verificata la conformità del PS vigente ai contenuti espressi dalla variante di adeguamento al PIT del PTC della provincia di Pisa (adottato con Deliberazione n.148 del 22 dicembre 2005), con particolare riferimento agli artt.12 e 13; si verificano inoltre le efficaci di cui al comma 4.5 dell'art.4 assumendo come immediatamente operanti le disposizioni di cui al Capo II del Titolo II del PTC per quanto attinente al presente atto di governo del territorio.

1.3 Prescrizioni derivanti dal Piano Strutturale

Il RU si conforma agli indirizzi esplicitati all'art.1 "Obbiettivi" del PS.

Le prescrizioni per il RU derivanti dal PS sono direttamente esplicitate nelle NTA del PS:

- Per i Sistemi agli artt. 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 e 5.5;
- Per le UTOE e le invarianti strutturali agli artt. 7.1, 7.2, 7.3 e 7.4;
- Per gli interventi di natura strutturale e strategica agli artt. 7.1.3, 7.2.3, 7.3.3 e 7.4.3;
- Per l'inquinamento acustico all'art. 8.3;
- Per la Pianificazione degli orari della città all'art.9;
- Per i contenuti del Piano di Sistemazione Ambientale all'art.11.

Tali prescrizioni sono da considerarsi come immediatamente recepite dall'articolato del RU nei confronti del quale prevalgono in caso di discordanza.

1.4 Altre prescrizioni

1.4.1

Il RU accoglie i disposti di cui alla Direttiva della Giunta Comunale del 2 febbraio 2006 che dispone "di inserire nel regolamento urbanistico, in corso di redazione, sotto forma di allegato" le norme contenute nei seguenti atti:

- Deliberazione CC n. 1051 del 24 novembre 1994 riguardante il censimento della viabilità storica e relativi elaborati che determina di "mantenere l'uso pubblico" di tale antica viabilità;

- Deliberazione CC n.461 del 27 aprile 2004 che determina di approvare “il Piano di Protezione Civile del comune di Calci” e relativi elaborati;
- Deliberazione CC n.462 del 27 aprile 2004 che determina di approvare “il Piano di Gestione agricolo forestale del patrimonio Regione Toscana dei Monti Pisani” e relativi elaborati;
- Deliberazione CC n.99 del 4 novembre 2005 di approvazione del Regolamento di Gestione ANPIL “del Lato” e relativi elaborati;
- Ordinanza sindacale n.303 del 6 novembre 2001 sull’obbligo di ripulitura dei fossi di scolo;
- Ordinanza sindacale n.65 del 28 marzo 2002 sull’obbligo di ripulitura dei terreni per la prevenzione incendi

Gli atti citati si considerano Allegati al presente RU e ne costituiscono parte integrante.

1.4.2

Per le finalità di cui all’art.9 del PS e ai sensi dell’art.5 della LR n.38/1998 e s.m. e i., il Sindaco indice periodicamente un tavolo di concertazione tra tutte le parti sociali ed economiche, le istituzioni culturali, le istituzioni scolastiche e universitarie interessate alle politiche dei tempi e degli orari, per l’acquisizione di proposte e di pareri sulla definizione dei progetti comunali, che compongono il coordinamento degli orari della città, e su eventuali sperimentazioni di modifica degli orari stessi. In tali circostanze il Sindaco promuove – se necessario - accordi e intese fra tutti i soggetti pubblici e privati finalizzate, per quanto possibile, ad una riduzione della durata dei tempi di lavoro per un miglioramento delle condizioni di vita delle lavoratrici e dei lavoratori.

2 Definizioni

Si esprimono le seguenti definizioni ad integrazione della terminologia già precisata all’art.3 del PS:

Attività di concertazione

E’ una forma di dialogo e di confronto tra soggetti istituzionali, autonomie territoriali, autonomie funzionali e soggetti privati, teso alla risoluzione sia di problematiche generali che di tipo settoriale od alla individuazione, in ambiti territoriali a carattere locale, di interventi compensativi (o controprestazioni) a favore della collettività in modo da realizzare strategie il più possibile condivise e partecipate.

Carico urbanistico

La nozione di carico urbanistico “deriva dall’osservazione che ogni insediamento umano è costituito da un elemento cosiddetto primario (abitazioni, uffici, opifici, negozi) e da uno secondario di servizio (opere pubbliche in genere, uffici pubblici, parchi, strade, fognature, elettrodotti, condutture di erogazione di acqua e gas) che deve essere proporzionato all’insediamento primario ossia al numero degli abitanti insediati ed alle caratteristiche dell’attività da essi svolte. Quindi, il carico urbanistico è l’effetto che viene prodotto dall’insediamento primario come domanda di strutture ed opere collettive, in dipendenza del numero delle persone insediate su di un determinato territorio.” (Corte di Cassazione, Sezioni unite penali, 20 marzo 2003, sentenza n. 12878)

Per cui, in un dato contesto, l’incremento del numero di unità immobiliari, l’aumento del numero di abitanti da insediare, il cambio di destinazione d’uso per attività che incidono

sulle dotazioni di standards esistenti, costituiscono tutte azioni che incrementano il carico urbanistico esistente.

Lotti finitimi

Sono quei lotti di tipo contermini che hanno in comune almeno un confine.

Nuovi impegni di suolo

Costituiscono nuovi impegni di suolo tutte le localizzazioni e i tracciati realizzati (in sostituzione di lotti agricoli, aree verdi, spazi aperti, ecc.) per interventi di edificazione di qualunque natura o per la realizzazione di infrastrutture o di aree in qualsiasi modo pavimentate, che mutino per questo la naturale permeabilità dei suoli.

Parcheggi accessori

Sono quei parcheggi da considerarsi in aggiunta a quelli previsti dall'art.41-sexies della Legge n.150/42, realizzati dai privati ma di uso anche pubblico e previsti dal presente RU in ambiti di insufficiente dotazione infrastrutturale. Detti parcheggi che si configurano comunque come pertinenziali e dunque inalienabili, hanno un dimensionamento pari ad 1 mq per ogni 20 mc di volume residenziale.

Patrimonio edilizio esistente ad uso urbano

Per gli ambiti del presente RU è costituito da tutti gli edifici censiti dal PS nella carta "Uso del suolo urbanizzato" per i quali, all'epoca dei rilievi per la redazione della carta, gli usi verificati risultavano estranei all'uso agricolo o comunque legati alla conduzione agricola .

Patrimonio edilizio esistente di tipo urbano

Per gli ambiti della presente disciplina il patrimonio edilizio esistente di tipo urbano è costituito da quegli edifici o quei complessi immobiliari, adibiti a qualsiasi destinazione, che risultino:

- I. compresi all'interno dei perimetri dei centri abitati definiti entro la data del 1 dicembre 1967 – con delibera del Consiglio Comunale - ai sensi e per gli effetti dell'art.17 della legge 6 agosto 1967 n.765;
- II. compresi all'interno dei perimetri dei centri abitati definiti entro la data del 5 aprile 1972 – con delibera del Consiglio Comunale - ai sensi e per gli effetti dell'art.18 della legge 22 ottobre 1971 n.865;
- III. in possesso di atto abilitante – successivo alla data del 16 ottobre 1942 - che ne certifichi il titolo costruttivo purché non rilasciato per finalità attinenti l'attività agricola.

Pertinenze

Sono aree o costruzioni, che pur conservando una loro individualità e autonomia, sono legate in durevole rapporto di subordinazione ad altre principali (vedi C.C. art.817). Per le finalità di cui al presente RU i lotti pertinenziali sono quegli areali, riconosciuti dal PS nella carta "Uso del suolo urbanizzato", quali sedi fisiche della sagoma planimetrica degli edifici.

Regime ordinario e Regime straordinario

Si intende per regime ordinario la possibilità – per i soggetti privati - di procedere alla trasformazione edilizia attraverso un titolo abilitante diretto per una precisa serie di tipologie di intervento.

Si intende per regime straordinario la possibilità – per i soggetti privati – di procedere alla trasformazione edilizia, ampliando le tipologie di intervento previste dal regime ordinario,

attraverso la redazione preliminare di un piano attuativo che garantisca l'avviamento di una attività di concertazione con il comune.

Requisiti prestazionali di accessibilità

Sono quelle caratteristiche da includere nella conformazione degli spazi pubblici urbani o nei loro elementi di arredo e finitura che offrono prestazioni superiori ai requisiti minimi definiti dai regolamenti in vigore, nazionali o regionali e che hanno lo scopo di conseguire un'accessibilità caratterizzata da integrazione, fruizione, comfort e riconoscibilità.

Sagoma planimetrica,

E' la proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico delle porzioni fuori terra di un edificio.

3 I Sistemi: il sistema paesaggistico forestale del monte

3.1 Norme generali di sistema

Il RU per il presente sistema persegue prioritariamente gli obiettivi di tutela e conservazione dei caratteri paesaggistici e ambientali riconosciuti dal PS.

Nel rispetto di quanto dettato dall'art.5.2 del PS si consente il mantenimento delle attività in essere e dei presidi insediativi esistenti, comprese le installazioni per telecomunicazioni, limitandone le trasformazioni e nuovi impegni di suolo, nel rispetto di quanto previsto dal 6° comma dell'art.31 del PIT; per qualsiasi intervento deve essere valutata e verificata la compatibilità con la stabilità dei versanti così come deve essere specificatamente evitato che il degrado di opere o manufatti esistenti (con particolare attenzione alla rete viaria ed al relativo sistema di regimentazione delle acque) inneschino fenomeni di instabilità.

Le norme del RU di cui al presente sistema sono integrate dai contenuti della Direttiva della Giunta Comunale del 2 febbraio 2006 di cui all'art.1.4 "Altre prescrizioni" delle presenti NTA.

Non è consentita in nessun caso la realizzazione di nuove abitazioni rurali.

Non è consentita in nessun caso l'installazione di manufatti precari legati ai fondi destinati all'autoconsumo.

Negli ambiti del presente sistema, sul patrimonio edilizio esistente, non sono ammessi in qualsiasi caso interventi di ristrutturazione urbanistica ed è da considerarsi esclusa l'applicazione di quanto previsto dall'art.79, 2 comma, lettera d) punto 3 della LR n.1/2005 e s.m. e i.

Negli ambiti del sistema trova applicazione la disciplina delle attività agricole e agrituristiche previste dalla vigente legislazione nei limiti di quanto dettato dal presente e dai successivi articoli.

3.2 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

3.2.1

Tutte le trasformazioni e gli interventi edilizi riguardanti il presente sistema sono esclusi dall'accesso alle procedure del Protocollo di semplificazione amministrativa con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, per il Patrimonio Storico, Artistico e Etnoantropologico per le Province di Pisa e Livorno come definite dalle presenti NTA.

Per tutte le trasformazioni ed interventi edilizi - esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria che non alterino lo stato dei luoghi - è necessaria la preventiva redazione di un Piano di Sistemazione Ambientale come definito dall'art.11 del PS.

3.2.2

Per il patrimonio edilizio esistente, sono comunque consentiti:

- a) La manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso e aumento di superfici utili come definiti dalla vigente legislazione.
- b) Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sugli immobili con destinazione non agricola per i quali si applicano i disposti del comma 2 dell'art. 5bis della LR.64/1995 e s.m..

3.2.3

Per il patrimonio edilizio esistente non è ammesso il cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale; è ammesso invece il cambio di destinazione da rurale a servizi solo in presenza di un Progetto di Sistemazione Ambientale come definito dall'art.11 del PS, e l'utilizzazione per attività agrituristiche a seguito dell'approvazione del PMAA di cui all'art.4 comma 1 della LR n.64/1995.

3.3 Limiti alle attività che comportino trasformazioni di suolo

Nell'ambito della perimetrazione di sistema sono consentite:

1. le attività di allevamento agrozootecnico di tipo non intensivo e comunque quelle consentite in detti ambiti dal vigente PTC, restando comunque esclusa la possibilità di edificazione di annessi rustici per gli allevamenti bovini e suini;
2. le attività silvocolturali e la raccolta dei prodotti secondari del bosco;
3. le attività di divulgazione ambientale (escursioni , didattica ambientale e storico-paesaggistica).

Non sono consentiti in ogni caso gli interventi relativi ad annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo di cui all'art.3 comma 11[^] della LR 64/1995 e s.m. e i..

Non è consentita la realizzazione di opere di pertinenza a fabbricati esistenti destinate ad impianti sportivi e/o piscine.

4 I Sistemi: il sistema dei terrazzamenti

4.1 Norme generali di sistema

Il RU per il presente sistema persegue prioritariamente gli obiettivi di valorizzazione dei caratteri paesaggistici e di presidio ambientale riconosciuti dal PS.

Vengono perciò ribaditi i dettati dall'art.5.3 del PS mirati al mantenimento prioritario delle peculiarità ambientali proprie del sistema terrazzato, scoraggiando le trasformazioni ambientali e coordinando gli interventi di recupero e ripristino.

Le norme del RU di cui al presente sistema sono integrate dai contenuti della Direttiva della Giunta Comunale del 2 febbraio 2006 di cui all'art.1.4 "Altre prescrizioni" delle presenti NTA.

Negli ambiti del sistema trova applicazione la disciplina delle attività agricole e agrituristiche previste dalla vigente legislazione.

Gli interventi edilizi (inclusi i serbatoi per lo stoccaggio di acqua) dovranno essere preceduti da studi a livello di area per determinare la stabilità dei versanti e le caratteristiche dei terreni al fine di valutare l'impatto dell'opera e dalla redazione di un Piano di Sistemazione Ambientale come definito dall'art.11 del PS.

Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola ed i mutamenti di destinazione d'uso come previsti dall'art.5bis e 5ter della LR n.64/1995 e s.m. nel rispetto della vigente legislazione e con le limitazioni di cui ai successivi articoli.

E' consentita l'installazione di manufatti precari legati ai fondi destinati all'autoconsumo nei limiti indicati ai successivi articoli.

Nell'ambito del sistema è da considerarsi comunque esclusa l'applicazione di quanto previsto dall'art.79, 2 comma, lettera d) punto 3 della LR n.1/2005 e s.m. e i.

4.2 Nuovi impegni di suolo a fini edificatori per le attività rurali aziendali

4.2.1

Sono ammessi gli interventi di edificazione per nuovi edifici rurali ad uso annesso rustico o ad uso abitativo rurale, a seguito dell'approvazione del PMAA di cui all'art.4 comma 1 della LR n.64/1995.

4.2.2

Non sono in ogni caso consentiti gli interventi relativi ad annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo di cui all'art.3 comma 11[^] della LR 64/1995 e s.m. e i..

4.3 Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo

4.3.1

Sono ammessi per il patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo senza aumenti di SU gli interventi – come definiti dalla vigente legislazione - relativi a:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia, con i limiti precedentemente espressi;
- d) sostituzione edilizia non assimilabile all'intervento di ristrutturazione;

4.3.2

Sono ammessi i cambi di destinazione a fini residenziali del patrimonio agricolo come previsti dall'art.5bis e 5ter della LR n.64/1995 e s.m. e i., con l'obbligo della redazione di un Piano di Sistemazione Ambientale come definito dall'art.11 del PS ed a patto che:

- l'edificio rurale abbia una superficie utile superiore o uguale a mq 70 nel caso si richieda il cambio di destinazione d'uso esclusivamente per fini residenziali;
- si effettui la risistemazione delle viabilità di accesso e di parcheggi accessori anche ad uso pubblico lungo le dette viabilità o previo interventi, comunque di interesse pubblico, che saranno successivamente specificati in sede di approvazione del relativo PSA, ed i cui oneri saranno a carico del soggetto proponente le trasformazioni edilizie.

Nello specifico PSA saranno perciò definiti a carico del soggetto proponente:

- a) gli oneri derivanti dalle sistemazioni ambientali di cui al 4° comma dell'art. 5ter della LR n.64/1995 e s.m. e i. ;

- b) gli oneri per gli interventi di interesse pubblico legati alla complessiva sostenibilità dell'intervento previsto;
- c) gli oneri per l'adeguamento delle urbanizzazioni necessarie a raggiungere i requisiti di abitabilità del nuovo elemento insediativo urbano.

4.4 Interventi che richiedano nuovi impegni di suolo a fini urbani

4.4.1

Nel presente sistema non sono previsti, conformemente a quanto indicato dal PS, nuovi impegni di suolo da destinare a funzioni di tipo urbano.

4.4.2

Sono peraltro consentiti nuovi impegni di suolo da destinare a funzioni di tipo urbano che siano relativi a:

- a) adeguamenti infrastrutturali o di dotazioni di attrezzature di iniziativa pubblica;
- b) adeguamenti infrastrutturali o di dotazioni di attrezzature (anche di uso pubblico) di iniziativa privata derivanti da oneri o atti di sottomissione comunque denominati, che scaturiscano da obblighi legati a istanze di trasformazioni edilizie.

4.5 Locali accessori e manufatti precari connessi a l'auto-consumo

4.5.1

In coerenza con quanto previsto dall'art.5.1 e dall'art. 5.3 del PS, per lo svolgimento delle attività agricole di autoconsumo relative agli oliveti è consentita la realizzazione di piccoli annessi - in conformità ed alle condizioni indicate dall'art.41 commi 5, 6, 7, 8 e 9 della LR n.1/2005 e s.m. e i - per fondi che abbiano una superficie mantenuta in produzione maggiore o uguale a 3.000 mq. Tale facoltà può essere esercitata dai soggetti abilitati una sola volta all'interno del territorio comunale attraverso la realizzazione di un locale agricoli destinato all'autoconsumo (art.41 comma 5 della LR n.1/2005 e s.m. e i) o attraverso la installazione di un manufatto precario (art.41 comma 8 della LR n.1/2005 e s.m. e i) a scelta del soggetto richiedente.

4.5.2

I locali agricoli destinati all'autoconsumo e i manufatti precari possono essere realizzati solo se intervengono tutte le seguenti condizioni:

- a) il fondo non sia interno, parzialmente compreso o finitimo con altri ambiti di invariante strutturale come definiti e individuati dal PS e perimetrati dal RU;
- b) il fondo sia totalmente privo di costruzioni;
- c) il fondo sia interamente costituito da una superficie coltivata mantenuta in produzione;

d) il fondo non sia pervenuto in proprietà attraverso atti di compravendita a seguito di frazionamento fondiario avvenuto in data successiva alla data di deliberazione di approvazione del PS, con l'esclusione dei casi indicati dal comma 6 dell'art.3 della LR n.64/95 e s.m. e i.

Per quanto concerne il precedente punto sono comunque fatti salvi i trasferimenti in sede di permuta di immobili agricoli o di aggiustamenti di confine, quelli derivanti obbligatoriamente dall'applicazione di normative comunitarie o nazionali, oppure che abbiano origine da:

- I. risoluzione di contratti di mezzadria o di altri contratti agrari;
- II. estinzione di enfiteusi o di servitù prediali;
- III. procedure espropriative;
- IV. successioni ereditarie;
- V. divisioni patrimoniali quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente l'entrata in vigore della presente legge;
- VI. cessazione dell'attività per raggiunti limiti di età degli imprenditori a titolo principale.

4.5.3

I soggetti abilitati alla realizzazione dei locali agricoli destinati all'autoconsumo ed i manufatti precari sono solo quelli che non esercitano attività agricole. Ai fini del presente RU, sono considerate attività agricole quelle previste dall'art. 2135 del Codice Civile nonché quelle qualificate come agricole da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali, e sono considerate connesse a quelle agricole, oltre all'agriturismo, le attività esercitate da una o più aziende agricole ai sensi dell'art. 2, comma 2 della LR 64/95 e s.m.

4.5.4

I locali agricoli destinati all'autoconsumo – di superficie lorda non superiore a mq 12 – devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) altezza della gronda dal suolo non superiore a m. 2,20 nel punto in cui l'annesso emerge maggiormente dal suolo;
- b) altezza media interna non superiore a m. 2,40;
- c) divieto di installare cucine all'interno dell'annesso e di eseguire allacciamenti alle reti di impianti elettrici, telefonici od altre utenze;
- d) divieto di porre solai all'interno;
- e) obbligo di eseguire la pavimentazione interna senza la realizzazione di vespai o solai;
- f) superficie finestrata per aero-illuminazione non superiore ad 1/8 della superficie utile interna;
- g) divieto di abbattere alberi e alterare sistemazioni idraulico-agrarie preesistenti o posizionare nel fondo qualsiasi manufatto non autorizzato che alteri lo stato dei luoghi;
- h) divieto di aprire nuovi percorsi di accesso;
- i) obbligo di localizzare i locali a contatto o nelle immediate vicinanze di edifici preesistenti - purché questi non siano sottoposti a vincolo specifico di tutela o non siano di particolare pregio architettonico/ambientale -, e/o di viabilità esistente, e/o di muri di terrazzamento o di confine esistenti.

4.5.5

La realizzazione di locali agricoli destinati all'autoconsumo dovrà essere comunque preceduta – prima del rilascio del titolo abilitante - dalla redazione di un PSA come definito dall'art.11 del PS e detti locali non potranno in nessun caso mutare la loro destinazione d'uso e debbono essere rimossi nei casi previsti dal comma 6 dell'art.41 della della LR n.1/2005 e s.m. e i.

4.5.6

I manufatti precari saranno realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra e che richiedano esclusivamente semplici opere di ancoraggio che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi.

Il manufatto precario non potrà avere una superficie lorda superiore a mq 6 ed una altezza massima interna superiore a ml 2,10.

4.5.7

L'installazione del manufatto precario potrà essere realizzata previa comunicazione al Sindaco, che configura una autorizzazione di durata annuale ma rinnovabile attraverso successiva reiterazione dell'istanza, nella quale l'interessato dichiara:

1. le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, e la collocazione del manufatto;
2. il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno;
3. il rispetto delle norme di riferimento;
4. l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato.

5 I Sistemi: il sistema dei suoli urbanizzati

5.1 Norme generali di sistema

Il sistema dei suoli urbanizzati è definito dall'art.5.4 del PS e conformemente perimetrato dal RU ed è il luogo della applicazione dell'indice fondiario generalizzato come definito nelle presenti norme tecniche.

Le norme del RU di cui al presente sistema sono integrate dai contenuti della Direttiva della Giunta Comunale del 2 febbraio 2006 di cui all'art.1.4 "Altre prescrizioni" delle presenti NTA.

Nell'ambito del sistema sono possibili nuove occupazioni di suolo a fini residenziali solo nel caso che intervenga una delle seguenti condizioni:

- siano esplicitamente previste dal PS;
- siano realizzate in via straordinaria attraverso piani attuativi anche di iniziativa privata previo attività di concertazione con l'autorità comunale.

Nell'ambito del sistema è da considerarsi comunque esclusa l'applicazione di quanto previsto dall'art.79, 2 comma, lettera d) punto 3 della LR n.1/2005 e s.m. e i.

Nell'ambito del sistema ma con l'esclusione delle aree perimetrata come invariante strutturali, per le attività ad uso commerciale destinate alla ristorazione è consentita all'interno dell'area pertinenziale l'installazione di strutture – purché non realizzate in muratura e di cui sia tecnologicamente garantita la reversibilità e lo smontaggio - di uso stagionale e comunque convenientemente integrate con l'edificio esistente; la superficie del manufatto non potrà in ogni caso superare la superficie della sagoma planimetrica dell'edificio esistente e per tali manufatti è in ogni caso escluso l'accesso alle procedure del protocollo di intesa tra il comune di Calci e la Soprintendenza.

5.2 *Interventi sul patrimonio edilizio esistente*

5.2.1

Sono ammessi per il patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo senza aumenti di SU gli interventi – come definiti dalla vigente legislazione - relativi a:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia, con i limiti precedentemente espressi;
- d) sostituzione edilizia non assimilabile all'intervento di ristrutturazione;
- e) ristrutturazione urbanistica.

5.2.2

All'interno della perimetrazione del sistema sono ammessi i cambi di destinazione a fini residenziali del patrimonio agricolo, come previsti dall'art.5bis e 5ter della LR n.64/1995 e s.m. e i., con l'obbligo della redazione di un Piano di Sistemazione Ambientale come definito dall'art.11 del PS, ed a patto che l'edificio rurale abbia una superficie utile superiore o uguale a mq 70 nel caso si richieda il cambio di destinazione d'uso esclusivamente per fini residenziali.

Nello specifico PSA saranno perciò definiti a carico del soggetto proponente:

- gli oneri derivanti dalle sistemazioni ambientali di cui al 4° comma dell'art. 5ter della LR n.64/1995 e s.m. e i. ;
- gli oneri per l'adeguamento delle urbanizzazioni necessarie a raggiungere i requisiti di abitabilità del nuovo elemento insediativo urbano.

5.2.3

Gli interventi di cui al settimo comma dell'art.338 del TU leggi sanitarie di cui al regio decreto 24.07.1934 n.1265, come sostituito dal primo comma dell'art.28 lettera b) della Legge 01/08/2002 n.166, i quali non devono però comportare nuovo consumo di suolo o alcun incremento volumetrico, sono consentiti previo preliminare redazione di piani attuativi o atti di pianificazione complessa nei quali verranno, oltre ai contenuti di legge, obbligatoriamente effettuate verifiche valutative sulla sostenibilità urbana, ambientale e paesaggistica complessiva dell'intervento, anche ai sensi del Titolo II Capo I della LR n.1/2005 e s.m. e i..

5.2.4

All'interno della perimetrazione del sistema, per le trasformazioni edilizie sottoposte al rilascio dell'autorizzazione di cui all'art.146 del D.leg. n.42/2004 è possibile accedere alle Procedure del Protocollo d'intesa tra il comune di Calci e la Soprintendenza, omologando gli interventi edilizi a quanto previsto dalle relative **Schede Norma**.

Nel caso il proponente gli interventi non ritenga di accedere alle procedure del Protocollo, l'istanza edilizia seguirà per l'autorizzazione amministrativa e paesaggistica le modalità ordinarie stabilite dall'art.146 del D.leg. n.42/2004.

5.3 Addizioni volumetriche al PEE: criteri perequativi

5.3.1

Nell'ambito del sistema, ai suoli individuati come pertinenze di edifici residenziali dalla carta "Uso del suolo urbanizzato" del PS e che:

- a) siano pervenuti in proprietà attraverso atti di compravendita a seguito di frazionamento fondiario avvenuto in data precedente alla delibera di approvazione del PS
- b) siano pertinenze di edifici in possesso di un atto abilitante che ne dimostri la conformità urbanistica con destinazione a residenza di tipo urbano

viene riconosciuto un indice fondiario generalizzato pari a 1 mc/mq disponibile per realizzare una addizione volumetrica all'edificio esistente.

5.3.2

L'indice fondiario generalizzato è riconosciuto anche per tutti quei suoli – ancorchè non censiti in detta cartografia – in cui sia dimostrabile in data precedente alla delibera di approvazione del PS e secondo le definizioni del presente RU il valore pertinenziale nei confronti di un edificio urbano di tipo residenziale, appartenente ad un qualsiasi Sistema con la sola esclusione de "Il sistema paesaggistico forestale del monte"

5.3.3

Sono comunque esclusi dall'applicazione dell'indice fondiario generalizzato tutti quei suoli che insistono negli ambiti regolati da Lo Statuto dei Luoghi di cui ai successivi articoli, cioè quelli ricadenti nelle aree di invariante strutturale come perimetrare dal RU o appartenenti alle Ville come censite negli elaborati del PS.

5.3.4

Per i suoli urbanizzati pertinenziali individuati ai sensi dei precedenti articoli, l'eventuale accorpamento di una ulteriore superficie pertinenziale – se non già appartenente a detti suoli urbanizzati pertinenziali – non genera incremento di capacità edificatoria.

5.3.5

Per i suoli urbanizzati pertinenziali individuati ai sensi dei precedenti articoli, l'eventuale frazionamento immobiliare e/o fondiario effettuato su un edificio urbano di tipo residenziale e sulla sua pertinenza in data successiva alla delibera di approvazione del PS, non incrementa la capacità edificatoria originale del lotto, in quanto l'indice fondiario generalizzato deve essere calcolato sullo stato antecedente a detto frazionamento.

5.3.6

Possono essere effettuati trasferimenti di diritti edificatori tra suoli urbanizzati pertinenziali individuati ai sensi dei precedenti articoli esclusivamente se i rispettivi lotti risultano finitimi.

5.3.7

Per gli edifici residenziali il cui lotto pertinenziale censito o censibile ricade in parte nel sistema dei suoli urbani e in parte in altre perimetrazioni come definite dal RU nelle quali non è prevista l'applicazione dell'indice fondiario generalizzato, valgono i seguenti criteri:

- a) contribuiscono al calcolo del volume esistente (**Vc**) tutti i volumi, anche accessori o pertinenziali, che insistono sulla superficie fondiaria del lotto (**Sfc**);
- b) la superficie fondiaria del lotto (**Sfc**) ammessa al calcolo per la determinazione del **volume residuo** sarà solo quella che risulterà non appartenere ad altre perimetrazioni, definite dal RU, nelle quali non è prevista l'applicazione dell'indice perequativo.

5.4 Addizioni volumetriche al PEE: calcolo e utilizzazione dell'indice fondiario

5.4.1

Per effettuare addizioni volumetriche a un edificio residenziale esistente deve essere verificata l'esistenza di un **volume residuo** calcolato sul lotto pertinenziale secondo la seguente formula: **volume residuo**=[(**Sfc*****I**)-**Vc**]***Fr** (dove **Sfc** = superficie fondiaria complessiva del lotto, **I** = indice fondiario, **Vc** = volumetria complessiva residenziale e delle pertinenze edificate che insistono sul lotto, **Fr** = fattore di riduzione pari a 0,5).

5.4.2

Nel caso si riscontri la sussistenza di volume residuo, questo può essere utilizzato per l'incremento della volumetria residenziale esistente, da effettuarsi nei limiti della **sagoma planimetrica** esistente e sino alla concorrenza di una altezza massima di ml. 9,30 attraverso interventi di ristrutturazione, sopraelevazione o sostituzione edilizia.

Gli interventi saranno possibili a condizione che risulti verificata, a seguito dell'intervento, la dotazione di parcheggi privati necessaria per legge: la realizzazione di tali opere pertinenziali, se non interrato, incide sulle volumetrie come calcolate nel precedente comma.

Nel caso sussista una quantità di **volume residuo eccedente** la capacità volumetrica consentita dal profilo planimetrico e dall'altezza massima, detta quantità volumetrica restante **non potrà essere utilizzata**.

5.4.3

Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica che comportino demolizione, ricostruzione e accorpamento di annessi residenziali che non comportino incremento della sagoma planimetrica esistente, ma con le seguenti distinzioni:

- a) nel caso di opere –dotate di titolo abilitante – realizzate antecedentemente al 07.04.1989 (Legge 24 marzo 1989 n. 122) queste contribuiscono a verificare la volumetria residenziale;
- b) nel caso di opere (garage) realizzate successivamente al 07.04.1989 comunque in forza della Legge 24 marzo 1989 n. 122, queste non contribuiscono a verificare la volumetria residenziale e per loro non è ammesso nessun cambio di destinazione;
- c) nel caso di opere – dotate di titolo abilitante - realizzate successivamente al 07.12.1999 (LR 14 ottobre 1989 n.52) queste non contribuiscono a verificare la volumetria residenziale e per loro non è ammesso nessun cambio di destinazione.

5.4.4

Si determina che la realizzazione di parcheggi interrati pertinenziali di cui all'art.9 Legge 24 marzo 1989 n. 122 realizzati esternamente alle aree di sedime pertinenziale degli edifici interessati, **non costituiscono** nuova occupazione di suolo a fini residenziali.

5.5 Addizioni volumetriche al PEE: il regime ordinario e il regime straordinario

5.5.1

Si intende per regime ordinario per le addizioni volumetriche al PEE residenziale la possibilità di procedere attraverso titolo abilitante diretto per gli interventi di cui al precedente articolo 5.4.

5.5.2

Si intende per regime straordinario per le addizioni volumetriche al PEE residenziale l'obbligo di procedere attraverso piani attuativi o di programmazione complessa preliminarmente al rilascio del titolo abilitante, per accedere ad una attività concertativa con il comune.

Tale procedura consente di operare eccezioni alle norme di cui al precedente art.5.4 in termini volumetrici, consentendo l'utilizzazione del volume residuo eccedente anche in deroga ai limiti della **sagoma planimetrica** esistente, ma in ogni caso non superando un rapporto di copertura pari al 40% e una altezza dell'edificio di m.9,30.

L'attività concertativa, riferita a tali interventi di iniziativa privata, stabilirà degli interventi compensativi (o delle controprestazioni) giustamente dimensionate a carico del proponente, secondo direttive che verranno espresse con apposita **deliberazione comunale**, in conformità con gli obiettivi di cui all'art 1 del PS, e che dovranno essere comunque finalizzate al miglioramento della qualità urbana dell'intero insediamento od a sopperire agli eventuali deficit degli standard dell'Utoe di appartenenza come verificati all'Allegato 2 delle presenti NTA.

5.5.3

Agli edifici residenziali che risultano censiti o censibili nel sistema dei suoli urbanizzati che ricadono all'interno del sistema dei terrazzamenti o del sistema paesaggistico forestale del monte si applica il solo regime ordinario. Tale disposizione è applicata anche nel caso in cui una parte del lotto pertinenziale, indipendentemente dalla sua estensione, ricada all'interno dei sopracitati sistemi.

5.6 Interventi che richiedono nuovi impegni di suolo

5.6.1

I nuovi impegni di suolo da destinare alle funzioni di tipo urbano sono prioritariamente indicati dal PS.

5.6.2

Non sono previsti ulteriori nuovi impegni di suolo a fini urbani (cioè con destinazione produttiva, residenziale, commerciale, direzionale, infrastrutturale e servizi) che non siano di iniziativa dell'ente pubblico e promossi per pubblica utilità.

5.6.3

Tali nuovi impegni di suolo saranno preliminarmente statuiti attraverso piani attuativi o atti di pianificazione complessa nei quali verranno, oltre ai contenuti di legge, obbligatoriamente osservate le seguenti disposizioni:

- a) L'effettuazione di verifiche valutative sulla sostenibilità urbana, ambientale e paesaggistica complessiva dell'intervento, anche ai sensi del Titolo II Capo I della LR n.1/2005 e s.m. e i.;
- b) Siano attivate le procedure di cui all'art.2 della Dir. 2003/35/CE del 26 maggio 2003 anche attraverso la nomina e le funzioni del Garante della comunicazione di cui al Capo III del Titolo II della LR n.1/2005 e s.m. e i.

5.7 Orti periurbani

5.7.1

In coerenza con quanto previsto dall'art.5.1 del PS, per le aree esistenti all'interno della perimetrazione del sistema che risultano inedificate e non pertinenti agli edifici censiti nella carta UdSU, si deve disciplinare le attività esistenti favorendo quelle rurali e si deve coerentemente perseguire la valorizzazione delle risorse del territorio, ivi comprese le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero e la produzione per autoconsumo.

E' dunque consentita per tali finalità la realizzazione di piccoli annessi - in conformità ed alle condizioni previste dall'art.41 commi 5, 6, 7, 8 e 9 della LR n.1/2005 e s.m. e i - secondo le seguenti soglie dimensionali:

- a) per fondi con superficie maggiore o uguale a 6.000 mq è consentita la realizzazione dei locali agricoli destinati all'autoconsumo;
- b) per fondi con superficie minore di 6.000 mq e non inferiore a 3.000 mq è consentita la realizzazione di manufatti precari.

Tale facoltà può essere esercitata dai soggetti abilitati una sola volta all'interno del territorio comunale e le caratteristiche tipologiche e costruttive dei manufatti dovranno uniformarsi a quelle indicate all'interno delle **Schede Norma**.

5.7.2

I locali agricoli destinati all'autoconsumo e i manufatti precari possono essere realizzati solo se intervengono tutte le seguenti condizioni:

- a) il fondo non sia interno, parzialmente compreso o finitimo con ambiti di invariante strutturale come definiti e individuati dal PS e perimetrati dal RU;
- b) il fondo sia totalmente privo di costruzioni;
- c) il fondo sia interamente costituito da una superficie coltivata mantenuta in produzione;
- d) il fondo non sia pervenuto in proprietà attraverso atti di compravendita a seguito di frazionamento fondiario avvenuto in data successiva alla data di deliberazione di approvazione del PS, con l'esclusione dei casi indicati dal comma 6 dell'art.3 della LR n.64/95 e s.m. e i.

Per quanto concerne il precedente punto sono comunque fatti salvi i trasferimenti in sede di permuta di immobili agricoli o di aggiustamenti di confine, quelli derivanti obbligatoriamente dall'applicazione di normative comunitarie o nazionali, oppure che abbiano origine da:

- I. risoluzione di contratti di mezzadria o di altri contratti agrari;
- II. estinzione di enfiteusi o di servitù prediali;
- III. procedure espropriative;
- IV. successioni ereditarie;
- V. divisioni patrimoniali quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente l'entrata in vigore della presente legge;
- VI. cessazione dell'attività per raggiunti limiti di età degli imprenditori a titolo principale.

5.7.3

I soggetti abilitati alla realizzazione dei locali agricoli destinati all'autoconsumo ed i manufatti precari sono solo quelli che non esercitano attività agricole. Ai fini del presente RU, sono considerate attività agricole quelle previste dall'art. 2135 del Codice Civile nonché quelle qualificate come agricole da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali, e sono considerate connesse a quelle agricole, oltre all'agriturismo, le attività esercitate da una o più aziende agricole ai sensi dell'art. 2, comma 2 della LR 64/95 e s.m.

5.7.4

I locali agricoli destinati all'autoconsumo – di superficie lorda non superiore a mq 12 – devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) altezza della gronda dal suolo non superiore a m. 2,20 nel punto in cui l'annesso emerge maggiormente dal suolo;
- b) altezza media interna non superiore a m. 2,40;
- c) divieto di installare cucine all'interno dell'annesso e di eseguire allacciamenti alle reti di impianti elettrici, telefonici od altre utenze;
- d) divieto di porre solai all'interno;
- e) obbligo di eseguire la pavimentazione interna senza la realizzazione di vespai o solai;
- f) superficie finestrata per aero-illuminazione non superiore ad 1/8 della superficie utile interna;
- g) divieto di abbattere alberi e alterare sistemazioni idraulico-agrarie preesistenti o posizionare nel fondo qualsiasi manufatto non autorizzato che alteri lo stato dei luoghi;
- h) divieto di aprire nuovi percorsi di accesso;
- i) obbligo di localizzare i locali a contatto o nelle immediate vicinanze di edifici preesistenti - purché questi non siano sottoposti a vincolo specifico di tutela o non siano di particolare pregio architettonico/ambientale -, e/o di viabilità esistente, e/o di muri di terrazzamento o di confine esistenti.

5.7.5

La realizzazione di locali agricoli destinati all'autoconsumo dovrà essere comunque preceduta – prima del rilascio del titolo abilitante - dalla redazione di un PSA come definito dall'art.11 del PS e detti locali non potranno in nessun caso mutare la loro destinazione d'uso e debbono essere rimossi nei casi previsti dal comma 6 dell'art.41 della della LR n.1/2005 e s.m. e i.

5.7.6

I manufatti precari saranno realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra e che richiedano esclusivamente semplici opere di ancoraggio che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi.

Il manufatto non potrà avere una superficie lorda superiore a mq 6 ed una altezza massima interna superiore a ml 2,10.

5.7.7

L'installazione dei manufatti precari potrà essere realizzata previa comunicazione al Sindaco, che configura una autorizzazione di durata annuale ma rinnovabile attraverso successiva reiterazione dell'istanza, nella quale l'interessato dichiara:

- a) le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, e la collocazione del manufatto;
- b) il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno;
- c) il rispetto delle norme di riferimento;
- d) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato.

6 I Sistemi: il sistema della pianura alluvionale non ancora urbanizzata

6.1 Norme generali di sistema

Il RU per il presente sistema persegue prioritariamente gli obiettivi paesaggistico ambientali riconosciuti dal PS.

Vengono perciò ribaditi tutti i dettati degli artt.5.5 e 8.2 del PS, in particolare quelli mirati al mantenimento delle peculiarità ambientali proprie della piana anche attraverso la conservazione di zone inedificate anche attraverso la costituzione di un parco urbano che salvaguardi il cono visivo di carattere paesaggistico esistente tra il sistema vallivo e la piana.

Le norme del RU di cui al presente sistema sono integrate dai contenuti della Direttiva della Giunta Comunale del 2 febbraio 2006 di cui all'art.1.4 "Altre prescrizioni" delle presenti NTA.

Nell'ambito del sistema non sono in ogni caso consentiti gli interventi relativi ad annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo di cui all'art.3 comma 11^a della LR 64/1995 e s.m. e i..

Per il patrimonio edilizio esistente sono comunque consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola ed i mutamenti di destinazione d'uso come previsti dall'art.5bis e 5ter della LR n.64/1995 e s.m., nel rispetto della vigente legislazione .

Negli ambiti del sistema trova applicazione la disciplina delle attività agrituristiche previste dalla vigente legislazione.

Nell'ambito del sistema è da considerarsi comunque esclusa l'applicazione di quanto previsto dall'art.79, 2 comma, lettera d) punto 3 della LR n.1/2005 e s.m. e i.

6.2 Nuovi impegni di suolo a fini edificatori per le attività rurali aziendali

6.2.1

Sono ammessi gli interventi di edificazione per nuovi edifici rurali ad uso annesso rustico o ad uso abitativo rurale, a seguito dell'approvazione del PMAA di cui all'art.4 comma 1 della LR n.64/1995.

6.2.2

Non sono in ogni caso consentiti gli interventi relativi ad annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo di cui all'art.3 comma 11[^] della LR 64/1995 e s.m. e i..

6.3 Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo

6.3.1

Sono ammessi per il patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo senza aumenti di SU gli interventi – come definiti dalla vigente legislazione - relativi a:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia, con i limiti precedentemente espressi;
- d) sostituzione edilizia non assimilabile all'intervento di ristrutturazione;

6.3.2

Sono ammessi i cambi di destinazione a fini residenziali del patrimonio agricolo come previsti dall'art.5bis e 5ter della LR n.64/1995 e s.m. e i., con l'obbligo della redazione di un Piano di Sistemazione Ambientale come definito dall'art.11 del PS ed a patto che:

- l'edificio rurale abbia una superficie utile superiore o uguale a mq 70 nel caso si richieda il cambio di destinazione d'uso esclusivamente per fini residenziali;
- si effettui la risistemazione delle viabilità di accesso e di parcheggi accessori anche ad uso pubblico lungo le dette viabilità o previo interventi, comunque di interesse pubblico, che saranno successivamente specificati in sede di approvazione del relativo PSA, ed i cui oneri saranno a carico del soggetto proponente le trasformazioni edilizie.

Nello specifico PSA saranno perciò definiti a carico del soggetto proponente:

- gli oneri derivanti dalle sistemazioni ambientali di cui al 4° comma dell'art. 5ter della LR n.64/1995 e s.m. e i. ;
- gli oneri per l'adeguamento delle urbanizzazioni necessarie a raggiungere i requisiti di abitabilità del nuovo elemento insediativo urbano.

6.4 Interventi che richiedano nuovi impegni di suolo

6.4.1

Ogni intervento indicato dal RU che richieda nuova occupazione di suolo a fini urbani (cioè con destinazione produttiva, residenziale, commerciale, direzionale, infrastrutturale e servizi) e che sia di iniziativa privata, deve essere preliminarmente statuito attraverso un piano attuativo o un atto di pianificazione complessa nel quale vengano, oltre ai contenuti di legge, obbligatoriamente osservate le seguenti disposizioni:

- a) L'applicazione di criteri perequativi nella definizione e nella programmazione degli interventi;
- b) L'effettuazione di verifiche valutative sulla sostenibilità urbana, ambientale e paesaggistica complessiva dell'intervento, anche ai sensi del Titolo II Capo I della LR n.1/2005 e s.m. e i.;
- c) La formalizzazione delle conclusioni documentali dell'attività concertativa svolta con il comune, riferita agli interventi di iniziativa privata, nelle quali siano garantiti degli interventi compensativi (o delle controprestazioni) giustamente dimensionati a carico dei proponenti, secondo direttive che verranno espresse con apposita **deliberazione comunale**, in conformità con gli obiettivi di cui all'art 1 del PS, e che dovranno essere comunque finalizzate al miglioramento della qualità urbana dell'intero insediamento od a sopperire agli eventuali deficit degli standard dell'Utoe di appartenenza come verificati all'Allegato 2 delle presenti NTA;
- d) Siano attivate le procedure di cui all'art.2 della Dir. 2003/35/CE del 26 maggio 2003 anche attraverso la nomina e le funzioni del Garante della comunicazione di cui al Capo III del Titolo II della LR n.1/2005 e s.m. e i.

6.4.2

Per gli interventi di cui al precedente articolo ma di iniziativa pubblica o mista pubblico-privata, le disposizioni obbligatorie da osservarsi nei piani attuativi o negli atti di pianificazione complessa – oltre a quelle previste per legge – sono rappresentate dai punti b) e d) del medesimo articolo.

7 Lo Statuto dei luoghi: le ville storiche

7.1.1

Per tutti gli edifici di cui al presente Statuto da sottoporre a qualsiasi tipologia di intervento edilizio, compresi gli interventi di cui alla lettera a) comma 1^a dell'art.149 del D.Lgs.n.42/2004, deve essere preliminarmente effettuata - anche negli spazi interni dei fabbricati - una attenta verifica sulla presenza dei beni di cui all'art.50 del D.Lgs.n.42/2004, ai sensi e per gli effetti del medesimo articolo.

7.1.2

Per gli edifici e i relativi complessi pertinenziali censiti nella Tavola n.3 del PS “L’Ambito tecnico normativo: Carta delle Ville e dei Palazzi” indipendentemente dalla loro appartenenza a Sistemi o UTOE, sono consentite in **regime ordinario** e nel rispetto dei contenuti dell’art.81 della LR n.1/2005 le seguenti tipologie di intervento:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria come definiti all’art. 80 della LR n.1/2005 nel rispetto comunque dei contenuti di cui al quarto comma dell’art.79 della legge;
- b) Interventi di manutenzione straordinaria di cui alla lettera b) del secondo comma dell’art.79 della LR n.1/2005 nel rispetto di quanto specificato al quarto comma del medesimo articolo;
- c) Interventi di restauro e risanamento conservativo di cui alla lettera c) del secondo comma dell’art.79 della LR n.1/2005 con l’esclusione del cambio di destinazione d’uso e nel rispetto di quanto specificato al quarto comma del medesimo articolo;

Gli interventi di cui ai precedenti punti b) e c) necessitano della redazione di un piano attuativo relativo all’intero complesso pertinenziale come individuato nella Tavola n.3 del PS “L’Ambito tecnico normativo: Carta delle Ville e dei Palazzi”, e più precisamente come meglio identificati nel PS al documento n.3 “Elaborati del Quadro Conoscitivo di schedatura delle Ville storiche (relazione in A3)”.

7.1.3

Per gli edifici e i relativi complessi pertinenziali censiti nella Tavola n.3 del PS “L’Ambito tecnico normativo: Carta delle Ville e dei Palazzi” sui quali non intervenga un vincolo diretto del D.Lgs.n.42/2004 od altri specifici provvedimenti di tutela storico-architettonica e paesaggistica e siano dunque assoggettabili alle procedure del protocollo d’intesa tra il comune di Calci e la Soprintendenza, sono consentiti in **regime straordinario** e comunque nel rispetto dei contenuti di cui all’art.81 della LR n.1/2005, interventi di ristrutturazione edilizia come definiti all’art.79 della LR n.1/2005, secondo comma lettera d), con l’esclusione dei punti 1) e 3) del medesimo articolo, alle seguenti condizioni:

- a) che gli interventi siano preliminarmente compresi nella redazione di un piano attuativo relativo all’intero complesso pertinenziale, dal quale risultino gli interventi compensativi (o le controprestazioni) - determinati prioritariamente in conformità con gli obiettivi di cui all’art 1 del PS - a carico dei proponenti e che costituiscano un indiscusso vantaggio o interesse pubblico;
- b) che gli interventi siano realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali, decorativi e strutturali dell’organismo edilizio;
- c) che l’eventuale inserimento di nuove e/o diverse funzioni risulti compatibile con la struttura del complesso edilizio e non ne pregiudichi la qualità architettonica;
- d) che la trasformazione riguardi preferibilmente una utilizzazione unitaria del complesso edilizio evitando assolutamente l’incremento del numero delle unità immobiliari esistenti;

7.1.4

In parziale deroga rispetto al precedente articolo, per i complessi edilizi ivi considerati, potranno essere ammessi interventi anche di incremento delle volumetrie di cui all’art.79 della LR n.1/2005, secondo comma lettera d), punto 2), e con l’incremento di massimo n.2 unità immobiliari rispetto a quelle esistenti, a patto che:

- I. siano effettuate verifiche valutative sulla sostenibilità urbana, ambientale e paesaggistica complessiva dell’intervento, anche ai sensi del Titolo II Capo I della LR n.1/2005 e s.m. e i.;

- II. gli interventi siano preliminarmente compresi nella redazione di un piano attuativo relativo all'intero complesso pertinenziale, e che avvenga una formalizzazione delle conclusioni documentali dell'attività concertativa svolta con il comune, riferita agli interventi di iniziativa privata, nelle quali siano garantiti degli interventi compensativi (o delle controprestazioni) giustamente dimensionati a carico dei proponenti, secondo direttive che verranno espresse con apposita **deliberazione comunale**, in conformità con gli obiettivi di cui all'art 1 del PS, e che dovranno essere comunque indirizzate a vantaggio della collettività e finalizzate al miglioramento della qualità urbana dell'intero insediamento od a sopperire agli eventuali deficit degli standard dell'Utoe di appartenenza come verificati all'Allegato 2 delle presenti NTA;
- III. gli interventi siano realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali, decorativi e strutturali dell'organismo edilizio;
- IV. l'eventuale inserimento di nuove e/o diverse funzioni risulti compatibile con la struttura del complesso edilizio e non ne pregiudichi la qualità architettonica.

8 Lo Statuto dei luoghi: le invarianti strutturali

8.1 Norme generali

Per il PS costituiscono "Invarianti strutturali" quelle prestazioni, quelle specifiche caratteristiche o quel ruolo e/o funzione che determinati ambiti – urbani o comunque antropizzati – rappresentano e/o svolgono nei confronti dell'intero sistema ambientale insediativo in qualità di componenti peculiari e determinanti, ed esse risultano perimetrare correttamente negli elaborati del RU.

Per tutti gli edifici costruiti precedentemente al 1930 da sottoporre a qualsiasi tipologia di intervento edilizio, compresi gli interventi di cui alla lettera a) comma 1^a dell'art.149 del D.Lgs.n.42/2004, deve essere preliminarmente effettuata - anche negli spazi interni dei fabbricati - una attenta verifica sulla presenza dei beni di cui all'art.50 del D.Lgs.n.42/2004, ai sensi e per gli effetti del medesimo articolo.

8.2 Le invarianti strutturali costituite da tessuti organici – il regime ordinario

8.2.1

Le seguenti norme riguardano le invarianti strutturali perimetrare correttamente negli elaborati del RU e così definite dal PS :

- a) alla lettera A in UTOE 1 "Le caratteristiche e le prestazioni proprie dei principi insediativi riconoscibili ed afferenti al complesso di tessuti organici esistenti tra Castelmaggiore e Ponte Grande, e Siberia-Colle di Pietra";

- b) alla lettera H in UTOE 2 “Le caratteristiche e le prestazioni proprie dei principi insediativi riconoscibili ed afferenti al complesso di tessuti organici esistenti tra Montemagno e Rezzano”;
- c) alla lettera B in UTOE 3 “Le caratteristiche e le prestazioni proprie dei principi insediativi riconoscibili ed afferenti al complesso di tessuti organici esistenti in Calci centro”.

8.2.2

In **regime ordinario** per gli edifici ricadenti in tali ambiti, anche ai sensi dell’art.81 della LR n.1/2005, sono consentiti solo gli interventi di manutenzione di cui alle lettere a) e b) del comma 2 dell’art.79 della LR n.1/2005 che lascino invariato lo stato dei luoghi, senza l’obbligo di redazione di un piano attuativo.

Tutti gli interventi di cui al presente articolo che modifichino lo stato dei luoghi e/o l’aspetto esteriore degli edifici devono obbligatoriamente uniformarsi ai contenuti delle relative **Schede Norma**.

8.2.3

In detti ambiti di invariante non può in nessun caso essere attivato quanto previsto dall’art.79, 2 comma, lettera d) punto 3 della LR n.1/2005.

8.3 Le invarianti strutturali costituite da tessuti organici – il regime straordinario

8.3.1

Per questi ambiti di invariante il PS esplicita che “Per qualsiasi trasformazione degli assetti esistenti dovranno innanzitutto essere intraprese azioni tese a favorire interventi a carattere unitario nei vari ambiti insediativi e tali da consentire un aumento complessivo delle prestazioni del sistema residenziale insediato, in virtù di progetti mirati anche ai singoli corpi edilizi ma attenti a fornire valutazioni di impatto o di intervento per l’intero settore considerato.”

8.3.2

Per le finalità ricordate nel precedente articolo, eventuali trasformazioni strutturali dello stato dei luoghi possono avvenire in **regime straordinario** solo con il concorso delle seguenti condizioni:

- a) sia preliminarmente avviata una procedura di programmazione unitaria relativa all’intero complesso edilizio e pertinenziale, ovvero a quello riconosciuto dal RU quale unità della **macrotrama** dei tessuti insediativi, passibile di indagini e regole di intervento specifiche e separate;
- b) adesione formale ai contenuti del Protocollo d’intesa tra il comune di Calci e la Soprintendenza;
- c) istituendo – per gli interventi di iniziativa privata - formalizzazioni di accordo e/o comunione di intenti tra i proprietari dei complessi edilizi unitari riconosciuti dal RU, dirette all’adeguamento coordinato della qualità edilizia di detti complessi, al fine di garantire un necessario incremento di prestazioni dell’invariante strutturale considerata, secondo i criteri stabiliti dalle **Schede Norma**; con tale presupposto, che vedrà conseguente adeguata

organizzazione procedurale nell'ente, si determina la necessità di una forma di corresponsabilità dei proprietari residenti agli esiti delle trasformazioni edilizie, con implicazioni di tipo valutativo e regolamentare condivise anche se modificabili nel tempo.

8.3.3

Nel caso della procedura di regime straordinario, oltre agli interventi manutentivi, sono consentiti gli interventi:

- a) di restauro e risanamento conservativo come definiti dall'art.79, 2 comma, lettera c) della LR n.1/2005 con la sola esclusione del cambio di destinazione;
- b) pur con l'obbiettivo del mantenimento dei caratteri estetici ed originari ancora riconoscibili degli edifici, il cambio di destinazione e l'incremento di unità immobiliari secondo parametri volumetrici e/o planimetrici dimensionati sugli abitanti potenziali (pari a **110 mc per ogni nuovo abitante** e minimo **n.3 abitanti per unità immobiliare**);

Gli interventi di cui alle precedenti lettere sono possibili solo nel caso che il fabbisogno di parcheggi privati necessario sia risolto all'interno dell'unità edilizia, nella sua area di pertinenza o comunque negli ambiti e per gli effetti di quanto dettato dall'art.9 Legge 24 marzo 1989, n. 122.

8.3.4

Nei casi di procedura di regime straordinario di cui alla lettera b) del precedente articolo, gli interventi descritti possono essere effettuati a patto che:

- I. siano effettuate verifiche valutative sulla sostenibilità urbana, ambientale e paesaggistica complessiva dell'intervento, anche ai sensi del Titolo II Capo I della LR n.1/2005 e s.m. e i., ove risulti anche come l'eventuale inserimento di nuove e/o diverse funzioni risulti compatibile con la struttura del complesso edilizio e non ne pregiudichi la qualità architettonica;
- II. gli interventi siano compresi obbligatoriamente all'interno di un piano attuativo relativo all'intero complesso pertinenziale, e avvenga una formalizzazione delle conclusioni documentali dell'attività concertativa svolta con il comune, riferita agli interventi di iniziativa privata, nelle quali siano garantiti degli interventi compensativi (o delle controprestazioni) giustamente dimensionati a carico dei proponenti, secondo direttive che verranno espresse con apposita **deliberazione comunale**, in conformità con gli obbiettivi di cui all'art 1 del PS, e che dovranno essere comunque indirizzate a vantaggio della collettività e finalizzate al miglioramento della qualità urbana dell'intero insediamento od a sopperire agli eventuali deficit degli standard dell'Utoe di appartenenza come verificati all'Allegato 2 delle presenti NTA.

8.3.5

Negli ambiti di invariante, anche in **regime straordinario**, non può in nessun caso essere attivato quanto previsto dall'art.79, 2 comma, lettera d) punto 3 della LR n.1/2005.

8.3.6

Le strutture esistenti alla data di adozione del RU che abbiano destinazione commerciale, turistico-ricettiva o di servizio, ivi comprese le destinazioni di ristorazione ed i circoli dell'associazionismo con finalità socio-culturali, possono realizzare – per una e una sola volta -

modesti incrementi volumetrici non superiori al **5%** della superficie utile esistente alle seguenti condizioni:

- I. che costituiscano esclusivamente volumi tecnici o di servizio di altezza utile interna non superiore a ml 2,40;
- II. che siano realizzati al solo fine di garantire l'adeguamento igienico sanitario degli assetti esistenti – intesi come capacità ricettiva e spazi di somministrazione o dedicati al consumo - a fronte di esplicita e documentata richiesta degli organi di controllo competenti.

Per la realizzazione di tali interventi deve essere attivata l'intera procedura di **regime straordinario** prevista nei precedenti articoli ed è necessario l'accesso alle procedure del Protocollo d'intesa di semplificazione amministrativa tra il comune di Calci e la Soprintendenza.

8.4 Le invarianti strutturali costituite da complessi pertinenziali di notevole interesse paesaggistico e architettonico

8.4.1 Le caratteristiche e le funzioni del complesso pertinenziale afferente a La Certosa di Calci

L'ambito individuato corrisponde al profilo del parco esistente della Certosa di Calci ed a un intorno denominato "complesso pertinenziale", che individua sia i percorsi privilegiati di arrivo a detto insediamento, con le strutture e le funzioni ad essi connesse, sia quegli areali che ne consentano il mantenimento e/o la valorizzazione per un adeguato inserimento ambientale.

Le trasformazioni necessarie per le finalità di tale ambito sono:

- a) il ripristino della funzionalità e l'individuazione di un sistema degli accessi - anche pedonali - alla Certosa;
- b) la realizzazione di un parcheggio per i veicoli turistici;
- c) la riorganizzazione ed il recupero funzionale degli spazi pubblici afferenti il complesso terziario-residenziale individuabile nell'area compresa tra la strada provinciale Arnaccio Calci incrocio con via S.Vito di sopra, denominata Loc.La Salita;
- d) l'inserimento in detta area di standard di adeguamento - riferibili all'intera Utoe od a porzioni della stessa - e di attrezzature di interesse collettivo anche attraverso la realizzazione di nuove volumetrie;
- e) la realizzazione di spazi pubblici aperti che consentano la costituzione di una centralità funzionale e di servizio per l'intero complesso pertinenziale.

Saranno inoltre determinate:

- I. Le modalità di intervento sul patrimonio edilizio in relazione sia all'interazione con il suolo ed il sottosuolo sia al rischio idraulico ed idrogeologico
- II. Le modalità di intervento sulla risorsa idrica (sia come prelievo che come restituzione) per un corretto utilizzo e sfruttamento della stessa
- III. Specifiche per la salvaguardia della qualità della risorsa idrica
- IV. Specifiche per gli scarichi
- V. Le modalità di intervento sul territorio in relazione alla stabilità e al mantenimento di un corretto assetto idrogeologico.

Le procedure e le modalità attuative di tali interventi, da considerarsi di carattere unitario e strategico per l'intero insediamento, saranno individuate attraverso l'attivazione di Programmi Complessi, siano essi Patti Territoriali, Programmazioni Negoziate, Programmi Integrati di Intervento, Finanza di Progetto o quant'altri strumenti di programmazione – previsti dalla vigente legislazione – riterrà opportuno di attivare l'amministrazione comunale in diretta applicazione del presente Statuto.

8.4.2 Le caratteristiche e le funzioni del complesso pertinenziale afferente al Convento di Nicosia

L'ambito individuato corrisponde al profilo delle proprietà afferenti al complesso del Convento di Nicosia, che individua sia i percorsi privilegiati di arrivo a detto insediamento, con le strutture e le funzioni ad essi connesse, sia quegli areali che ne consentano il mantenimento e/o la valorizzazione per un adeguato inserimento ambientale.

Le trasformazioni necessarie, stabiliti i criteri e le modalità di intervento in relazione al rischio idrogeologico e idraulico, per le finalità di tale ambito sono:

- a) il ripristino della funzionalità e l'individuazione di un sistema degli accessi - anche pedonali - al complesso;
- b) la realizzazione di un parcheggio a valle del complesso stesso;
- c) la riorganizzazione ed il recupero funzionale degli spazi pubblici aperti, monumentali e pertinenziali del complesso;
- d) l'utilizzazione del complesso di edifici per attività di tipo pubblico convegno-congressuale, e/o attrezzature anche private di interesse collettivo, e/o sistemi di ricettività legati ad integrate attività di polo espositivo congressuale, che consentano la costituzione di una centralità funzionale e di servizio di riferimento per l'intero insediamento calcetano;
- e) le tipologie di intervento sui manufatti edilizi saranno il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia - come definite dalla vigente legislazione – secondo le modalità indicate dagli enti preposti al vincolo ed alla tutela.

Le procedure e le modalità attuative di tali interventi, da considerarsi di carattere unitario e strategico per l'intero insediamento, saranno individuate attraverso l'attivazione di Programmi Complessi, siano essi Patti Territoriali, Programmazioni Negoziate, Programmi Integrati di Intervento, Finanza di Progetto o quant'altri strumenti di programmazione – previsti dalla vigente legislazione – riterrà opportuno di attivare l'amministrazione comunale in diretta applicazione del presente Statuto.

8.4.3 Le caratteristiche del complesso pertinenziale afferente alla Villa nella zona di Crespignano

Fermo restando quanto indicato all'art. 7.2.2 del PS, il RU determina:

- a) L'obbligo di non apportare alcuna modificazione all'attuale stato dei luoghi del complesso pertinenziale in assenza di titolo abilitante;
- b) L'obbligo – in caso di necessità di interventi edilizi di modifica dello stato e delle destinazioni attuali - della redazione di un piano attuativo unitario per l'intero complesso pertinenziale e per la Villa;
- c) Che gli interventi ammissibili per le opere e per i manufatti edilizi esistenti appartenenti al complesso pertinenziale siano limitati alla manutenzione ed al restauro conservativo;
- d) L'obbligo di mantenimento in essere degli assetti vegetazionali esistenti nel resede come perimetrato dal PS;

- e) L'obbligo di concordare con gli uffici preposti al vincolo e comunali - in sede di richiesta di titolo abilitante per lavori manutentivi o di restauro - le caratteristiche specifiche degli interventi che si rendano necessari.

8.4.4 Le caratteristiche del complesso pertinenziale afferente alle Ville (GS) zona Le Palanche

Fermo restando quanto indicato all'art. 7.3.2 del PS, il RU determina:

- a) L'obbligo di non apportare alcuna modificazione all'attuale stato dei luoghi del complesso pertinenziale in assenza di titolo abilitante;
- b) L'obbligo - in caso di necessità di interventi edilizi di modifica dello stato e delle destinazioni attuali - della redazione di un piano attuativo unitario per l'intero complesso pertinenziale e per la Villa;
- c) Che gli interventi ammissibili per le opere e per i manufatti edilizi esistenti appartenenti al complesso pertinenziale siano limitati alla manutenzione ed al restauro conservativo;
- d) L'obbligo di mantenimento in essere degli assetti vegetazionali esistenti nel resede come perimetrato dal PS;
- e) L'obbligo di concordare con gli uffici preposti al vincolo e comunali - in sede di richiesta di titolo abilitante per lavori manutentivi o di restauro - le caratteristiche specifiche degli interventi che si rendano necessari.

8.5 *Le altre invarianti strutturali*

8.5.1 Il ruolo e le funzioni assunte dalla rete dei percorsi secondari di penetrazione dai tessuti vallivi verso il monte;

Fermo restando quanto indicato agli artt. 7.1.2, 7.2.2, 7.3.2 del PS, il RU determina:

- a) L'obbligo di mantenimento e di perfetta conservazione per tutti i tratti esistenti ai soggetti responsabili per legge e per il Codice Civile, nel rispetto della classificazione delle infrastrutture deliberata dal Comune di Calci con Deliberazione CC n. 1051 del 24 novembre 1994;
- b) Il divieto di realizzare nuovi percorsi o prolungamenti o deviazioni di tratti esistenti che non siano preventivamente concordati e legittimati da apposito atto abilitante alla trasformazione;
- c) L'obbligo di concordare - in sede di richiesta di titolo abilitante per lavori manutentivi, di modificazione, di ampliamento o di nuova realizzazione di percorsi - le caratteristiche specifiche degli interventi che nelle varie specificità dei casi si rendano necessarie con i preposti uffici comunali.

8.5.2 Le caratteristiche e le prestazioni del complesso di terrazzamenti murati che modellano i versanti

Fermo restando quanto indicato agli artt. 7.1.2, 7.2.2, 7.3.2, 7.4.2 del PS e dall'Ordinanza sindacale n.303 del 6 novembre 2001, il RU determina:

- a) L'obbligo di mantenimento in efficienza della funzione di sostegno dei terrazzamenti esistenti per inibire la mobilitazione della coltre di suolo e possibili fenomeni erosivi;
- b) Il divieto di modificazione delle opere di terrazzamento esistenti in assenza di titolo abilitante e in assenza di verifica – certificata da parte di un tecnico abilitato – della insussistenza di problemi del versante considerato relativi a rischi di mobilitazione della coltre di suolo, possibili effetti locali di erosione sotterranea dovuti a eccessiva infiltrazione o presenza di dissesti significativi dovuti a eventi meteorici;
- c) L'obbligo di concordare - in sede di richiesta di titolo abilitante per lavori manutentivi, di modificazione o di ampliamento delle opere di sostegno - le caratteristiche specifiche degli interventi che nelle varie specificità dei casi si rendano necessarie con i preposti uffici comunali.

8.5.3 Le caratteristiche e la continuità dei percorsi e manufatti idrici ancora esistenti denominati "aldio" e "gore" di originario supporto agli antichi opifici idraulici

Fermo restando quanto indicato all'art. 7.1.2 del PS e dall'Ordinanza sindacale n.303 del 6 novembre 2001, il RU determina:

- a) L'obbligo di mantenimento in efficienza della funzionalità e dei percorsi occupati da detti manufatti idrici;
- b) Il divieto di modificazione di tali opere esistenti in assenza di titolo abilitante;
- c) L'obbligo di concordare con i preposti uffici comunali - in sede di richiesta di titolo abilitante per lavori manutentivi o di modificazione di tali opere - le caratteristiche specifiche degli interventi che nelle varie specificità dei casi si rendano necessarie.

8.5.4 Le caratteristiche dell'antico sistema di fortificazioni di crinale e vallivo comprendente la Verruca

Fermo restando quanto indicato all'art. 7.2.2 del PS, il RU determina:

- a) L'obbligo di manutenzione delle opere e dei manufatti edilizi esistenti con materiali identici agli attuali;
- b) L'obbligo di concordare con gli uffici preposti al vincolo e comunali - in sede di richiesta di titolo abilitante per lavori manutentivi - le caratteristiche specifiche degli interventi che si rendano necessari.

8.5.5 Il ruolo e le prestazioni che possono assumere le acque a carattere minerale e termo-minerale presenti in località La Gabella

Fermo restando quanto indicato all'art. 7.4.2 del PS, il RU determina:

- a) L'obbligo di valutare quantitativamente la qualità ed i volumi di risorsa idrica termale sfruttabile nonché la sua vulnerabilità attraverso:
 - I. Individuazione dei circuiti idrogeologici della risorsa termale, delle aree di ricarica;
 - II. Determinazione dei parametri idraulici dell'acquifero;
 - III. Determinazione del chimismo delle acque anche in funzione del tempo;
 - IV. Individuazione dei potenziali centri d'inquinamento.
- b) Il divieto di utilizzare la risorsa al di sopra dei limiti della sua sostenibilità o per utilizzi differenti da quelli termali

c) L'obbligo di effettuare verifiche dell'impatto idrogeologico dello sfruttamento della risorsa acqua termale sui corpi idrici circostanti e di produrre simulazioni degli effetti derivanti dal pompaggio.

Le attività di trasformazione e di nuovi impegni di suolo relative all'art. 7.4.2 del PS inerenti gli **Insedimenti turistico-ricettivi legati alla risorsa termale che rappresentino nuovi impegni di suolo** possono essere intraprese solo in seguito all'espletamento delle prescrizioni di cui al presente articolo.

9 Lo Statuto dei luoghi: condizioni di accesso al protocollo di semplificazione amministrativa

9.1.1

In armonia con i contenuti del PS, si statuisce un Protocollo di semplificazione amministrativa con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, per il Patrimonio Storico, Artistico e Etnoantropologico per le Province di Pisa e Livorno, che ha per oggetto tutte le iniziative di trasformazione edilizia insistenti nelle aree tutelate ai sensi e per gli effetti del D.Lgs.n.42/2004 nell'ambito territoriale del comune di Calci.

Il Protocollo mira sia alla valorizzazione del territorio del Comune di Calci, che riveste notevole rilevanza paesaggistica, architettonica, storica, artistica e monumentale, sia a concordati obiettivi interistituzionali indirizzati a:

- a) Perseguire un controllo di dettaglio sulle qualità di trasformazione del territorio.
- b) Salvaguardare le diversità e le peculiarità insediative contro l'omologazione.
- c) Garantire un insieme di regole comportamentali certe.
- d) Costituire un principio di efficienza amministrativa.
- e) Coniugare la volontà collaborativa con gli enti preposti alla tutela con una rinnovata consapevolezza da parte degli operatori e della comunità insediata.

9.1.2

I beni soggetti a tutela **interessati alle procedure del protocollo** sono:

- a) le categorie di immobili ed aree elencati all'art.136 del D.Leg. n.42/2004;
- b) quelli che alla data di entrata in vigore del D.Leg. n.42/2004 siano oggetto di provvedimenti adottati ai sensi dell'articolo 1-quinquies del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito con modificazioni nella legge 8 agosto 1985, n. 431 e pubblicati nella Gazzetta Ufficiale in data anteriore al 6 settembre 1985;
- c) gli immobili e le aree tutelate ai sensi dell'art.142 del D.Leg. n.42/2004;
- d) i beni interessati dai provvedimenti di cui all'art.157 del D.Leg. n.42/2004 e quelli oggetto di proposta formulata ai sensi degli artt. 138 e 141.

9.1.3

I beni **non assoggettabili alle procedure del protocollo** sono:

- I. Quelli indicati quali *Interventi non soggetti ad autorizzazione* dall'art.149 del D.leg. n.42/2004, ferme restando le obbligatorie verifiche per i beni di cui alla lettera a) dell'art.11 del Codice e per le prescrizioni di cui al successivo art.50, da effettuarsi su tutti gli immobili con epoca di costruzione pari o antecedente al 1930;
- II. Quelli indicati come non sottoponibili alle procedure del protocollo per il loro rilevante interesse dalla competente Soprintendenza;
- III. Quelli insistenti in aree significativamente compromesse o degradate nelle quali – previo concertazione con la competente Soprintendenza - la realizzazione degli interventi di recupero e riqualificazione non richiede il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica [vedi art. 34 lettera c) comma 3 della LR n. 1/2005];
- IV. Quelli afferenti al Titolo IV Capo III della LR n. 1/2005, in quanto le relative trasformazioni fondiari e immobiliari concernono altra normativa concorrente, con la sola esclusione dei beni interessati da cambi di destinazione d'uso da rurale a residenza urbana (già articolo 5ter della LR n.64/1995 e s.m.) e la realizzazione di locali accessori e manufatti precari connessi a l'auto-consumo, come definiti dall'art.41 della LR n. 1/2005 e regolamentati dalle presenti NTA;
- V. Quelli che ricadono nella perimetrazione del Sistema paesaggistico forestale del monte.

9.1.4

Il proponente la trasformazione edilizia di un immobile compreso nelle categorie di beni interessati e assoggettabili alle procedure del Protocollo ha facoltà di determinare se sottoporre o meno il relativo titolo abilitante alle procedure del Protocollo stesso.

Nel caso il proponente non ritenga di accedere alle procedure del Protocollo, l'istanza edilizia procederà per l'autorizzazione amministrativa e paesaggistica nelle modalità ordinarie stabilite dall'art.146 del D.leg. n.42/2004.

9.1.5

La condizione indispensabile di accesso alle procedure del Protocollo sono costituite da:

- a) l'assoggettabilità alle procedure del Protocollo dell'immobile oggetto della trasformazione edilizia;
- b) la conformità del progetto di trasformazione con gli indirizzi specifici individuati dalle **Schede Norma del Protocollo** (costituite per le finalità di cui ai commi 5 e 6 dell'art.146 del D.leg. n.42/2004) che costituiscono parte integrante delle presenti NTA del RU.

9.1.6

Fermo restando che la forma e la completezza delle istanze di intervento siano tali da non richiedere eventuali integrazioni della documentazione di cui al comma 4 dell'art.146 del D.leg. n.42/2004 come definite nelle presenti NTA nell'**Allegato 1 - Documentazione richiesta in applicazione del DPCM 12.12.2005**, e che gli interventi edilizi risultino conformi ai contenuti delle **Schede Norma**, l'iter procedurale garantito dal Protocollo è così determinato:

- a) presentazione del progetto e prime verifiche (con nomina del Resp. del procedimento e riscontro sulla completezza formale entro 15 gg., ai sensi del comma 3 art.82 della LR n.1/2005);
- b) istruzione della pratica e passaggio nelle commissioni con verifica della congruità ai contenuti del protocollo (anche attraverso le procedure di cui al comma 2 dell'art. 88 della LR n.1/2005)

ed espressione del parere di cui al comma 8 dell'art.146 entro 30 gg. dalla presentazione: l'Amministrazione provvede comunque alla trasmissione della pratica alla Soprintendenza ai sensi del comma 7 dell'art.146 del Codice.

- c) rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 9 dell'art.146, entro 40 gg. dalla presentazione;
- d) efficacia del provvedimento autorizzativo dopo 20 gg. dalla sua emanazione come da lettera a) comma 11 dell'art.146 del D.leg. n.42/2004.

9.1.7

Tutti gli interventi edilizi per i quali non siano previste procedure speciali di legge in virtù del loro valore paesaggistico, storico-architettonico o monumentale, e per i quali non venga richiesto l'accesso alle procedure previste dal protocollo, devono nei seguenti casi obbligatoriamente uniformarsi ai contenuti delle **Schede Norma**:

- a) nelle procedure di regime ordinario su edifici appartenenti alle Invarianti strutturali costituite da tessuti organici;
- b) nelle procedure di regime straordinario;
- c) nei casi in cui in luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione il richiedente si impegni a realizzare in proprio le opere di urbanizzazione secondo le modalità stabilite da apposita convenzione;
- d) in tutti quei casi in cui per la tipologia di intervento prevista sia necessaria la realizzazione, a carico del privato, di opere di adeguamento delle urbanizzazioni o interventi di pubblico interesse, finalizzati al miglioramento complessivo della qualità dell'insediamento.

Per le rimanenti opere o interventi le **Schede Norma** hanno valore cogente solo se la trasformazione edilizia viene operata attraverso la procedura del Protocollo.

9.1.8

Al fine di ottenere l'autorizzazione di cui all'art.146 del D.leg. n.42/2004, per tutti gli interventi di trasformazione non sottoponibili alle procedure del Protocollo di semplificazione amministrativa come definito dalle presenti NTA dovrà essere prodotta integralmente la documentazione prevista nell'Allegato al DPCM 12 dicembre 2005. Nel caso vi fosse l'obbligo – per tali interventi – di redigere un Piano di Sistemazione Ambientale come definito dall'art.11 del PS, gli elaborati richiesti per la redazione di detto piano si intendono come integrativi a quelli previsti dal DPCM 12 dicembre 2005.

9.1.9

Per le tipologie di intervento incluse nel Protocollo di semplificazione amministrativa come definito dalle presenti NTA, nel caso vi fosse l'obbligo per tali interventi di redigere un Piano di Sistemazione Ambientale come definito dall'art.11 del PS, gli elaborati richiesti per la redazione di detto piano si intendono come integrativi a quelli previsti nell'**Allegato 1**.

9.1.10

Per tutti gli edifici costruiti precedentemente al 1930 da sottoporre a qualsiasi tipologia di intervento edilizio attraverso le procedure afferenti al Protocollo, compresi gli interventi di cui alla lettera a) comma 1^a dell'art.149 del D.Lgs.n.42/2004, deve essere preliminarmente effettuata - anche negli spazi interni dei fabbricati - una attenta verifica sulla presenza dei beni di cui all'art.50 del D.Lgs.n.42/2004, ai sensi e per gli effetti del medesimo articolo.

10 Insediamenti urbani che richiedono nuove occupazioni di suolo: principi perequativi

10.1 Finalità

10.1.1

Qualsiasi intervento che rappresenti nuovi impegni di suolo ai fini dell'urbanizzazione è definito da un atto di governo del territorio, sia piano attuativo sia atto di pianificazione complessa ai sensi della vigente legislazione. Questi possono essere di iniziativa pubblica, di iniziativa privata, o di tipo misto e saranno redatti in conformità dei successivi principi di perequazione. Ogni atto di pianificazione specificherà all'interno delle proprie norme tecniche le particolari procedure di attuazione della perequazione urbanistica in conformità dei principi sanciti dal RU.

10.1.2

L'obiettivo della perequazione è rappresentato dalla opportunità di promuovere forme di equa distribuzione di oneri e benefici tra i proprietari delle aree che saranno interessate da interventi edilizi di trasformazione, e proprietari delle aree vincolate o che saranno vincolate per la realizzazione degli standard urbanistici o da opere strutturali o infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico.

A tal fine il RU perimetra un ambito di trasformazione al quale risulta assegnata una potenzialità edificatoria unitaria media (**It**) in grado di soddisfare i dimensionamenti previsti dal PS.

Il RU stabilisce la zona che sarà concretamente interessata dalla edificazione delle volumetrie determinate dal dimensionamento del PS dove cioè saranno concentrate le potenzialità edificatorie (**It**), mentre sarà compito dell'atto di governo o del piano attuativo di cui al precedente articolo individuare le ulteriori zone interessate alla realizzazione degli standard urbanistici, agli interventi di natura strutturale e strategica, alle dotazioni infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico.

10.2 Procedure

10.2.1

Per i terreni che risulteranno interessati concretamente dalla edificazione dalle volumetrie stabilite nell'ambito di trasformazione individuato dallo strumento attuativo si dovrà versare all'Amministrazione Comunale una somma pari al valore commerciale della maggiore volumetria loro attribuita, rispetto alla potenzialità edificatoria media ad essi pertinente; tale valore commerciale, in difetto di accordo tra tutti i privati interessati, sarà stabilito da un collegio peritale designato dal Comune d'intesa con i proprietari dei terreni interessati.

10.2.2

I terreni che, pur non essendo interessati dalla edificazione delle volumetrie stabilite nell'ambito di trasformazione individuato, saranno comunque destinati agli standard urbanistici o alla realizzazione di opere, interventi, strutture o infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, saranno ceduti al Comune e saranno compensati mediante pagamento:

- a) di una somma pari al valore commerciale della potenzialità edificatoria media di pertinenza all'area interessata da standard o da opere pubbliche o di interesse pubblico, eventualmente decurtata della percentuale corrispondente al coefficiente di riduzione **K**, individuato secondo il tipo di vincolo sovraordinato già gravante sull'area stessa.
- b) di una somma pari al valore agricolo unitario medio stabilito dalla Regione Toscana e pubblicato nel BURT immediatamente precedente alla data di cessione.

10.2.3

I pagamenti di cui alla lettera a) del precedente articolo troveranno la loro copertura nelle somme versate all'Amministrazione dai soggetti proprietari delle aree interessate concretamente dalle volumetrie edificatorie; le somme di cui alla lettera b) del precedente articolo troveranno la loro copertura nei versamenti che gli operatori dovranno effettuare a favore dell'Amministrazione sia in termini di urbanizzazione primaria afferente le concessioni edilizie, sia in ottemperanza agli obblighi o agli impegni richiesti dal Comune o che siano assunte dagli operatori nelle fasi concertative con l'ente.

10.2.4

Pertanto in applicazione agli enunciati principi perequativi e indipendentemente dalle specifiche destinazioni previste dai piani attuativi, fatte salve le limitazioni d'uso sovraordinate alle scelte pianificatorie comunali, si stabiliscono ai fini del calcolo perequativo i seguenti parametri:

Il valore della potenzialità edificatoria unitaria media delle aree che costituiscono l'ambito della trasformazione (**It**) è determinata come segue: **It** = **Su/St**, dove **Su** è la superficie utile di pavimento da realizzare nell'ambito della trasformazione, data dalla somma di **Sup** + **Sut** + **Sud** + **Suf** (intendendo con **Sup** la superficie utile produttiva, con **Sut** la superficie utile turistica, con **Sud** la superficie utile direzionale e con **Suf** la superficie utile per servizi e commercio), e dove **St** è la superficie territoriale totale delle aree comprese nell'ambito della trasformazione, data dalla somma **St** = **S1** + **S2** +**S(n)** (intendendo con **S1**, **S2**,...**S(n)** la superficie effettiva delle singole porzioni

di terreno comprese nella superficie territoriale totale dell'ambito della trasformazione, eventualmente ridotte in base ai coefficienti **K**.

10.2.5

I coefficienti di riduzione **K** sono così determinati:

| Classificazione | Tipi di vincolo <i>(indicati negli elaborati del PS)</i> | Coeff. K |
|---|---|-----------------|
| Aree non vincolate | - | 1.00 |
| Aree condizionate dalla presenza di vincoli | Vincolo ex lege 1497/39 Vincolo ex D.Lgs.n.42/2004 (archeologico): aree indiziate Vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/23 Vincolo idrogeologico e forestale ex D.C.P. n° 89/99 Aree classificate a pericolosità idraulica elevata (P.I.E) nella "Carta del rischio di esondazione" Aree classificate in classe 3 di pericolosità nella "Carta della pericolosità geologica" (...) | 0.80 |
| Aree fortemente condizionate dalla presenza di vincoli | Vincolo ex D.Lgs.n.42/2004 (archeologico): - aree fortemente indiziate - aree vincolate Aree classificate a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.ME) nella "Carta del rischio di esondazione" Aree classificate in classe 4 di pericolosità nella "Carta della pericolosità geologica" (...) | 0.40 |
| Aree inedificabili per la presenza di vincoli | Riserva biogenetica ex D.M. 13.07.1977 Ambiti A1 relativi ai corsi d'acqua di cui alla D.C.R. 230/94 Aree interessate da elettrodotto Fasce di rispetto stradali Distanze dai Pozzi di approvvigionamento potabile (...) | 0 |

11 Utoe 1 (da TreColli-Siberia a San Rocco)

11.1 Norme di raccordo

11.1.1

Il RU recepisce direttamente i contenuti di cui all'art. 7.1 del PS e le direttive contenute:

- a) Nel vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica del territorio;
- b) Nel vigente PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE – P.E.E.P. 2005 del Comune di Calci ed in particolare nelle sue NTA;
- c) Nella Direttiva della Giunta Comunale del 2 febbraio 2006 di cui all'art.1.4 “Altre prescrizioni” delle presenti NTA;
- d) Nel Programma per l'accessibilità urbana – Allegato 3 del RU – definito ai sensi dell'art.55, comma 4[^], lettera g) della LR 3 gennaio 2005 n.1 e s.m. e i.

11.1.2

Il RU recepisce le direttive previste dal PS all'art.7.1.5 “Utoe 1- dimensionamento” relativamente alla quota di patrimonio edilizio esistente residenziale non utilizzato e impiegabile a fini turistico ricettivi per una quantità pari a mc. 8.400.

A tal fine saranno rilasciati atti abilitanti per gli immobili interessati esclusivamente sino al concorso della citata quantità volumetrica.

11.2 Mutamenti di destinazione d'uso di immobili urbani

11.2.1

Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso e dunque sottoposti a richiesta di titolo abilitante – anche in assenza di opere edilizie - i passaggi tra le seguenti categorie:

- a) residenziale;
- b) abitativa a finalità ricettiva extra-alberghiera (Titolo 2, Capo II, Sezione III della LR n.42/2000);
- c) industriale e artigianale;
- d) commerciale;
- e) turistico-ricettiva;
- f) direzionale;
- g) di servizio;
- h) commerciale all'ingrosso e depositi;
- i) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge;
- j) ricreativo culturale;
- k) strutture sportive;
- l) attrezzature e servizi per il trasporto.

11.2.2

I mutamenti di destinazione d'uso tra le categorie residenziale, industriale e artigianale, di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi, sono realizzabili esclusivamente mantenendo le quantità volumetriche originarie e necessitano, precedentemente al rilascio del titolo abilitante, della redazione di un piano attuativo o di un atto di pianificazione complessa che garantisca:

- I. L'effettuazione di verifiche valutative sulla sostenibilità urbana, ambientale e paesaggistica complessiva dell'intervento, anche ai sensi del Titolo II Capo I della LR n.1/2005 e s.m. e i.;
- II. La formalizzazione delle conclusioni documentali dell'attività concertativa svolta con il comune, riferita agli interventi di iniziativa privata, nelle quali siano garantiti degli interventi compensativi (o delle controprestazioni) giustamente dimensionati a carico dei proponenti, secondo direttive che verranno espresse con apposita **deliberazione comunale**, in conformità con gli obiettivi di cui all'art 1 del PS, e che dovranno essere comunque finalizzate al miglioramento della qualità urbana dell'intero insediamento od a sopperire agli eventuali deficit degli standard dell'Utoe di appartenenza come verificati all'Allegato 2 delle presenti NTA;
- III. Siano attivate le procedure di cui all'art.2 della Dir. 2003/35/CE del 26 maggio 2003 anche attraverso la nomina e le funzioni del Garante della comunicazione di cui al Capo III del Titolo II della LR n.1/2005 e s.m. e i.

11.2.3

Le varianti ai piani attuativi approvati antecedentemente alla data di approvazione del Piano Strutturale che comportino incremento del carico urbanistico, devono seguire tutte le procedure previste dal precedente articolo.

11.2.4

Non sono comunque consentiti i mutamenti di destinazione d'uso tra la categoria abitativa a finalità ricettiva extra-alberghiera (Titolo 2, Capo II, Sezione III della LR n.42/2000) e la categoria residenziale, quando la prima sia sopravvenuta in forza di un cambio di destinazione ex art.5ter della LR n.64/1995 e s.m. e i. di immobili rurali con superficie utile inferiore a mq 70, localizzati ne Il Sistema dei Terrazzamenti.

11.3 Interventi di natura strutturale e strategica

11.3.1

Nella UTOE 1 sono previsti, nel rispetto dei contenuti del PS, i seguenti interventi di natura strutturale e strategica:

- a) Interventi di miglioramento, adattamento, potenziamento, completamento del tratto di viabilità rappresentata da via del Fienilaccio – via del Pirone, indirizzati ad ottenere una maggiore accessibilità del parcheggio pubblico in corso di realizzazione in adiacenza del Cimitero di Castelmaggiore ed a costituire una percorrenza accessoria, mirata ad un parziale sgravio degli attuali flussi, al tratto di via Butese che collega Calci a Tre Colli ed alla via panoramica Calci-Prato a Ceragiola.

- b) Interventi di miglioramento, adattamento, potenziamento, completamento del tratto di viabilità rappresentata da via Nuova – via di Valle Buia, indirizzati ad ottenere una maggiore accessibilità generalizzata a Castelmaggiore (nella connessione tra via di Villa-Valle Buia e via Butese) ed al parcheggio pubblico in corso di realizzazione in adiacenza del Cimitero di Castelmaggiore. ed a costituire una percorrenza accessoria, mirata ad un parziale sgravio degli attuali flussi, in direzione di Tre Colli ed alla via panoramica Calci-Prato a Ceragiola.
- c) Interventi di miglioramento, adattamento, potenziamento, completamento del tratto di viabilità rappresentata tra Villa e Castelmaggiore dalla via di Villa Valle Buia, indirizzati ad ottenere una maggiore accessibilità generalizzata a Castelmaggiore ed ai parcheggi pubblici da realizzarsi in aderenza di via del Fontanaccio a servizio dell’abitato del nucleo di Corte Gargini-via Don Minzoni, ed a costituire una percorrenza accessoria, mirata ad un parziale sgravio degli attuali flussi, in direzione di Tre Colli ed alla via panoramica Calci-Prato a Ceragiola.
- d) Interventi di miglioramento, adattamento, potenziamento, completamento del tratto di viabilità rappresentata tra Villa e il Colle - dalla via di Villa a via F.Ruschi - indirizzati ad ottenere una maggiore accessibilità generalizzata in direzione di Castelmaggiore ed ai parcheggi pubblici da realizzarsi in aderenza all’abitato del nucleo di Ponte Grande-via Don Minzoni, ed a costituire una percorrenza accessoria, mirata ad un parziale sgravio degli attuali flussi, in direzione di Tre Colli ed alla via panoramica Calci-Prato a Ceragiola.
- e) Interventi di miglioramento, adattamento, potenziamento, completamento del tratto di viabilità rappresentata tra Via Brogiotti e la via panoramica Calci-Prato a Ceragiola, nei tratti via delle Casaline-Loc.Podere Belvedere-Loc.S.Bernardo e via di Caprile di sotto-via di Caprile di sopra-Loc.S.Bernardo, indirizzati ad ottenere una maggiore accessibilità generalizzata in direzione del Monte Serra quale percorrenza accessoria, mirata ad un parziale sgravio degli attuali flussi.
- f) Interventi sugli spazi urbani che perseguano gli obiettivi di cui al Allegato 3 al RU – Programma per l’accessibilità urbana.

11.3.2

La realizzazione degli interventi di cui al precedente articolo, quando non direttamente eseguibile dal comune di Calci, formerà argomento per le attività di concertazione a qualsiasi titolo intraprese, tra soggetti pubblici e privati, nell’ambito della presente UTOE.

11.4 Gli standard ed i contributi degli interventi di iniziativa privata per il loro adeguamento

11.4.1

La verifica e la valutazione degli standard esistenti nell’Utoe è svolta nell’Allegato 2 delle presenti NTA e qualsiasi contributo al loro adeguamento da parte dell’iniziativa privata – in virtù di forme di accordo intervenute tra il richiedente la trasformazione e l’amministrazione – dovrà prioritariamente riguardare gli eventuali deficit ivi indicati.

11.4.2

Tutti gli interventi che costituiscono incremento del carico urbanistico incidono sulla dotazione di standard dell’UTOE: sarà onere del proponente la trasformazione effettuare gli opportuni interventi di adeguamento come definiti dall’amministrazione.

11.4.3

Nel caso gli interventi effettuati nella presente Utoe comportino una modifica della dotazione di standards tali da esigere – comunque a carico dei richiedenti l'intervento di trasformazione – la realizzazione di nuove quantità di standard in adeguamento all'esistente, la determinazione di dette quantità non potrà usufruire delle procedure di calcolo di cui al secondo periodo del 2^a comma dell'art.4 del DM 1444/68.

12 Utoe 2 (da Montemagno a La Corte e Bicchierino)

12.1 Norme di raccordo

12.1.1

Il RU recepisce direttamente i contenuti di cui all'art. 7.2 del PS e le direttive contenute:

- a) Nel vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica del territorio;
- b) Nel vigente PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE – P.E.E.P. 2005 del Comune di Calci ed in particolare nelle sue NTA;
- c) Nella Direttiva della Giunta Comunale del 2 febbraio 2006 di cui all'art.1.4 “Altre prescrizioni” delle presenti NTA;
- d) Nel Programma per l'accessibilità urbana – Allegato 3 del RU – definito ai sensi dell'art.55, comma 4^a, lettera g) della LR 3 gennaio 2005 n.1 e s.m. e i.

12.1.2

Il RU recepisce le direttive previste dal PS all'art.7.2.5 “Utoe 2- dimensionamento” relativamente alla quota di patrimonio edilizio esistente non utilizzato e impiegabile a fini turistico ricettivi per una quantità pari a mc. 10.728.

A tal fine saranno rilasciati atti abilitanti per gli immobili interessati esclusivamente sino al concorso della citata quantità volumetrica.

12.2 Mutamenti di destinazione d'uso di immobili urbani

12.2.1

Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso e dunque sottoposti a richiesta di titolo abilitante – anche in assenza di opere edilizie - i passaggi tra le seguenti categorie:

- a) residenziale;

- b) abitativa a finalità ricettiva extra-alberghiera (Titolo 2, Capo II, Sezione III della LR n.42/2000);
- c) industriale e artigianale;
- d) commerciale;
- e) turistico-ricettiva;
- f) direzionale;
- g) di servizio;
- h) commerciale all'ingrosso e depositi;
- i) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.
- j) ricreativo culturale;
- k) strutture sportive;
- l) attrezzature e servizi per il trasporto.

12.2.2

I mutamenti di destinazione d'uso tra le categorie residenziale, industriale e artigianale, di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi, sono realizzabili esclusivamente mantenendo le quantità volumetriche originarie e necessitano, precedentemente al rilascio del titolo abilitante, della redazione di un piano attuativo o di un atto di pianificazione complessa che garantisca:

- I. L'effettuazione di verifiche valutative sulla sostenibilità urbana, ambientale e paesaggistica complessiva dell'intervento, anche ai sensi del Titolo II Capo I della LR n.1/2005 e s.m. e i.;
- II. La formalizzazione delle conclusioni documentali dell'attività concertativa svolta con il comune, riferita agli interventi di iniziativa privata, nelle quali siano garantiti degli interventi compensativi (o delle controprestazioni) giustamente dimensionati a carico dei proponenti, secondo direttive che verranno espresse con apposita **deliberazione comunale**, in conformità con gli obiettivi di cui all'art 1 del PS, e che dovranno essere comunque finalizzate al miglioramento della qualità urbana dell'intero insediamento od a sopperire agli eventuali deficit degli standard dell'Utoe di appartenenza come verificati all'Allegato 2 delle presenti NTA;
- III. Siano attivate le procedure di cui all'art.2 della Dir. 2003/35/CE del 26 maggio 2003 anche attraverso la nomina e le funzioni del Garante della comunicazione di cui al Capo III del Titolo II della LR n.1/2005 e s.m. e i.

12.2.3

Le varianti ai piani attuativi approvati antecedentemente alla data di approvazione del Piano Strutturale che comportino incremento del carico urbanistico, devono seguire tutte le procedure previste dal precedente articolo.

12.2.4

Non sono comunque consentiti i mutamenti di destinazione d'uso tra la categoria abitativa a finalità ricettiva extra-alberghiera (Titolo 2, Capo II, Sezione III della LR n.42/2000) e la categoria residenziale, quando la prima sia sopravvenuta in forza di un cambio di destinazione ex art.5ter della LR n.64/1995 e s.m. e i. di immobili rurali con superficie utile inferiore a mq 70, localizzati ne Il Sistema dei Terrazzamenti.

12.3 Interventi di natura strutturale e strategica

12.3.1

Nella UTOE 2 sono previsti, nel rispetto dei contenuti del PS, i seguenti interventi di natura strutturale e strategica:

- a) Interventi di miglioramento, adattamento, potenziamento, completamento della viabilità rappresentata nei tratti via degli Omberaldi – via di Cerbaiola, via degli Omberaldi – Loc. Le Pastine-via del Chiasso di Montemagno, collegamento tra il parcheggio esistente su via del Chiasso di Montemagno ed il parcheggio da realizzarsi su via di Pietrasanta, indirizzati ad ottenere una maggiore accessibilità al centro di Montemagno con sgravio dei flussi interni e di quelli attualmente insistenti sulla viabilità di collegamento con Rezzano.
- b) Interventi di miglioramento, adattamento, potenziamento, completamento della viabilità di accesso e del sistema di sosta relativo al Convento di Nicosia.
- c) Interventi di miglioramento, adattamento, potenziamento, completamento della viabilità pedonale e meccanizzata di collegamento tra il sistema di sosta previsto in Loc. La salita (*area COOP*) e La Certosa di Calci.
- d) Interventi di miglioramento, adattamento, potenziamento, completamento della viabilità che da via Buozzi consenta l'aggancio della nuova viabilità prevista in direzione Loc. Fra le Zambre-Pod.Zambra (nuova zona artigianale).
- e) Interventi sugli spazi urbani che perseguano gli obiettivi di cui al Allegato 3 al RU – Programma per l'accessibilità urbana.

12.3.2

La realizzazione degli interventi di cui al precedente articolo, quando non direttamente eseguibile dal comune di Calci, formerà argomento per le attività di concertazione a qualsiasi titolo intraprese, tra soggetti pubblici e privati, nell'ambito della presente UTOE.

12.4 Gli standard ed i contributi degli interventi di iniziativa privata per il loro adeguamento

12.4.1

La verifica e la valutazione degli standard esistenti nell'Utoe è svolta nell'Allegato 2 delle presenti NTA e qualsiasi contributo al loro adeguamento da parte dell'iniziativa privata – in virtù di forme di accordo intervenute tra il richiedente la trasformazione e l'amministrazione – dovrà prioritariamente riguardare gli eventuali deficit ivi indicati.

12.4.2

Tutti gli interventi che costituiscono incremento del carico urbanistico incidono sulla dotazione di standard dell'UTOE: sarà onere del proponente la trasformazione effettuare gli opportuni interventi di adeguamento come definiti dall'amministrazione.

12.4.3

Nel caso gli interventi effettuati nella presente Utoe comportino una modifica della dotazione di standards tali da esigere – comunque a carico dei richiedenti l'intervento di trasformazione – la realizzazione di nuove quantità di standard in adeguamento all'esistente, la determinazione di dette quantità non potrà usufruire delle procedure di calcolo di cui al secondo periodo del 2^a comma dell'art.4 del DM 1444/68.

13 Utoe 3 (da Calci, La Cagnola a Le Palanche)

13.1 Norme di raccordo

13.1.1

Il RU recepisce direttamente i contenuti di cui all'art. 7.3 del PS e le direttive contenute:

- a) Nel vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica del territorio;
- b) Nel vigente PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE – P.E.E.P. 2005 del Comune di Calci ed in particolare nelle sue NTA;
- c) Nella Direttiva della Giunta Comunale del 2 febbraio 2006 di cui all'art.1.4 “Altre prescrizioni” delle presenti NTA;
- d) Nel Programma per l'accessibilità urbana – Allegato 3 del RU – definito ai sensi dell'art.55, comma 4^a, lettera g) della LR 3 gennaio 2005 n.1 e s.m. e i.

13.1.2

Il RU recepisce le direttive previste dal PS all'art.7.3.5 “Utoe 3- dimensionamento” relativamente alla quota di patrimonio edilizio esistente non utilizzato e impiegabile a fini turistico ricettivi per una quantità pari a mc. 4.142.

A tal fine saranno rilasciati atti abilitanti per gli immobili interessati esclusivamente sino al concorso della citata quantità volumetrica.

13.2 Mutamenti di destinazione d'uso di immobili urbani

13.2.1

Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso e dunque sottoposti a richiesta di titolo abilitante – anche in assenza di opere edilizie - i passaggi tra le seguenti categorie:

- a) residenziale;

- b) abitativa a finalità ricettiva extra-alberghiera (Titolo 2, Capo II, Sezione III della LR n.42/2000);
- c) industriale e artigianale;
- d) commerciale;
- e) turistico-ricettiva;
- f) direzionale;
- g) di servizio;
- h) commerciale all'ingrosso e depositi;
- i) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.
- j) ricreativo culturale;
- k) strutture sportive;
- l) attrezzature e servizi per il trasporto.

13.2.2

I mutamenti di destinazione d'uso tra le categorie residenziale, industriale e artigianale, di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi, sono realizzabili esclusivamente mantenendo le quantità volumetriche originarie e necessitano, precedentemente al rilascio del titolo abilitante, della redazione di un piano attuativo o di un atto di pianificazione complessa che garantisca:

- I. L'effettuazione di verifiche valutative sulla sostenibilità urbana, ambientale e paesaggistica complessiva dell'intervento, anche ai sensi del Titolo II Capo I della LR n.1/2005 e s.m. e i.;
- II. La formalizzazione delle conclusioni documentali dell'attività concertativa svolta con il comune, riferita agli interventi di iniziativa privata, nelle quali siano garantiti degli interventi compensativi (o delle controprestazioni) giustamente dimensionati a carico dei proponenti, secondo direttive che verranno espresse con apposita **deliberazione comunale**, in conformità con gli obiettivi di cui all'art 1 del PS, e che dovranno essere comunque finalizzate al miglioramento della qualità urbana dell'intero insediamento od a sopperire agli eventuali deficit degli standard dell'Utoe di appartenenza come verificati all'Allegato 2 delle presenti NTA;
- III. Siano attivate le procedure di cui all'art.2 della Dir. 2003/35/CE del 26 maggio 2003 anche attraverso la nomina e le funzioni del Garante della comunicazione di cui al Capo III del Titolo II della LR n.1/2005 e s.m. e i.

13.2.3

Le varianti ai piani attuativi approvati antecedentemente alla data di approvazione del Piano Strutturale che comportino incremento del carico urbanistico, devono seguire tutte le procedure previste dal precedente articolo.

13.2.4

Non sono comunque consentiti i mutamenti di destinazione d'uso tra la categoria abitativa a finalità ricettiva extra-alberghiera (Titolo 2, Capo II, Sezione III della LR n.42/2000) e la categoria residenziale, quando la prima sia sopravvenuta in forza di un cambio di destinazione ex art.5ter della LR n.64/1995 e s.m. e i. di immobili rurali con superficie utile inferiore a mq 70, localizzati ne Il Sistema dei Terrazzamenti.

13.3 Interventi di natura strutturale e strategica

13.3.1

Nella UTOE 3 sono previsti, nel rispetto dei contenuti del PS, i seguenti interventi di natura strutturale e strategica:

- a) Interventi di miglioramento, adattamento, potenziamento, completamento del tratto di viabilità rappresentata da via Calcesana – via F.Ruschi, indirizzata ad ottenere una maggiore accessibilità in direzione di Castelmaggiore ed a costituire una percorrenza accessoria, mirata ad un parziale sgravio degli attuali flussi, del tratto da via Brogiotti a via Don Minzoni.
- b) Interventi di miglioramento, adattamento, potenziamento, completamento del tratto di viabilità rappresentata tra il Cimitero di Calci e l'area COOP (già citata nel PS come Loc. La Salita) - dalla via delle Chiuse e via della Salita - indirizzati ad ottenere una maggiore accessibilità trasversale accessoria al tratto via della Propositura-via Roma ed ai parcheggi pubblici da realizzarsi in aderenza al Cimitero ed in area COOP (già citata nel PS come Loc. La Salita).
- c) Interventi sugli spazi urbani che perseguano gli obiettivi di cui al Allegato 3 al RU – Programma per l'accessibilità urbana.

13.3.2

La realizzazione degli interventi di cui al precedente articolo, quando non direttamente eseguibile dal comune di Calci, formerà argomento per le attività di concertazione a qualsiasi titolo intraprese, tra soggetti pubblici e privati, nell'ambito della presente UTOE.

13.4 Gli standard ed i contributi degli interventi di iniziativa privata per il loro adeguamento

13.4.1

La verifica e la valutazione degli standard esistenti nell'Utoe è svolta nell'Allegato 2 delle presenti NTA e qualsiasi contributo al loro adeguamento da parte dell'iniziativa privata – in virtù di forme di accordo intervenute tra il richiedente la trasformazione e l'amministrazione – dovrà prioritariamente riguardare gli eventuali deficit ivi indicati.

13.4.2

Tutti gli interventi che costituiscono incremento del carico urbanistico incidono sulla dotazione di standard dell'UTOE: sarà onere del proponente la trasformazione effettuare gli opportuni interventi di adeguamento come definiti dall'amministrazione.

13.4.3

Nel caso gli interventi effettuati nella presente Utoe comportino una modifica della dotazione di standards tali da esigere – comunque a carico dei richiedenti l'intervento di trasformazione – la realizzazione di nuove quantità di standard in adeguamento all'esistente,

la determinazione di dette quantità non potrà usufruire delle procedure di calcolo di cui al secondo periodo del 2[^] comma dell'art.4 del DM 1444/68.

14 Utoe 4 (da La Gabella a Pescante)

14.1 Norme di raccordo

14.1.1

Il RU recepisce direttamente i contenuti di cui all'art. 7.1 del PS e le direttive contenute:

- a) Nel vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica del territorio;
- b) Nel vigente PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE – P.E.E.P. 2005 del Comune di Calci ed in particolare nelle sue NTA;
- c) Nella Direttiva della Giunta Comunale del 2 febbraio 2006 di cui all'art.1.4 “Altre prescrizioni” delle presenti NTA;
- d) Nel Programma per l'accessibilità urbana – Allegato 3 del RU – definito ai sensi dell'art.55, comma 4[^], lettera g) della LR 3 gennaio 2005 n.1 e s.m. e i.

14.1.2

Il RU recepisce le direttive previste dal PS all'art.7.4.5 “Utoe 4- dimensionamento” che prevede nuovi impegni di suolo a fini urbani relativamente a:

- a) **Insedimenti produttivi che rappresentino nuovi impegni di suolo** - E' prevista la realizzazione di un intervento produttivo, in proseguimento di quello attualmente in corso di attuazione con la variante approvata dal C.C. di Calci con deliberazione n.325 del 27.06.2002, che non superi i 39.000 mc. di volume produttivo.
- b) **Insedimenti turistico-ricettivi connessi alla risorsa termale che rappresentino nuovi impegni di suolo** - E' prevista la realizzazione di interventi turistico-ricettivi di tipo termale, legati alla utilizzazione della risorsa individuata come invariante strutturale A- nella presente Utoe, per un dimensionamento per detti interventi compreso in 7.500 mc. di volume. La realizzazione di detti interventi è subordinata al rilascio della concessione regionale di cui alla LR n.86 del 09.11.1994 per l'utilizzo della risorsa. In particolare per detti insediamenti, preliminarmente alle procedure di redazione dell'atto di governo o del piano attuativo, il progetto di sfruttamento della risorsa acqua termale dovrà indicare nel dettaglio:
 - I. la quantità di risorsa termale da utilizzare e le modalità di sfruttamento della stessa, grazie ad un dimensionamento derivante oltre che da appropriati studi idrogeologici anche da una circostanziata previsione della domanda;
 - II. le opere edilizie ed idrauliche necessarie per lo sfruttamento dimensionate sulla quantità di risorsa termale utilizzabile e sulla suddetta domanda in previsione..
- c) **Insedimenti turistico-ricettivi che rappresentino nuovi impegni di suolo** - E' prevista in funzione coadiuvante l'intero insediamento ed eventualmente accessoria alla risorsa termale la realizzazione di 7.500 mc di destinazione turistico ricettiva.

Per la realizzazione di detti interventi devono essere seguite le apposite procedure perequative stabilite dal RU che garantiscano i principi della giustizia distributiva e devono essere assicurate le attività valutative di cui al Titolo II Capo I della LR n.1/2005 e s.m. e i..

14.1.3

Il RU recepisce le direttive previste dal PS all'art.7.4.5 "Utoe 4- dimensionamento" relativamente alla quota di patrimonio edilizio esistente non utilizzato e impiegabile a fini turistico ricettivi per una quantità pari a mc. 1.204.

A tal fine saranno rilasciati atti abilitanti per gli immobili interessati esclusivamente sino al concorso della citata quantità volumetrica.

14.2 Mutamenti di destinazione d'uso di immobili urbani

14.2.1

Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso e dunque sottoposti a richiesta di titolo abilitante – anche in assenza di opere edilizie - i passaggi tra le seguenti categorie:

- a) residenziale;
- b) abitativa a finalità ricettiva extra-alberghiera (Titolo 2, Capo II, Sezione III della LR n.42/2000);
- c) industriale e artigianale;
- d) commerciale;
- e) turistico-ricettiva;
- f) direzionale;
- g) di servizio;
- h) commerciale all'ingrosso e depositi;
- i) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.
- j) ricreativo culturale;
- k) strutture sportive;
- l) attrezzature e servizi per il trasporto.

14.2.2

I mutamenti di destinazione d'uso tra le categorie residenziale, industriale e artigianale, di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi, sono realizzabili esclusivamente mantenendo le quantità volumetriche originarie e necessitano, precedentemente al rilascio del titolo abilitante, della redazione di un piano attuativo o di un atto di pianificazione complessa che garantisca:

- I. L'effettuazione di verifiche valutative sulla sostenibilità urbana, ambientale e paesaggistica complessiva dell'intervento, anche ai sensi del Titolo II Capo I della LR n.1/2005 e s.m. e i.;
- II. La formalizzazione delle conclusioni documentali dell'attività concertativa svolta con il comune, riferita agli interventi di iniziativa privata, nelle quali siano garantiti degli interventi compensativi (o delle controprestazioni) giustamente dimensionati a carico dei proponenti, secondo direttive che verranno espresse con apposita **deliberazione comunale**, in conformità con gli obbiettivi di cui all'art 1 del PS, e che dovranno essere comunque finalizzate al miglioramento della qualità urbana dell'intero insediamento od a sopperire agli eventuali deficit degli standard dell'Utoe di appartenenza come verificati all'Allegato 2 delle presenti NTA;

- III. Siano attivate le procedure di cui all'art.2 della Dir. 2003/35/CE del 26 maggio 2003 anche attraverso la nomina e le funzioni del Garante della comunicazione di cui al Capo III del Titolo II della LR n.1/2005 e s.m. e i.

14.2.3

Le varianti ai piani attuativi approvati antecedentemente alla data di approvazione del Piano Strutturale che comportino incremento del carico urbanistico, devono seguire tutte le procedure previste dal precedente articolo.

14.2.4

Non sono comunque consentiti i mutamenti di destinazione d'uso tra la categoria abitativa a finalità ricettiva extra-alberghiera (Titolo 2, Capo II, Sezione III della LR n.42/2000) e la categoria residenziale, quando la prima sia sopravvenuta in forza di un cambio di destinazione ex art.5ter della LR n.64/1995 e s.m. e i. di immobili rurali con superficie utile inferiore a mq 70, localizzati ne Il Sistema dei Terrazzamenti.

14.3 Interventi di natura strutturale e strategica

14.3.1

Nella UTOE 4 sono previsti, nel rispetto dei contenuti del PS, i seguenti interventi di natura strutturale e strategica:

- a) Interventi di miglioramento, adattamento, potenziamento, completamento della viabilità esistente con la realizzazione di una nuova infrastruttura che consenta il collegamento tra Loc.La Corte e la Loc.Bagnetto, la connessione della nuova area artigianale in Pod.Zambra con la nuova area residenziale a La Gabella-Paduletto e con la S.P.Vicarese e la S.P.Lungomonte Pisano;
- b) **Nuovi impegni di suolo per standard, funzioni ed attrezzature di interesse collettivo** – Il RU stabilisce che i nuovi impegni di suolo per standard che non siano già esplicitamente previsti dal PS dovranno prioritariamente interessare i deficit – riscontrati non solo nella presente UTOE - relativi all'istruzione e alle attrezzature di interesse comune; il RU stabilisce inoltre che nella presente UTOE siano previste aree pubbliche per gli impianti di telecomunicazione.
- c) Si individua il perimetro delle aree di reperimento per la realizzazione del parco urbano di dimensioni tali da qualificare e dissuadere ulteriori urbanizzazioni, in una area da definire - ma comunque compresa - tra l'area artigianale Loc. Podere Zambra e i nuovi complessi residenziali in area Paduletto-La Gabella.
- d) Interventi sugli spazi urbani che perseguano gli obiettivi di cui al Allegato 3 al RU – Programma per l'accessibilità urbana.

14.3.2

La realizzazione degli interventi di cui al precedente articolo, quando non direttamente eseguibile dal comune di Calci, formerà argomento per le attività di concertazione a qualsiasi titolo intraprese, tra soggetti pubblici e privati, nell'ambito della presente UTOE.

14.4 Gli standard ed i contributi degli interventi di iniziativa privata per il loro adeguamento

14.4.1

La verifica e la valutazione degli standard esistenti nell'UTOE è svolta nell'Allegato 2 delle presenti NTA e qualsiasi contributo al loro adeguamento da parte dell'iniziativa privata – in virtù di forme di accordo intervenute tra il richiedente la trasformazione e l'amministrazione – dovrà prioritariamente riguardare gli eventuali deficit ivi indicati.

14.4.2

Tutti gli interventi che costituiscono incremento del carico urbanistico incidono sulla dotazione di standard dell'UTOE: sarà onere del proponente la trasformazione effettuare gli opportuni interventi di adeguamento come definiti dall'amministrazione.

14.4.3

Nel caso gli interventi effettuati nella presente UTOE comportino una modifica della dotazione di standards tali da esigere – comunque a carico dei richiedenti l'intervento di trasformazione – la realizzazione di nuove quantità di standard in adeguamento all'esistente, la determinazione di dette quantità non potrà usufruire delle procedure di calcolo di cui al secondo periodo del 2^a comma dell'art.4 del DM 1444/68.

15 Allegato 1 - Documentazione richiesta in applicazione del DPCM 12.12.2005

15.1 Nuove opere che possono rappresentare consumo o rilevante trasformazione di suolo :

15.1.1 Elaborati di analisi dello stato attuale

Rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico, ripresi da luoghi di normale accessibilità e da punti e percorsi panoramici, dai quali sia possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del territorio.

L'elaborato cartografico - su base topografica CTR e catastale - dovrà referenziare i punti di ripresa e la localizzazione dell'area oggetto di intervento.

15.1.2 Elaborati di progetto

1. inquadramento dell'area e dell'intervento/i: planimetria generale quotata su base topografica CTR e catastale, nelle scale: 1:10.000, 1:5000, 1:2000 o di maggior dettaglio e di rapporto di scala inferiore, secondo le tipologie di opere, in relazione alla dimensione delle opere, raffrontabile - o coincidente - con la cartografia descrittiva dello stato di fatto, con l'individuazione dell'area dell'intervento e descrizione delle opere da eseguire (tipologia, destinazione, dimensionamento);

2. area di intervento:

planimetria dell'intera area (scala 1:200 o 1:500 in relazione alla sua dimensione) con l'individuazione delle opere di progetto in sovrapposizione allo stato di fatto, rappresentate con le coloriture convenzionali (rosso nuova costruzione, giallo demolizione). Sono anche da rappresentarsi le parti identificate, per le quali vanno previste soluzioni progettuali che garantiscano continuità paesistica con il contesto;

3. opere in progetto:

a) piante e sezioni quotate degli interventi di progetto, rappresentati anche per sovrapposizione dello stato di fatto e di progetto con le coloriture convenzionali, nonché l'indicazione di scavi e riporti, nella scala prevista dalla disciplina urbanistica ed edilizia locale;

b) prospetti dell'opera prevista, estesa anche al contesto con l'individuazione delle volumetrie esistenti e delle parti inedificate, rappresentati anche per sovrapposizione dello stato di fatto e di progetto con le coloriture convenzionali, con indicazione di materiali, colori, tecniche costruttive con eventuali particolari architettonici;

c) testo di accompagnamento con la motivazione delle scelte progettuali in coerenza con gli obiettivi di conservazione e/o valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica. Il testo esplicita le ragioni del linguaggio architettonico adottato, motivandone il riferimento alla tradizione locale ovvero alle esperienze dell'architettura contemporanea.

15.1.3 Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica

1. simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica (rendering computerizzato o manuale),

comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico.

Nel caso di interventi di architettura contemporanea (sostituzioni, nuove costruzioni, ampliamenti), la documentazione dovrà mostrare, attraverso elaborazioni fotografiche commentate, gli effetti dell'inserimento nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento e l'adeguatezza delle soluzioni, basandosi su criteri di congruità paesaggistica (forme, rapporti volumetrici, colori, materiali).

2. previsione degli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico, ove significative, dirette e indotte, reversibili e irreversibili, a breve e medio termine, nell'area di intervento e nel contesto paesaggistico sia in fase di cantiere che a regime, con particolare riguardo per gli interventi da sottoporre a procedure di V.I.A. nei casi previsti dalla legge.

3. Fermo restando che dovranno essere preferite le soluzioni progettuali che determinano i minori problemi di compatibilità paesaggistica, dovranno essere indicate le opere di mitigazione sia visive che ambientali previste, nonché evidenziati gli effetti negativi che non possano essere evitati o mitigati e potranno essere proposte le eventuali misure di compensazione (sempre necessarie quando si tratti di interventi a grande scala o di grande incidenza).

15.2 Interventi sul PEE che non rappresentano nuovo consumo o rilevante trasformazione di suolo :

15.2.1 Elaborati di analisi dello stato attuale

Nel caso di interventi su edifici e manufatti esistenti dovrà essere rappresentato lo stato di fatto della preesistenza. Nelle soluzioni progettuali andrà curata, in particolare, la adeguatezza architettonica (forma, colore, materiali, tecniche costruttive, rapporto volumetrico con la preesistenza), del nuovo intervento con l'oggetto edilizio o il manufatto preesistente e con l'intorno basandosi su criteri di continuità paesaggistica laddove questi contribuiscono a migliorare la qualità complessiva dei luoghi.

15.2.2 Elaborati di progetto

- a) piante e sezioni quotate degli interventi di progetto, rappresentati anche per sovrapposizione dello stato di fatto e di progetto con le coloriture convenzionali, nonché l'indicazione di scavi e riporti, nella scala prevista dalla disciplina urbanistica ed edilizia locale;
- b) prospetti dell'opera prevista rappresentati anche per sovrapposizione dello stato di fatto e di progetto con le coloriture convenzionali, con indicazione di materiali, colori, tecniche costruttive con eventuali particolari architettonici;
- c) testo di accompagnamento con la motivazione delle scelte progettuali in coerenza con gli obiettivi di conservazione e/o valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica. Il testo esplicita le ragioni del linguaggio architettonico adottato, motivandone il riferimento alla tradizione locale ovvero alle esperienze dell'architettura contemporanea.

15.2.3 Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica

Nel caso di interventi di architettura contemporanea (sostituzioni, nuove costruzioni, ampliamenti), la documentazione dovrà mostrare, attraverso elaborazioni fotografiche commentate, gli effetti dell'inserimento nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento e l'adeguatezza delle soluzioni, basandosi su criteri di congruità paesaggistica (forme, rapporti volumetrici, colori, materiali). Fermo restando che dovranno essere preferite le soluzioni progettuali che determinano i minori problemi di compatibilità paesaggistica, dovranno essere indicate le opere di mitigazione sia visive che ambientali previste, nonché evidenziati gli effetti negativi che non possano essere evitati o mitigati e potranno essere proposte le eventuali misure di compensazione (sempre necessarie quando si tratti di interventi a grande scala o di grande incidenza).

15.3 Altre tipologie di intervento:

15.3.1

Per le istanze di cui ai punti 4.1 “Interventi e/o opere a carattere areale” e 4.2 “Interventi e/o opere a carattere lineare o a rete” dell'allegato al DPCM 12.12.2005 le documentazioni ivi previste devono essere integralmente prodotte.

15.3.2

L'elenco delle opere il cui impatto paesaggistico è valutato mediante una documentazione semplificata (scheda di autorizzazione di cui all'allegato del DPCM) è così integrato:

- a) Antenne, parabole;
- b) Cartellonistica (stradale e pubblicitaria), insegne pubblicitarie;
- c) Manufatti di arredo urbano realizzati per iniziativa pubblica diretta dall'ente locale;
- d) Opere di urbanizzazione relative ad interventi insistenti sulle sezioni stradali realizzate per iniziativa pubblica diretta dall'ente locale;
- e) Strutture temporanee di grandi dimensioni di durata non inferiore ad una settimana;
- f) Strutture stagionali collegate all'attività turistica e del tempo libero;
- g) Strutture di copertura non superiori a 10 mq (ad esclusione degli interventi ricadenti nelle aree di cui alla lettera g del comma 4 dell'art. 10 del D.Lgs. 42 del 2004);
- h) Pannelli solari e foto voltaici fino ad una potenza di 20Mwe;
- i) Impianti di condizionamento;
- j) Locali agricoli accessori e manufatti precari connessi all'autoconsumo.

16 Allegato 2 – La dotazione di standard

Il Piano Strutturale ha valutato il dimensionamento della popolazione secondo il seguente quadro:

| ABITANTI | UTOE1 | UTOE2 | UTOE3 | UTOE4 | TOTALE COMUNE |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------|
| residenti | 1.109 | 1.803 | 2.264 | 725 | 5.900 |
| in incremento documentato (lottizzazioni e concessioni approvate) | 139 | 543 | 413 | 1.148 | 2.243 |
| in incremento presunto dalla consistenza del patrimonio edilizio esistente | 350 | 447 | 173 | 50 | 1.020 |
| totali | 1.597 | 2.793 | 2.850 | 1.923 | 9.163 |

Il Piano strutturale prevede inoltre un nuovo consumo di suolo a fini residenziali esclusivamente per un modesto intervento PEEP in UTOE 2 (ipotizzati n. 100 abitanti) e dunque la dimensione della popolazione residente prevista dal Piano Strutturale è pari a **9.263 abitanti**.

Il Piano Strutturale valuta il dimensionamento minimo di standards comparando in termini quantitativi la dotazione attuale, la superficie ad attrezzature di interesse collettivo destinata alle aree afferenti alle aree della Protezione Civile, le quantità minime previste dal DM n.1444/68 e le quantità minime previste dalla Risoluzione della Regione Toscana 26 aprile 1973 (B.U.n.23 del 12/05/1973), verificando il seguente schema:

| | Dotazione attuale (mq.) | Superfici per attrezzature della Protezione Civile (mq.) | Dotazione DM 1444/68 (18 mq/ab.) | Dotazione prevista dal Piano Strutturale - Ris. RT 26/4/1973 (24 mq/ab) |
|---------------|-------------------------|---|-------------------------------------|--|
| totale | 122.501 | 149.243 | 166.734 | 222.312 |

Devono essere inoltre considerati in aggiunta:

1. **6.313** mq di individuazione di una quota standard relativa alle attività produttive già esistenti all'interno degli ambiti insediativi consolidati, calcolati nella misura di 0,25 per mq di superficie coperta;
2. **26.175** mq di quota standard relativa ai nuovi insediamenti produttivi in parte ancora da realizzare (per mq 89.166 di superficie territoriale) con piano attuativo comunale in applicazione del precedente PRG, ed in parte in previsione del presente Piano Strutturale (si ipotizzano circa mq 41.712 di superficie territoriale);
3. **3.440** mq di quota standard per le previsioni di insediamenti turistico-ricettivi del presente Piano Strutturale (si ipotizzano circa mq 4.300 di SUL).

Il Piano Strutturale dimensiona perciò l'intero fabbisogno di standard sul territorio comunale in mq **258.240**.

La dotazione di standards prevista dal Regolamento Urbanistico dovrebbe essere svolta equiparando le entità areali previste dal piano a quelle definite dal DM n.1444/68 (con l'eccezione delle zone C in quanto non previste dal PS) e cioè:

- Zone a invariante tissulare e Zone a invariante areale (pertinenziali di ville o di emergenze storiche) = zone A
- Zone del sistema dei suoli urbanizzati = zone B
- Zone per nuovi insediamenti produttivi (Utoe 4) = zone D
- Zone del sistema paesaggistico del monte, zone del sistema dei terrazzamenti, zone del sistema della pianura alluvionale non ancora urbanizzata = zone E

Il RU però nell'obbiettivo di aumentare la dotazione di standards ed in considerazione di quanto disposto dal Piano Strutturale all'art.5.1, verifica gli standards residenziali per gli abitanti considerati nelle diverse Utoe nella misura massima (zone E equiparate alle zone A e B).

L'operazione di verifica è svolta secondo le tipologie di standard e le metodiche di calcolo previste dal DM n.1444/68.

16.1 Utoe 1

E' l'ambito territoriale di maggiore delicatezza a causa della preponderanza del sistema paesaggistico e morfologico nei confronti degli assetti insediativi, assetti che sono caratterizzati dalla estesa presenza di invarianti tissulari e da urbanizzazione diffusa nelle aree terrazzate e del monte.

Il quadro di verifica è così articolato:

| UTOE1 | | | | | | | | |
|--------------|---------------------------------|--------------------------------------|----------------------|----------------|-----------|-----------------------|----------------|------|
| | Istruzione mq. | attrezzature di interesse comune mq. | verde attrezzato mq. | parcheeggi mq. | totali mq | Protezione Civile mq. | verifica mq/ab | |
| 1 | dotazione effettiva di standard | 0 | 2.243 | 465 | 1.802 | 4.510 | 3.885 | 2,8 |
| 2 | incremento da PS | 0 | 0 | 0 | 26.176 | 26.176 | | 16,4 |
| 3 | verifica DM 1444/68 | 7.187 | 3.194 | 14.373 | 3.993 | 28.747 | | 18,0 |
| 4 | saldo quantità (1+2)-3 | -7.187 | -951 | -13.908 | 23.985 | 1.940 | indice finale | 19,2 |

Il deficit di cui ai parametri istruzione ed attrezzature è da considerarsi strutturale e comune a tutte le aree di bassa accessibilità e con sistemi infrastrutturali di natura storica caratteristici dei borghi di fondovalle. Il deficit relativo al verde attrezzato è peraltro da considerarsi insussistente proprio alla luce dei disposti di cui all'art.5.1 del Piano Strutturale.

La verifica dell'indice finale è comunque superiore alla quantità complessiva richiesta dal DM 1444/68 che consente – commi 1^ e 2^ dell'art.4 - la soddisfazione delle eventuali carenze in ambiti urbani adiacenti o collegati.

16.2 Utoe 2

E' anch'esso ambito territoriale di grande delicatezza per la preponderanza del sistema paesaggistico e morfologico nei confronti degli assetti insediativi, ma che vede anche la presenza di estese invarianti areali di grande qualità ambientale e storico-paesaggistica.

Il quadro di verifica è così articolato:

| UTOE2 | | | | | | | | |
|-------|--|--------------------------------------|----------------------|---------------|-----------|-----------------------|----------------|------|
| | Istruzione mq. | attrezzature di interesse comune mq. | verde attrezzato mq. | parcheggi mq. | totali mq | Protezione Civile mq. | verifica mq/ab | |
| 1 | dotazione effettiva di standard | 200 | 5.486 | 25.853 | 5.981 | 37.520 | 16.197 | 13,0 |
| 2 | incremento da PS | 600 | 3008 | 11265 | 24.327 | 39.200 | | 13,5 |
| 3 | verifica DM 1444/68 | 13.018 | 5.786 | 26.037 | 7.232 | 52.074 | | 18,0 |
| 4 | saldo quantità (1+2)-3 | -12.218 | 2.708 | 11.081 | 23.075 | 24.646 | indice finale | 26,5 |

Il deficit di cui al parametro istruzione è sostanzialmente causato dalle stesse motivazioni riscontrate per l'Utoe 1. La verifica dell'indice finale è comunque superiore alla quantità complessiva richiesta dal Piano Strutturale.

16.3 Utoe 3

E' un ambito territoriale saturo, dove le aree di espansione previste dai precedenti strumenti urbanistici hanno impegnato – soprattutto per destinazioni residenziali – tutti gli spazi non occupati dall'invariante tissulare della Pieve e dai complessi pertinenziali delle Ville in zona Le Palanche. Le caratteristiche di centralità e di buona accessibilità sarebbero idonee all'accoglimento di funzioni collettive, ma è la carenza di suoli urbanizzabili che ha costretto il Piano Strutturale ad ipotizzare un sistema policentrico di centralità affidando alle Utoe limitrofe i possibili interventi di adeguamento.

Il quadro di verifica è così articolato:

| UTOE3 | | | | | | | | |
|--------------|--|--------------------------------------|----------------------|---------------|-----------|-----------------------|----------------|------|
| | Istruzione mq. | attrezzature di interesse comune mq. | verde attrezzato mq. | parcheggi mq. | totali mq | Protezione Civile mq. | verifica mq/ab | |
| 1 | dotazione effettiva di standard | 2.079 | 15.816 | 10.981 | 6.769 | 35.644 | 129.161 | 12,5 |
| 2 | incremento da PS | 0 | 0 | 0 | 12.038 | 12.038 | | 4,2 |
| 3 | verifica DM 1444/68 | 12.827 | 5.701 | 25.654 | 7.126 | 51.308 | | 18,0 |
| 4 | saldo quantità (1+2)-3 | -10.748 | 10.115 | -14.673 | 11.681 | -3.626 | indice finale | 16,7 |

Per i deficit di cui ai parametri istruzione è verde valgono le considerazioni di cui alle precedenti Utoe. La verifica dell'indice finale non risulta superiore alla quantità complessiva richiesta dal DM 1444/68 che però consente – commi 1[^] e 2[^] dell'art.4 - la soddisfazione delle eventuali carenze in ambiti urbani adiacenti o collegati.

16.4 Utoe 4

E' l'ambito urbano che proprio per la sua recente urbanizzazione è in grado di soddisfare maggiormente la richiesta di attrezzature e funzioni di tipo collettivo per l'intero insediamento.

Il Piano Strutturale ha inoltre individuato azioni per migliorare l'accessibilità e l'efficienza dell'Utoe 4 in prospettiva anche dell'assolvimento di tale compito.

Di rilievo è anche la possibilità fornita dall'art.7.4.5. del PS che recita “dovrà essere garantita la formazione di un parco urbano di sufficienti dimensioni tali da qualificare e dissuadere ulteriori urbanizzazioni, in una area da definire - ma comunque compresa - tra l'area artigianale Loc. Podere Zambra e i nuovi complessi residenziali in area Paduletto-La Gabella.”

Il quadro di verifica è così articolato:

| UTOE4 | | | | | | | | |
|--------------|--|--------------------------------------|----------------------|---------------|-----------|-----------------------|----------------|------|
| | Istruzione mq. | attrezzature di interesse comune mq. | verde attrezzato mq. | parcheggi mq. | totali mq | Protezione Civile mq. | verifica mq/ab | |
| 1 | dotazione effettiva di standard | 0 | 11.024 | 22.754 | 11.049 | 44.827 | 9.597 | 23,3 |
| 2 | incremento da PS | 500 | 19.597 | 26.597 | 22.597 | 69.290 | | 36,0 |
| 3 | verifica DM 1444/68 | 8.653 | 3.846 | 17.306 | 4.807 | 34.612 | | 18,0 |
| 4 | saldo quantità (1+2)-3 | -8.153 | 26.774 | 32.045 | 28.838 | 79.505 | indice finale | 59,3 |

Fermo restando il deficit strutturale di cui al parametro istruzione, la verifica dell'indice finale è assolutamente superiore alla quantità complessiva richiesta dal Piano Strutturale.

16.5 Considerazioni finali

Il Piano Strutturale affidava al RU il compito di definire una dotazione complessiva di standards pari a mq. **258.240**.

Il RU verifica invece una complessiva dotazione di standards (come evidenziato dai quadri precedenti) superiore e pari a mq. **269.205**, a cui devono essere ancora aggiunti mq. **6.313** di quota standard relativa alle attività produttive già esistenti (che dovranno essere reperite durante la gestione del piano) per un totale di mq. **275.518**.

Deve essere inoltre considerato che le invarianti areali - che identificano complessi pertinenziali di Ville o di emergenze storiche - rappresentano una notevole garanzia di qualità ambientale e paesaggistica per l'insediamento e costituiscono nelle Utoe 2 e 3 rispettivamente il 9,37% ed il 12,30% della consistenza dei suoli, per un totale di mq. **1.269.803**.

Infine, come è evidente dai quadri di cui alle varie Utoe, nel territorio comunale insiste una superficie a disposizione per la protezione civile - di cui alla lettera b), 2^ comma dell'art.3 del DM n.1444/68 - pari a mq. **158.840**, superficie che non è stata conteggiata nelle attrezzature di interesse comune.

La soluzione del deficit relativo allo standard concernente l'istruzione è da considerarsi - in un periodo di grave contrazione della capacità di spesa pubblica - risolvibile solo in ambiti vasti e di carattere comprensoriale, secondo strategie che esulano dalle possibilità di pianificazione del solo ambito comunale.

Il RU peraltro consente molteplici occasioni di programmazione complessa pubblico/privato grazie alle quali - durante il corso della gestione del piano - sarà possibile intervenire per effettuare opportune correzioni alle dotazioni specifiche di Utoe.

17 Allegato 3 – Programma per l’accessibilità urbana di cui all’art.55, comma 4[^], lettera g) della LR 3 gennaio 2005 n.1 e s.m. e i.

17.1 Premesse e interpretazioni normative

L’eliminazione delle barriere architettoniche e urbanistiche si posiziona nelle disposizioni generali per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti; seguendo infatti l’articolazione concettuale dei disposti normativi della LRT 01/05 l’accessibilità deve ritenersi insita nelle finalità precipue del governo del territorio.

Infatti l’art. 37 della LRT 01/05 specifica che “ Gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio garantiscono che gli interventi di trasformazione del territorio assicurino il rispetto dei requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità “ tale fine si persegue attraverso il raggiungimento della qualità insediativa definita anche attraverso l’eliminazione delle barriere architettoniche. [vedi art. 1 comma 4 lettera (f) punto4]

La legge toscana sul governo del territorio annovera l’accessibilità alla qualità insediativa. Lo strumento operativo viene individuato nella disciplina delle trasformazioni propria del Regolamento Urbanistico che la suo interno deve prevedere anche un programma per l’abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche nell’ambito delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio; (vedi comma 1 lett. b) . lettera f) comma 4 dell’art.55 della LRT 01/05)

Per raccordare gli obiettivi di governo del territorio agli strumenti operativi da definire occorre entrare nel merito della disciplina specifica, sia normativa che tecnica, riguardante l’accessibilità. Questa negli ultimi decenni è passata da una fase emergenziale, che è dovuta transitare attraverso i concetti di “abbattimento” per rendere utilizzabili e accessibili gli spazi di relazione esistenti all’intera compagine civile, ad una più matura che recepisce come intrinseco alla qualità spaziale il carattere di accessibilità (ed è il concetto che rintracciamo negli obiettivi della LRT 01/05). In definitiva da una fase di adeguamento (abbattere per rendere accessibile) caratterizzata da tempi e impegni più o meno consistenti, si mira a raggiungere definitivamente una fase dove nessuna barriera sia da abbattere in quanto tutto viene pianificato, progettato e realizzato per l’accessibilità. Ed è proprio questo il presupposto che si assume come determinante.

Presupposto che implica ovviamente una maggiore e diversa attenzione in fase di programmazione e di pianificazione e quindi nella fase operativa.

Inoltre nel caso specifico del Comune di Calci, in attesa della completa applicazione del piano strutturale e del regolamento urbanistico, si assiste a un incipiente e consistente ampliamento urbano dovuto all’attuazione del Piano Regolatore Generale precedente; le fasi attuative sono attualmente riferibili per lo più allo stadio di cantierizzazione delle aree. A questo si deve aggiungere una previsione, nel PS e nel redigendo RU, di trasformazione degli insediamenti estremamente contenuta.

Sulle premesse normative e concettuali, sulla base dei presupposti disciplinari assunti e sulla base delle condizioni di fatto del comune di Calci , si possono esprimere necessarie le seguenti considerazioni preliminari:

- I. i nuovi assetti urbani del comune di Calci derivanti dall'attuazione del vecchio PRG rendono impreciso e instabile nella fase attuale il censimento delle barriere ;
- II. nel caso delle previsioni, pur limitate, di trasformazione contenute nel presente RU, l'accessibilità deve essere garantita in fase progettuale e deve quindi essere strettamente connessa alle regole della trasformazione.

17.2 Caratteri progettuali connessi all'accessibilità delle opere di urbanizzazione primaria e degli spazi pubblici di relazione e di fruizione.

Il DPR 503/96, nel definire le “barriere architettoniche” (2^comma dell'art.1), offre la possibilità di una lettura importante relativamente ai soggetti e agli oggetti della fruizione di spazi e servizi pubblici.

L'articolo in sostanza si offre a una lettura di tipo prestazionale , alla lett.a possiamo notare che il “disagio” provocato da un ostacolo (barriera architettonica) è riferito alla mobilità di “chiunque” e “in particolare” di coloro che hanno capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea: i soggetti non sono dunque solo i cosiddetti disabili (ipovedenti, tetra o paraplegici, ipoudenti) ma tutti i possibili utenti, ovvero “chiunque” possa avere un disagio nella fruizione; a titolo esemplificativo pensiamo al tragitto tra un parcheggio e un edificio di interesse pubblico: la lunghezza eccessiva (oltre 100mt) può “affaticare” e creare disagio a cardiopatici, obesi, artropatici, bambini, debilitati, ma anche a coloro che trasportano oggetti pesanti e più semplicemente a chi è stanco.

Alla lett b dello stesso articolo si legge che “chiunque” deve poter utilizzare gli spazi, le attrezzature e le componenti in modo sicuro, certamente, ma anche comodo: si tratta di indicazioni prestazionali che travalicano la necessità di dispositivi o misure atte a garantire la sicurezza e sconfinano nel campo della “comodità”, categoria di più difficile definizione dimensionale ma sicuramente implicita e propria della progettazione attenta alla qualità ambientale.

Alla lett. c) si recita che deve essere garantito “l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi” oltre che delle fonti di pericolo.

Questa interpretazione della normativa è d'altra parte pienamente recepita dalla vigente legge regionale in materia n.47/91 (modificata e integrata nel 200, 2003, 2005) che *“detta norme per la realizzazione e la piena utilizzazione di un ambiente costruito rispondente alle esigenze di tutti i cittadini, indipendentemente dall'età, , dalle caratteristiche psico-fisiche e sensoriali al fine di garantire a ciascuno l'esercizio autonomo di ogni attività”* (art. 1).

Occorre però aggiungere un'altra lettura, quella della L.104/ del 1992, Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione e i diritti delle persone handicappate; un disposto normativo da considerare nella sua interezza: l'obiettivo è l'integrazione.

Accogliendo il senso profondo della normativa in materia si è voluto sottolineare la forte valenza progettuale del tema che nel regolamento di cui al DPR 503/96 (e di rimando del DM 236/89) trova solo indicazioni limitate ai requisiti minimi di soddisfacimento dei disposti normativi ma che comunque rischia di lasciare del tutto inapplicati i disposti della L.104/92.

Se per esempio guardiamo l'art. 4 del citato DPR 503, gli spazi pubblici e le opere di urbanizzazione “devono prevedere almeno un percorso accessibile in grado di consentire con l'utilizzo di impianti di sollevamento ove necessario, l'uso dei servizi, le relazioni sociali e la fruizione ambientale anche alle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

Il requisito minimo di legge è quindi “almeno un percorso”, anche con impianti di sollevamento, ove necessario; ma disattende senz’altro il tema dell’integrazione anzi lo enfatizza con la differenziazione del percorso.

Occorre sicuramente andare oltre.

Lo scopo della presente articolazione è quindi quella superare il mero requisito minimo per realizzare appieno “la costruzione di un ambiente costruito” rispondente alle esigenze di tutti e di ciascuno inseguendo l’integrazione.

Se dunque il termine “chiunque” mira a definire una utenza che include tutti e ciascuno in pari modo, senza che gli ausili specifici sottolineino differenze, individuamo come primi obiettivi l’INTEGRAZIONE e la FRUIZIONE. Il riconoscimento che l’utenza possa godere dei “luoghi” in termini di comodità (COMFORT) e RICONOSCIBILITÀ, definisce gli altri due obiettivi.

17.3 Programma per l’accessibilità urbana

17.3.1 Campo di applicazione

I requisiti prestazionali di accessibilità (come definiti dal presente RU) devono essere raggiunti negli interventi di trasformazione urbana di cui all’art. 1 comma 3 e 4 e ed al titolo II del DPR 503, e specificatamente:

- a) Nuove urbanizzazioni
- b) Spazi urbani pubblici di nuova realizzazione o di ristrutturazione, ancorché compresi nei programmi complessi, e comunque fatto oggetto di convenzioni pubblico/privato relative a opere di urbanizzazione primaria
- c) Parchi e percorsi di carattere ambientale e storico-culturale
- d) Interventi di ristrutturazione urbanistica che includono gli spazi di cui alla lettera e) di cui all’art.2 della LR n.47/91

Nel caso di localizzazione di nuove funzioni o servizi o attività di interesse e uso pubblico i requisiti prestazionali di accessibilità devono essere garantiti per gli ambiti urbani di congiungimento tra l’ingresso dell’attività e servizi di interesse pubblico con il parcheggio pubblico e la fermata dei mezzi pubblici.

17.3.2 Obiettivi

L’accessibilità urbanistica rientra nelle finalità proprie del governo del territorio (LR n.01/06) volte ad assicurare la qualità urbana ambientale; a tale scopo e nel rispetto dei contenuti della L.104/92, si individuano gli obiettivi da raggiungere attraverso requisiti prestazionali di accessibilità

Gli spazi urbani (di nuova realizzazione o derivanti da ristrutturazione di quelli esistenti) devono caratterizzati da una evidente INTEGRAZIONE, ovvero essere conformati in modo indifferenziato senza distinzioni per coloro che in termini permanenti o temporanei

presentano abilità o capacità fisico –intellettive variamente caratterizzate, devono offrire la più ampia FRUIZIONE ovvero devono essere utilizzabili da chiunque in ogni loro porzione senza limitazione alcuna dovuta a impedimenti fisici o a particolari conformazioni spaziali, devono raggiungere il massimo livello di COMFORT nell'utilizzo e devono garantire la massima RICONOSCIBILITÀ delle funzioni e distribuzioni degli spazi.

Gli obiettivi di cui al presente articolo si raggiungono dotando gli spazi di prestazioni di cui al successivo articolo “Azioni e prestazioni” che mirano a superare i requisiti minimi di accessibilità contenuti nel DPR 503/96 e DM 236/89.

17.3.3 Azioni e prestazioni

Per tutti gli interventi di trasformazione urbana indicati nell'articolo “Campo di applicazione” deve essere redatto, al fine del raggiungimento degli obiettivi sopra espressi, un Programma degli interventi per l'accessibilità urbana che contenga, oltre a quanto disposto nell'art. 20 del DPR 503/96, una sezione articolata in una fase analitica ed una fase progettuale così composte:

1. **INTEGRAZIONE** - Gli spazi urbani devono risultare possibilmente privi di elementi che possano configurare differenziazioni di uso per categorie d'utenza con specifiche difficoltà, tale differenziazione può risultare in termini di conformazione o di arredo; occorre quindi che nella parte intitolata Integrazione vengano individuati:
 - a) L'analisi degli elementi oggettivi di contesto suscettibili di determinare una modifica dell'assetto distributivo normale e di richiedere l'aggiunta di dispositivi o ausili ovvero la costituzione di percorsi dedicati per utenze con specifiche difficoltà come:
 - dislivelli,
 - ambiti di manovra in prossimità di accessi o snodi,
 - differenziazione tattile
 - differenziazione cromatica
 - necessità di ausili,
 - dispositivi di segnalazione
 - b) Le prestazioni e le soluzioni progettuali individuate per l'eliminazione di differenziazioni come:
 - superamento dei dislivelli senza la presenza di percorsi dedicati differenziati,
 - ambiti di manovra compresi nella configurazione complessiva dello spazio,
 - componente tattile integrata
 - componente cromatica integrata
 - non necessità di ausili,
 - dispositivi di segnalazione integrati
2. **FRUIZIONE** - Gli spazi urbani devono essere fruibili in ogni parte da un'utenza ampliata in maniera autonoma, possibilmente senza l'aiuto di accompagnatori o di ausili meccanici. In questo caso l'elenco degli elementi ostativi alla fruizione sono connessi alla specificità funzionale dello spazio urbano; occorre quindi che nella parte intitolata Fruizione vengano individuati:
 - a) L'analisi degli elementi specifici della fruizione in relazione all'uso e alla funzione degli specifici spazi
 - b) Il riconoscimento degli elementi ostativi alla piena fruizione

- c) Le soluzioni progettuali individuate come prestazioni aggiuntive ai minimi di legge e per consentire la piena fruizione degli elementi di cui al precedente punto
3. **COMFORT** - Gli spazi urbani devono essere utilizzabili senza disagi o affaticamenti di alcun tipo da parte di un'utenza ampliata; occorre quindi che nella parte intitolata Comfort vengano individuati:
- a) L'analisi delle componenti di affaticamento e di disagio come:
- lunghezza dei percorsi
 - dislivelli,
 - finitura (sconnessioni/scivolamento) dei materiali
 - incidenza della luce
 - assenza di elementi di supporto
- b) Le soluzioni progettuali individuate come prestazioni aggiuntive ai minimi di legge per consentire il comfort nell'uso degli spazi urbani come
- appoggi ischiatici o sedili o altri dispositivi per il raggiungimento del comfort lungo i percorsi
 - superamento dei dislivelli,
 - finitura dei materiali senza causa di affaticamento o pericolo
 - elementi di supporto
4. **RICONOSCIMENTO** - Gli spazi urbani devono essere riconoscibili sia per l'ubicazione di specifiche funzioni, sia per la collocazione degli edifici di interesse e uso pubblico, sia per gli elementi di arredo urbano; occorre quindi che nella parte intitolata Riconoscimento vengano individuati:
- a) L'analisi delle funzioni e dei servizi la cui riconoscibilità è strettamente connessa alla specificità dello spazio urbano, nonché degli elementi necessari all'orientamento
- luoghi principali dove svolge la funzione principale
 - servizi igienici
 - posti telefonici pubblici
 - servizi informativi e accoglienza
- b) Le soluzioni progettuali individuate come prestazioni aggiuntive ai minimi di legge per consentire una corretta riconoscibilità dei luoghi e un facile orientamento come
- riconoscibilità e orientamento conseguiti attraverso la conformazione degli spazi
 - supporti all'orientamento per le utenze ampliate (mappe e mappe tattili)
 - codici colore
 - codice materiali

17.3.4 Valutazioni

I requisiti prestazionali di cui al presente articolato si intendono:

- a) pienamente raggiunti quando il progetto presenta prestazioni che conseguono interamente gli obiettivi di integrazione, fruizione, comfort e riconoscibilità,
- b) parzialmente raggiunto quando vengono individuati prestazioni aggiuntive ai minimi di legge per ciascun obiettivo
- c) scarsamente raggiunto nei casi vengono individuati prestazioni aggiuntive ai minimi di legge per un solo obiettivo

17.3.5 Modalità di attuazione del programma

Per dare attuazione al presente programma nel rispetto delle finalità indicate dalla legge 01/05 valgono le seguenti prescrizioni:

1. Per le nuove urbanizzazioni i requisiti prestazionali devono soddisfare quanto indicato al punto a) dell'articolo "Valutazioni";
2. Per gli spazi urbani pubblici di nuova realizzazione o di ristrutturazione, compresi nei programmi complessi e oggetto di convenzioni pubblico/privato i requisiti prestazionali devono soddisfare quanto indicato al punto a) dell'articolo "Valutazioni";
3. Per gli spazi urbani pubblici fatti oggetto di convenzioni pubblico/privato relative a opere di urbanizzazione primaria i requisiti prestazionali possono soddisfare quanto indicato sia al punto a) sia al punto b) dell'articolo "Valutazioni";
4. Per i parchi e percorsi di carattere ambientale e storico-culturale i requisiti prestazionali devono soddisfare quanto indicato al punto b) dell'articolo "Valutazioni";
5. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica che includono gli spazi di cui alla lettera e) di cui all'art.2 della LR n.47/91 i requisiti prestazionali devono soddisfare quanto indicato al punto b) dell'articolo "Valutazioni";
6. Per gli interventi compresi negli accordi di gestione con i proprietari privati di cui all'art.28 del Regolamento Gestione ANPIL, Valle del Lato, approvato dal Comune di Calci con deliberazione n.99 del 04.11.2005, i requisiti prestazionali devono soddisfare quanto indicato al punto c) dell'articolo "Valutazioni"

17.3.6 Monitoraggio

Dopo cinque anni dall'entrata in vigore del RU, tutti gli interventi di trasformazione, siano questi il completamento degli interventi attualmente in corso di realizzazione in attuazione del precedente strumento urbanistico ovvero previsti dal RU, devono essere oggetto di monitoraggio per la verifica ed il censimento dei requisiti prestazionali unitari di accessibilità come stabiliti dal presente programma.

18 Allegato 4 – Conformità della disciplina del RU con i disposti di cui all'art.55 comma 1^a della LR 3 gennaio 2005 n.1 e s.m. e i.

La redazione del RU è iniziata nel settembre 2004 ed ha prodotto il documento preliminare "I contenuti del Regolamento urbanistico" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Calci n.72 del 20.06.2005. Tale documento non è stato redatto per le finalità di cui all'art.15 della LR n.1/2005 - stanti le disposizioni indicate al punto b) dell'art.6 della circolare di prima applicazione della nuova legge regionale - bensì per costituire la piattaforma di continuità e integrazione tra la parte gestionale del PRG con i dettami del Piano Strutturale: il RU non ha infatti richiesto alcuna variazione al PS o ad altro atto di pianificazione territoriale.

La redazione del RU ha però risentito dell'organizzazione progettuale e normativa del PS, tutta articolata sulle indicazioni della LR n.5/95 e del PIT vigente, privilegiando - rispetto al dettato formale dell'art.55 della LR n.1/2005 - la continuità concettuale, operativa e terminologica con il PS.

Si ritiene quindi necessario indicare i rapporti di conformità tra il RU e le disposizioni dell'art.55 della LR n.1/2005.

Contenuti dell'art.55 LR 1/2005 e s.m. e i.

Riferimenti del PS e del RU, articoli delle NTA ed elaborati grafici

| disciplina del comma 2 | Piano Strutturale | Regolamento Urbanistico |
|--|---|--|
| a) il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto; | Il sistema dei suoli urbanizzati, art.5.4; Carta dell'Uso del suolo urbanizzato, rapp.1:2.000, agg. febbraio 2005 | I Sistemi: il sistema dei suoli urbanizzati, Titolo 5; Tavola di Progetto del RU, rapp. 1:2.000 |
| b) il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi; | Il sistema dei suoli urbanizzati, art.5.4; Tavola n.10 - IL PROGETTO: Gli elementi della struttura, rapp.1:10.000 | I Sistemi: Il sistema dei suoli urbanizzati, Titolo 5; Tavola di Progetto del RU, rapp. 1:2.000 |
| c) la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico; | Per l'individuazione: Invarianti strutturali e Statuti dei Luoghi, artt. 7.1.1, 7.1.2, 7.2.1, 7.2.2, 7.3.1, 7.3.2, 7.4.1, 7.4.2; Tavola n.1 - Carta dei luoghi e dei siti di interesse storico, artistico e archeologico di nuova rilevazione, Tavola n.3 - Carta delle ville e dei palazzi, Tavola n.4bis - Carta dei luoghi e dei siti di interesse storico, artistico e archeologico, Tavola n.10 - IL PROGETTO: Gli elementi della struttura, rapp.1:10.000 | Per la disciplina: I Sistemi: il sistema dei suoli urbanizzati, Titolo 5; Lo Statuto dei Luoghi: Le ville storiche, Titolo 7; Lo Statuto dei Luoghi: Le invarianti strutturali, artt. 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5; Lo Statuto dei Luoghi: Condizioni di accesso al Protocollo di semplificazione amministrativa, Titolo 9; Allegato 1 - Documentazione richiesta in applicazione del DPCM 12.12.2005, Titolo 15; Schede Norma del RU; Tavola di Progetto del RU, rapp. 1:2.000 |

| | | |
|---|---|---|
| d) le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti; | Il sistema dei suoli urbanizzati, art.5.4; Carta dell'Uso del suolo urbanizzato, rapp.1:2.000, agg. febbraio 2005 | I Sistemi: il sistema dei suoli urbanizzati, Titolo 5; Lo Statuto dei Luoghi: Le ville storiche, art.7.1.4;Lo Statuto dei Luoghi: Le invarianti strutturali, art.8.3.6; Tavola di Progetto del RU, rapp. 1:2.000 |
| e) le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard di cui all'articolo 53, comma 2, lettera c); | Gli standards, Titolo 6; Le UTOE, artt.7.1.5, 7.2.5, 7.3.5, 7.4.5; Tavola n.10 - IL PROGETTO: Gli elementi della struttura, rapp.1:10.000 | Verifica: Allegato 2 - La dotazione di standards, Titolo 16; Disciplina: Gli standards ed i contributi degli interventi di iniziativa privata per il loro adeguamento, artt.11.4, 12.4, 13.4, 14.4; Tavola di Progetto del RU, rapp. 1:2.000 |
| f) la disciplina del territorio rurale ai sensi del titolo IV, capo III; | Ambiti di applicazione della LR n.64/1995 e s.m. e i., art.5.1; Sistema paesaggistico forestale del monte, art.5.2; Il sistema dei terrazzamenti, art. 5.3; Il sistema della pianura alluvionale non ancora urbanizzata, art. 5.5; Progetti di sistemazione ambientale, Titolo 11; Tavola n.7bis - I sistemi, rapp. 1:10.000; | I Sistemi: il sistema paesaggistico forestale del monte, Titolo 3; I Sistemi: il sistema dei terrazzamenti, Titolo 4; I Sistemi: il sistema della pianura alluvionale non ancora urbanizzata, Titolo 6; Lo Statuto dei Luoghi: Le invarianti strutturali, art. 8.5.2; Tavola di Progetto del RU, rapp. 1:2.000; |
| g) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio; | Interventi di natura strutturale e strategica, artt. 7.1.3, 7.2.3, 7.3.3, 7.4.3; Pianificazione degli orari della città, Titolo 9; | Prescrizioni derivanti dal Piano Strutturale, art.1.3; Altre prescrizioni, art.1.4.2; Mutamenti di destinazione d'uso di immobili urbani, artt. 11.2, 12.2, 13.2, 14.2; |
| h) la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla LR 39/2000 in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica; | Supporto geologico al piano strutturale; Tav. 1 - 9; | Carta della Fattibilità - Note esplicative. Titolo 3: la fattibilità degli interventi; Tav. F0, F1, F2 e F3 |
| i) le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa. | Definizione: Interventi di natura strutturale e strategica, art. 3.6; Interventi di natura strutturale e strategica, artt. 7.1.3, 7.2.3, 7.3.3, 7.4.3; | UTOE, artt. 11.3, 12.3, 13.3, 14.3; |

| disciplina del comma 4 | Piano Strutturale | Regolamento Urbanistico |
|--|--|---|
| a) gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati; | Dimensionamenti UTOE, artt. 7.1.5, 7.2.5, 7.3.5, 7.4.5; | UTOE 4, Norme di raccordo, art.14.1; Tavola di Progetto del RU, rapp. 1:2.000 |
| b) gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico; | | |
| c) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani di cui al presente titolo, capo IV, sezione I; | Invarianti strutturale e Statuti dei Luoghi, artt. 7.2.1, 7.2.2, 7.3.1, 7.3.2, 7.4.1, 7.4.2, 7.4.5; | I Sistemi: il sistema dei suoli urbanizzati, art. 5.5; I Sistemi: il sistema della pianura alluvionale non ancora urbanizzata, art. 6.4; Lo Statuto dei Luoghi: Le ville storiche, Titolo 7; Lo Statuto dei Luoghi: Le invarianti strutturali, artt. 8.3.3, 8.3.4, 8.3.6, 8.4; UTOE 1, art. 11.2; UTOE 2, art. 12.2; UTOE 3, art. 13.2; UTOE 4, artt. 14.1, 14.2; |
| d) le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune; | | |
| e) le infrastrutture da realizzare e le relative aree; | Definizione: Interventi di natura strutturale e strategica, art. 3.6; Interventi di natura strutturale e strategica, artt. 7.1.3, 7.2.3, 7.3.3, 7.4.3; | UTOE, artt. 11.3, 12.3, 13.3, 14.3; |
| f) il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città; | | Allegato 3, Titolo 17; |
| g) la individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità); | | UTOE, artt. 11.3, 11.4, 12.3, 12.4, 13.3, 13.4, 14.3, 14.4; Tavola di Progetto del RU, rapp. 1:2.000 |

| | | |
|--|--|---|
| <p>h) la disciplina della perequazione di cui all'articolo 60.</p> | | <p>I Sistemi: il sistema dei suoli urbanizzati, artt. 5.3, 5.4, 5.5; Insedimenti urbani che richiedono nuove occupazioni di suolo: principi perequativi, Titolo 10;</p> |
|--|--|---|