

COMUNE DI PELAGO

PROVINCIA DI FIRENZE



PIANO REGOLATORE GENERALE

NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO

L.R. 3 GENNAIO 2005 N°1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SECONDA VARIANTE GENERALE DI ASSESTAMENTO DEL R.U.C.

E

REITERAZIONE DEI VINCOLI

Approvate con Delibera di C.C. n. 7 del 08/04/2014

REDATTORE VARIANTE:

arch. Raimondo Gramigni

CONSULENTE:

ing. Francesca Platia

INDAGINE GEOLOGICHE:

GEOECO progetti s.r.l.

prof. Geol. Eros Aiello

dott. geol. Gabriele Grandini

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

geom. Alessandro Pratesi

Servizio Urbanistica e Edilizia

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE:

arch. Alessandro Melloni

Pelago, li ...MARZO 2014.....

IL RESPONSABILE
SERVIZIO URBANISTICA E EDILIZIA
Geom. Alessandro Pratesi

INDICE

TITOLO I – NORME DI CARATTERE GENERALE.....	5
<i>Art. 1 Il Piano Regolatore Generale e gli strumenti che lo compongono.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 2 Effetti del Regolamento Urbanistico.....</i>	<i>10</i>
<i>Art. 3 Durata e validità.....</i>	<i>11</i>
<i>Art. 4 Modalità di attuazione – Fattibilità Geologica</i>	<i>11</i>
<i>Art. 5 Piani complessi di intervento.....</i>	<i>16</i>
<i>Art. 6 Salvaguardie.....</i>	<i>16</i>
<i>Art. 7 Poteri di deroga.....</i>	<i>16</i>
<i>Art. 8 Norme transitorie.....</i>	<i>16</i>
<i>Art. 9 Altri strumenti di governo del territorio</i>	<i>17</i>
TITOLO II – IL PATRIMONIO EDILIZIO.....	18
<i>Art. 10 La classificazione degli edifici.....</i>	<i>18</i>
<i>Art. 11 Unità minima di intervento</i>	<i>19</i>
<i>Art. 12 Le condizioni generali di ammissibilità degli interventi.....</i>	<i>19</i>
<i>Art. 13 Definizione degli interventi.....</i>	<i>20</i>
<i>Art. 14 Tipi di intervento ammessi in relazione al valore degli edifici</i>	<i>22</i>
TITOLO III – I VINCOLI SOVRAORDINATI	25
<i>Art. 15 Zone con segnalazioni archeologiche.....</i>	<i>25</i>
<i>Art. 15bis Vincoli Sovraordinati.....</i>	<i>25</i>
<i>Art. 16 Vincolo idrogeologico</i>	<i>26</i>
<i>Art. 17 Vincolo sui Beni culturali, paesaggistici e ambientali.....</i>	<i>26</i>
<i>Art. 18 Aree percorse dal fuoco.....</i>	<i>27</i>
<i>Art. 19 Zone a vincolo cimiteriale</i>	<i>27</i>
<i>Art. 20 Aree di rispetto degli impianti di depurazione.....</i>	<i>28</i>
<i>Art. 21 Aree di rispetto di pozzi, sorgenti e punti di prelievo ad uso acquedottistico</i>	<i>28</i>
TITOLO IV – ZONE SPECIALI.....	31
<i>Art. 22 Aree sensibili, aree soggette a rischio idraulico e ambiti di protezione dei corsi d'acqua</i>	<i>31</i>
<i>Art. 23 Rischio connesso alla pericolosità geologica e sismica</i>	<i>40</i>
<i>Art. 24 Aree di protezione paesistica e storico ambientale.....</i>	<i>48</i>
<i>Art. 25 Aree boscate</i>	<i>50</i>
<i>Art. 26 Aree di recupero e/o restauro ambientale</i>	<i>52</i>
<i>Art. 27 Le strade principali.....</i>	<i>53</i>
<i>Art. 28 Linee ferroviarie</i>	<i>54</i>
<i>Art. 29 Aree di interesse sovracomunale</i>	<i>55</i>

TITOLO V – AREE ED EDIFICI SPECIALI	58
<i>Art. 30 Edifici e aree pubbliche o di interesse pubblico.....</i>	<i>58</i>
<i>Art. 31 Residenze sociali assistite e residenze protette.....</i>	<i>59</i>
<i>Art. 32 Sedi di associazioni.....</i>	<i>60</i>
<i>Art. 33 Aree per orti sociali.....</i>	<i>60</i>
<i>Art. 34 Aree e attrezzature turistiche.....</i>	<i>61</i>
<i>Art. 35 Aree per la distribuzione dei carburanti.....</i>	<i>63</i>
<i>Art. 36 Aree di parcheggio pubblico.....</i>	<i>63</i>
<i>Art. 37 Verde pubblico, giardini e spazi aperti pubblici.....</i>	<i>64</i>
<i>Art. 38 Parchi urbani.....</i>	<i>66</i>
<i>Art. 39 Parchi fluviali.....</i>	<i>67</i>
<i>Art. 40 Aree di arredo stradale.....</i>	<i>68</i>
<i>Art. 41 Aree agricole inedificabili all'interno delle UTOE</i>	<i>69</i>
TITOLO VI – TERRITORIO APERTO	70
<i>Art. 42 Criteri di base e ambito di applicazione.....</i>	<i>70</i>
<i>Art. 43 I Sistemi territoriali</i>	<i>71</i>
<i>Art. 44 Sistema Montano</i>	<i>71</i>
<i>Art. 45 Sistema Collinare.....</i>	<i>74</i>
<i>Art. 46 Sistema di Pianura.....</i>	<i>75</i>
<i>Art. 47 Le condizioni generali e gli interventi</i>	<i>76</i>
<i>Art. 48 Le aree agricole d'interesse primario</i>	<i>78</i>
<i>Art. 49 Aree agricole produttive.....</i>	<i>79</i>
<i>Art. 50 Attività non agricole compatibili col Territorio Aperto.....</i>	<i>79</i>
<i>Art. 51 Contenuti dei Programmi aziendali pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale</i>	<i>81</i>
<i>Art. 52 Esonero dal Programma aziendale pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale</i>	<i>81</i>
<i>Art. 53 Gli edifici esistenti</i>	<i>82</i>
<i>Art. 54 Nuclei di valore.....</i>	<i>85</i>
<i>Art. 55 Nuove costruzioni</i>	<i>88</i>
<i>Art. 56 Attrezzature private annesse alla residenza all'attività agrituristiche e turistiche</i>	<i>91</i>
<i>Art. 57 Siti e manufatti di rilevanza ambientale e storica.....</i>	<i>92</i>
<i>Art. 58 Viabilità minore percorsi storici elementi di arredo</i>	<i>93</i>
<i>Art. 59 Le linee elettriche</i>	<i>94</i>
<i>Art. 60 Ambiti per il reperimento delle aree naturali protette di interesse locale, riserve naturali e parchi</i>	
<i>Area protetta di interesse locale e SIR.....</i>	<i>95</i>
<i>Art. 61 Campeggi.....</i>	<i>97</i>
<i>Art. 62 Area di recupero "Altomena"</i>	<i>100</i>
TITOLO VII – I CENTRI ABITATI	103

<i>Art. 63 Condizioni generali</i>	<i>103</i>
<i>Art. 64 Le zone A - Centri storici.....</i>	<i>104</i>
<i>Art. 65 Zone edificate prevalentemente residenziali.....</i>	<i>106</i>
<i>Art. 66 Le aree prevalentemente produttive.....</i>	<i>110</i>
<i>Art. 67 Le zone di espansione dell'abitato</i>	<i>114</i>
<i>Art. 68 Zone di recupero e riqualificazione urbana</i>	<i>115</i>
<i>Art. 69 Aree a verde privato</i>	<i>116</i>
<i>Art. 70 Verde privato di filtro</i>	<i>117</i>
<i>Art. 71 Parcheggi pertinenziali.....</i>	<i>117</i>
TITOLO VIII – NORME DI TUTELA.....	119
<i>Art. 72 Tutela paesaggistica</i>	<i>119</i>
<i>Art. 73 Tutela dei centri storici, dei centri minori, dei Nuclei di Valore e degli edifici esistenti in Territorio Aperto.....</i>	<i>119</i>
TITOLO IX – NORME FINALI E TRANSITORIE	125
<i>Art. 74 Edifici esistenti in contrasto</i>	<i>125</i>
<i>Art. 75 Costruzioni temporanee.....</i>	<i>125</i>
<i>Art. 76 Norme transitorie.....</i>	<i>125</i>
<i>Art. 77 Norme per il recupero abitativo dei sottotetti.....</i>	<i>126</i>
<i>Art. 78 Definizione degli interventi.....</i>	<i>126</i>
<i>Art. 79 Norme per il superamento delle barriere architettoniche</i>	<i>127</i>
<i>Art. 80 Norme finali.....</i>	<i>127</i>
<i>Art. 81 schede riassuntive dei dimensionamenti massimi e destinazioni d'uso per Sistemi, Sub Sistemi, UTOE e Territorio Aperto.....</i>	<i>131</i>
LEGENDA DEGLI ACRONIMI.....	132

TITOLO I – NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 Il Piano Regolatore Generale e gli strumenti che lo compongono

1. Il Piano Regolatore Generale è formato dal Comune ed è concepito in modo da consentirne l'utilizzazione, nei limiti amministrativi, come "piano urbanistico territoriale con speciale considerazione dei valori paesaggistici e ambientali" secondo quanto disposto dal Codice dei Beni Culturali e dell'Ambiente di cui al D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 e s.m.i. allo scopo di governare nello spazio e nel tempo i fenomeni di ordine territoriale urbanistico e paesaggistico-ambientali controllabili attraverso strumenti urbanistici di livello comunale disciplinando

- fruizione ed uso dello spazio fisico e delle risorse naturali
- localizzazione dimensione forma aspetto ed uso delle trasformazioni prodotte dall'uomo

2. Ogni proposta , piano, progetto che implichi modificazioni fisiche da apportare ai caratteri generali e particolari del territorio comunale deve essere concepito ed elaborato in modo da rispettare quattro serie di norme

- norme di zona e di sottozona riguardanti le destinazioni d'uso
- norme riguardanti il modo di intervenire sui vari edifici esistenti e che, a seconda del loro
- valore storico e ambientale sono da salvaguardare ristrutturare o sostituire
- norme riguardanti il modo di localizzare gli edifici e le altre opere che, non esistenti sono realizzabili quando previste o consentite
- norme riguardanti l'assetto da conferire agli edifici e alle opere, agli arredi da porre in sito e alle essenze da utilizzare

3. Ogni intervento comportante trasformazione urbanistica o edilizia ricadente nell'ambito comunale dovrà rispettare oltre alle leggi generali e specifiche anche le prescrizioni e i vincoli del PRG ricavabili dalle tavole grafiche e dalle norme di seguito riportate

4. Gli interventi di trasformazione urbanistica non sono ammessi nei casi in cui le opere di urbanizzazione primaria manchino ovvero non siano in fase di completamento.

5. Il P.R.G. del Comune di Pelago è composto da:

PIANO STRUTTURALE (ex L.R. 5/95)

Costituito dagli elaborati previsti dalla ex L.R. 5/95 e approvato dal Comune di Pelago con delibera di C.C. n. 14 del 24/03/1999.

REGOLAMENTO URBANISTICO

di cui all'articolo 55 della L.R. 1/2005 e s.m.i. costituito dai seguenti elaborati:

1. Relazione

2. Cartografia delle aree di Piano Regolatore

- “ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE” Tavola in scala 1/10000. Individua le UTOE con i riferimenti alle tavole di Azzonamento. All'interno di esse definisce il perimetro del centro edificato ai sensi dell'art 17 della L 765/67 e del D.leg. 285/92. Individua al di fuori delle UTOE, la suddivisione del territorio Comunale nei Sistemi Territoriali e nelle zone e sottozone con riferimento alle presenti norme che fissano caratteri limitazioni tipi di intervento ammissibili. Localizza i Nuclei di Valore con relativi ambiti di interesse, per i quali vale specifica normativa di intervento. Perimetra gli ambiti destinati a parchi fluviali.
- “AZZONAMENTO - UTOE” Tavole in scala 1/2000 da n°1 a n°11B corrispondenti agli ambiti di insediamento. Le tavole di azzonamento indicano con perimetrazioni e lettere la divisione del territorio in zone omogenee e sottozone, con riferimento alle presenti Norme di Attuazione. I simboli apposti sugli edifici indicano oltre alla destinazione prevalente di zona la categoria di intervento ammessa in base alla classificazione. Sono perimetrate le aree per le quali sono prescritti Piani Urbanistici Esecutivi (PUE) ovvero Progetti Unitari Convenzionati (PUC) di cui all'art. 4 delle presenti norme.

3. Elaborati di intervento composti da:

- “AMBITI DI TRASFORMAZIONE” Per ogni tavola dello Schema della Struttura sono raccolti in fascicolo di elaborati con la perimetrazione delle aree ricomprese nell'ambito di trasformazione, la loro destinazione le capacità edificatorie assegnate e la preferibile localizzazione: dei fabbricati, della viabilità dei parcheggi e del verde.
- “SCHEDE DI INTERVENTO” Per ogni ambito di trasformazione è elaborata una scheda contenente l'ubicazione la descrizione la consistenza dell'intervento le aree da cedere le opere da realizzare gli strumenti attuativi prescritti le condizioni particolari di intervento i vincoli da rispettare.

4. Allegato PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1°- CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI nel Territorio Aperto estratta dal Censimento dei Beni Culturali e Ambientali (Cartografia ed Elenco Schede in Piano Strutturale) raggruppati in tre elenchi

A, B, C, corrispondenti rispettivamente: agli Immobili notificati e a quelli di rilevante valore architettonico ambientale assimilati ai notificati, agli immobili di valore tipologico ambientale e agli immobili di valore irrilevante o nullo.

2°- FASCICOLI con identificazione e classificazione degli immobili in Ambiti Urbani distinti in tre classi corrispondenti alle categorie di intervento ammissibili in relazione alla classificazione risultante sulle schede.

3°- FASCICOLI relativi agli immobili nei NUCLEI DI VALORE

5. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE con allegato prospetto delle potenzialità di piano distinte per destinazione e aree di intervento, verifica degli standard urbanistici.

6. SUPPORTO GEOLOGICO TECNICO costituito da.

Per la definizione del quadro conoscitivo:

N° Tavola	Titolo	Scala	Data di emissione
G.0	<i>Relazione geologico-tecnica</i>		
G.01	Carta geologica	1:10.000	novembre 2013
G.02	Carta geomorfologica	1:10.000	novembre 2013
G.03	Carta litologico tecnica	1:10.000	novembre 2013
G.04	Carta delle pendenze	1:10.000	novembre 2013
G.05	Carta della pericolosità geologica	1:10.000	novembre 2013
G.06	Carta della vulnerabilità degli acquiferi	1:10.000	novembre 2013
G.07	Carta dei vincoli sovracomunali in materia di rischio idraulico (P.T.C.P. Provincia di Firenze)	1:10.000	novembre 2013
G.08	Carta dei vincoli sovracomunali in materia di rischio idraulico – Piano Stralcio Rischio Idraulico (Autorità di Bacino del F. Arno)	1:10.000	novembre 2013
G.09	Carta dei vincoli sovracomunali derivanti dal Piano Assetto Idrogeologico – P.A.I. (Autorità di Bacino del F. Arno)	1:10.000	novembre 2013
G.10	Carta della pericolosità idraulica	1:10.000	novembre 2013
		1:5.000	
		1:2.000	

	Borselli - Consuma		
G.11	Carta delle indagini	1:5.000	novembre 2013
G.12	Carta geologico tecnica per la microzonazione sismica	1:5.000	novembre 2013
G.13	Carta delle frequenze	1:5.000	novembre 2013
G.14	Carta delle MOPS	1:5.000	novembre 2013
G.15	Carta della pericolosità sismica	1:5.000	novembre 2013
G.16	Carta della pericolosità geologica	1:5.000	novembre 2013
	Pelago - Diaceto		
G.17	Carta delle indagini	1:5.000	novembre 2013
G.18	Carta geologica e geologico tecnica per la microzonazione sismica	1:5.000	novembre 2013
G.19	Carta delle frequenze	1:5.000	novembre 2013
G.20	Carta delle MOPS	1:5.000	novembre 2013
G.21	Carta della pericolosità sismica	1:5.000	novembre 2013
G.22	Carta della pericolosità geologica	1:5.000	novembre 2013
	S.Francesco - Palaie		
G.23	Carta delle indagini	1:5.000	novembre 2013
G.24	Carta geologica e geologico tecnica per la microzonazione sismica	1:5.000	novembre 2013
G.25	Carta delle frequenze	1:5.000	novembre 2013
G.26	Carta delle MOPS	1:5.000	novembre 2013
G.27	Carta della pericolosità sismica	1:5.000	novembre 2013
G.28	Carta della pericolosità geologica	1:5.000	novembre 2013
	Carbonile – Massolina – Fontisterni - Paterno		
G.29	Carta delle indagini	1:5.000	novembre 2013
G.30	Carta delle frequenze	1:5.000	novembre 2013
G.A	Allegato G.A – Dati di base – Sondaggi geognostici e pozzi		novembre 2013
G.B	Allegato G.B – Dati di base – Analisi geotecniche di laboratorio		novembre 2013
G.C	Allegato G.C – Dati di base – Prove penetrometriche		novembre 2013
G.D	Allegato G.D – Dati di base – Indagini sismiche		novembre 2013

Indagini sismiche in sito propedeutiche alla realizzazione della cartografia MOPS realizzate dalla Ditta Geoecho s.n.c.			
	Indagine geofisica di sismica passiva, HVSR e rifrazione per la microzonazione sismica		Settembre 2013

Per la definizione delle fattibilità:

Elaborati del supporto geologico alla variante generale per reiterazione dei vincoli del Regolamento Urbanistico			
	Relazione tecnica e criteri per l’attribuzione della fattibilità e schede di fattibilità		
Cartografia di fattibilità			
Tav. 1	San Francesco di Pelago - Stentatoio	1:2.000	Gennaio 2014
Tav. 2	Consuma	1:2.000	Gennaio 2014
Tav. 3	Borselli	1:2.000	Gennaio 2014
Tav. 4	Diacceto	1:2.000	Gennaio 2014
Tav. 5	Paterno	1:2.000	Gennaio 2014
Tav. 6	Fontisterni	1:2.000	Gennaio 2014
Tav. 7	Vicano	1:2.000	Gennaio 2014
Tav. 8	Palaie	1:2.000	Gennaio 2014
Tav. 9	Pelago	1:2.000	Gennaio 2014
Tav. 10	Territorio aperto	1:10.000	Gennaio 2014

7. Valutazione ambientale strategica;

8. Rapporto del Garante della Comunicazione;

9. La rappresentazione grafica dei contenuti del Regolamento urbanistico (tavole della disciplina del suolo e degli edifici) è redatta su cartografia numerica restituita da riprese aeree del 1997 aggiornata speditivamente dagli estensori del primo Regolamento Urbanistico alla data aprile 1999.

10. Tutti gli elaborati di Regolamento Urbanistico, ad eccezione della Relazione, costituiscono parte prescrittiva.

11. Eventuali elementi con carattere prescrittivo impropriamente contenuti nella Relazione e che contrastino con le presenti norme non hanno efficacia.

Art. 2 Effetti del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico contribuisce a definire l'assetto e l'uso del territorio comunale disciplinando le trasformazioni territoriali in modo che risultino sostenibili e compatibili con l'esigenza primaria di conservazione delle risorse secondo gli indirizzi fissati dal Piano Strutturale.

2. Il Regolamento Urbanistico è redatto ai sensi delle disposizioni nazionali e regionali in materia di urbanistica e contiene

- a) la individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati prevalentemente coincidenti con la delimitazione delle UTOE e all'interno di esso il perimetro dei centri edificati attuali ai sensi e per gli effetti di quanto contenuto nella L.R. 1/05 art. 55 comma 2 lettera b). Il perimetro dei centri abitati, ove non coincidente con i centri edificati attuali, rappresenta la delimitazione futura degli stessi al momento della saturazione della sostenibilità per le trasformazioni inseribili nei perimetri delle UTOE quali aree di frangia per funzioni agricole non prevalenti che nelle tavole del RUC vengono individuate come "zone agricole inedificate all'interno delle UTOE".
- b) la individuazione delle aree all'interno del perimetro dei centri abitati sulle quali è possibile, indipendentemente dal programma integrato d'intervento, l'edificazione di completamento o l'ampliamento degli edifici esistenti;
- c) la individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
- d) la individuazione delle aree per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante i piani attuativi di cui al capo VI della LR 1/05;
- e) la determinazione degli interventi, non riguardanti le aree di cui al punto d), consentiti all'esterno dei centri abitati, indipendentemente dal Piano complesso d'intervento di cui al Capo III della LR 1/05.
- f) le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
- g) la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente;
- h) la individuazione dei criteri di coordinamento delle scelte localizzative con gli atti di competenza del sindaco in materia di orari ai sensi dell'art. 36 legge 8 giugno 1990, n. 142 e succ. mod. e della disciplina regionale ivi prevista.

3. Le tavole di Regolamento urbanistico definiscono con sufficiente dettaglio le destinazioni d'uso delle singole aree. I progetti attuativi degli interventi potranno conformarsi non escludendo i necessari adeguamenti con migliore specificazione.

4. Le norme di Regolamento Urbanistico sottostanno alle regole generali fissate in Piano strutturale. Gli interventi attuati sul territorio devono riferirsi alle norme sullo Statuto dei Luoghi e alle previsioni delle tavole di progetto. In caso di discordanza prevale la norma di Piano Strutturale ed il Regolamento urbanistico vi si conformerà con apposita variante.

5. Le norme di Regolamento Urbanistico si integrano con quelle di Regolamento Edilizio da approvare entro un anno dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico.

Art. 3 Durata e validità

1. Il Regolamento Urbanistico a validità quinquennale.

2. Al momento della definitiva approvazione del Regolamento Urbanistico ogni altro strumento urbanistico vigente non confermato decade automaticamente

3. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani particolareggiati o di concessioni edilizie relative alla cessione di aree a scopi pubblici ed alla realizzazione di opere pubbliche o ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.

4. Secondo quanto previsto dalla L.R. 1/05, dopo cinque anni dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, qualora non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi decade la previsione urbanistica per:

- le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standards del D.M. 2.4.1968, n. 1444;
- le aree soggette a Piano Attuativo, quando non sia ancora stata stipulata la convenzione o i proponenti non si siano impegnati, con atto unilaterale d'obbligo, per quanto loro compete nei confronti del Comune;
- le infrastrutture da realizzarsi all'esterno dei centri abitati.

5. In caso di decadenza le previsioni possono, con apposita variante, essere confermate oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal Piano Strutturale.

Art. 4 Modalità di attuazione – Fattibilità Geologica

1. L'attuazione delle trasformazioni urbanistiche avviene per intervento secondo le norme della L.R. 1/2005, ovvero ove prescritto, previa approvazione di Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) da adottare e pubblicare ai sensi dell'art. 69 della Legge 1/2005.. Per gli Ambiti di trasformazione PUC che riportano schemi di

intervento con relative schede il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla approvazione e pubblicazione di PLV (planivolumetrico) da redigere secondo quanto stabilito dal vigente Regolamento Edilizio sulla base dei contenuti dell'Ambito e relativa Scheda. Potranno essere ammesse soluzioni diverse, ove ritenute idonee, da quelle previste in Ambiti. In tal caso al nuovo schema di impianto dovranno essere allegati gli elaborati previsti dalle presenti norme e dal vigente Regolamento Edilizio ed approvata la proposta secondo le procedure dell'art 69 della LR 1/2005. L'adozione non costituisce variante se sono rispettati i parametri e le quantità superficiali delle aree previsti in Ambiti di trasformazione e Schede di intervento del Regolamento Urbanistico. Costituisce variante in tutti gli altri casi.

2. Per gli interventi relativi a nuove costruzioni di integrazione nei tessuti edificati (sottozone B2) ovvero di saturazione nelle sottozone D2, sarà sempre possibile il ricorso a interventi diretti con permessi di costruire previa stipula di apposita convenzione per eventuale cessione di aree e/o per la realizzazione diretta di opere pubbliche o di pubblico interesse.

3. Gli interventi di tipo edilizio, urbanistico e territoriale sono soggetti alle limitazioni e prescrizioni derivanti dai rischi territoriali che si esplicitano mediante l'attribuzione della "classe di fattibilità" (schede di fattibilità, carte di fattibilità e/o attribuzione di classe di fattibilità mediante appositi abachi). Tali indicazioni (contenute nel fascicolo "Relazione tecnica e fattibilità") assumono carattere prescrittivo ai fini del rilascio di autorizzazioni, atti di assenso e/o permessi a costruire, e se del caso carattere di prevalenza sull'articolato normativo di carattere urbanistico.

Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali possono essere differenziate secondo le seguenti categorie di fattibilità:

Fattibilità senza particolari limitazioni (F1): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Fattibilità con normali vincoli (F2): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Fattibilità condizionata (F3): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

Fattibilità limitata (F4): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di

redazione del medesimo regolamento urbanistico e/o altro atto di pianificazione urbanistica, sulla base di studi, dati di attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

Nel presente Regolamento Urbanistico le classi di fattibilità risultano attribuite/attribuibili mediante:

a) formulazione di specifica scheda di fattibilità completa di sul lotto oggetto di proposta progettuale pianificatoria. In tal caso ogni previsione risulta contrassegnata da un numero progressivo attribuito all'intervento, corrispondente al numero identificativo riportato nella scheda di fattibilità e dal numero della tavola di fattibilità. Altresì per ciascuna previsione risulteranno indicate le attribuzioni delle categorie di fattibilità semplicemente indicate in carta della fattibilità con il simbolo "F..n, F..n , F..n" (in colore rosso per l'aspetto geologico, in colore verde per l'aspetto sismico ed in colore blu per l'aspetto idraulico);

b) forma di abaco per alcune zonazioni nelle aree di territorio aperto, per quelle consistenti nella presa d'atto dell'esistente e/o sul tessuto edilizio esistente o per quelle destinazioni di piano definibili "a basso impatto" non sono state, di norma, compilate specifiche schede di fattibilità. Per tali previsioni viene fornito un semplice abaco riassuntivo tramite cui si ricava la classe di fattibilità geomorfologica, sismica ed idraulica degli interventi in funzione del grado di pericolosità geomorfologica, sismica e idraulica per l'area di interesse.

4. Nelle tavole di Regolamento Urbanistico sono delimitati gli Ambiti di Intervento Unitario e tra essi quelli sottoposti a PUE nonché quelli in cui è prescritta la preventiva approvazione di PUC nei quali possono essere individuati sub-ambiti di intervento. È sempre possibile negli stessi ambiti procedere con Piano e/o programmi di Riqualificazione Urbana.

5. Per tutte le UTOE, individuate nel Piano Strutturale e delimitate nelle tavole 1:10.000 e 1:2.000 del Regolamento Urbanistico, corrispondenti ai principali insediamenti sono predisposti

a) Schemi della Struttura Urbana e Ambiti di Intervento contenenti indirizzi per:

- la definizione dello spazio pubblico di relazione
- la disposizione dei fabbricati nei lotti
- la localizzazione degli spazi prevalentemente a verde
- la localizzazione delle infrastrutture pubbliche, parcheggi
- la perimetrazione degli ambiti di pianificazione esecutiva
- la previsione delle funzioni pubbliche e private

b) Schede di Intervento contenenti i parametri dimensionali

Gli Schemi della Struttura, gli Ambiti di Trasformazione e le Schede di Intervento sono approvati con il Regolamento Urbanistico per orientare gli interventi, pubblici e privati, di uso delle risorse naturali nonché ove necessario per le aree per attrezzature e servizi di interesse collettivo.

6. Per tutte le zone di espansione urbana, zone C e per alcune delle sottozone D2(p) perimetrate nelle tavole di Azzonamento in scala 1:2.000 e in quelle della Struttura identificate come Ambiti, sottoposte a Piani Attuativi o alla approvazione preventiva di Progetti Unitari Convenzionati, sono predisposti Schemi degli Ambiti di Trasformazione contenenti gli elementi indispensabili per il coordinamento dei singoli interventi quali: strade, piazze percorsi, parcheggi, localizzazione dei servizi; le Schede relative, allegate a ciascun Ambito, contengono l'ubicazione e descrizione degli interventi, le aree da cedere e le opere da realizzare la consistenza e il dimensionamento degli interventi previsti (con indicazione dei piani e delle Superfici Utili Lorde SUL delle Superfici Coperte SC e/o delle superfici utili lorde per gli insediamenti produttivi) degli interventi previsti, destinazione d'uso, orientamento e posizione dei corpi di fabbrica, organizzazione delle aree a verde e degli spazi aperti di corredo. Nelle sottozone B2 e D2 nelle quali è consentito l'intervento diretto ancorché sottoponibile a convenzioni, la tavola di azzonamento riporta le corrispondenti possibilità edificatorie quantificate nell'un caso in SUL/Piani, nell'altro in SUL-SC/ H (altezza massima). L'assenza di indicazioni definisce la presenza di apposita Scheda.

7. Le Superfici Utili Lorde il numero dei piani l'altezza massima degli edifici e la Superficie Coperta determinano l'edificabilità nelle zone ove l'attuazione è soggetta alla formazione di Piani Urbanistici Esecutivi (PUE) e per le quali sono redatte ed allegate alle presenti Norme le Schede indicative degli interventi.

8. La progettazione delle espansioni sia residenziali che produttive dovrà in ogni caso essere riferita all'intera area di intervento, come individuata negli Ambiti di Trasformazione.

9. Qualora gli interventi proposti siano conformi alle indicazioni degli schemi dei suddetti Ambiti e delle allegate Schede di Intervento si potrà procedere con elaborazione dei piani attuativi ove prescritti al rilascio, previa stipula di convenzione, del Permesso di Costruire, in cui dovranno essere comprese le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di cessione delle aree relative, come precisato nelle norme relative a ciascun intervento.

10. Nei casi in cui le schede d'intervento a corredo degli ambiti di trasformazione non indichino esplicitamente le quantità di aree da destinare ad opere ed a impianti pubblici o non sia specificatamente indicato il quantitativo di verde pubblico suddiviso in primario e secondario nonché le quantità di parcheggi, queste non potranno essere inferiori a:

a) per parcheggi e verde pubblico da realizzare a cura e spese dei soggetti nell'ambito delle urbanizzazioni primarie, mq.18 (mq.3 per parcheggi e mq.15 per verde pubblico) per ogni 100 mc. di volume costruito, da intendersi pari alla superficie utile lorda moltiplicata per l'altezza virtuale a seconda delle diverse destinazioni d'uso;

b) urbanizzazione secondaria mq. 30 ogni 100 mc. di volume costruito calcolato come al capoverso precedente;

c) in caso di mancata cessione o di cessione parziale delle aree di cui ai precedenti capoversi si provvederà alla monetizzazione, anche se non specificatamente prevista nella scheda d'ambito, il cui prezzo verrà determinato nel rispetto dei criteri stabiliti dall'Amministrazione.

11. Qualora gli ambiti di trasformazione e le schede a corredo degli stessi non indichino aree destinate a verde pubblico o a parcheggio o le individuino in quantità inferiori a quelle stabilite al comma precedente, le stesse dovranno essere reperite all'interno delle zone C, comprese nell'ambito e oggetto d'intervento o monetizzate, secondo le procedure stabilite dall'Amministrazione Comunale e dagli atti da essa approvati, nei casi che, a giudizio degli organi tecnici comunali, non siano realizzabili all'interno dell'area oggetto di intervento.

12. Per gli interventi previsti dai Piani di Recupero o nei casi di Recupero Urbanistico la cessione di aree da monetizzare sarà limitata al 50% delle quantità sopra indicate per tutti gli interventi che arrivano fino alla ristrutturazione edilizia come definita nella normativa regionale vigente in materia. In caso di interventi di ristrutturazione urbanistica si applicano le disposizioni previste per i nuovi insediamenti ad eccezione del recupero urbanistico Albereta I ove è consentita la realizzazione di un solo posto auto previa verifica della legge 122/89.

13. Nelle aree B e C o sottoposte a Piano di Recupero in cui il Regolamento Urbanistico prevede interventi autonomi di nuova costruzione, di Ristrutturazione urbanistica o di Recupero con previsione di aree destinate a standards, ma la superficie dell'area non consente di reperire gli spazi minimi per urbanizzazione primaria e secondaria stabilita al comma 10 lettere a) e b), sarà consentita la monetizzazione sostitutiva degli spazi minimi secondo il prezzo stabilito come al precedente comma 11.

14. Nei casi in cui si ritenga opportuno modificare le previsioni contenute negli schemi degli ambiti di trasformazione e delle allegate schede di intervento, si dovranno preventivamente redigere Piani attuativi da adottare ai sensi dell'art.69 della L.R. 1/2005. In detti Piani saranno da osservare le medesime quantità di spazi pubblici (parcheggi e verde primario e secondario) stabilite al precedente comma 11 lettera a) e b) o monetizzati con le procedure di cui ai commi precedenti.

15. In caso di interventi complessi sul patrimonio edilizio esistente che prevedano anche la opportunità di interventi di miglioramento delle dotazioni di aree e servizi pubblici possono essere proposti dai privati proponenti Piani di recupero, ai sensi delle disposizioni di legge vigenti.

16. Per la definizione dei parametri urbanistici e degli interventi sul patrimonio edilizio esistente valgono i contenuti degli articoli in Titolo IX "Disposizioni finali e transitorie" delle presenti norme.

Art. 5 Piani complessi di intervento

1. Il Piano complesso di intervento è lo Strumento facoltativo con cui l'Amministrazione comunale individua le trasformazioni del territorio da attuare durante il proprio mandato amministrativo che, a causa della loro complessità, necessitano di esecuzione programmata.
2. Il Comune può adottare un Piano complesso di Intervento, ai sensi degli artt. 56 e 57 della L.R. 1/2005, con riferimento alle previsioni del Piano Strutturale, del Regolamento Urbanistico, del Bilancio Comunale ed alle disponibilità di soggetti pubblici e privati.
3. Le previsioni degli eventuali Piani complessi di Intervento saranno principalmente rivolte alla attuazione delle opere pubbliche previste nel piano e alla programmazione degli interventi di espansione urbana elencati al successivo Titolo VII, anche in relazione ai piani per l'edilizia residenziale pubblica.

Art. 6 Salvaguardie

1. Il Regolamento urbanistico entra in vigore al momento della esecutività dell'atto amministrativo che lo approva in via definitiva.
2. Costituiscono prescrizioni immediatamente operanti e costituiscono salvaguardia del Regolamento urbanistico fin dalla sua adozione le disposizioni indicate nelle presenti norme e negli altri elaborati che lo costituiscono ai sensi dell'articolo 1 delle presenti norme.
3. Fatte salve le norme transitorie di cui al successivo articolo 8, sono consentiti, fino alla entrata in vigore definitiva del Regolamento urbanistico, tutti gli interventi ammessi dalle presenti norme, salvo restrizioni maggiori contenute nella disciplina urbanistica del presente Regolamento Urbanistico.

Art. 7 Poteri di deroga

È facoltà del Sindaco, previa delibera della Giunta, derogare dalle disposizioni delle presenti norme ai sensi dell'art. 41 quater della L. 17.08.1942 n. 1150 e nei limiti e condizioni dell'art. 54 della L.R. 1/2005.

Art. 8 Norme transitorie

1. I piani attuativi e P.M.A.A. convenzionati alla data di adozione delle presenti norme restano in vigore con la disciplina stabilita dalle deliberazioni e con l'applicazione delle norme regionali e nazionali vigenti in materia.

2. Le varianti presentate prima della conclusione dei lavori potranno essere approvate anche in deroga alla presenti norme purché rispettino i parametri relativi al volume alla superficie ed all'altezza nonché le destinazioni d'uso del progetto originario approvato ad eccezione delle modifiche introdotte dalla presente disciplina.

3. Le costruzioni previste da permessi a costruire o in atti equivalenti già formalmente rilasciati e ancora validi alla data di adozione del Regolamento Urbanistico sono considerate, ai fini della applicazione delle presenti norme, al pari degli edifici esistenti per il tempo di validità del documento abilitativi rilasciato dall'Amministrazione Comunale e secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

4. L'adozione del Regolamento Urbanistico non comporta la decadenza dei permessi a costruire o di ogni atto di assenso e/o autorizzazione, non conformi purché i relativi lavori siano iniziati e vengano ultimati nei termini stabiliti negli atti suddetti.

5. Le norme transitorie entrano in vigore al momento della definitiva approvazione del Regolamento urbanistico, mentre nel periodo di formazione vale quanto previsto dal precedente articolo 6.

Art. 9 Altri strumenti di governo del territorio

1. Le norme del Regolamento Urbanistico comprendono prescrizioni e indicazioni legate alla gestione dei tempi di vita e di lavoro nel territorio comunale. In aggiunta a questi potrà essere predisposto il Piano Regolatore Comunale dei tempi, che dovrà comunque considerare prioritariamente le indicazioni contenute in questo Regolamento, al fine di regolare in maniera ordinata le attività sul territorio e contribuire al miglioramento complessivo della qualità della vita dei cittadini.

2. Ai sensi della legge regionale 5 agosto 2003 n 43 il Comune dovrà dotarsi di un piano comunale per le funzioni, in modo da rendere compatibili le indicazioni urbanistiche fissate nel Piano regolatore con l'effettiva utilizzazione degli immobili.

3. Fino alla approvazione del piano delle funzioni di cui al comma precedente, il Regolamento disciplina le destinazioni d'uso ammesse per ogni singola zona orientando la formazione dei PUE dei PUC e dei PRU.

4. Ai sensi della L. 447/95 il Comune è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. A tale piano dovranno fare riferimento gli interventi di trasformazione e di modifica delle destinazioni d'uso in relazione alla ammissibilità dei livelli sonori delle differenti zone acustiche.

TITOLO II – IL PATRIMONIO EDILIZIO

Art. 10 La classificazione degli edifici

1. Gli edifici esistenti compresi nel Territorio Aperto sono localizzati e contrassegnati, in cartografia di Censimento scala 1/10000 allegata al Piano Strutturale, con numero di riferimento corrispondente alla scheda di censimento racchiuso in doppia cornice con diagonale per gli immobili *notificati ai sensi della L.1089/39 e successive modifiche* con doppia cornice quelli classificati di *Rilevante valore architettonico e/o ambientale*; con semplice cornice quelli classificati di *Valore tipologico Ambientale*; privo di cornice per gli immobili classificati di *Valore irrilevante o nullo*.

2. Gli edifici compresi nei perimetri delle Unità Territoriali Organiche Elementari sono localizzati e contrassegnati con numero di riferimento e giudizio di valore nei fascicoli costituenti punto 2° dell'Allegato di cui al 4 comma dell'articolo 1 delle presenti norme.

3. Gli edifici esistenti di cui al comma 1, ricompresi in Territorio Aperto sono raggruppati nei seguenti elenchi costituenti Allegato agli elaborati di Regolamento Urbanistico e individuati nella tavola “Carta del censimento dei beni culturali e ambientali” allegata al Piano Strutturale del Comune approvato con deliberazione di C.C. n. 14 del 24/03/1999.

- **Elenco A** - Immobili notificati ai sensi della ex L. 1089/39 e successive modifiche o inclusi negli elenchi delle Bellezze Naturali di cui alla ex L.1497/39 e successive modifiche e quelli di rilevante valore architettonico e/o ambientale
- **Elenco B** - Immobili di valore tipologico ambientale
- **Elenco C** - Immobili di valore irrilevante o nullo

4. Gli edifici esistenti di cui al comma 2, compresi nell’ambito delle Unità Territoriali Organiche Elementari sono contrassegnati nelle tavole di Azzonamento con numero romano corrispondente

- **Classe I** - Immobili notificati ai sensi della ex L. 1089/39 e successive modifiche o inclusi negli elenchi delle Bellezze Naturali di cui alla ex L.1497/39 e successive modifiche e quelli di rilevante valore architettonico e/o ambientale (valore A, B della schedatura)
- **Classe II** - Immobili di valore tipologico ambientale (valore C della schedatura)
- **Classe III** - Immobili di scarso o nessun valore (valore D,E,F, della schedatura)

Art. 11 Unità minima di intervento

1. Per ogni edificio esistente, o complesso edilizio, gli interventi ammissibili secondo le specifiche disposizioni contenute nelle presenti Norme (interventi differenziati a seconda delle caratteristiche storiche, architettoniche ed ambientali, e a seconda delle zone in cui l'edificio trovasi) saranno in ogni caso consentiti solo previa analisi e valutazione complessiva dell'unità originaria.
2. Ogni progetto di intervento dovrà comprendere nei suoi elaborati l'intera unità edilizia nonché il complesso delle opere urbanistiche, gli allacciamenti, le sistemazioni esterne che vi si intendano realizzare, ancorché la realizzazione abbia luogo in fasi successive.
3. Ogni edificio o complesso edilizio costituisce pertanto una unità minima di intervento, intesa come ambito elementare obbligatorio al quale riferire ogni operazione edilizia eccedente la ristrutturazione edilizia.
4. Tale unità minima di intervento, dovrà comprendere le aree di stretto corredo dell'edificio - "area di pertinenza edilizia"- eventualmente recintabili e consistenti in: parco, giardino, corte, orto, piazzale di parcheggio, aia, accessi ecc.... In ogni caso in cui il progetto di intervento edilizio debba essere accompagnato da Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale, l'unità minima di intervento comprenderà anche - quale "area di pertinenza fondiaria"- la superficie complessiva dell'azienda, o quella superficie distaccata ai sensi del PMAA ma da distinguere dall'area di pertinenza edilizia".
5. Ogni progetto dovrà altresì comprendere un'adeguata sistemazione delle opere di urbanizzazione primaria; la relativa convenzione dovrà prevedere la prestazione di garanzia fideiussoria per importo maggiore di 1/3 rispetto al valore dell'opere stesse, la loro esecuzione ovvero il raggiungimento della fase conclusiva prima di ogni realizzazione edificatoria, nonché l'obbligo del concessionario e suoi aventi causa di effettuare un'adeguata manutenzione delle opere nel tempo.

Art. 12 Le condizioni generali di ammissibilità degli interventi

1. Gli atti necessari alla realizzazione degli interventi consentiti dalle presenti norme sono condizionati, oltre che al rispetto delle presenti norme e della normativa regionale e nazionale in materia anche alle seguenti verifiche di compatibilità:
 - a) compatibilità paesaggistica ed ambientale (nel senso della rigorosa tutela dei valori storici culturali ed espressivi) soprattutto nelle zone A e nelle Aree di protezione paesistica, storico ambientale.
 - b) compatibilità urbanistica (nel senso che sia sempre impedito un carico insediativo eccessivo, che siano ovunque garantiti livelli equilibrati di infrastrutture ed urbanizzazione primaria e secondaria coerente con l'assetto complessivo della zona);

- c) compatibilità produttiva (nel senso che sia garantito il mantenimento delle capacità produttive esistenti e potenziali, e sia tendenzialmente promosso lo sviluppo agrosilvoforestale secondo le caratteristiche di zona);
- d) compatibilità fondiaria (nel senso della prevenzione del frazionamento; del riaccorpamento delle proprietà; comunque della promozione di assetti unitari nel rapporto suolo - edificio, all'interno delle varie proprietà);
- e) compatibilità architettonica (nel senso del rispetto, in caso di recupero, dei caratteri morfo-architettonici dell'edificio o complesso con particolare attenzione a quelli di valore storico e architettonico)

Art. 13 Definizione degli interventi

Ai sensi delle norme regionali e nazionali vigenti in materia e loro successive modifiche e integrazioni, le presenti norme recepiscono e definiscono gli interventi delle attività edilizie sul territorio comunale con relativi titoli abilitativi come di seguito riportate in conformità del Titolo VI – Capo I e II della Legge Regionale 1/2005.

1.- Definizione sintetica delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruzione (art. 78 – L.R. 1/2005):

- nuova edificazione (lettera a.);
- installazione di manufatti, anche prefabbricati e strutture di qualsiasi genere non diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee (lettera b.);
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria da soggetti diversi dal Comune (lettera c.);
- trasformazioni in via permanente del suolo inedificato per la realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici esercizi (lettera d.);
- trasformazione permanente del suolo inedificato per la realizzazione di depositi di merci o materiali e impianti per attività produttive all'aperto (lettera e.);
- ristrutturazione urbanistica (lettera f.);
- addizioni volumetriche agli edifici esistenti non ricompresi nella ristrutturazione edilizia (lettera g.);
- sostituzione edilizia intesa come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia (lettera h.);

2.- Definizione sintetica delle opere ed interventi sottoposti a SCIA (art. 79 – L.R. 1/05):

- gli interventi di cui al precedente comma qualora siano specificatamente dal Regolamento Urbanistico o da Piani Attuativi comunque denominati (lettera a.- comma 1);
- opere di reinterro e scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli (lettera b.- comma 1);
- mutamenti di destinazione d'uso di edifici e aree anche in assenza di opere (lettera c.- comma 1);
- demolizione di edifici e manufatti non contestuali alla ricostruzione (lettera d.- comma 1);
- occupazioni di suolo per trasformazioni non permanente del suolo per esposizioni o depositi merci o materiali (lettera e.- comma 1);
- opere per il superamento delle barriere architettoniche e adeguamento immobili per esigenze dei disabili, anche con aumento dei volumi in deroga dagli indici di fabbricabilità (lettera a.-comma 2);
- manutenzione straordinaria senza alterazioni dei volumi e delle SUL e diversi da quelli richiamati nel successivo comma 3. L'attività di manutenzione straordinaria non può comportare mutamento della destinazione d'uso (lettera b.- comma 2);
- restauro e risanamento conservativo (lettera c.- comma 2);
- ristrutturazione edilizia (lettera d.- comma 2). La ristrutturazione edilizia comprende anche:
 - a.- demolizione con fedele ricostruzione degli edifici (lettera d- comma 2 punto 1);
 - b.- recupero dei sottotetti ai fini abitativi nel rispetto della L. 5/2010 (lettera d.-comma 2 punto 2);
 - c.- modifica alla sagoma degli edifici per addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti nel limite del 20% del volume esistente (lettera d. comma 2 punto 3);
- la realizzazione nel resede pertinenziale di riferimento di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume dell'edificio principale, ivi compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte del medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione ancorché in diversa collocazione all'interno del resede (lettera e. comma 2).

3.- Definizione sintetica delle opere e degli interventi sottoposti ad attività libera (art. 80 L.R. 1/05):

- interventi di manutenzione straordinaria (lettera a. comma 4);
- interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni o manufatti che alterino la sagoma dell'edificio (lettera b comma 4);
- i movimenti di terra strettamente pertinenti all'attività agricola e agro-silvo-pastorale (lettera d. comma 4);
- l'installazione di serre mobili stagionali (lettera e. comma 4);

- manutenzione straordinaria che non riguardino parti strutturali dell'edificio (lettera a. comma 2);
 - opere dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee (lettera b. comma 2);
 - opere di pavimentazione e finitura di spazi esterni (lettera c. comma 2);
 - sistemazione di spazi esterni per il gioco e il tempo libero (lettera d. Comma 2);
 - manufatti precari, le serre temporanee stagionali (lettera d bis. Comma 2);
 - installazione di impianti e manufatti per la produzione di energia (art. 17 L.R. 39/05 – comma 3).
4. Gli interventi di cui ai precedenti commi riguardano nel loro insieme gli interventi e le tipologie che afferiscono sul territorio comunale l'attività edilizia;
5. Le caratteristiche degli atti e la loro disciplina fanno riferimento e devono rispettare quanto previsto dalle norme nazionali e regionali vigenti con particolare riferimento al Titolo VI della L.R. 1/2005 e s.m.i. a cui deve sottostare la presente disciplina salvo norme più restrittive in essa contenute;

Art. 14 Tipi di intervento ammessi in relazione al valore degli edifici
--

1. Per gli edifici esistenti compresi nel Territorio Aperto e all'interno delle UTOE con specifica classificazione riportata nelle tavole di azionamento e/o raggruppati negli elenchi di cui all'art.10 sono ammessi i seguenti interventi:

a.- Per gli edifici inclusi nell'elenco A e classe I sono ammessi i seguenti interventi:

- restauro e risanamento conservativo;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria limitatamente al punto 7 del precedente art. 13 comma 2 e con le procedure previste allo stesso comma e dalla L.R. 1/05 di riferimento; gli interventi devono tuttavia essere improntati alla massima tutela e valorizzazione dei caratteri architettonici, storici e documentari con uso di materiali compatibili con il valore e la storia dell'edificio secondo metodologie consolidate e riconosciute nelle procedure di restauro e risanamento conservativo a cui questi edifici sono prioritariamente sottoposti;

b.- Per gli edifici inclusi nell'elenco B e classe II, oltre a quanto consentito al precedente comma, sono ammessi i seguenti interventi:

- la ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto stabilito alla lettera d) ed e) dell'art. 79 della L.R. 1/05 con esclusione dei punti 1) e 3) sotto elencati alla lettera d) del sopra citato articolo 79;

c.- Per gli edifici inclusi nell'elenco C e classe III sono ammessi tutti gli interventi richiamati al precedente art. 13;

d.- gli interventi sugli edifici inclusi come A e B nell'elenco e in classe I e II, che eccedono la manutenzione ordinaria o straordinaria come definita ai sensi dell'art. 80 comma 2 lettera a) della L.R. 1/2005 (attività libera) e interventi strutturali di Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (S.C.I.A.) ai sensi della dell'art. 79 comma 2 lettera b) della medesima legge regionale 1/05, **(Osservazione n. 8 punto 1 – Ufficio Tecnico)** sono subordinati alla presentazione di un progetto unitario da sottoporre preliminarmente ad un atto di assenso degli organi tecnici comunali sentita, se ritenuto necessario, la Commissione Comunale per il Paesaggio e, ove previsto per Legge, la competente Soprintendenza Beni Architettonici Paesaggistici Artistici Etnoantropologici o altri enti superiori.

3. Sia nel mantenimento che nel cambiamento della destinazione d'uso originaria per gli edifici dell'elenco A e B si potrà derogare alle vigenti norme igienico sanitarie per quanto riguarda l'altezza le superfici vetrate e la ventilazione naturale superfici minime dei vani ove il rispetto di tali disposizioni comporti contrasto con gli obbiettivi culturali e le disposizioni normative del presente titolo.

4. Per gli edifici esistenti di cui agli elenchi A e B e alle classi I e II il vincolo riguarda i corpi degli edifici che abbiano caratteristiche di tipo storico e architettonico significative, tutti gli esterni ed il rapporto degli edifici con il territorio. Su queste parti sono consentiti interventi che non eccedono la categoria di intervento prevista al comma 1, mentre sulle parti aggiunte e prive di valore, da dimostrare con l'analisi di cui all'ultimo comma del presente articolo, questi potranno prevedere tutti gli interventi previsti dalle presenti norme per la classe di appartenenza. che verrà attribuita al corpo di fabbrica.

5. Per gli edifici esistenti non notificati e non indicati nel Piano Strutturale come invariati strutturali è fatta salva, in fase di richiesta di intervento, la facoltà di documentare l'alterazione morfologica dell'edificio se avvenuta in data antecedente alla richiesta di intervento. La perdita di valore testimoniale conseguente alla suddetta alterazione consente l'accesso alla diversa categoria con la possibilità di effettuare gli interventi previsti dalle presenti norme per la nuova classe di appartenenza. Per alterazione morfologica deve intendersi lo stravolgimento composito derivante da radicali interventi di carattere statico funzionale.

6. Il proprietario – o il soggetto comunque avente titolo sul bene – può presentare documentazione di dettaglio sulla consistenza, utilizzazione, caratterizzazione storico-tipologica dell'immobile, al fine di motivare proposte di intervento, anche in difformità dalla classificazione vigente. La stessa documentazione di cui al comma precedente può essere presentata dal richiedente nell'ipotesi in cui intenda proporre sull'immobile un intervento di rilevante valore sociale, culturale ed economico non consentito dalla classificazione o qualora la ridotta entità e la caratterizzazione dell'intervento abbiano minima incidenza sulle motivazioni della stessa classificazione.

Detta disciplina si applica anche agli immobili non rilevati al momento della schedatura purchè di tipo non precario e urbanisticamente conformi.

In merito alle richieste di cui sopra decide il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia previo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

7. La richiesta di diversa classificazione di un edificio o complesso o parti di questo, deve essere accompagnata dai seguenti documenti e allegati:

a. Relazione storica descrittiva con:

- Documentazione catastale con verifica dei vari catasti antecedenti a quello aggiornato al momento e a partire dal Catasto Leopoldino reperibile o altri cabrei presenti in Comune come quello del Paganelli relativo alle Comunità di Pontassieve e Pelago;
- Documentazione fotografica esauriente dell'immobile sia all'esterno che all'interno con punti ripresa fotografica da indicare sulle piante del rilievo di cui al punto successivo;
- Rilievo in scala adeguata (almeno 1:200) con indicazione delle fasi di crescita e delle trasformazioni intervenute in epoche precedenti all'attuale stato di consistenza;
- Ogni altro documento che sarà ritenuto utile per consentire una valutazione oggettiva da parte degli organi tecnici comunali che potranno, se ritenuto necessario, chiedere il parere della Commissione Comunale per il Paesaggio ai fini del rilascio di assenso alla diversa classificazione richiesta;

b. La richiesta non costituisce atto dovuto da parte dell'Amministrazione Comunale ai fini della diversa classificazione o atto abilitativo alla esecuzione dei lavori né il richiedente potrà opporsi a quanto verrà espresso dall'Amministrazione comunale.

Gli organi tecnici del Comune e/o la Commissione Comunale per il Paesaggio valuteranno la documentazione presentata con la possibilità, se ritenuto necessario, di chiedere ulteriori precisazioni e integrazione e di introdurre nell'atto di assenso eventuali limitazioni e/o prescrizioni da applicare ai futuri interventi da richiedere secondo le procedure di legge.

TITOLO III – I VINCOLI SOVRAORDINATI

Art. 15 Zone con segnalazioni archeologiche

1. Sono le aree nelle quali, per studi, ricerche o ritrovamenti di reperti e vestigia del passato, è rilevata la presenza di elementi archeologicamente significativi.
2. In queste zone individuate nella cartografia del Piano Strutturale, per interventi che prevedano opere di scavo di qualsiasi natura ed entità o asportazione di materiali sedimentati nel tempo o sistemazione e modifiche agrarie che alterino lo stato dei luoghi con movimenti di terra di profondità superiore a cm. 40, dovrà essere inviata comunicazione all'Amministrazione comunale e, se ritenuto opportuno alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana.
3. In qualunque zona del territorio, anche non soggetta a vincolo, qualora durante lavori di escavazione si verificano scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo ai sensi della L. 1089/39 e successive modifiche nonché degli artt. 822, 823 e 826 del Codice Civile di sospendere i lavori ed avvisare immediatamente la Soprintendenza competente per territorio.
4. Per l'esecuzione di scavi o campagne di ricerca si dovrà in ogni caso procedere alla assegnazione alla zona di una classe di fattibilità secondo contenuti e modalità contenute nel Supporto geologico tecnico e nelle norme contenute nella presente disciplina.
5. Le presenti zone non rientrano fra le aree vincolate ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004.

Art. 15bis Vincoli Sovraordinati

- 1.- I vincoli sovraordinati costituiscono limitazioni alle trasformazioni territoriali e all'uso delle risorse ai sensi della normativa vigente in materia sia regionale che nazionale.

I titoli abilitativi di ogni intervento edilizio e urbanistico che interessa le aree vincolate sono subordinati al parere favorevole dell'organismo istituzionale preposto alla gestione del vincolo.

Nella tavola dei vincoli allegata al Regolamento Urbanistico sono individuati a “mero titolo ricognitivo” i seguenti beni e aree interessati da limitazioni introdotte da norme sovraordinate:

- a.- Aree sottoposte a Vincolo Idrogeologico di cui al R.D.L n. 3267/1923;
- b.- Beni culturali, paesaggistici e ambientali, disciplinati dal D. Lgs. N. 42/2004;
- c.- Aree percorse dal fuoco, di cui alla L. 353/2000, art 10;

d.- Vincolo cimiteriale, di cui al R.D. 1265/1934, art. 338;

e.- Area di rispetto degli impianti di depurazione;

f.- Aree di rispetto di pozzi, sorgenti e punti di prelievo ad uso acquedottistico;

2.- Nelle tavole di azionamento del RUC sono riportate le fasce di rispetto della rete viaria e ferroviaria.

Rimangono comunque validi i vincoli e le limitazioni all'uso delle risorse e alle trasformazioni del territorio previste da norme nazionali e/o regionali vigenti anche se non esplicitamente esposte e/o rappresentate nel RUC.

Art. 16 Vincolo idrogeologico

1. Sono sottoposte a vincolo idrogeologico le aree individuate ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30.12.1923 e della LR 21 marzo 2000 n 39, nonché le aree individuate nel Piano di Bacino dell'Arno.

2. Le aree vincolate ai sensi del RDL 3267/23 sono riportate, a mero titolo ricognitivo, nella tavola dei vincoli del Piano strutturale, le altre aree sono riportate in forma prescrittiva in cartografia di cui all'art 13 delle norme allegate al PAI.

3. Ogni intervento di trasformazione in queste aree che preveda interventi sul suolo ivi comprese le normali pratiche agrarie è soggetto alla disciplina stabilita nel Regolamento n. 48/R approvato con DPGR 8 agosto 2003 n 48/R attuativo della Legge Regionale n. 39/00.

Art. 17 Vincolo sui Beni culturali, paesaggistici e ambientali

1. Sono soggette a vincolo paesaggistico le aree e i beni individuati ai sensi delle disposizioni del D. Lgs. N. 42/2004.

2. Le aree vincolate sono riportate nella tavola dei vincoli del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.

3. In queste aree gli interventi dovranno tenere in debito conto le particolarità paesaggistiche e ambientali presenti e conformarvisi.

4. Le modalità di rilascio delle autorizzazioni ambientali sono regolate dalla legge.

5. I Beni culturali, paesaggistici e ambientali, disciplinati dal D. Lgs. n. 42/2004 sono:

- Beni Culturali già oggetto di decreto di vincolo ai sensi della L. 1089/1939, Parte Seconda art. 10;
- Beni paesaggistici già oggetto di vincolo ai sensi della L. 1497/1939, Parte terza art. 136;

- Beni Paesaggistici e Ambientali già oggetto di vincolo ai sensi della L. 431/1985, Parte Terza art. 142.

Art. 18 Aree percorse dal fuoco

Il rilascio di atti abilitativi all'interno delle aree percorse dal fuoco e le aree stesse sono subordinate al rispetto di quanto stabilito dalla Legge Quadro sugli Incendi Boschivi n. 353/2000 art. 10.

Art. 19 Zone a vincolo cimiteriale

1. Sono le aree limitrofe alle strutture cimiteriali perimetrate nelle tavole di Piano strutturale e di Regolamento urbanistico.
2. Sono comprese in queste aree zone omogenee B ed E ai sensi del DM 2 aprile 1968 n 1444.
3. In tali aree sono vietate le nuove costruzioni e sono ammessi solo interventi volti al mantenimento del suolo in condizioni di efficienza agricola e di salvaguardia ambientale.
4. Le aree comprese nelle fasce di rispetto possono essere destinate a corsie di servizio, parcheggi pubblici, percorsi pedonali, sistemazioni a verde e piantumazioni, conservazione dello stato naturale ed uso agricolo. In zone ove il terreno lo consenta possono essere esercitate attività ricreative.
5. All'interno della zona di rispetto, ai sensi della Legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti – G.U. n. 81 del 3.08.2002 – Suppl. Ordinario n. 158) per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle presenti norme nel rispetto degli art. 10, 11, 12, 13 e 14 fino alla ristrutturazione edilizia come definita dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457" con le modifiche e precisazioni introdotte dall'art. 79 della L.R.1/05.
6. La previsione di nuove localizzazioni per strutture cimiteriali dovrà essere definita in appositi progetti relativi alle opere stesse preferibilmente ricompresa in un Piano Generale delle strutture cimiteriali.
7. Fino all'approvazione del Piano Generale di cui al comma precedente gli ampliamenti delle strutture cimiteriali esistenti in Territorio Aperto ancorché non previsti nelle tavole di R.U. potranno essere realizzati, sulla base di progetti architettonicamente e ambientalmente compatibili, nei limiti del 25% della superficie esistente e subordinatamente alla redazione di una scheda di fattibilità di cui all'art.4 ed alla rettifica della fascia di rispetto.
8. Le nuove localizzazioni e gli ampliamenti nei limiti di cui al precedente comma 7° in Territorio Aperto non costituiscono variante al Piano Strutturale se le stesse risultano coerenti con le Invarianti Strutturali di cui al Titolo III artt. da 23 a 28 delle Norme Tecniche di Piano Strutturale.

Art. 20 Aree di rispetto degli impianti di depurazione

Al loro interno sono vietate le nuove costruzioni, ancorché interrato. E' consentita la realizzazione di parcheggi.

Sul patrimonio edilizio esistente, ferme restando le specificazioni e/o limitazioni previste dalle presenti norme e fatte salve le competenze delle commissioni consultive comunali e degli enti preposti alla gestione del Vincolo, sono consentiti gli interventi che non eccedano la ristrutturazione edilizia. Non sono consentiti interventi che prevedano addizioni funzionali, l'incremento delle unità immobiliari e il cambio di destinazione d'uso per l'intero edificio; sono ammessi parziali cambi di destinazione che non prevedano incremento delle unità immobiliari.

Art. 21 Aree di rispetto di pozzi, sorgenti e punti di prelievo ad uso acquedottistico

Il rischio di inquinamento delle risorse idriche sotterranee è rappresentato dalla elevata vulnerabilità delle falde idriche alimentate in prevalenza dalle acque superficiali.

In relazione a tale rischio, il R.U. verifica e definisce, almeno nelle aree a maggiore vulnerabilità delle falde:

- la tipologia degli scarichi ed il completamento dei sistemi di smaltimento delle acque reflue civili e industriali;
- il limite delle fasce di rispetto delle opere di presa dei pozzi e sorgenti per uso acquedottistico pubblico, in termini di protezione statica e dinamica, in riferimento a quanto disposto dalla vigente normativa in materia;
- le prescrizioni costruttive e operative per la realizzazione di tutti gli interventi che possano interagire con gli acquiferi sotterranei, sempre in relazione alla vigente normativa;
- i sistemi di rilevamento della qualità delle acque di falda.

In merito alla ubicazione dei punti di captazione di risorsa idrica per utilizzo idropotabile e distribuzione in rete pubblica la cui ubicazione è mostrata nella tavola G.06 si definisce quanto segue:

- a. ai fini della tutela delle acque destinate a consumo umano la “**zona di tutela assoluta**” dei punti di captazione di risorsa idrica del sistema acquedottistico per il pubblico servizio, così come è definito all' art. 94, comma 3 del D.L. n. 152/2006, dovrà essere costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere una estensione in caso di captazione di acque sotterranee di almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e/o ad infrastrutture di servizio.

Tale zona deve essere recintata, provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e protetta dalla possibilità di esondazione di corpi idrici limitrofi.

Per le captazioni preesistenti e quelle nei centri abitati l'estensione della zona di tutela assoluta può essere ridotta, previa opportuna valutazione da parte degli organi competenti e con l'adozione di particolari accorgimenti a tutela della captazione stessa.

- b. ai fini della tutela delle acque destinate a consumo umano la “**zona di rispetto**” (che include la zona di tutela assoluta) dei punti di captazione di risorsa idrica del sistema acquedottistico per il pubblico servizio o per lo sfruttamento come acqua minerale, così come è definito all' art. 94, comma 4 del D.L. n. 152/2006, è quella indicata nella “Carta idrogeologica (tavola G.06).

Nella zona di rispetto si dovrà propendere per il divieto degli insediamenti dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurate;
- accumuli di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave e discariche che possano essere in connessione con la falda;
- terebrazione ed apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano per l'alimentazione del sistema acquedottistico per il pubblico servizio o per lo sfruttamento come acqua minerale e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione e controllo delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione e trattamento di rifiuti e loro messa a dimora e lo stoccaggio provvisorio;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti e/o sistemi di subirrigazione che prevedano immissione di reflui nel sottosuolo;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Per quanto concerne le preesistenze delle attività sopraelencate, ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

TITOLO IV – ZONE SPECIALI

Art. 22 Aree sensibili, aree soggette a rischio idraulico e ambiti di protezione dei corsi d'acqua

Il rischio idraulico è connesso con la vicinanza di alcuni centri abitati ai corsi d'acqua.

In relazione al rischio idraulico le future scelte urbanistiche di gestione che interesseranno aree a maggiore vulnerabilità dovranno essere supportate da opportune verifiche idrauliche ai sensi dei vigenti disposti di legge e dalla programmazione delle necessarie opere e interventi di salvaguardia e bonifica.

Dovranno essere disciplinate le sistemazioni idraulico-agrarie, i nuovi impianti di colture specializzate in territorio aperto e il mantenimento dello stato di "pulizia" degli alvei dei fiumi e dei torrenti e delle aree immediatamente adiacenti.

Aree sensibili del PTCP della Provincia di Firenze

Nel PTCP della Provincia di Firenze sono definite *aree sensibili* le aree caratterizzate da reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale e/o da condizioni dinamiche, idrauliche, idrogeologiche che possono provocare fenomeni di crisi ambientale dovuti a esondazione, ristagno, inquinamento e dinamica d'alveo. Esse costituiscono invariante strutturale ai sensi del comma 6 dell'art. 5 L.R. 5/95.

Le aree sensibili desunte dalla *Carte dello Statuto del Territorio* di scala 1:10.000 del PTCP sono mostrate nell'elaborato G.07.

La disciplina e gli interventi in tali zone devono essere comunque finalizzati:

- al mantenimento e al miglioramento delle condizioni fisiche ed ambientali esistenti nelle aree naturalmente predisposte alla laminazione delle piene, individuando, se necessario, casse di espansione naturali;
- alla valorizzazione ed all'intensificazione delle funzioni idrauliche svolte, con progetti di regimazione idraulica realizzati a scala di bacino. In base a tali progetti possono essere consentiti impianti e attrezzature compatibili con le caratteristiche idrauliche delle zone;
- sono comunque ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento di volume e sono fatti salvi i servizi e le attrezzature di cui all'art. 24 delle NTA del PTCP.

Ambito di assoluta protezione del corso d'acqua

Nell'ambito definibile "di assoluta protezione del corso d'acqua", corrispondente agli alvei, alle golene, agli argini dei corsi d'acqua (per una estensione di 10 ml dal ciglio di sponda o dal piede esterno della base d'argine) di cui all'elenco contenuto nell'Allegato Al testo n. 4 del "Quadro Conoscitivo" del P.I.T. della Toscana (approvato con Del. C.R. n. 72 del 24 luglio 2007) e nelle zone di frangia dei corsi d'acqua per cui le competenze idrauliche risultano demandate alla Provincia ai sensi del R.D. n. 523/1904, le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie, le denunce di inizio attività, le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività estrattiva, le approvazioni di opere pubbliche, gli strumenti urbanistici e loro varianti, i piani attuativi, gli accordi di programma e le conferenze ex art. 3 bis L. 441 del 1987 non possono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura, scavi e trasformazioni morfologiche nell'ambito dei 10 metri, eccetto per i manufatti e le trasformazioni morfologiche di carattere idraulico e/o interventi di rialzamento di edifici esistenti (previa autorizzazione del caso da parte dei competenti Uffici Provinciali ai sensi del R.D. n. 523/1904).

Sono fatte salve le opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.

Per "manufatti di qualsiasi natura" si intendono tutte quelle opere che possono ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di esondazione, quali recinzioni, depositi di qualsiasi natura, serre, tettoie e piattaforme o simili, con esclusione di vasche per acquacoltura.

Per "trasformazioni morfologiche" si intendono esclusivamente le modifiche del territorio che costituiscono ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione.

Area classificate a pericolosità idraulica elevata e molto elevata

In riferimento alla vigente normativa regionale

Si tratta delle aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui alle classi I.3 e I.4 delle carte della pericolosità idraulica di "Varianti puntuali al Piano Strutturale" (Tav. G.10 – Geo Eco Progetti, novembre 2013) allestita secondo le indicazioni normative riportate nel Regolamento regionale 53/R al punto C.2 dell'Allegato A.

In tali aree gli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia saranno subordinati al rispetto ed all'osservanza dei seguenti criteri generali e disposizioni a carattere prescrittivo:

1. Le trasformazioni, fisiche e funzionali, subordinate a provvedimenti abilitativi, anche taciti, nelle aree ricadenti nelle classi di pericolosità idraulica elevata e molto elevata sono prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, dal Regolamento Urbanistico e/o sue successive varianti, previa l'effettuazione di studi

idrologico-idraulici idonei alla definizione delle classi di fattibilità nel rispetto dei seguenti comma del presente articolo.

2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata (I.4) individuate e perimetrate dalle tavole della “carta della pericolosità idraulica” di “Varianti puntuali al Piano Strutturale” (Tav. G.10 – Geo Eco Progetti, novembre 2013) è necessario rispettare i seguenti criteri:
 - a) sono da consentire nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d’acqua o sulle cause dell’insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;
 - b) è comunque da consentire la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
 - c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell’eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
 - d) relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all’interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - sia dimostrata l’assenza o l’eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lettera l);
 - sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
 - e) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all’attività edilizia;
 - f) fino alla certificazione dell’avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l’abitabilità o l’agibilità;
 - g) fuori dalle aree edificate sono da consentire gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto sicurezza;
 - h) deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni;
 - i) devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d’acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell’autorità idraulica competente;
 - l) sono da consentire i parcheggi a raso, ivi compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 30 anni, assicurando comunque che non si determini aumento della pericolosità in altre aree. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi a raso in fregio ai corsi d’acqua, per i quali è necessaria la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
 - m) possono essere previsti ulteriori interventi, diversi da quelli indicati nelle lettere dalla a) alla l) di cui al presente paragrafo, per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.
3. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata (I.3) individuate e perimetrate dalle tavole della “carta della pericolosità idraulica” di “Varianti puntuali al Piano Strutturale” (Tav. G.10

– Geo Eco Progetti, novembre 2013) sono da rispettare i criteri di cui alle lettere b), d), e) f), g), h), i) ed m) del precedente punto 2. Sono inoltre da rispettare i seguenti criteri:

a) all'interno del perimetro dei centri abitati (come individuato ai sensi dell'art. 55 della L.R. n. 1/05) non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sotto servizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;

b) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge;

c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 200 metri cubi in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 chilometro quadrato, volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 kmq, o volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 1000 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 kmq;

d) in caso di nuove previsioni che, singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno non possono essere realizzati interventi di semplice compensazione volumetrica ma, in relazione anche a quanto contenuto nella lettera g) del precedente paragrafo 2. , sono realizzati interventi strutturali sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio. In presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo, ad esempio mediante la predisposizione di piani di protezione civile comunali;

e) per gli ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio non sono necessari interventi di messa in sicurezza.

4. Nel rispetto delle salvaguardie di cui ai precedenti comma 2. e 3., nelle aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui alle classi I.3 e I.4 della “carta della pericolosità idraulica” di “Varianti puntuali al Piano Strutturale” (Tav. G.10 – Geo Eco Progetti, novembre 2013) le aree soggette ad intervento di trasformazione anche urbanistica (compresa la semplice variazione di destinazione d'uso in assenza di opere), comprese le “aree di trasformazione”, le “zone sature di recente formazione assoggettabili ad eventuale ampliamento” e le “aree di completamento” corrispondenti a insediamenti prevalentemente destinati a residenza, la destinazione a civile abitazione deve essere realizzata con il piano di calpestio del primo solaio ad uso residenza ad una quota di sicurezza rispetto all'evento di esondazione con tempo di ritorno 200 anni; l'intervento, inoltre, non dovrà costituire aggravio delle condizioni di rischio idraulico del contesto territoriale circostante.
5. Nelle aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui alle classi I.3 e I.4 della “carta della pericolosità idraulica” di “Varianti puntuali al Piano Strutturale” (Tav. G.10 – Geo Eco Progetti, novembre 2013) l'edificazione dei nuovi lotti nelle zone a destinazione produttiva, direzionale e/o commerciale e dei fabbricati previsti nelle aree per spazi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico di comune interesse e dei manufatti realizzabili nelle aree per spazi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse generale, dovrà essere realizzata in condizioni di sicurezza idraulica per tempo di ritorno $T_r = 200$ anni; purché sia dimostrato che tali interventi non determinino un aumento della pericolosità idraulica

del contesto territoriale circostante e sia dimostrata, inoltre, l'assenza e/o l'eliminazione di pericoli per le persone ed i beni, anche tramite la messa a punto di interventi di carattere non strutturale.

6. In tali aree (I.3 e I.4) gli interrati ed i seminterrati di nuova costruzione, ove non esclusi dalle salvaguardie sovracomunali e/o da specifica normativa comunale, dovranno essere realizzati secondo le seguenti prescrizioni:
 - dovranno essere previste soglie fisiche di ingresso altimetricamente tarate in condizioni di sicurezza idraulica per tempo di ritorno $Tr = 200$ anni e comunque gli accessi a tali locali dovranno essere realizzati in modo da impedire l'ingresso delle acque in caso di esondazione per il citato tempo di ritorno;
 - gli impianti tecnologici di qualsiasi natura dovranno essere realizzati in condizione di sicurezza idraulica per tempo di ritorno non inferiore a $Tr = 200$ anni o in condizioni intrinsecamente stagne;
 - è vietata la chiusura degli eventuali comparti interni (box, cantine, garage di pertinenza privata, ecc.) con basculanti in quanto in caso di allagamento l'apertura potrà essere impedita dalla pressione delle acque;
 - poiché, in ogni caso, potrebbero verificarsi fenomeni di ristagno per ridotto funzionamento della rete drenate superficiale, i locali interrati dovranno, in ogni caso, essere impermeabilizzati;
 - detti piani interrati dovranno essere muniti di pozzetto con pompa sollevante a livello dotata di generatore autonomo ubicato a quota di sicurezza rispetto al teorico battente di piena duecentenaria.

7. Sul patrimonio edificato esistente sono ammessi gli interventi previsti nelle aree normative di appartenenza. Per tali interventi nel caso si preveda aumento del carico urbanistico e/o variazioni di destinazione d'uso, anche in assenza di opere, che configuri aumento della esposizione a rischio idraulico per l'utenza saranno ammessi interventi che prevedano la dislocazione dei locali destinati a permanenza notturna purché realizzati in condizioni di sicurezza idraulica per tempo di ritorno $Tr = 200$ anni.

Ferma restando la validità dei criteri generali sopra enunciati si formula il seguente abaco per l'attribuzione della classe di fattibilità in funzione della classificazione di pericolosità idraulica per gli interventi non puntualmente localizzabili e/o definibili a modesta rilevanza per cui non sia stata allestita precipua scheda di fattibilità e/o la cui classe di fattibilità non sia espressa nella relativa cartografia.

**CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DELLA CLASSE DI FATTIBILITÀ' IN FUNZIONE DEL TIPO
DI INTERVENTO EDILIZIO O URBANISTICO E DEL GRADO DI PERICOLOSITÀ'
IDRAULICA DELL'AREA INTERESSATA**

TIPO DI INTERVENTO: EDILIZIO/URBANISTICO	GRADO DI PERICOLOSITÀ' IDRAULICA			
	I.1	I.2	I.3	I.4 (**)
INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE				
Senza ampliamenti planimetrici che prevedano nuova				

occupazione di suolo e senza aumento del carico urbanistico né l'aumento di esposizione a rischio per la presenza di persone e/o cose. Demolizione senza ricostruzione.	F1	F1	F1	F1
Con ampliamenti planimetrici che prevedano nuova occupazione di suolo per dimensioni < 50 mq con aumento del carico urbanistico e/o presenza di persone e/o beni.	F1	F2	F3	F3
Con ampliamenti planimetrici che prevedano nuova occupazione di suolo per dimensioni > 50 mq con aumento del carico urbanistico e/o presenza di persone e/o beni.	F1	F2	F3(°)	F4(°)
Demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica (L.R. 1/2005) anche senza aumento di volumetria e superficie coperta (nuova occupazione di suolo).	F1	F2	F3(°)	F4(°)
NUOVI INTERVENTI				
Nuovi edifici, ampliamenti di esistenti edifici che prevedano nuova occupazione di suolo , parcheggi e viabilità con dimensioni <50 mq.	F1	F1	F2	F3
Nuovi edifici, ampliamenti di esistenti edifici che prevedano nuova occupazione di suolo , parcheggi e viabilità con dimensioni > 50 mq.	F1	F1	F3(°)	F4(°)
Depositi all'aperto, impianti sportivi all'aperto senza volumetrie e aree verdi	F1	F1	F2	F3
Riporti planimetricamente superiori a 50 mq	F1	F1	F3(*)	F3(*)
Scavi e sbancamenti	F1	F1	F1	F1

(*) in tal caso si dovranno realizzare i debiti interventi atti a non aggravare le condizioni di rischio idraulico nelle zone contermini anche mediante interventi di “compensazione volumetrica”, valutate sul battente per tempo di ritorno Tr 200 anni, in modo tale che sia dimostrato che tali interventi non determinino un aumento della pericolosità idraulica del contesto territoriale circostante.

(**) al momento in cui si vada a ratificare un procedimento autorizzativo e/o atto di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. 1/2005 (permesso di costruire, ex concessione edilizia – atto di assenso, ex

autorizzazione edilizia e S.C.I.A.) in un'area classificata a **pericolosità idraulica molto elevata** sarà la stessa Amministrazione Comunale a valutarne l'effettiva conformità, in sede di rilascio dei sopra citati atti di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. 1/2005, in merito ai dettami della Legge Regionale 21 maggio 2012, n. 21 "Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua".

(modifica introdotta dal parere del Genio Civile)

(^o) Al momento in cui si vada a ratificare un procedimento autorizzativo e/o atto di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. 1/2005 (permesso di costruire, ex concessione edilizia – atto di assenso, ex autorizzazione edilizia e s.c.i.a.) relativamente agli interventi per cui non sia stata allestita precipua scheda di fattibilità che ricadano in aree a pericolosità idraulica elevata (I.3) e molto elevata (I.4), gli elaborati costituenti il supporto geologico – tecnico alla progettazione dovranno essere corredati da considerazioni, studi e verifiche idrologico – idrauliche (tempo di ritorno $T = 200$ anni) che servano da elemento prioritario per la realizzazione dell'intervento in condizioni di sicurezza idraulica e per l'obbligatoria attribuzione della classificazione di fattibilità.

Nel caso in cui si ricavi classe di fattibilità idraulica F4, secondo le modalità codificate nel soprastante abaco, sarà la stessa Amministrazione Comunale a valutarne l'effettiva conformità in sede di rilascio dei sopra citati atti di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. 1/2005.

In sede di allestimento della documentazione atta ad ottenere il sopra citato parere sarà cura del progettista e/o del consulente provvedere, in fase di redazione del relativo supporto geologico tecnico, ad attribuire obbligatoriamente la classe di fattibilità e relative prescrizioni ai sensi dei punti 3.1 e 3.2 di cui all'Allegato A del Reg. regionale 53/R rispettando, nel caso lo preveda la vigente normativa regionale, i criteri fissati ai comma a), b), c), d), e), f), g), h) di cui al primo capoverso del punto 3.2.2 di cui all'Allegato A del Reg. regionale 53/R ed ottemperando alle disposizioni del presente del presente Regolamento Urbanistico finalizzate alla realizzazione dell'intervento in condizioni di sicurezza idraulica senza aggravio delle stesse nelle zone limitrofe.

Gli eventuali interventi proposti per la mitigazione del rischio idraulico dovranno comunque, se del caso, essere coordinati tramite l'Amministrazione Comunale con altri eventuali programmi e piani di bonifica in corso di programmazione e/o attuazione da parte degli Enti preposti.

In riferimento alle salvaguardie della Autorità di Bacino del Fiume Arno

Per quanto concerne le salvaguardie sovracomunali di cui al D.P.C.M. del 6.5.2005 "Approvazione del Piano di Bacino del Fiume Arno, stralcio Assetto Idrogeologico" e delle relative misure di salvaguardia circa le aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui alle classi P.I.3 e P.I.4, gli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia saranno subordinati al rispetto ed all'osservanza delle seguenti salvaguardie a carattere prescrittivo:

AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA MOLTO ELEVATA (P.I.4).

Nelle aree P.I.4 sono consentiti:

- a. interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;
- b. interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
- c. interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d. interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali e non delocalizzabili, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile. Per tali interventi è necessario acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino;
- e. interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- f. interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- g. adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;
- h. ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- i. interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento della superficie coperta. Qualora gli interventi comportino aumento di carico urbanistico, gli stessi sono ammessi, purché realizzati in condizioni di sicurezza idraulica. La verifica dell'esistenza di tali condizioni dovrà essere accertata dall'autorità preposta al rilascio del provvedimento autorizzativo;
- j. realizzazione, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità, di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;
- k. nuovi interventi e interventi di ristrutturazione urbanistica, a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti. In caso di contestualità, nei provvedimenti autorizzativi ovvero in atti unilaterali d'obbligo, ovvero in appositi accordi laddove le Amministrazioni competenti lo ritengano necessario, dovranno essere indicate le prescrizioni necessarie (procedure di adempimento, tempi, modalità, ecc.) per la realizzazione degli interventi nonché le condizioni che possano pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità. Nelle more del completamento delle opere di mitigazione, dovrà essere comunque garantito il non aggravio della pericolosità in altre aree.

Salvo che non siano possibili localizzazioni alternative, i nuovi strumenti di governo del territorio non dovranno prevedere interventi di nuova edificazione nelle aree P.I.4.

AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA ELEVATA (P.I.3).

Nelle aree P.I.3 sono consentiti i seguenti interventi:

- a. interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;
- b. interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
- c. interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d. interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile. Per tali interventi è necessario acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino;
- e. interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- f. interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- g. adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;
- h. realizzazione di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;
- i. ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- j. interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lett. d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- k. interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definite alla lettera f) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume complessivo, fatta eccezione per i volumi ricostruiti a seguito di eventi bellici e sismici, purché realizzati nel rispetto della sicurezza idraulica senza aumento di pericolosità per le aree adiacenti;
- l. interventi nelle zone territoriali classificate negli strumenti urbanistici, ai sensi del Decreto interministeriale n. 1444 del 1968, come zone A, B, D, limitatamente a quelli che non necessitano di piano attuativo, e F, destinate a parco, purché realizzati nel rispetto della sicurezza idraulica, risultante da idonei studi idrologici e idraulici e a condizione che non aumentino il livello di pericolosità;
- m. le ulteriori tipologie di intervento comprese quelle che necessitano di piano attuativo, a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici, previo parere favorevole

dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti.

Art. 23 Rischio connesso alla pericolosità geologica e sismica

Vengono definiti i seguenti tipi di rischio:

a) **rischio sismico**, che si traduce, per il territorio di Pelago nella individuazione e caratterizzazione a livello di microzonazione di:

1) zone stabili: zone nelle quali non si ipotizzano effetti locali di alcuna natura (litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata) e pertanto gli scuotimenti attesi sono equivalenti a quelli forniti dagli studi di pericolosità di base;

2) zone stabili suscettibili di amplificazione sismica: zone in cui il moto sismico viene modificato a causa delle caratteristiche litostratigrafiche e/o geomorfologiche del territorio;

3) zone suscettibili di instabilità: zone suscettibili di attivazione dei fenomeni di deformazione permanente del territorio indotti o innescati dal sisma (instabilità di versante, liquefazioni, fagliazioni superficiali).

In relazione al rischio sismico i nuovi interventi e il recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno tener conto sia della zonizzazione e della quantificazione del rischio, che delle metodologie costruttive e d'intervento appropriate e corrispondenti al rischio individuato, seguendo le indicazioni in merito dettate dalle specifiche cartografie e dai relativi precetti (vedi cartografie MOPS e della Pericolosità sismica facenti parte del quadro conoscitivo).

b) **rischio geologico e per instabilità dei versanti**, connesso con lo stato di franosità in atto e potenziale, presente in molte aree interessate prevalentemente dagli affioramenti di terreni con caratteristiche geotecniche scadenti, condizione talora aggravata dall'attività antropica per apertura di strade, scassi per uso agricolo e sbancamenti a scopo edificatorio.

A livello di rischio per instabilità dei versanti, le previsioni urbanistiche e la relativa normativa avranno come riferimento la cartografia geomorfologica e la derivata pericolosità geomorfologica con le relative prescrizioni.

In riferimento alla vigente normativa regionale

Si tratta delle aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui alle classi G.3, G.4, S.3 e S.4 delle carte della pericolosità geologica e pericolosità sismica elaborate in occasione di “Varianti puntuali al Piano Strutturale”

(Geo Eco Progetti, novembre 2013) di cui alle Tavole G.05 (scala 1:10.000), G.15, G.16, G.21, G.22, G.27 e G.28 (scala 1:5.000) allestite secondo le indicazioni normative riportate nel Regolamento regionale 53/R al punto C.1 e C.5 dell'allegato A.

In tali aree gli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia saranno subordinati al rispetto ed all'osservanza delle seguenti disposizioni a carattere prescrittivo:

1. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata (G.4) delle carte della pericolosità geologica elaborate in occasione di "Varianti puntuali al Piano Strutturale" (Geo Eco Progetti, novembre 2013) di cui alle Tavole G.05 (scala 1:10.000), G.16, G.22, e G.28 (scala 1:5.000) è necessario rispettare i seguenti criteri generali:
 - a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
 - b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:
 - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
 - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
 - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
 - c) in presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
 - d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza sono da certificare;
 - e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:
 - previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;
 - installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.
2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G.3) delle carte della pericolosità geologica elaborate in occasione di "Varianti puntuali al Piano Strutturale" (Geo Eco Progetti, novembre 2013) di cui alle Tavole G.05 (scala 1:10.000), G.16, , G.22, e G.28 (scala 1:5.000) è necessario rispettare i seguenti criteri generali:
 - a) la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
 - b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da:
 - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
 - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;
 - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
 - c) in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
 - d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree

risultanti in sicurezza, sono certificati;

- e) possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.
3. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica media (G.2) delle carte della pericolosità geologica elaborate in occasione di “Varianti puntuali al Piano Strutturale” (Geo Eco Progetti, novembre 2013) di cui alle Tavole G.05 (scala 1:10.000), G.16, G.22, e G.28 (scala 1:5.000) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.
4. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata (G.4) e elevata (G.3) individuate e perimetrate nelle carte della pericolosità geologica elaborate in occasione di “Varianti puntuali al Piano Strutturale” (Geo Eco Progetti, novembre 2013) di cui alle Tavole G.05 (scala 1:10.000), G.16, G.22, e G.28 (scala 1:5.000) vigono inoltre i seguenti criteri:
- a) divieto di impianto di nuove coltivazioni e/o il reimpianto delle stesse, qualora necessitino di sesto di impianto o di lavorazioni superficiali o profonde eseguite nel senso della massima pendenza, se non subordinato all'introduzione di pratiche antierosive o comunque stabilizzanti discendenti da specifici e puntuali studi geologici, e fatte salve disposizioni più restrittive specifiche per le singole unità territoriali organiche elementari;
 - b) il divieto di eliminare terrazzamenti, ciglionamenti ed altre opere di presidio delle coltivazioni a superficie divisa nei versanti con pendenza superiore al 25%;
 - c) sono vietate le trasformazioni di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione e le opere che modifichino il profilo dei versanti o che comportino movimenti di terra (viabilità podereale, invasi collinari, bonifiche agrarie, ecc.), se non conseguenti a studi geologici specifici e puntuali ed alla messa in atto di pratiche stabilizzanti e consolidanti.
5. Per quanto concerne i criteri generali di previsione e/o attuazione di interventi in relazione agli aspetti sismici, limitatamente alle aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità connessi a problematiche geomorfologiche, si rimanda a quanto previsto dalle condizioni di fattibilità geologica (precedenti comma 1, 2 e 3 in attuazione di quanto indicato al *primo e secondo capoverso del punto 3.2.1 dell'allegato A del Regolamento regionale 53/R*) e si sottolinea che le valutazioni relative alla stabilità dei versanti devono necessariamente prendere in considerazione gli aspetti dinamici relativi alla definizione dell'azione sismica.
6. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica molto elevata (S.4) individuate e perimetrate nelle carte della pericolosità sismica elaborate in occasione di “Varianti puntuali al Piano Strutturale” (Geo Eco Progetti, novembre 2013) di cui alle Tavole G.15, G.21 e G.27 (scala 1:5.000) già in sede di predisposizione dello S.U. (regolamento urbanistico e/o sue varianti e modificazioni) si dovrà valutare quanto segue:
- a) nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attive, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Viene consigliato l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono tuttavia da rapportare al tipo di verifica (analisi

pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso.

- b) per i comuni in zona 2, nel caso di terreni suscettibili di liquefazione dinamica, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni. Gli approfondimenti previsti, qualora si intenda utilizzare procedure di verifica semplificate, comprendono in genere indagini convenzionali in sito (sondaggi, SPT, CPT) e analisi di laboratorio (curve granulometriche, limiti di Atterberg, ecc.). Nel caso di opere di particolare importanza, si consiglia fortemente l'utilizzo di prove di laboratorio per la caratterizzazione dinamica in prossimità della rottura (prove triassiali cicliche di liquefazione e altre eventuali prove non standard) finalizzate all'effettuazione di analisi dinamiche.
7. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica elevata (S.3) individuate e perimetrate nelle carte della pericolosità sismica elaborate in occasione di "Varianti puntuali al Piano Strutturale" (Geo Eco Progetti, novembre 2013) di cui alle Tavole G.15, G.21 e G.27 (scala 1:5.000) in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi dovranno essere valutati i seguenti aspetti:
- a) nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono in ogni caso da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;
 - b) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono realizzate adeguate indagini geognostiche geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
 - c) per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, per tutti i comuni tranne quelli classificati in zona sismica 2, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
 - d) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, è realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;
 - e) nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.
8. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica media (S.2) e bassa (S.1) individuate e perimetrate nelle carte della pericolosità sismica elaborate in occasione di "Varianti puntuali al Piano Strutturale" (Geo Eco Progetti, novembre 2013) di cui alle Tavole G.15, G.21 e G.27 (scala 1:5.000) non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

9. nel caso si intendano sostenere scelte di utilizzazione edilizia in aree ricadenti in classe di pericolosità geologica G.4 e/o in classe di pericolosità sismica S.4 (per le quali risulti dall'abaco sotto riportato classe di fattibilità F.4 - fattibilità limitata) si dovrà procedere a sostenere la scelta con relativo supporto progettuale, preliminarmente all'atto di ratifica del procedimento autorizzativo e/o atto di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. 1/2005 (permesso di costruire, ex concessione edilizia – atto di assenso, ex autorizzazione edilizia e d.i.a.), secondo i contenuti dei sovrastanti comma 1 e 6 in sintonia ed attuazione di quanto indicato al *primo capoverso del punto 3.2.1 ed al punto 3.5 (in relazione alle zone S.4) dell'allegato A del Regolamento regionale 53/R.*

Tali interventi risulteranno pertanto attuabili a seguito di dimostrazione della non sussistenza del fenomeno, tramite indagini geognostiche, monitoraggi e studi specifici o a seguito del superamento della causa della suddetta pericolosità molto elevata, tramite un progetto di consolidamento e bonifica dell'area instabile, contenente costi e programmi di controllo per valutare l'esito di tali interventi. In questo ultimo caso l'esecuzione degli interventi di consolidamento e/o prevenzione dal rischio sismico costituirà una condizione necessaria per la realizzazione dell'opera. **In assenza di tali studi le previsioni individuate con classe di fattibilità F.4 sono da considerarsi non attuabili e non realizzabili.**

Ferma restando la validità dei criteri generali sopra enunciati si formula il seguente abaco per l'attribuzione della classe di fattibilità per gli interventi di piccola entità previsti ed ammessi dal RUC e/o sue varianti, non puntualmente definibili (interventi in territorio aperto, nei centri storici e/o sul tessuto urbanizzato esistente e/o definibili a modesta rilevanza) per cui non sia stata allestita precipua scheda di fattibilità.

**CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DELLA CLASSE DI FATTIBILITÀ' IN FUNZIONE DEL TIPO
DI INTERVENTO EDILIZIO O URBANISTICO E DEL GRADO DI PERICOLOSITÀ'
GEOLOGICA e SISMICA DELL'AREA**

TIPO DI INTERVENTO: EDILIZIO/URBANISTICO	GRADO DI PERICOLOSITÀ' GEOLOGICA - SISMICA			
	G1 - S1	G2 – S2	G3 – S3	G4 – S4
Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco. a) di altezza modesta (°) b) di altezza non modesta	F1 F1	F1 F2	F2 F3	F3 F4 (*)
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto ed altri interventi che non comportino sovraccarichi sulle fondazioni.	F1	F1	F1	F1
Nuovi edifici e/o limitati ampliamenti inferiori a 50,0 mq, sopraelevazioni, ed altri interventi che comportino modesti sovraccarichi (°°) sul terreno e/o sulle fondazioni o nuovi modesti carichi.	F1	F2	F2	F3

Nuovi edifici e/o consistenti ampliamenti o sopraelevazioni superiori a 50,0 mq, demolizione e ricostruzione ed altri interventi che comportino significativi carichi/sovraccarichi (°) sul terreno e/o sulle fondazioni. Nuova viabilità.	F1	F2	F3	F4 (*)
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da intenti di poco superiori alla manutenzione e che non eccedano la possibilità di elevare la linea di gronda degli edifici oltre 30,0 cm.	F1	F1	F1	F1
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da demolizione dei volumi secondari e loro ricostruzione anche a parità di quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa posizione sul lotto di pertinenza. a) inferiori a 50,0 mq b) superiori a 50,0 mq	F1 F1	F2 F2	F2 F3	F3 F4(*)
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti e limitati interventi per adeguamento alla norma antisismica, a necessità igienico funzionale, volumi tecnici e autorimesse. a) inferiori a 50,0 mq b) superiori a 50,0 mq	F1 F1	F2 F2	F2 F3	F3 F4(*)
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, nella stessa collocazione e stesso ingombro planivolumetrico, fatti salvi le innovazioni necessarie per adeguamenti antisismici e sostituzione edilizia. a) inferiori a 50,0 mq b) superiori a 50,0 mq	F1 F1	F2 F2	F2 F3	F3 F4(*)
Demolizione senza ricostruzione.	F1	F1	F1	F1
Ristrutturazione urbanistica	F1	F2	F3	F4 (*)
Verde attrezzato senza opere murarie, parchi in genere, area verdi a corredo della viabilità di arredo urbano e decoro, area a verde di rispetto, verde privato, giardini, orti, serre con copertura stagionale.	F1	F1	F1	F1
Opere murarie di piccole dimensioni e/o temporanee (anche connesse al verde attrezzato), piccoli edifici tecnici, di servizio e per funzioni igienico sanitarie.	F1	F1	F2	F2
Serre con coperture permanenti	F1	F1	F1	F3
Aree destinate all'ampliamento di sede stradale esistente o alla realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso, servizio o per il miglioramento dell'attuale viabilità, nuova viabilità forestale e antincendio.	F1	F1	F2	F3
Aree destinate a parcheggi pubblici e/o privati: a) a raso (realizzate con mantenimento delle attuali quote e/o morfologia); b) con modesti sbancamenti e riporti (°); c) con sbancamenti o riporti non modesti o in sotterraneo.	F1 F1 F1	F1 F2 F2	F2 F2 F3	F3 F3 F4(*)
Percorsi e aree di sosta pedonale.	F1	F1	F1	F2
Piccoli edifici e impianti di servizio di infrastrutture a rete inferiori a 50 mq (acquedotto, impianti adduzione e distribuzione gas, cabine trasformazioni ENEL, impianti telefonia fissa e	F1	F1	F3	F4 (*)

mobile).				
Realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo.	F1	F2	F3	F4 (*)
Realizzazione di annessi agricoli, manufatti per alloggio bestiame e trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ecc. (per dimensioni < 50 mq) (per dimensioni > 50 mq)	F1 F1	F1 F2	F2 F2	F2 F4 (*)
Realizzazione di tettoie, scuderie e altri annessi di servizio anche precari con funzione esclusivamente agricola e zootecnica. (per dimensioni < 50 mq) (per dimensioni > 50 mq)	F1 F1	F1 F2	F1 F2	F2 F3
Realizzazione di invasi e/o laghetti collinari.	F1	F2	F3	F4 (*)
Realizzazione di piccoli impianti sportivi e piscine all'aperto e relativi locali di servizio. (per dimensioni < 50 mq) (per dimensioni > 50 mq)	F1 F1	F1 F1	F2 F3	F3 F4(*)
Depositi all'aperto (esclusi locali di servizio) per materiali vari.	F1	F1	F1	F2
Corridoi infrastrutturali destinati alla realizzazione di nuova viabilità	F1	F1	F1	F1

(°) Sarà cura del progettista valutare quali sono gli scavi o riporti di altezza “modesta”, cioè quelli che non comportano problematiche di instabilità.

(°°) Sarà in ogni caso cura del progettista valutare se i sovraccarichi sono da considerarsi modesti o significativi e comportino o meno problematiche di instabilità per cui potrà essere necessario innalzare la classe di fattibilità.

(*) Si tratta di interventi ricadenti in aree classificate a pericolosità geologica e/o sismica molto elevate (G.4 – S.4) per la cui pianificazione, nel caso fossero individuabili e planimetricamente definibili, già a livello di Regolamento Urbanistico o di variante al R.U. dovrebbero essere redatti gli studi e definiti gli interventi di messa in sicurezza. Nel caso in cui si ricavi classe di fattibilità F4, secondo le modalità codificate nel soprastante abaco, sarà la stessa Amministrazione Comunale a valutarne l'effettiva conformità in sede di rilascio dei sopra citati atti di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. 1/2005.

In caso di interventi che ricadano in zone inserite in due o più classi di pericolosità si dovrà in ogni caso fare riferimento alla classe più elevata.

In sede di allestimento della documentazione atta ad ottenere il sopra citato parere sarà cura del progettista e/o del consulente geologo provvedere, in fase di redazione del relativo supporto geologico, ad attribuire

obbligatoriamente la classe di fattibilità e relative prescrizioni ai sensi dell'allegato A del Regolamento regionale 53/R svolgendo nel caso siano previsti dalla vigente normativa regionale gli approfondimenti di cui primo capoverso del punto 3.2.1 ed al quarto capoverso del punto 3.5 dell'allegato A del Regolamento regionale 53/R per i più idonei provvedimenti da attivare in materia di salvaguardia da rischio geologico.

In caso di interventi che ricadano in zone inserite in due o più classi di pericolosità si dovrà in ogni caso fare riferimento alla classe più elevata.

In riferimento alle salvaguardie della Autorità di Bacino del Fiume Arno

Per quanto concerne le salvaguardie sovracomunali di cui al D.P.C.M. del 6.5.2005 "Approvazione del Piano di Bacino del Fiume Arno, stralcio Assetto Idrogeologico" e delle relative misure di salvaguardia per le aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui alle classi P.F.3 e P.F.4 (riportate nelle Tavole G.05, G.16, G.22 e G.28 del supporto geologico a "Varianti puntuali al P.S. (Geo Eco Progetti, novembre 2013) gli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia saranno subordinati al rispetto delle seguenti disposizioni a carattere prescrittivo:

AREE A PERICOLOSITÀ MOLTO ELEVATA (P.F.4) DA PROCESSI GEOMORFOLOGICI DI VERSANTE E DA FRANA.

Nelle aree P.F.4, sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque:

- a. interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;
- b. interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- c. interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- d. interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- e. adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
- f. interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- g. interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico.

- h. nuovi interventi relativi a opere pubbliche o di interesse pubblico, non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali al consolidamento e alla bonifica del movimento franoso previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.

AREE A PERICOLOSITÀ ELEVATA (P.F.3) DA PROCESSI GEOMORFOLOGICI DI VERSANTE E DA FRANA.

Nelle aree P.F.3 sono consentiti, oltre agli interventi di cui all'articolo precedente e con le modalità ivi previste, gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area.

I nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui al precedente titolo (per le P.F.4) sono consentiti a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area. Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza siano elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la contestualità.

Art. 24 Aree di protezione paesistica e storico ambientale

1. Sono aree significative per la contestuale presenza di importanti antropizzazioni ed il permanere di caratteri naturalistici di cui è necessario preservare e mantenere nel tempo i valori.
2. Obiettivo del Regolamento urbanistico è quello di assicurare azioni di tutela incentivandone l'utilizzazione con destinazioni ed attività compatibili che garantiscano la conservazione dell'assetto ambientale, sociale, paesaggistico e di struttura del territorio.
3. Le aree di protezione paesistica sono rappresentate nelle tavole di Piano Strutturale e nelle tavole della "Zonizzazione del Territorio Comunale in scala 1/10.000" per il Territorio Aperto e in quelle dello "Azzonamento" per gli ambiti delle UTOE. Saranno possibili limitate rettifiche alle perimetrazioni per definirne i confini in corrispondenza a segni fisici presenti sul territorio (strade, fossi, terrazzamenti).
4. Sono comprese in queste aree zone omogenee E nonché , B ed F del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 per il nucleo del Capoluogo e della frazione Ferrano.

5. L'area individuata a margine dell'abitato del Capoluogo è ricompresa in una più vasta area destinata a Parco Urbano, collegato al Parco fluviale del Vicano, è da sottoporre ad appositi interventi di riqualificazione ambientale da attuarsi anche da parte di privati privilegiando la realizzazione di giardini botanici.

6. Ogni intervento di modifica dello stato dei luoghi dovrà essere accompagnato da una dettagliata relazione ambientale che dimostri la compatibilità di quanto proposto con la salvaguardia dei presidi e dei quadri paesaggistici rappresentativi. In particolare dovranno essere salvaguardati i seguenti elementi significativi del paesaggio: alberature isolate, in gruppo od in filari di particolare significato e pregio, sistemazioni agricole tipiche, quali ciglionamenti, muri a secco o in pietra, strade e sentieri di ogni genere, il sistema delle acque con pozzi, sorgenti, fossi, gore o canali, sistemazioni di ripa.

7. In queste aree sono vietate le nuove costruzioni, ad esclusione:

a) degli annessi precari destinati all'agricoltura, anche amatoriale, da realizzare con materiali tali da essere compatibili con l'ambiente e il paesaggio di dimensione non superiore a mq. 20 di SUL e altezza massima di mt 2,20, con una sola apertura di accesso e privi di finestre, salvo norme più restrittive stabilite dalle norme e regolamenti regionali e provinciali vigenti in materia. Tali manufatti non potranno essere permanentemente ancorati a terra, privi di servizi igienici e dovranno essere demoliti al cessare della loro funzione secondo le procedure in essere o che saranno stabilite, con le dovute garanzie, da parte dell'Amministrazione comunale;

b) piscine ad esclusivo uso privato in numero non superiore ad una per ciascun nucleo edilizio esistente (anche se composto da più unità immobiliari o edifici). Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate con materiali in uso nella tradizione locale e con le colorazioni del fondo nel rispetto delle direttive regionali e provinciali in materia evitando i toni e le scalature cromatiche dell'azzurro e privilegiando le scalature cromatiche delle terre più chiare. Eventuali impianti tecnologici a servizio esclusivo della piscina secondo calcoli e progetto allegati dovranno essere realizzati interrati con un solo lato libero strettamente funzionale a consentire l'accesso a detti locali per verifiche e manutenzioni;

c) nel rispetto della normativa regionale e delle disposizioni della Provincia di Firenze sono ammesse recinzioni ai soli fini della difesa da intrusione di animali selvatici e per la sicurezza dei luoghi: Tali recinzioni dovranno essere sottoposte ad atto di assenso degli organi tecnici comunali sentito il parere della Commissione Comunale per il paesaggio

8. Per gli edifici esistenti all'atto della approvazione del presente Piano sono consentiti gli interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia nonché gli ampliamenti che non costituiscano volume urbanistico.

9. Sono vietate le recinzioni di ogni forma e materiale nonché la chiusura delle strade, dei sentieri, dei passaggi di ogni tipo che dovranno essere conservati nella loro originaria struttura. Sono fatte salve le recinzioni necessarie ad evitare intrusioni da parte di animali e per la sicurezza dei luoghi. Tali recinzioni dovranno comunque sottoposte ad atto di assenso da parte degli organi tecnici comunali o della Commissione

comunale per il paesaggio con un progetto di inserimento paesaggistico e materiali consoni al valore del luogo al fine di evitare frazionamenti e parcellizzazioni delle pertinenze esterne tali da modificare gli assetti del paesaggio storicizzato con soluzioni che mantengano un corretto rapporto fra gli edifici e i caratteri strutturali e formali del paesaggio storicizzato circostante come terrazzamenti, muri a retta, ciglioni ecc.

10. Non è ammessa la realizzazione di nuove strade, tranne che per motivi di pubblica utilità. Sono consentite invece le opere pubbliche o di pubblica utilità di dimensione tale che presenti corretto inserimento ambientale.

11. Oltre a quella agricola sono ammesse in queste aree le destinazioni residenziale e turistico ricettiva. Le destinazioni turistico-ricettiva e di ristorazione sono ammesse purché esercitate in edifici esistenti.

12. La modifica della destinazione agricola in residenziale è consentita nelle forme di legge.

13. È sempre consentita la utilizzazione dei fabbricati per scopi agrituristici, nelle forme di legge.

14. Le eventuali attività esistenti di tipo non agricolo potranno permanere fintanto che non siano necessari interventi finalizzati al loro adeguamento o che non ne sia chiesta una trasformazione.

15. Non sono ammesse destinazioni diverse da quelle di cui sopra.

16. Per la attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici di cui non sia disponibile la scheda di fattibilità, si dovrà in ogni caso procedere alla assegnazione di una classe di fattibilità secondo le modalità contenute nel Supporto Geologico Tecnico di cui al punto 6 del comma 5 dell'articolo 1 delle presenti norme.

Art. 25 Aree boscate

1. Sono le aree del territorio di estensione non inferiore a 2000 mq e di larghezza maggiore di 20 mt occupate da boschi o assimilate a boschi come definite all'art 3 della LR 39/2000 e art 2 del Regolamento attuativo 48/R del 8 agosto 2003. In caso di discordanze tra cartografia e reale consistenza si potrà, con riferimento alle destinazioni risultanti dalle indagini storico catastali e aerofotogrammetriche, procedere secondo le disposizioni dell'art. 26 della Legge Regionale 5/95 e successive.

2. Il Regolamento Urbanistico promuove la tutela delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e di fruizione del territorio delle aree boscate.

3. Le aree boscate sono rappresentate nella cartografia dei vincoli del P.S. e del Regolamento Urbanistico in scala 1/10.000 e 1/2.000 e includono le aree e infrastrutture che non interrompono la continuità forestale come definita in art 2 del Regolamento 48/R del 8 agosto 2003. Gli interventi nelle aree boscate sono sottoposti alla disciplina di cui al citato Regolamento attuativo della Legge forestale Toscana.

4. Sono incluse in queste aree esclusivamente zone E ed F del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 nonché ambiti destinati a strutture ricettive esistenti.

5. In merito alla tutela delle aree forestali si dovrà rispettare quanto contenuto nel Capo II Sezione I – Trasformazioni – del Regolamento Regionale =8/08/2003 n. 48/R e s.m.i. con particolare riferimento a quanto stabilito all'art. 79 sulle trasformazioni dei boschi, all'art. 80 sui criteri e prescrizioni per il rilascio delle autorizzazioni alle trasformazioni dei boschi e all'art. 81 sulle disposizioni relative al rimboschimento compensativo;

6. Fatto salvo quanto disposto al successivo comma 11 nelle aree boscate è vietata la costruzione di nuovi edifici ad eccezione di quelli destinati ad attività agro-silvo-pastorali nel rispetto del regolamento regionale 5/R D.P.G.R. 9/02/07 e nel caso di aziende agricole a titolo principale subordinatamente alla presentazione di un P.M.A.A di cui alle norme regionali in materia. Per l'azienda di apicoltura in località le Piagge è consentita la realizzazione di mq 100 di SUL e altezza massima di mt 4,5 come ampliamento funzionale delle volumetrie esistenti da destinare a funzioni produttive e subordinatamente alla presentazione di un progetto unitario che comprenda anche l'esistente da sottoporre al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio. L'area è contraddistinta nella tavola del territorio aperto con simbolo **API**; l'atto abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo o convenzione nel quale si preveda il mantenimento della funzione produttiva per se e per aventi causa per la durata di almeno 15 anni.

7. Salvo quanto stabilito al successivo comma, negli edifici esistenti all'atto della approvazione del presente Piano sono consentiti gli interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia, nonché gli ampliamenti nella massima misura del 20% nel rispetto delle presenti norme e di quelle regionali e nazionali vigenti in materia.

8. Negli edifici esistenti all'atto di approvazione del presente Regolamento Urbanistico con destinazione turistico ricettiva individuati con apposito simbolo in cartografia 1:10.000 sono ammessi ampliamenti funzionali all'adeguamento dei servizi e degli spazi comuni nei limiti fissati al Titolo V per le "Aree e attrezzature turistiche".

9. Sono vietate le recinzioni di ogni forma e materiale nonché la chiusura delle strade, dei sentieri, dei passaggi di ogni tipo; sono consentite solo opere volte alla limitazione del transito veicolare, che comunque non intralcino l'opera di spegnimento di eventuali incendi, né l'agibilità di tutto il sistema viario.

In deroga da quanto sopra previsto e salvo diverse limitazioni previste dalla normativa regionale e nazionale è possibile prevedere recinzioni per motivi di sicurezza a protezione del resede degli edifici esistenti o per la protezione di animali al pascolo e saranno sottoposti ad atto di assenso da parte degli organi tecnici comunali nel quale verranno stabilite le caratteristiche delle recinzioni in funzione del loro uso e subordinate alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale nel quale si preveda la loro rimozione in caso di cessato utilizzo con obbligo del richiedente e dei suoi aventi causa di accollarsi ogni onere in caso di rimozione e ripristino dei terreni.

10. Negli edifici esistenti non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quella agricola, residenziale, turistica o per lavorazioni tipiche legate alla conduzione dei boschi ed allo sfruttamento delle risorse forestali.

11. Nelle aree boscate ricomprese all'interno delle UTOE e nei giardini ricoperti anche da vegetazione forestale gli spazi con le caratteristiche di cui all'art 3 del Regolamento 48/R del 8 agosto 2003 non sono considerati boscati e su di essi è ammessa la sistemazione a giardino o parco secondo le disposizioni dell'ex art. 66. ora art. 69.

12. Per la attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici si dovrà in ogni caso procedere alla assegnazione di una classe di fattibilità secondo le modalità contenute nel Supporto Geologico Tecnico di cui al punto 6 del comma 5 dell'articolo 1 delle presenti norme.

Art. 26 Aree di recupero e/o restauro ambientale

1. Nel territorio comunale sono individuate le aree da sottoporre a recupero ambientale individuate in cartografia di Piano Strutturale ed in cartografia 1:10.000 di Regolamento Urbanistico e corrispondenti a

- Sistema territoriale Montano *Area ex Segheria di Poggio allo Spino*
- Sistema territoriale di Collina *Cave di Monsavano*
- Sistema territoriale di Collina *Distretto franoso di Carbonile*
- Sistema territoriale di Collina *Area di recupero di "Nipozzano"*

1. L'area di Poggio allo Spino è individuata come area di recupero dalla delib. CC 39 del 29/7/94 da sottoporre a piano specifico per il recupero residenziale delle volumetrie esistenti nei limiti del solo edificio produttivo subordinatamente alla definizione e attuazione di un piano di bonifica e recupero ambientale.

2. Per l'area di Monsavano dovrà essere perseguito l'obiettivo del recupero per fasi, delle aree non più interessate dall'attività estrattiva in corso, sulla base di progetti e programmi connessi alla prosecuzione dell'attività. All'atto della cessazione dell'attività di estrazione esercitata nell'ambito della concessione mineraria l'area dovrà essere sottoposta a intervento di bonifica da attuare sulla base di apposito progetto di recupero ambientale che recepisca, integrandole, le prescrizioni imposte nella concessione mineraria e sia finalizzato alla destinazione d'uso che verrà individuata. L'utilizzazione dell'area per destinazioni diverse da quella mineraria è vietata fino alla sua bonifica.

4. L'area di Carbonile, "individuata come distretto franoso" è assoggettata alla normativa di Piano Particolareggiato depositato in Comune di Pelago ed alla cui applicazione le presenti norme rimandano integralmente per qualunque tipo di intervento con particolare riferimento alle prescrizioni geologico tecniche. Per l'area di recupero di "Altomena" valgono le disposizioni dell'ex art 59 ora art. 62 delle presenti norme con

riferimento al corrispondente Piano di recupero in variante al PRG vigente al momento dell'adozione del Regolamento Urbanistico

5. Nel aree destinate a interventi di recupero e/o restauro ambientale gli interventi sono da eseguire con supporto di analisi di ordine storico, morfologico, geologico, naturalistico e da progettare secondo le scienze le tecniche e le arti del recupero e del restauro paesaggistico-ambientale.
6. Nelle aree di recupero e restauro ambientale di cui ai commi precedenti dovrà essere perseguita la ricomposizione di una stato naturale anche con il rimboschimento progressivo attraverso interventi specifici finalizzati.
7. Gli interventi di recupero ambientale verranno attuati previo Piano Particolareggiato che privilegi il ripristino morfologico sostenuto da adeguata valutazione delle componenti paesaggistiche.
8. In assenza di progetti di consolidamento o di piani approvati di recupero ambientale sono ammessi per gli edifici e manufatti esistenti interventi di sola manutenzione e restauro e per le aree tutti quegli interventi che contribuiscano ad evitare ulteriori dissesti o degrado.
9. Per la attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici si dovrà in ogni caso procedere alla assegnazione di una classe di fattibilità secondo le modalità contenute nel Supporto Geologico Tecnico di cui al punto 6 del comma 5 dell'articolo 1 delle presenti norme.

Art. 27 Le strade principali

1. Il sistema della viabilità principale è costituito, dalla Strada Statale 67 Tosco romagnola, e dalle regionali 70 della Consuma e 69 di Valdarno; 83 Traversa di Pelago e 91 di Pomino.
2. Le aree destinate a strada comprendono anche le pertinenze, piazzole di sosta, aree di scambio e le opere accessorie dei corpi stradali e sono destinate ad assicurare, nel rispetto dell'ambiente e della sicurezza degli utenti, i collegamenti di livello sovracomunale.
3. Le strade con le proprie fasce di rispetto sono rappresentate nella cartografia in scala 1/10000 e in scala 1/2000. Nelle tavole del Regolamento Urbanistico sono indicati gli adeguamenti delle sedi e delle relative fasce di rispetto.
4. Le aree interessate sono classificate come zona F ai sensi del D.M. 2.04.68 n. 1444.
5. Nelle aree destinate a sede stradale e relative pertinenze sono vietate le nuove costruzioni, così come nelle fasce di rispetto individuate per la realizzazione delle varianti stradali di nuova costruzione. Nella fascia di 30 metri per lato delle strade statali e di 20 metri per lato delle provinciali e comunali, misurati dal limite di carreggiata. In Territorio Aperto sono consentiti solo interventi di costruzione di annessi precari a servizio dei

fondi agricoli. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Potranno essere autorizzati interventi di ristrutturazione urbanistica qualora si dimostri un sensibile miglioramento delle condizioni di traffico, di sosta e di accesso, anche in relazione alle funzioni insediate. In tale caso l'edificio potrà essere ricostruito per una Superficie Utile Lorda e numero di piani pari all'esistente in lotti adiacenti anche se in zona agricola. Non saranno possibili destinazioni d'uso diverse da quelle presenti attualmente.

6. Per le Strade statali e provinciali potranno essere previsti adeguamenti ai tracciati indicati, da limitare comunque alla estensione della fascia di rispetto. La progettazione delle varianti dovrà considerare anche gli aspetti ambientali e di inserimento delle nuove opere, secondo un piano di impatto paesaggistico da predisporre per ogni intervento. Per ognuna di queste infrastrutture dovranno essere predisposti progetti di recupero ambientale, che migliorino l'impatto sul territorio, garantiscano maggiori condizioni di sicurezza per il traffico sia automobilistico che ciclabile, prevedano la realizzazione di piazzole ombreggiate e attrezzate per consentire la sosta anche a fini turistici.

Art. 28 Linee ferroviarie

1. Il sistema delle linee ferroviarie è costituito dalla linea FF. SS. Ex Direttissima Firenze Roma dalla linea Pontassieve Borgo S. Lorenzo e dalla previsione, per il tratto che si sviluppa sul territorio comunale, della ricostruzione su iniziativa privata a partecipazione pubblica del collegamento storico S.Ellero Vallombrosa, identificabile come infrastruttura di supporto allo sviluppo turistico della zona montana dei comuni di Pelago e Reggello.

2. Le aree destinate a ferrovia e al progetto di tracciato del collegamento S.Ellero Vallombrosa, comprendono e comprenderanno anche le pertinenze e le opere accessorie destinate ad assicurare, nel rispetto dell'ambiente e della sicurezza degli utenti, l'esercizio ferroviario

3. Le ferrovie, con le proprie fasce di rispetto, sono rappresentate nella cartografia in scala 1/10000 e in scala 1/2000. Nelle tavole del regolamento è indicata l'ipotesi di tracciato del collegamento S.Ellero Vallombrosa e le relative fasce di rispetto.

Nell'Area Ferroviaria della località San Ellero relativa alla esistente e alla costruenda Stazione per la ferrovia San Ellero – Vallombrosa, fermo restando le destinazioni ad opere ferroviarie ed accessorie potranno essere realizzate volumetrie connesse ai reali bisogni e pertanto le stesse dimensionate in base ad effettive esigenze funzionali.

4. Le aree interessate sono classificate come zona F ai sensi del D.M. 2.04.68 n. 1444.

5. In località S. Francesco il Regolamento Urbanistico individua un'area classificata F2 per la realizzazione di una fermata sulla linea FS Pontassieve Borgo S. Lorenzo.

6. Nelle aree per ferrovia, esistenti e di progetto e relative pertinenze sono vietate le nuove costruzioni, ad eccezione di quelle legate alle necessità di traffico e di sicurezza delle linee. Nella fascia di 30 metri per lato misurati dalla rotaia è vietata, sia in zona urbana che nel Territorio Aperto, ogni nuova costruzione, salvo autorizzazione dell'ente FF.SS. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle esistenti alla data di entrata in vigore del Regolamento urbanistico.

Art. 29 Aree di interesse sovracomunale
--

1. Sono le aree destinate dal Piano strutturale a servizi di livello sovracomunale.
2. Il Regolamento Urbanistico disciplina l'uso di tali aree in funzione del mantenimento delle dotazioni di servizio previste, del divieto all'inserimento di modifiche di destinazione che comportino una perdita della potenzialità delle destinazioni attuali, dell'assicurare le migliori condizioni di verifica per eventuali nuove localizzazioni e consentire gli adeguamenti necessari al funzionamento delle strutture.
3. Le zone di livello sovracomunale sono rappresentate sulle tavole di progetto del Regolamento Urbanistico in scala 1/10000 e ove ricomprese nelle UTOE in scala 1/2000.
4. Le zone sono tutte classificate come zona omogenea F ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
5. Nelle aree di cui al comma 1 sono consentiti tutti gli interventi necessari al miglior funzionamento delle infrastrutture, con le seguenti specificazioni previste per ognuna di esse:

Area ospedaliera di S.Francesco

- In tale area è ricompresa la esistente “Casa di Cura Val di Sieve” nonché la la previsione di ampliamento della struttura con aree per la sosta all'interno dell'area perimetrata nelle tavole del RUC;
- Per la struttura esistente “Casa di Cura Valdisieve” sono ammessi tutti gli interventi edilizi ed infrastrutturali necessari al funzionamento del complesso ivi compreso la costruzione di nuova SUL nell'ambito dell'area contraddistinta come area per attrezzature sanitarie fino ad un massimo di superficie equivalente a quella esistente e altezza non superiore all'edificio presente nell'area. Potranno essere previste altezze superiori a quella attuale solo per comprovate esigenze funzionali e per la realizzazione di volumi tecnici. L'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario convenzionato esteso a tutta l'area.

- In ogni caso dovranno essere adeguate le dotazioni di parcheggio per la struttura esistente con aumento di almeno il 25% della dotazione attuale di posti auto e moto con possibilità inoltre di realizzare un eliporto da ubicare nell'area del parcheggio nel rispetto di tutte le normative di settore.

Aree Opera Diocesana di Assistenza ODA.

- Le aree e gli edifici su di esse insistenti sono destinate all'attività connessa alla funzione sociale di assistenza che l'ODA svolge da anni nel territorio comunale.
- Per l'area e gli edifici ricompresi nell'UTOE di Diacceto e per quella limitrofa individuata come UTOE 2.2.4 viene riconfermato l'edificabilità condizionata alle esigenze funzionali. La necessità di realizzazione di nuove strutture, incluse le accessorie è subordinata all'approvazione preventiva di specifico progetto unitario convenzionato esteso all'intera proprietà. Il progetto dovrà giustificare l'indispensabilità degli interventi in ampliamento in relazione al funzionamento della struttura di assistenza, prevedere le necessarie infrastrutture ed il miglioramento delle esistenti e dovrà essere supportato da valutazione di impatto ambientale che dimostri la coerenza con gli obiettivi generali del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico. E' consentita una SUL massima in ampliamento non superiore a quella esistente con altezza massima non superiore agli edifici presenti nell'area dell'UTOE 2.2.4.
- Per l'area e gli edifici individuati in cartografia 1:10000 corrispondenti al toponimo "Villa Cernitoio" sono consentiti esclusivamente interventi di adeguamento delle volumetrie esistenti nei limiti della compatibilità degli stessi con il vincolo nonché il recupero delle volumetrie accessorie.
- Non è ammesso il cambio di destinazione e non sarà consentita la suddivisione o il frazionamento in più unità.
- L'attuazione è subordinata alla stipula di Convenzione che preveda l'eliminazione delle strutture aggiunte dopo la data di approvazione del Regolamento Urbanistico e la restituzione dei luoghi nello stato originario qualora cessi l'attività dell'ODA. Conseguentemente per gli edifici residui potrà essere ammessa la destinazione residenziale con la limitazione di sottozona B1 per quelli ricompresi nell'UTOE di Diacceto e nella UTOE 2.2.4 mentre per l'ambito di "villa Cernitoio" le destinazioni dovranno essere compatibili con quelle di zona E secondo norme di legge.

Centro Regionale di addestramento cani guida

- Area e strutture presenti e contrassegnate in cartografia di Regolamento Urbanistico in scala 1/10000 con apposito simbolo.
- Gli interventi sono attuati secondo le prescrizioni specifiche della variante approvata con Delib.CC n.32 del 18/5/98

6. Gli interventi sono attuati sulla base di progetti unitari convenzionati, piani attuativi o di settore. Nuovi interventi di localizzazione di attrezzature di livello sovracomunale sono consentiti solo in presenza di studi specifici di settore e di valutazione di impatto ambientale che ne dimostrino la coerenza con gli obiettivi di piano e previa specifica variante al Piano Strutturale.
7. Non sono ammessi cambiamenti delle destinazioni indicate per ciascuna zona. È consentita la presenza di residenza collegata con la destinazione prevista per la zona.
8. Le aree di cui al presente articolo rientrano fra quelle destinate a standards di cui al D:M 1444/68.

TITOLO V – AREE ED EDIFICI SPECIALI

Art. 30 Edifici e aree pubbliche o di interesse pubblico

1. Sono gli edifici e le aree destinati ad ospitare funzioni proprie del comune o di altri enti.
2. Gli edifici e le aree di cui al comma precedente sono indicati sulle tavole Regolamento Urbanistico ognuno con proprio simbolo grafico e sono destinati a:
 - Servizi comunali
 - Servizi di assistenza sanitaria
 - Attrezzature Sociali e Socio-Sanitarie
 - Edifici e aree scolastiche dell'obbligo
 - Edifici e aree sportive
 - Edifici e aree per attrezzature religiose
 - Edifici e attrezzature per servizi funebri e attività connesse

Per consentire l'adeguamento al mutare delle esigenze delle attività pubbliche che vi sono svolte si potranno effettuare sugli stessi tutti gli interventi di ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, di ampliamento o nuova costruzione in conformità ai progetti che volta per volta dovranno essere approvati con le procedure di legge.

3. Gli edifici e le aree sono inclusi negli standards per pubbliche attrezzature ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 sottozona F2.
4. I progetti di intervento dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico nonché di inserimento e arredo urbano.
5. Fino alla approvazione del piano delle funzioni di cui alla LR 39/94 è consentito, ove necessario e previa verifica della mobilità indotta e della esistenza di collegamenti, procedere alla individuazione di funzioni di questo tipo e natura su aree o edifici di proprietà pubblica ubicati nel Territorio Aperto o nei centri abitati e attualmente destinati ad altro scopo.
6. Gli interventi, ove non attuati direttamente dal Comune sono soggetti alla preventiva stipula di atto di convenzione che regoli i rapporti fra il Comune stesso ed i soggetti attuatori. In caso di ampliamenti delle strutture esistenti valgo gli atti e gli impegni precedentemente assunti con l'Amministrazione comunale.

7. Non sono ammesse destinazioni diverse da quelle previste per standards così come non è consentito il cambio di destinazione per gli edifici religiosi e le loro pertinenze individuati nelle tavole del Regolamento Urbanistico

8. Per la attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici si dovrà in ogni caso procedere alla assegnazione di una classe di fattibilità secondo le modalità contenute nel Supporto Geologico Tecnico di cui al punto 6 del comma 5 dell'articolo 1 delle presenti norme.

9. In caso di cessione e/o cessazione delle funzioni presenti è ammesso il cambio di destinazione d'uso solo per funzioni pubbliche e/o di pubblico interesse ivi compresa la residenza pubblica.

Gli edifici con destinazione residenziale presenti all'interno dell'area possono mantenere la loro destinazione d'uso residenziale e/o originaria con possibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia per gli edifici di non valore.

Art. 31 Residenze sociali assistite e residenze protette

1. Sono gli edifici e le aree destinati a residenze sociali assistite ed a residenze protette.

2. Nel complesso in località S. Francesco, allo scopo di perseguire l'obiettivo del mantenimento dell'efficienza con il mutare delle esigenze dell'attività, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica con ampliamenti volumetrici che consentano l'incremento dei posti letto fino al 10% della ricettività esistente.

3. Gli edifici e le aree di cui al presente articolo sono indicati sulle tavole di progetto del Regolamento urbanistico ognuno con proprio simbolo grafico.

4. Gli edifici e le aree sono inclusi in sottozona F2 ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

5. I progetti edilizi relativi ad interventi su aree e edifici dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico nonché di inserimento e arredo urbano.

6. Ad eccezione di quanto previsto ai commi 2 del presente articolo di specifiche indicazioni previste nelle tavole di azionamento del RUC o nella presente disciplina, non è consentita alcuna nuova attrezzatura di questo tipo nel territorio comunale fino alla approvazione del piano delle funzioni di cui alla LR 39/94

7. Quando gli interventi non siano attuati dal Comune o da altri enti pubblici competenti la loro realizzazione è soggetta alla preventiva stipula di atto di convenzione che regoli i rapporti fra il Comune stesso ed i soggetti proponenti.

8. Per gli edifici e le aree interessate non sono ammesse destinazioni diverse da quelle di cui al presente articolo.

9. Per la attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici si dovrà in ogni caso procedere alla assegnazione di una classe di fattibilità secondo le modalità contenute nel Supporto Geologico Tecnico e da quanto previsto nelle presenti norme.

Le aree perimetrate con apposito tratteggio nelle tavole di azionamento del RUC sono subordinate a progetto unitario convenzionato esteso a tutta l'area di intervento.

Art. 32 Sedi di associazioni

1. Sono gli edifici e le aree destinati alla sede di associazioni del volontariato, del tempo libero, culturali, ricreative e sociale in genere.

2. Al fine di garantire al massimo lo sviluppo di queste attività tenendole costantemente adeguate al mutare delle esigenze delle attività che vi sono svolte si potranno effettuare sugli stessi, compatibilmente con le esigenze di tutela e subordinatamente alla stipula di apposita convenzione, tutti gli interventi di ristrutturazione sia edilizia che urbanistica di ampliamento o nuova costruzione in conformità ai progetti che volta per volta dovranno essere approvati.

3. Gli edifici e le aree destinati a sede di associazioni sociali e del volontariato sono indicati sulle tavole di progetto del Regolamento urbanistico con proprio simbolo grafico.

4. Sarà possibile previa variante al Regolamento urbanistico supportata da una valutazione sulla mobilità indotta, sulla esistenza di collegamenti di tipo pedonale, procedere alla individuazione di nuove funzioni di questo tipo su aree o edifici attualmente destinati ad altro scopo.

5. Non sono ammesse destinazioni diverse da quelle di cui al primo comma del presente articolo fatta eccezione alla realizzazione di locali complementari destinati alla ristorazione e/o pubblici esercizi nel rispetto delle normative vigenti di riferimento.

Art. 33 Aree per orti sociali

1. Le aree da destinare ad orti Sociali sono da reperire nelle zone e sottozone ove le presenti norme prevedono tali destinazioni d'uso (sottozone E3 Aree di Parco Urbano e fluviale sottozone E2 marginali alle perimetrazioni delle UTOE) o, comunque, in aree nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale che abbiano le medesime caratteristiche anche se con diversa destinazione (es. Zone F1 e F2).

2. L'individuazione delle aree non costituisce variante al Regolamento Urbanistico ed i progetti sono promossi dall'Amministrazione Comunale.

3. Le aree destinate ad orti sociali:

- devono essere recintate con reti a maglia sciolta e opportunamente schermate con essenze vegetali (es. siepi, alberature, ecc.);
- devono essere servite da parcheggio e da impianto idraulico per l'innaffiamento degli orti.

Inoltre per ciascuno dei suoi vari elementi –recinzioni, cabine per attrezzi, percorsi, ecc. – l'Amministrazione Comunale dovrà predisporre un progetto-tipo che consenta di conferire il massimo di uniformità e di ordine all'insieme.

Art. 34 Aree e attrezzature turistiche

1. Sono aree o edifici destinati ad attrezzature turistiche e ricettive.

2. La individuazione delle aree di cui al presente articolo riguarda: per il Territorio Aperto, gli edifici e relative aree funzionali esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico e destinate all'esercizio turistico ovvero le aree funzionali e i relativi edifici esistenti destinabili esclusivamente a tale attività nonché le aree per la realizzazione di campeggi ai sensi della LR 42/2000 e secondo le norme del Titolo VI "Territorio Aperto"; per le UTOE le aree e gli edifici destinate e destinabili all'attività turistico ricettiva secondo le norme del Titolo VII "Centri Abitati".

3. Le aree e gli edifici destinati ad attrezzature turistiche e ricettive sono indicate sulla Tavola "Zonizzazione del Territorio Comunale" in scala 1/10000 e del "Azzonamento" in scala 1/2000, con proprio simbolo grafico.

4. Gli edifici e le aree sono inclusi in zona E ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. per il Territorio Aperto e in zona omogenea D sottozona D1 ai sensi dello stesso decreto per le UTOE

5. I progetti edilizi relativi ad interventi su queste aree dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico nonché di inserimento e arredo urbano.

6. Per le strutture esistenti, ove possibile e consentito dalle presenti norme, potranno essere adeguate alle nuove esigenze funzionali e di sviluppo, con interventi anche di ampliamento che, a meno di specifica quantificazione riportata in Schede di Intervento, comportino aumento della consistenza attuale nei limiti del 20% della SUL.

7. Gli ampliamenti e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, compatibilmente con la classificazione degli edifici, sono subordinati al reperimento per l'intera struttura di aree a parcheggio, anche interrato, non inferiori

alle dotazioni previste dalla L 122/89 e comunque corrispondenti a 1.5 posti auto per ogni camera nonché all'adeguamento della intera struttura alle disposizioni del DM 348/78.

8. Le nuove strutture destinate a scopo turistico e ricettivo dovranno essere contenute nei seguenti limiti e avere le seguenti caratteristiche:

- *Polo ricettivo turistico di Consuma* – L'intervento è definito in apposita Scheda relativa all'Ambito 2.4 – zona omogenea D
- *Struttura turistico ricettiva di Diacceto* – Nuovo insediamento definito in apposita Scheda relativa all'Ambito 4.1 e successiva modifica – zona omogenea D
- *Area per turismo e agriturismo di Nipozzano* – Aree ed edifici perimetrati con possibilità di utilizzazione turistico ricettiva e per agriturismo di strutture esistenti secondo norme di legge. Gli interventi di cui all'ex articolo 53 ora 56 delle presenti norme dovranno essere compatibili con le disposizioni di cui all'articolo 20. Sono ammessi per la conduzione dell'azienda agricola volumi interrati ancorché ricadenti in aree di cui all'art. 20 delle N.T.A. e subordinatamente alla estensione del progetto alla sistemazione dell'intera zona prevedendo una riorganizzazione complessiva. In ogni caso l'intero intervento dovrà essere ricompreso in PMAA con funzione di piano attuativo, ai sensi delle norme in materia.

Area del Mastio. Per l'Area ed edifici perimetrati, è ammesso, per l'utilizzazione come struttura turistico ricettiva, il recupero con apposito PdR delle volumetrie esistenti rapportate alla SUL con incremento della stessa nella misura di comprovata necessità per i servizi ed accessori (cucine dispense magazzini depositi) e comunque nella misura massima del 30% della SUL legittima esistente purché individuabili come corpi edilizi aggiunti demolibili senza pregiudizio dell'esistente al cessare dell'attività. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 58 delle presenti norme nell'area perimetrata e gli edifici su di essa esistenti sono suscettibili di utilizzazione per campeggio privato con numero massimo di 100 piazzole e servizi nei limiti delle necessità funzionali con esclusione delle strutture di accoglienza e di supporto (bar, ritrovo, spaccio) da localizzare negli edifici esistenti. All'area si applicano altresì le norme di cui all'articolo 53.

Divieto di realizzazione di bungalow – zona omogenea E

9. Quando gli interventi non siano attuati direttamente dal Comune o dagli altri enti pubblici competenti la loro realizzazione è soggetta alla preventiva stipula di atto di convenzione che regoli i rapporti fra il Comune stesso ed i soggetti proponenti.

10. È sempre consentito il recupero abitativo degli edifici esistenti nei centri urbani.

11. Per gli edifici esistenti in Territorio aperto non sono ammesse destinazioni diverse da quelle di cui al presente articolo, salvo quella agricola.

12. Per la attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici si dovrà in ogni caso procedere alla assegnazione di una classe di fattibilità secondo le modalità contenute nel Supporto Geologico Tecnico e nelle norme contenute nella presente disciplina.

Art. 35 Aree per la distribuzione dei carburanti

1. Sono le aree destinate agli impianti stradali di distributori carburanti per autotrazione.
2. Nuove infrastrutture da destinare a questo scopo potranno essere realizzate nelle fasce di rispetto ove possibile, ovvero previa localizzazione da effettuare in piano per la distribuzione carburanti.
3. Gli edifici e le aree sono inclusi in zona produttiva D ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
4. I progetti edilizi relativi ad interventi su queste aree dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico nonché di inserimento e arredo urbano.
5. Le strutture esistenti, ove possibile, potranno essere mantenute per le esigenze funzionali delle stesse. Le dotazioni di servizi e accessori non potranno comunque eccedere i normali criteri funzionali. Si dovrà in ogni caso rispettare la tipologia di impianto attuale con la suddivisione in stazione di servizio, stazione di rifornimento e chiosco.
6. Per la attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici di cui non sia disponibile la scheda di fattibilità, si dovrà in ogni caso procedere alla assegnazione di una classe di fattibilità
7. Per la attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici si dovrà in ogni caso procedere alla assegnazione di una classe di fattibilità secondo le modalità contenute nel Supporto Geologico Tecnico e nelle norme contenute nella presente disciplina.

Art. 36 Aree di parcheggio pubblico

1. Sono gli edifici e le aree destinati alla fermata e alla sosta degli autoveicoli in genere.
2. Si dovrà tendere a recuperare il massimo possibile di spazi per la sosta e il parcheggio, in particolare all'interno dei centri abitati.
3. Gli edifici e le aree destinati a parcheggio sono indicati sulle tavole di progetto del Regolamento urbanistico.

4. Gli edifici e le aree per parcheggio sono inclusi negli standards. Per poter aumentare le disponibilità degli spazi di sosta è ammessa la costruzione di autorimesse interrate pubbliche e private su aree pubbliche su aree pubbliche destinate a strade piazze e servizi pubblici, attrezzature per il tempo libero verde pubblico. Gli interventi privati sono subordinati alla stipula di una convenzione con la quale il proprietario si impegna a cedere gratuitamente le aree suddette e ad eseguire le relative sistemazioni. Il Comune può cedere il diritto di superficie su aree comunali per la realizzazione di parcheggi sotterranei da destinare a pertinenza di immobili privati.

Nelle zone A i progetti dovranno essere sottoposti al parere consultivo della Commissione Comunale per il Paesaggio.

5. I progetti edilizi dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze ambientali e di inserimento e arredo urbano, in particolare per le sistemazioni arboree necessarie a limitarne l'impatto visivo.

6. Sarà sempre possibile, senza la necessità di variante al Regolamento urbanistico, qualora si renda necessario, procedere alla individuazione di nuove funzioni di questo tipo e natura su aree o edifici di proprietà comunale attualmente destinati ad altro scopo.

7. La individuazione di nuove funzioni di questo genere deve essere sempre accompagnata da una attestazione che valuti la mobilità indotta, la esistenza di collegamenti di tipo pedonale. Nel caso sia verificata una inadeguatezza del sistema della mobilità e dei collegamenti si dovrà provvedere al suo adeguamento contestualmente all'insediamento della nuova funzione.

8. Gli interventi sulle aree e sugli edifici sono attuati direttamente. Quando gli interventi non siano attuati direttamente dal Comune o dagli altri enti pubblici competenti la loro realizzazione è soggetta alla preventiva stipula di atto di convenzione che regoli i rapporti fra il Comune stesso ed i soggetti proponenti.

9. Per le aree in questione sono ammesse oltre alle destinazioni specifiche per sosta e parcheggio anche altri usi, purché per standards di cui al D.M. 1444/68.

10. Per la attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici si dovrà in ogni caso procedere alla assegnazione di una classe di fattibilità secondo le modalità contenute nel Supporto Geologico Tecnico di cui al punto 6 del comma 5 dell'articolo 1 delle presenti norme.

Art. 37 Verde pubblico, giardini e spazi aperti pubblici

1. Sono le aree destinate a verde pubblico, giardini, giochi per bambini, impianti e verde sportivo o spazi aperti in genere, pubbliche o di uso pubblico.

2. Obbiettivo del Regolamento Urbanistico è quello di tendere a garantire la massima diffusione possibile di questi spazi. Per una loro migliore utilizzazione è consentita la realizzazione delle attrezzature anche edilizie necessarie.
3. Le aree di cui al comma precedente sono indicate sulle tavole di progetto del Regolamento Urbanistico e contrassegnate col simbolo di zona F. Le aree contrassegnate con simbolo di zona F asteriscata sono destinate alla realizzazione di aree per espansione/laminazione o compensazione fluviale e sono da attuare a carico dei privati previa approvazione della competente Autorità di Bacino
4. Gli edifici e le aree sono inclusi negli standards per pubbliche attrezzature ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
5. I progetti edilizi relativi ad interventi su queste aree dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico nonché di inserimento e arredo urbano. Particolare attenzione dovrà essere posta nella individuazione e suddivisione degli spazi in relazione al tipo ed alle specifiche utenze previste che potranno essere meglio specificati in sede di progettazione esecutiva degli interventi.
6. I giardini e le aree a verde esistenti sono da liberare da cartelli pubblicitari e altri elementi o strutture che ne riducono la fruizione e ne deturpano l'aspetto. Quando possibile sono da ridisegnare e riarredare. Quelli non ancora realizzati o di previsione sono da progettare in modo da renderli fruibili a bambini ed anziani senza reciproco disturbo. I sedili dovranno essere in legno o in altro materiale ecocompatibile. Sono ammessi chioschi in legno ed eventuali manufatti di modeste dimensioni per servizi necessari alla gestione. Le parti pavimentate devono essere ridotte quanto più possibile e gli spazi a prato accorpati. Gli alberi e i cespugli dei giardini nuovi e di quelli esistenti da riarredare sono da scegliere accuratamente e da collocare prevalentemente sul contorno sia per ragioni funzionali che igienico sanitarie
7. Sarà sempre possibile, qualora si renda necessario, procedere alla individuazione di nuove funzioni di questo tipo e natura su aree o edifici di proprietà comunale attualmente destinati ad altro scopo.
8. La individuazione di nuove funzioni di questo genere deve essere sempre accompagnata da una attestazione che valuti la mobilità indotta, la esistenza di collegamenti di tipo pedonale fra la nuova funzione e il resto del tessuto urbano.
9. Gli interventi sulle aree sono attuati direttamente. Quando gli interventi non siano attuati direttamente dal Comune o dagli altri enti pubblici competenti la loro realizzazione è soggetta alla preventiva stipula di atto di convenzione che regoli i rapporti fra il Comune stesso ed i soggetti proponenti.
10. Per le aree interessate sono ammesse, oltre alle destinazioni specifiche per giardino, anche altri usi, purché per standards di cui al D.M. 1444/68.

11. Per la attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici si dovrà in ogni caso procedere alla assegnazione di una classe di fattibilità secondo le modalità contenute nel Supporto Geologico Tecnico e nelle norme contenute nella presente disciplina.

12. Dopo attenta ricognizione sul dimensionamento delle aree destinate a verde pubblico e verifica dei parametri dimensionali previsti per legge, l'Amministrazione comunale, tramite bando di evidenza pubblica, può procedere alla alienazione di aree di verde pubblico che non assolvano a funzioni strategiche di qualificazione urbana. L'alienazione delle aree comporta variante al RUC con possibilità di destinazioni diverse da quelle attuali ma nel rispetto di quanto stabilito dal P.S. e secondo le procedure previste per legge.

Art. 38 Parchi urbani

1. Sono le aree destinate a parco urbano.

2. Obiettivo del Regolamento Urbanistico è quello di tendere a garantire la massima diffusione possibile di questi spazi. Per una loro migliore utilizzazione è consentita la realizzazione delle attrezzature anche edilizie necessarie.

3. Le aree di cui al comma precedente sono indicate sulle tavole del Regolamento Urbanistico.

4. Gli edifici e le aree sono inclusi negli standards per pubbliche attrezzature ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

5. La realizzazione dei parchi urbani è da attuare su predisposizione di appositi progetti che tengano in considerazione, oltre agli aspetti funzionali, le valenze ambientali e paesaggistiche nonché l'arredo vegetazionale integrativo.

6. I parchi urbani possono essere realizzati per intero o per settori chiaramente destinati a specifiche funzioni, anche su proposta di privati e possono essere attrezzati anche a giardini botanici o ad orti sociali.

7. I percorsi, i piazzali, i sedili, i corpi illuminanti, le altre opere da eseguire, devono essere oggetto di progetti-tipo e di definizione dei materiali da utilizzare, così che sia possibile conferire il massimo di uniformità stilistica all'insieme. In tutti i casi, i muri di sostegno e ogni altro muro o muretto sarà in conci di pietra non squadrata allettata in malta di calce, i sedili saranno in legno, i percorsi e i parcheggi saranno pavimentati in terra battuta o in lastre di pietra distanziate e comunque con sottofondo tale da evitare impermeabilizzazioni del suolo; all'interno di ogni parcheggio sarà previsto almeno un albero d'alto fusto ogni quattro posti-macchina, i posti-macchina saranno sotto pergolato, ogni parcheggio sarà circondato da alberi.

Una parte della superficie di ogni parco (non superiore ad un ottavo della superficie del parco) potrà essere destinata ad orti sociali; tale parte deve sempre distare non meno di 20 m. da strade pubbliche o aperte al

pubblico e da corsi d'acqua di qualsiasi tipo, deve essere contornata da alberi, deve esser servita da parcheggio e da impianto idraulico per l'innaffiamento degli orti; per ciascuno dei suoi vari elementi recinzioni, cabine per attrezzi, percorsi, ecc. deve esser predisposto un progetto-tipo che consenta di ottenere il massimo di uniformità e di ordine all'insieme. In tutti i parchi qui considerati non sono ammessi nuovi volumi per edifici di qualsiasi natura, salvo chioschi in legno, purché non più di uno per ogni ettaro di parco, ciascuno di superficie non superiore ai 15 mq. e non più alto di mt. 2,60, per erogazione di servizi ai fruitori del parco.

8. Gli edifici esistenti in un'area destinata a parco, possono continuare ad essere utilizzati nello stesso modo fino ad eventuale richiesta di cambiamento della loro destinazione e, fino a quel momento, non sono ammessi su tali edifici interventi che ne modifichino il volume, l'altezza, la SUL, la superficie coperta, o modifichino annessi e cantine di tali edifici. In caso di richiesta di cambiamento di destinazione per l'intero edificio o sua parte, la parte o l'intero deve essere destinato in base a convenzione con il Comune o cessione al Comune- ad attrezzature utili ai parchi stessi, aperte all'uso pubblico ovvero all'uso del Comune per la manutenzione e dei parchi. Le utilizzazioni possibili sono pertanto: bar, ristoranti, locali di ritrovo, centri culturali, centri sociali, mostre di prodotti dell'artigianato locale o delle colture locali, depositi di attrezzi per la manutenzione del parco, locali per giardinieri e per guardiani del parco (abitazioni escluse), spogliatoi e servizi igienici per i fruitori del parco e per il personale che opera nel parco.

9. Gli interventi sulle aree sono attuati direttamente. Quando gli interventi non siano attuati direttamente dal Comune o dagli altri enti pubblici competenti la loro realizzazione è soggetta alla preventiva stipula di atto di convenzione che regoli i rapporti fra il Comune stesso ed i soggetti proponenti.

10. Per la attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici si dovrà in ogni caso procedere alla assegnazione di una classe di fattibilità secondo le modalità contenute nel Supporto Geologico Tecnico e nelle norme contenute nella presente disciplina.

Art. 39 Parchi fluviali

1. Sono le aree destinate alla realizzazione di parchi fluviali lungo il corso del fiume Arno e del Sieve ricompresi in territorio comunale nonché lungo il corso del Vicano di Pelago

2. Obbiettivo del Regolamento Urbanistico è quello di individuare le aree da inserire nella costituenda area per il reperimento di aree protette in relazione al parco del fiume Arno di interesse sovracomunale integrandolo con i settori del Sieve e del Vicano in modo da costituire un percorso verde, con funzioni anche di corridoio ecologico, dal fondovalle alle pendici del Capoluogo così da recuperare il rapporto con l'acqua e l'ambiente circostante di valore paesaggistico ed ecologico-ambientale.

3. Le aree di parco fluviale ricomprendono le fasce di pertinenza dei corsi d'acqua, le zone di vegetazione ripariale nonché aree agricole denominate di parco, contrassegnate con retinatura in tavola 1/10000 e con simbolo E4 in tavole 1/2000. Per tali aree valgono le norme di zona E e le specifiche disposizioni sugli interventi ammissibili contenute nelle norme del PAI. Fino alla definizione di progetti specifici per la realizzazione dei parchi, ancorché per parti funzionali, i PMAA che interessino le suddette aree dovranno prevedere la conservazione delle forme colturali e dello assetto della vegetazione. Gli interventi dovranno essere improntati al rispetto degli elementi ecologici-ambientali garantendone la salvaguardia e la riqualificazione.

4. Non sono ammesse limitazioni, recinzioni e divieti di transito in quanto la percorribilità e fruibilità pubblica rimane, per loro destinazione, una delle caratteristiche di base.

5. Nelle aree lungo il fiume Arno, fino alla istituzione delle aree protette di cui al comma 2, non sono ammesse modificazioni dello stato dei luoghi salvo che per opere di regimazione e di conservazione ambientale. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi in relazione alla classificazione degli stessi. Oltre alla destinazione agricola è ammessa la destinazione residenziale non rurale secondo procedure di legge.

6. Le aree ricomprese nella perimetrazione del parco del Sieve e del parco del Vicano possono essere realizzate, sulla base di progetti specifici, per intero o per settori destinati a specifiche funzioni. Per dette aree valgono le disposizioni di cui all'articolo 35 delle presenti norme

Art. 40 Aree di arredo stradale
--

1. Sono le aree all'interno delle UTOE, marginali alle strade principali e secondarie interposte tra la sede stradale e gli ambiti di sottozona

2. Le aree di cui al comma 1 sono individuate in tavole di Azzonamento in scala 1/2000 con propria campitura.

3. Le aree di arredo stradale possono essere destinate a corsie di servizio ampliamenti di carreggiata percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazioni a verde con funzione di arredo e barriera acustica aree per la sosta e apertura di nuovi accessi stradali e viabilità pubblica o privata salvo diritti di terzi.

4. Non è ammessa alcuna costruzione neppure a carattere precario

Art. 41 Aree agricole inedificabili all'interno delle UTOE

1. Sono le aree agricole inedificabili delimitate all'interno delle UTOE in cartografia di Azzonamento in scala 1/2000 e definite come sottozona E3

2. Nelle sottozone E3 è vietato:

- alterare volume forma e aspetto degli edifici muri in pietra esistenti costruire nuovi edifici e annessi agricoli
- eliminare alberi formazioni boscate e sottobosco
- aprire cave di inerti, accumulare inerti e rifiuti realizzare vasche per irrigazione e parcheggi interrati
- attuare recinzioni inamovibili e cancellate
- aprire pozzi, emungere acqua in quantità superiore a quella eventualmente emunta all'adozione del Piano
- collocare pali e tralicci per trasporto di energia o comunicazioni.

3. Sono consentite a tempo determinato (max quattro anni rinnovabili) purché con recinzioni a verde vivo e sempre che le utilizzazioni rispettino i contenuti del successivo punto 5 le seguenti utilizzazioni:

- a) depositi di materiali e macchine di cantiere
- b) strutture provvisorie per giochi sport spettacoli all'aperto o sotto tenda
- c) esposizioni di merci all'aperto
- d) orti sociali

4. Sono consentite senza limiti di tempo:

- e) le colture ortoflorovivaistiche prive di impianti di irrigazione non asportabili
- f) l'imboschimento sui lati dei percorsi esistenti o previsti e lungo i lati dei corsi d'acqua.

5. Le autorizzazioni sono da richiedere unendo progetti uniti a rilievi topografici delle aree e dei dintorni per una fascia di almeno 30 metri dai confini delle aree stessa.

TITOLO VI – TERRITORIO APERTO

Art. 42 Criteri di base e ambito di applicazione

1. L'intero territorio comunale presenta caratteri storici morfologici paesistici ambientali di elevato valore. Gli aspetti paesistici, le vedute i punti panoramici e l'insieme armonico delle componenti dell'ambiente costituiscono al pari di quelli ecologici economici e sociali, elementi essenziali del Territorio Aperto da salvaguardare e tutelare.

2. I criteri in base ai quali sono stabilite le norme seguenti sono:

- a) tutelare i valori estetici ed ecologici esistenti incrementandone la qualità.
- b) Limitare i carichi insediativi e gli impatti derivanti da infrastrutture, favorire i disimpatti paesaggistici ed ambientali
- c) Garantire il mantenimento della capacità produttiva esistente favorendone l'incremento anche attraverso l'integrazione ed il supporto derivante dall'agriturismo e turismo verde in forme non contrastanti con i criteri a) e b), impedire il frazionamento e favorire il riaccorpamento della proprietà fondiaria
- d) Privilegiare il recupero dell'esistente
- e) Condizionare, luogo per luogo, la localizzazione di nuove costruzioni rurali in base alle esigenze di ordine paesaggistico ambientale, ecologico e agrario. Promuovere il ripristino il recupero e il restauro delle tipologie insediative originarie e delle relative sistemazioni agrarie e forestali.

3. Con le norme contenute nel presente titolo si applicano al territorio extra urbano le disposizioni della LR 1/05 - titolo IV - capo III "Il Territorio rurale" e successive modifiche e integrazioni nonché delle leggi nazionali riguardanti l'ambiente in quanto applicabili, non solo ai fini della salvaguardia delle qualità esistenti ma anche ai fini di ulteriore qualificazione dei vari elementi e sistemi e del loro insieme pur nell'adeguamento alle necessità attuali. Per tali aree sono prescrittive anche le norme contenute nella disciplina del vigente P.T.C. della Provincia di Firenze.

4. Nel Territorio Aperto non sono ammesse nuove costruzioni residenziali.

5. Il territorio aperto in conformità del vigente P.T.C. della Provincia di Firenze è diviso in due macro aree:

- Altre aree del territorio aperto (art. 7 delle norme del P.T.C.)
- Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e ANPIL (art. 10 art. delle norme del P.T.C.);

e altre due aree con particolare disciplina:

- Aree sensibili in località Stentatoio lungo il fiume Sieve (art.3 delle norme del P.T.C.P.);
- SIR n. 46 (art. 15 delle norme del P.T.C.);

6. All'interno delle due macro aree il RUC contiene e individua:

- aree agricole sottoposte a particolare disciplina;
- le aree boscate riportate nella tavola dei vincoli;
- aree sottoposte a Piani di Recupero o progetti unitari per funzioni non agricole;

Art. 43 I Sistemi territoriali

1. Nel Piano Strutturale il territorio comunale è suddiviso in tre Sistemi Territoriali costituenti insiemi di aree che risultando fra loro in relazione e/o presentando caratteri di sostanziale omogeneità per caratteristiche morfologiche, sia naturali che artificiali (climatiche, orogenetiche, vegetazionali, antropiche, culturali ecc.), si configurano come unità paesistica e ambientale. I Sistemi ricomprendono oltre alle UTOE anche la totalità del Territorio Aperto e sono nominati:

1. SISTEMA MONTANO
2. SISTEMA COLLINARE
3. SISTEMA DI PIANURA

Nei Sistemi territoriali valgono le limitazioni di cui ai seguenti articoli

Art. 44 Sistema Montano

1. Salvo quanto previsto dalle presenti norme per gli insediamenti a carattere turistico, all'interno del sistema territoriale e fuori delle UTOE non sono ammesse nuove edificazioni, se non per comprovate esigenze di carattere pubblico o sociale, per adeguamento di servizi tecnologici, nonché per strutture di interesse pubblico da destinare alla ricerca connessa all'attività agro-forestale. Nell'area di Spedaletto oltre agli edifici esistenti alla data di adozione del RU, e per il solo caso di esercizio dell'attività di ricerca potranno essere realizzate strutture in ampliamento a quelle esistenti per le funzioni definite in un programma di sviluppo complessivo e che dovranno essere demolite al cessare dell'attività di ricerca. Le strutture in ampliamento a quelle esistenti dovranno essere quelle strettamente necessarie risultanti da un programma di sviluppo complessivo da sottoporre a parere dell'Unione dei Comuni Valdarno Valdisieve.

2. Nelle superfici agrarie all'interno del sistema, fatte salve le finalità generali della sistemazione idraulico-forestale, è vietato:

- ridurre la consistenza delle formazioni lineari arboree e arbustive esistenti;
- ridurre la consistenza delle formazioni arboree d'argine, di ripa e di golena esistenti (in tali formazioni non sono compresi gli impianti specializzati per l'arboricoltura da legno, quali i pioppeti ed altri);
- eliminare le alberature segnaletiche di confine e di arredo e le piante di cui all'art. 4 LR 82/82 o a carattere monumentale in genere;
- eliminare i terrazzamenti e/o i ciglionamenti nei versanti con pendenza media superiore al 25%;
- ridurre la funzionalità delle sistemazioni per la conservazione del suolo nei versanti terrazzati con pendenza media inferiore al 25%;
- eliminare i manufatti aventi valore storico e/o culturale;
- alterare i corsi d'acqua naturali e artificiali permanenti;
- alterare lo stato di efficienza della rete scolante artificiale fatti salvi gli interventi aventi equivalente o maggiore efficacia idraulica;
- alterare la morfologia dei crinali;
- alterare la morfologia dei calanchi e delle biancane.

I versanti interessati da utilizzo a gradoni terrazzati devono mantenere la loro caratteristica morfologica, con ripristino delle strutture drenanti che possono avere incidenza per la stabilità complessiva del pendio. È comunque vietata l'asfaltatura delle strade esistenti e l'impiego, per quanto possibile, nella loro manutenzione di opere in cemento armato.

3. I Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui alla L.R. 1/2005 sono redatti nel rispetto dei valori paesaggistici e ambientali specificatamente indicati nel Piano di Indirizzo territoriale (PIT), nel Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), nel Piano Strutturale (PS) e nel Regolamento Urbanistico con le modalità e limitazioni di cui alla L.R. 1/05 - titolo IV - capo III "Il Territorio rurale" e relativo Regolamento di Attuazione D.P.G.R. 09/02/2007 n. 5/R. È inoltre consentito l'esercizio dell'attività agrituristica con le modalità della LR 30/03.

4. Ferme restando le disposizioni della L.R. 1/05 s.m.i., gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di recupero e di ristrutturazione urbanistica sono ammessi alle seguenti condizioni:

- sia preliminarmente approvato un Programma aziendale pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale per gli edifici agricoli ad eccezione degli interventi per attività di ricerca agro-forestale;
- la sagoma della costruzione non modifichi la linea dei crinali principali avendo la quota massima della copertura superiore a quella del rilievo;
- la tipologia sia uniformata a quella prevalente della zona e sia realizzata con materiali tradizionali e/o tipici,
- la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni sia adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti l'indicazione delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone o naturalizzate; non sono ammesse impermeabilizzazioni estese dei suoli: piazzali, strade, percorsi anche pedonali dovranno essere pavimentati assicurando comunque una buona permeabilità dei suoli;
- nelle aree in cui lo scorrimento idrico sotterraneo defluisce in zone di emungimento di pozzi per uso idropotabile, siano limitate le escavazioni che producano notevoli movimenti puntuali.

5. Le opere avanti descritte nonché le opere connesse all'eventuale attività agrituristica a quella turistica e alla attività di ricerca agro-forestale sono comunque subordinate alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da trasciversi nei registri immobiliari, con il quale i proprietari identificano i terreni costituenti il fondo di pertinenza e si obbligano per sé ed aventi causa all'esecuzione delle necessarie opere di coltura e manutenzione ambientale, con particolare riguardo alla manutenzione dei terrazzamenti, alla pulizia e manutenzione delle aree boscate, alla pulizia dei canali di sgrondo, alla pulizia delle sponde dei corsi d'acqua, al rinverdimento delle superfici di terreno denudato, alle opere necessarie per aumentare l'acquifero sotterraneo e diminuire la velocità di deflusso superficiale delle acque meteoriche al fine di contenere la predisposizione all'erosione, all'impiego di colture tradizionali ed ambientalmente compatibili, ad evitare lavorazioni del terreno pregiudizievoli per la stabilità, alla manutenzione di strade vicinali o percorsi pedonali e/o equestri esistenti, per la parte ricadente nel fondo stesso, e al loro mantenimento all'uso pubblico.

6. Nel caso di frane o deterioramento delle opere di sistemazione del terreno (muri a retta terrazzamenti ecc.) ne è prescritto il restauro con gli stessi materiali e modalità costruttive preesistenti, salvo la possibilità di introdurre elementi di consolidamento statico.

7. Sulla base di richieste motivate da un programma che risulti ambientalmente sostenibile, è ammessa la ristrutturazione urbanistica, ove consentita dalla classificazione degli edifici, degli esercizi turistici esistenti; tale ristrutturazione urbanistica potrà comportare anche un ampliamento volumetrico nei limiti e alle condizioni stabilite dall'articolo 31.

8. È ammesso, nei limiti di cui alle presenti norme, il recupero a fini residenziali o per agriturismo e attività turistico ricettive delle volumetrie preesistenti purché non più utilizzabili a fini agricoli secondo disposizioni di legge.

9. all'interno del sistema sono ammessi tutti gli interventi previsti dal Regolamento regionale R/5 secondo le procedure in esso contenute.

Art. 45 Sistema Collinare

1. Lo sviluppo agricolo produttivo può integrarsi con quello turistico in zona agricola: interventi che eccedano quelli agrituristici come definiti dalla legge regionale 30/03 e s.m.i. saranno ammessi previo Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi delle presenti norme. L'ospitalità agrituristica può essere svolta in camere o unità abitative o in entrambe le soluzioni nei limiti massimi derivanti dalla principalità dell'attività agricola e nel rispetto dei requisiti igienico sanitari. L'ospitalità in spazi aperti è consentita in tutto il territorio comunale con le limitazioni di cui all'ex art. 58 ora. 61 delle presenti norme, salvo verifica per singolo caso della compatibilità con la disciplina specifica dell'area richiesta.

2. Nella fascia pedemontana del sistema collinare, identificata in Piano Strutturale come Sub Sistemi 2.1 valgono le disposizioni di cui all'articolo 44.

3. Si applicano le disposizioni della L.R. 1/2005 per la costruzione di annessi agricoli nei limiti e con le modalità stabiliti dalle presenti norme e dal Regolamento regionale 5/R.

4. Gli interventi di nuova costruzione degli annessi agricoli, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica degli edifici esistenti, ove consentiti dalle presenti norme, dovranno rispettare inoltre le seguenti condizioni:

- le costruzioni siano uniformate alle tipologie prevalenti della zona e siano realizzate con materiali tradizionali o tipici,
- gli annessi dovranno preferibilmente essere accorpati a volumi già esistenti;
- la sagoma della costruzione non modifichi la linea dei crinali principali avendo quota massima superiore a quella del rilievo;
- la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni sia adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti l'indicazione delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone o naturalizzate.

5. Gli interventi precedentemente descritti, nonché quelli accessori a supporto di attività agrituristica e quelli previsti al comma 1 lettere b) – c) – d) dell'art. 43 della L.R. 1/05 per lo svolgimento delle attività agrituristiche, sono comunque subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da

trascriversi nei registri immobiliari, con il quale i proprietari identifichino i terreni costituenti il fondo agricolo di pertinenza e si obblighino per sé ed aventi causa all'esecuzione delle necessarie opere di coltura e manutenzione ambientale del fondo, con particolare riguardo alla manutenzione dei terrazzamenti, alla pulizia delle sponde dei corsi d'acqua, al recupero produttivo delle aree agricole abbandonate, al rinverdimento delle superfici di terreno denudato, alle opere necessarie per aumentare l'acquifero sotterraneo e diminuire la velocità di deflusso superficiale delle acque meteoriche al fine di contenere la predisposizione all'erosione, all'impiego di colture tradizionali ed ambientalmente compatibili, ad evitare lavorazioni del terreno pregiudizievoli per la stabilità, alla manutenzione di strade vicinali o percorsi pedonali e/o equestri esistenti, per la parte ricadente nel fondo stesso, e al loro mantenimento all'uso pubblico. Per gli interventi di cui al sopracitato art. 43 comma 1 lettere b) – c) – d) della L.R. 1/05 l'imprenditore agricolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per il periodo di validità del Programma (10 anni). La convenzione o atto d'obbligo è da sottoscrivere con le modalità di cui all'art. 42 commi 7 – 8 della L.R. 1/05.

6. Nuove strade private potranno essere realizzate solo per dimostrate esigenze a cui non sia possibile soddisfare con strade esistenti, a condizione comunque che non siano asfaltate né realizzate, per quanto possibile, con opere in cemento armato. Esse dovranno avere pendenza adeguata alla morfologia del terreno, senza sbancamenti o rilevati, ed essere disposte al margini dei fondi agricoli in modo da costituire confini visivi.

7. I versanti interessati da utilizzo a gradoni terrazzati devono mantenere la loro caratteristica morfologica, con ripristino delle strutture drenanti che possono avere incidenza per la stabilità complessiva del pendio.

8. Il Programma aziendale pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui al successivo articolo 48 delle presenti norme dovrà prevedere quali indirizzi culturali quelli costituenti l'agricoltura mista tipica del luogo (indirizzo cerealicolo olivicolo e vinicolo) nel rispetto dei valori paesaggistici e ambientali specificatamente indicati nel Piano di Indirizzo territoriale (PIT), nel Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), nel Piano Strutturale (PS) e nel Regolamento Urbanistico con le modalità e limitazioni di cui alla L.R. 1/05 - titolo IV - capo III "Il Territorio rurale" e relativo Regolamento di Attuazione D.P.G.R. 09/02/2007 n. 5/R. .

Art. 46 Sistema di Pianura

1. Il sistema di pianura è costituito da una fascia del territorio comunale disposta lungo le sponde del Sieve e dell'Arno. Il sistema costituisce porzione del più vasto ambito di competenza dei Comuni di Pontassieve e Rignano ed è per la quasi totalità ambito fluviale dell'Arno e del Sieve.

2. Obbiettivo del Piano è la tutela della risorsa naturale, ambientale e storica e la valorizzazione delle risorse fluviali dell'Arno, attraverso la partecipazione alla realizzazione del *Parco dell'Arno*, nonché la valorizzazione delle risorse fluviali del Sieve attraverso la realizzazione di progetti di riqualificazione del lungo fiume d'intesa con il Comune di Pontassieve.

3. Nelle aree agricole ricomprese nella perimetrazione del Parco fluviale e in quelle classificate come Agricole di Parco (sottozona E4) non sono ammesse le nuove edificazioni e gli ampliamenti di cui agli articoli 41, 42 e 43 della LR 1/05 e s.m.i. né l'installazione di manufatti ai sensi dello stesso articolo.

Art. 47 Le condizioni generali e gli interventi

1. Il Territorio Aperto è indicato nella cartografia di progetto del Regolamento urbanistico come territorio soggetto principalmente agli usi agricoli, ma che comprende anche molte altre funzioni.

Il territorio aperto come richiamato al precedente articolo si suddivide ai sensi del PTC della Provincia di Firenze in due macroaree per le quali, oltre alle norme di cui alla presente disciplina per le zone individuate al loro interno dal RUC, anche le norme della disciplina del PTCP; le due macrozone sono come di seguito individuate:

- Altre aree del territorio aperto (art. 7 delle norme del P.T.C.)
- Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e ANPIL (art. 10 art. delle norme del P.T.C.);

2. Il Territorio Aperto è classificato in zona omogenea E ai fini del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e suddiviso in sottozona E1 "Aree agricole di interesse primario", sottozona E2 "Aree agricole produttive"

La costruzione di nuovi edifici rurali e la realizzazione sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola degli interventi previsti al comma 4 dell'art. 43 della L.r. 1/05 è ammissibile, con le limitazioni previste dalle presenti norme per i Sistemi Territoriali, solo previa approvazione, nelle forme di cui all'art. 42 della LR 1/05 e successive modificazioni di un Programma aziendale pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale.

3. Le aziende agricole presenti sul territorio comunale sono classificabili in tre categorie, secondo i seguenti requisiti, da verificare al momento di attuazione degli interventi proposti:

- *Le aziende produttive*: sono quelle che dispongono di almeno 20 ettari di superficie agraria effettivamente coltivabile, escluse le zone boscate. Devono impiegare almeno 2 unità di lavoro a tempo pieno, per un numero di giornate di lavoro nell'anno non inferiore a 500 complessive. La produzione lorda vendibile deve essere volta per almeno il 50% al mercato. Per le aziende

florovivaistiche che abbiano almeno il 50% della superficie complessiva occupata da serre il limite di dimensione viene ridotto ad 8000 metri quadrati.

- *Le aziende della campagna tradizionale:* sono quelle con estensione compresa fra 20 e 5 ettari di superficie agraria effettivamente coltivabile, escluse le zone a bosco. Devono impiegare almeno 1 unità di lavoro a tempo pieno o un numero di giornate di lavoro nell'anno non inferiore a trecento complessive. Per le aziende florovivaistiche che abbiano almeno il 50% della superficie complessiva occupata da serre il limite di dimensione dovrà essere compreso fra metri quadri 8.000 e 6.000.
- *Le aziende del tempo libero e residenziali:* sono quelle che non rientrano nelle due categorie precedenti.
- Per quanto non specificato ai precedenti punti vale quanto previsto dal Regolamento Regionale 5/R.

4. La realizzazione di nuove sistemazioni agrarie significative dovrà essere preceduta da una dichiarazione di un tecnico che ne attesti la compatibilità con i caratteri di protezione idrogeologica e idraulica e verifichi il rispetto alle norme di cui al Supporto Geologico tecnico, punto 6 comma 5 articolo 1 delle presenti norme.

5. Gli interventi di ogni genere, comprese le recinzioni, dovranno essere sempre verificati e sottoposti ad atto di assenso da parte dell' Ufficio Tecnico Comunale, sentito, se ritenuto necessario, il parere della Commissione Edilizia Comunale e della Commissione Comunale per il Paesaggio, per il rispetto alle delle condizioni di inserimento paesaggistico.

6. Le sistemazioni esterne degli edifici esistenti, a qualunque uso destinati, devono in ogni caso essere limitate al resede distinguendolo dall'area di pertinenza prevista al 2° e 3° comma dell'art. 45 della LR 1/05 e successive modifiche. Le sistemazioni esterne e gli interventi di miglioramento ambientale sull'area di pertinenza devono tenere in considerazione gli aspetti legati alla conservazione dei caratteri tipici del paesaggio tradizionale, evitando l'inserimento di elementi estranei e incongrui, secondo quanto previsto nel Regolamento edilizio.

7. È consentita la realizzazione di impianti sportivi familiari privati, da attuare secondo le modalità e con i criteri fissati al successivo ex art. 53 ora 56 delle presenti N.T.A..

8. In caso di programmi che interessino aziende tradizionali e del tempo libero si dovrà porre particolare attenzione alla salvaguardia degli aspetti del paesaggio storico consolidato, in modo da garantirne la permanenza nel tempo, anche attraverso azioni di restauro ambientale.

9. Oltre a quella agricola sono ammesse in Territorio Aperto le destinazioni residenziale, direzionale, didattiche e quelle produttive limitatamente a piccole attività compatibili con l'ambiente rurale come commerciali, di ristorazione e di artigianato, che non producano inquinamento né necessitino di spazi per attività o depositi all'aperto.

10. La modifica della destinazione agricola in residenziale è consentita nelle forme di legge.

11. È sempre consentita la utilizzazione dei fabbricati per scopi agrituristici, nelle forme di legge.
12. È consentita la trasformazione dei fabbricati esistenti per piccole attività turistico-ricettive (affittacamere o pensioni fino ad un massimo di 15 posti letto per ogni esercizio) e per attività di ristorazione, fino ad un massimo di 60 posti.
13. Le attività esistenti di tipo non agricolo non conformi a quanto previsto al presente Titolo potranno permanere fintanto che non siano necessari interventi finalizzati al loro adeguamento o che non ne sia chiesta una trasformazione.
14. Per quanto riguarda le altre destinazioni derivanti da attività compatibili con il territorio valgono le disposizioni di cui al successivo articolo 50 delle presenti norme.
15. Non sono ammesse destinazioni diverse da quelle di cui sopra.
16. Per la attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici si dovrà in ogni caso procedere alla assegnazione di una classe di fattibilità secondo le modalità contenute nel Supporto Geologico Tecnico e nelle norme contenute nella presente disciplina.

Art. 48 Le aree agricole d'interesse primario
--

1. Le aree agricole di interesse primario sono individuate in cartografia di Zonizzazione in scala 1/10000 con propria delimitazione ed in cartografia di Azzonamento in scala 1/2000 con lettera E1.
2. Le aree sono qualificate di interesse primario in relazione: all'accertata qualità dei suoli, all'entità degli investimenti operati, all'equilibrio tra natura dei luoghi e opera dell'uomo arricchita dalla presenza di edifici di grande valore storico documentario, all'importanza rivestita dalla trama fondiaria nella caratterizzazione dell'assetto paesaggistico e ambientale.
3. Le nuove sistemazioni agrarie oltre a quanto contenuto al comma 4 dell'articolo 44 dovranno essere supportate da valutazioni di carattere ambientale con particolare riferimento alla modifica della trama di supporto del paesaggio (strade poderali, vegetazione ripariale, macchie di vegetazione all'interno dei coltivi).
4. In dette aree l'attività agricola è prevalente anche rispetto a forme di utilizzazione concorrenziale sia pubbliche che private.
5. Le proposte di trasformazione territoriale connesse alla realizzazione di infrastrutture di servizio deve essere valutata in riferimento all'incidenza sulle condizioni per la prosecuzione dell'attività agricola
6. Non sono ammesse nuove edificazioni salvo la realizzazione degli annessi risultanti da PAPMAA e quelli definiti dall'ex art. 52 ora 55 comma 7 e 17 delle presenti norme.
7. Attraverso studi specifici inseriti in Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, possono essere individuate, all'interno delle aree, zone omogenee per le quali possono essere dettate norme,

prescrizioni e raccomandazioni per la tutela e il potenziamento dell'attività agricola e zootecnica compatibilmente con la tutela ambientale.

8. È comunque:

- vietata l'installazione di condotte aeree di piloni antenne ripetitrici mentre sono consentiti interventi di manutenzione di quelle esistenti
- vietate le coltivazioni florovivaistiche le serre gli allevamenti di tipo industriale e gli interventi di nuova viabilità privata non finalizzata all'agricoltura
- vietati i depositi di materiali e rottami
- ammessi gli interventi che prevedano il recupero ambientale di aree degradate e l'utilizzazione di aree scoperte che non comportano sbancamenti o terrazzamenti
- ammessi gli interventi che prevedano opere tese alla difesa e salvaguardia dell'uso del suolo e delle risorse idriche

9. È prescritto il mantenimento delle sistemazioni del terreno, delle colture tradizionali, delle vegetazioni esistenti di alto e medio fusto sia quelle isolate che quelle costituenti il sistema della vegetazione ripariale

Art. 49 Aree agricole produttive

1. Le aree agricole produttive sono individuate in cartografia di Zonizzazione in scala 1/10000 con proprio simbolo grafico e nella cartografia di Azzonamento in scala 1/2000 con simbolo E2
2. Nella sottozona E2 sono ammessi gli interventi previsti dalla LR 1/05 - titolo IV - capo III "Il Territorio rurale" e successive modifiche con le limitazioni di cui alle presenti norme e al Regolamento Regionale 5/R..

Art. 50 Attività non agricole compatibili col Territorio Aperto

1. Sono le attività non agricole che, impedendo fenomeni di abbandono e di degrado, consentono: un uso corretto del territorio, il mantenimento dei caratteri tradizionali del paesaggio e dell'ambiente, l'integrazione delle funzioni e dei redditi agricoli.
2. La presenza di queste attività non comporta mutamento della destinazione urbanistica delle aree interessate, che rimangono classificate in zona omogenea E ai fini del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

3. Oltre a quanto previsto all'articolo 31 delle presenti norme sono ammesse le attività sportive che si svolgono prevalentemente all'aperto e compatibili con l'ambiente quali a titolo di esempio: quelle venatorie, di equitazione, cicloturistiche, di trekking. Non sono ritenute compatibili quelle che producono inquinamento, anche sonoro, o la manomissione dell'ambiente con opere rilevanti. È consentita la realizzazione delle opere e dei servizi strettamente necessari al funzionamento delle attività compatibili ivi comprese quelle di cui al precedente art. 47 comma 9. In tal senso saranno da privilegiare le costruzioni precarie, purché realizzate con criteri qualitativi compatibili con l'ambiente nel quale sono collocate. La realizzazione degli interventi è attuata con permesso di costruzione diretto convenzionato in caso che i complessi o gli interventi non superino i 50 mq. di superficie utile degli immobili necessari o un ettaro di area interessata all'intervento. Negli altri casi dovrà essere predisposto un progetto unitario che comprenda un congruo ambito territoriale a giudizio degli organi tecnici comunali. Per le attività esistenti nel caso siano richiesti interventi di modifica della attuale conformazione, si dovrà procedere alla verifica delle condizioni generali di compatibilità e alla successiva attuazione degli interventi necessari con le modalità di cui al presente comma.

4. I depositi all'aperto sono consentiti per attività non inquinanti in zone del territorio defilate e marginali, in modo che gli stessi non costituiscano disturbo visivo e paesaggistico comunque da attenuare con interventi di schermatura realizzati attraverso la messa a dimora di essenze dello stesso tipo di quelle esistenti nell'area e sui margini. Le opere necessarie di servizio non dovranno essere tali da comportare necessità di nuove infrastrutture di alcun tipo, esclusa la costruzione eventuale di brevi tratti di strade bianche. Per le attività esistenti, autorizzate anche temporaneamente, si dovrà procedere alla verifica delle condizioni generali di compatibilità e alla successiva attuazione degli interventi necessari con le modalità di cui al presente comma. I depositi potranno essere autorizzati o mantenuti previa sottoscrizione di convenzione che garantisca il ripristino della condizione dei luoghi in base a progetti preventivi di recupero ambientale, al cessare della attività.

5. Per la attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici si dovrà in ogni caso procedere alla assegnazione di una classe di fattibilità secondo le modalità contenute nel Supporto Geologico Tecnico e nelle norme contenute nella presente disciplina.

6. Per gli insediamenti produttivi fuori U.T.O.E. e quindi nel Territorio Aperto, riconosciuti dal Regolamento Urbanistico come sottozona D2 valgono le norme di cui al vigente art.63 con l'assoluta esclusione di ampliamenti sia di superficie che di volume.

Art. 51 Contenuti dei Programmi aziendali pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale

1. Oltre a quanto previsto dalla LR 1/05 e dal Regolamento Regionale 5/R il programma sancisce l'impegno per il mantenimento degli assetti paesaggistici ed ambientali, motiva l'esigenza di recinzioni per specifiche colture, allevamenti.

2. La convenzione di cui all'art. n. 42 della L.R. n. 1/05 e s.m.i. oltre a quanto stabilito al comma stesso dovrà garantire:

- L'identificazione dei terreni costituenti il fondo di pertinenza e l'obbligo per i proprietari ed aventi causa all'esecuzione delle necessarie opere di coltura e manutenzione ambientale del fondo, con particolare riguardo alla manutenzione dei terrazzamenti, alla pulizia e manutenzione delle aree boscate, alla pulizia delle sponde dei corsi d'acqua, al recupero produttivo delle aree agricole abbandonate, al rinverdimento delle superfici di terreno denudato, alle opere necessarie per aumentare l'acquifero sotterraneo e diminuire la velocità di deflusso superficiale delle acque meteoriche al fine di contenere la predisposizione all'erosione, all'impiego di colture tradizionali ed ambientali compatibili, ad evitare lavorazioni del terreno pregiudizievoli per la stabilità, alla manutenzione di strade vicinali o percorsi pedonali e/o equestri esistenti, per la parte ricadente nel fondo stesso, e al loro mantenimento all'uso pubblico secondo le modalità di legge;
- Il mantenimento degli assetti paesaggistici ed ambientali;
- La non frazionabilità delle quote di terreno eventualmente eccedenti la tipologia aziendale se non a favore delle proprietà confinanti;
- Le manutenzioni stagionali delle eventuali opere di urbanizzazione ed allacciamenti ai pubblici servizi;
- Il rispetto delle misure di prevenzione antincendio in riferimento ai particolari assetti colturali ed ambientali.

Art. 52 Esonero dal Programma aziendale pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale

1. Il programma non è richiesto:

- per opere edilizie di manutenzione ordinaria - straordinaria e ristrutturazione edilizia di cui all'art. 79 lettera d) della L.R. 1/05 ad esclusione dei punti 1) e 3) della stessa lettera purché non comportino cambiamenti di destinazione d'uso od aumento di unità abitative;
- per interventi che non comportino modifiche ad un Programma precedentemente approvato;

- per opere edilizie che attengano ad edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola, quando l'intervento non modifica l'assetto paesaggistico ed ambientale documentato adeguatamente ad un terreno che, per dimensioni e caratteristiche, non abbia rilevanza paesaggistica ed ambientale.
- per gli interventi di cui ai commi 2 e 4 dell'art 41 della L.R. 1/05.

2. L'esonero dal Programma non esime dall'obbligo del convenzionamento a garanzia del mantenimento nel tempo degli assetti fondiari, paesaggistici ed ambientali a cui riferimento il progetto.

Art. 53 Gli edifici esistenti

1. Gli edifici esistenti nel Territorio Aperto sono individuati nella tavola di Piano Strutturale “Censimento dei beni culturali e ambientali” con numero corrispondente alla scheda di censimento e raccolti in appositi elenchi in relazione alla classe di valore attribuita (punto 1 dell'allegato al Regolamento Urbanistico). Sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'articolo 14 in relazione alla classe di valore.

2. Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno in ogni caso tenere in considerazione gli aspetti edilizi, architettonici, storici legati al complesso e quelli relativi al suo inserimento nell'ambiente circostante, favorendo le condizioni di specificità della architettura e dell'ambiente rurale. Le proposte progettuali dovranno comunque portare ad un miglioramento delle condizioni precedenti l'intervento anche nei casi in cui il valore architettonico dell'edificio o del contesto non sia particolarmente rilevante o significativo.

3. Non è ammesso il recupero ad altri usi di volumetrie esistenti precarie, salvo il caso in cui queste siano contigue a corpi di fabbrica principali preesistenti. Può essere consentita la demolizione e la ricostruzione in forma stabile di tali volumetrie solo in presenza di progetti o piani di recupero che interessino parti organiche dell'edificio e che migliorino la situazione del complesso, oltre che la dotazione di spazi e aree pubbliche della zona, salvo quanto previsto al successivo comma 5.

4. Non è ammesso il cambio di destinazione in residenza per gli edifici di volumetria inferiore a 250 metri cubi. In deroga a quanto sopra previsto, l'immobile ad uso di annesso ubicato in località Morandicci di Sopra identificato con la sigla **R1** e al NCEU al foglio di mappa n. 11 dalla particella 24 sub. f) può essere assoggettato sulla base di Piano di Recupero redatto ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78 e dell'art. 80 delle presenti NTA, a intervento comportante il cambio d'uso a destinazione residenziale oltre ai seguenti interventi identificati con apposita sigla sulla tavola del territorio aperto del RUC come di seguito elencati con le rispettive destinazioni d'uso ammesse e tipologie degli atti:

- **VILLA CAFFARELLI** - Nel resede della villa identificata con sigla **R2** è possibile realizzare una struttura per usi convegnistici e didattici di SUL non superiore a mq 200 ed una altezza massima di mq 4 dopo aver valutato l'impossibilità di prevedere soluzioni seminterrate. Il progetto è subordinato

alla presentazione di un progetto unitario convenzionato che consideri anche la villa e la compatibilità dell'intervento con il contesto paesaggistico e ambientale presente;

- **CAMPERIGI - LAVACCHIO** - Nell'Area di Camperigi-Lavacchio contraddistinta dalle sigle **R3'** e **R3''** è ammesso, il recupero con apposito P.d.R. delle volumetrie esistenti ancora morfologicamente, strutturalmente e urbanisticamente riconoscibili e legittimate dalla normativa vigente in materia e purché individuabili come corpi edilizi aggiunti fino ad un massimo di mq 2.500 di SUL relativo al cambio di destinazione degli annessi rurali (fienili, stalle, capanne ecc) oltre al recupero degli edifici già destinati alla residenza rurale. È ammessa la costruzione di attrezzature sportive private a servizio esclusivo delle unità immobiliari previste nel numero massimo di una attrezzatura per nucleo (piscine, campi da tennis ecc);

Il Piano di Recupero dovrà essere accompagnato da un progetto di paesaggio che comprenda l'intera area di intervento e di proprietà con recupero dei caratteri strutturali del paesaggio tradizionale e dell'ambiente con salvaguardia e valorizzazione della struttura ecologica degli habitat per la protezione delle specie faunistiche e floristiche di rilievo e riportate nella lista rossa delle norme vigenti della Regione Toscana.

- **POGGIO ALLO SPINO** - Per gli edifici compresi nell'area con sigla **R4** oltre alle funzioni turistiche e commerciali è possibile il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti in residenza, fino ad un massimo di mq 1.000 di SUL con opere che possono prevedere anche la ristrutturazione urbanistica tramite progetto unitario convenzionato;
- **EREMO DI CAMPIGLIONI** – Per l'edificio contraddistinto con la sigla **R5** è possibile il cambio di destinazioni d'uso con funzioni turistiche ricettive fino ad un massimo di 200 posti letto. Gli interventi sono subordinati alla presentazione di un Piano di Recupero del complesso e a tutta l'area di pertinenza sulla quale sono previsti interventi di trasformazione.

Gli interventi nelle aree di cui sopra, nel caso che eccedano la manutenzione straordinaria, sono subordinati alla realizzazione delle seguenti opere e sottoposti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio:

- Uso di materiali ecocompatibili con interventi che prevedano forme di elevato standard e risparmio energetico
- Realizzazione di sistemi di raccolta delle acque meteoriche e di recupero delle acque reflue per usi irrigui;
- Riqualficazione delle aree con interventi di tutela e di valorizzazione dei caratteri agrari e storico culturali presenti con un progetto di paesaggio;
- realizzazione di opere di urbanizzazione (strade e sottoservizi) con caratteri compatibili con l'ambiente e il paesaggio;

- monetizzazione delle aree pubbliche richieste dalle norme vigenti per la sosta e per il verde nel rispetto di quanto stabilito dagli atti approvati dall'Amministrazione comunale;
- realizzazione di aree per la sosta privata nella misura minima di almeno 4 posti auto per ogni unità immobiliare da destinare alla sosta privata e a quella di relazione; per le strutture turistiche i posti auto sono commisurati alle camere con almeno un posto auto a camera e aree di sosta per autobus nella misura di almeno un posto ogni 50 camere oltre ad aree a disposizione del personale in misura di un posto ogni due addetti;
- Non potranno essere realizzate opere che prevedano frazionamenti o parcellizzazioni delle pertinenze esterne con recinzioni e o siepi che siano in contrasto con i caratteri del paesaggio storicizzato. Sono ammesse protezioni ai fini della sicurezza e a protezione dalla intrusione di animali selvatici da definire con il progetto di Piano di Recupero che, per l'organizzazione delle pertinenze esterne potrà esclusivamente prevedere soluzioni che mantengano un corretto rapporto fra gli edifici e i caratteri strutturali e formali del paesaggio storicizzato circostante come terrazzamenti, muri a retta, ciglioni ecc..
- Venga realizzato un sistema autonomo di depurazione con recupero delle acque per usi irrigui e/o non potabili;

5. Salvo quanto previsto al successivo art 70 sono in generale ammessi i frazionamenti della consistenza attuale degli edifici purché non si alterino i caratteri storici ed architettonici meritevoli di tutela per gli edifici degli Elenchi A e B e delle Classi I° e II° e si tenga conto del processo storico di formazione dell'edificio, della sua tipologia, dell'esistenza o meno di una aggregazione di parti dotate di individualità architettonica; possibilità che risultano sul piano generale della casistica di cui al Titolo VIII art.70 comma 6°.

6. Ogni intervento edilizio, che comporti cambiamenti nella destinazione d'uso ed aumento delle unità abitative dovrà essere preceduto dall'approvazione di un "progetto unitario", redatto secondo le modalità dell'articolo 12 e secondo i vincoli derivati dalla classificazione di valore dei singoli edifici di cui agli Elenchi. Per gli immobili non più utilizzati per la agricoltura, possono prevedersi destinazioni anche diverse da quella residenziale, nonché realizzazioni di un numero di unità abitative superiore a quello esistente, ferma restando l'esclusione di tipologie riconducibili a residence o monolocali. In nessun caso le nuove unità abitative potranno avere superficie utile netta inferiore a mq 42 e comunque inferiori a quelle previste, per ogni singolo caso, al successivo ex art. 70 ora 73 comma 6 delle presenti norme. Per una corretta previsione delle unità abitative il "progetto unitario" dovrà essere supportato da un'analisi storico-tipologica del complesso edilizio al fine di individuare le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale ed il grado di organicità architettonica, come riferimento necessario ed obbligatorio per le nuove riutilizzazioni e suddivisioni funzionali, secondo le indicazioni dell'articolo 10 delle presenti norme.

7. Per gli edifici e i complessi esistenti non vincolati ai sensi dell'ex articolo 54 ora 56, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica limitati ai corpi non principali dell'edificio (volumi precari o a parti di servizio), in modo da ricomporre l'unità tipologica degli edifici e migliorarne l'aspetto e l'inserimento ambientale e paesaggistico.

8. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste agli articoli 44 e 53 delle presenti norme.

9. Per l'attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici si dovrà in ogni caso procedere all'assegnazione di una classe di fattibilità secondo le modalità contenute nel Supporto Geologico Tecnico e nelle norme contenute nella presente disciplina

Art. 54 Nuclei di valore

1. I nuclei, denominati NUCLEI di VALORE presentano i seguenti caratteri:

- sono complessi monumentali o grandi ville, ovvero sono costituiti da pochi edifici la maggior parte dei quali di valore A o B;
- sono relativamente distanti sia dal capoluogo del Comune che dalle Frazioni;
- sono totalmente o prevalentemente attornati da aree agricole o boscate.

2. I nuclei di valore sono individuati in cartografia generale in scala 1/10000 e sono contrassegnati da numero corrispondente alla scheda contenuta nel Fascicolo 3° dell'Allegato al Regolamento Urbanistico di cui al punto 4 del 5 comma dell'articolo 1 delle presenti norme.

3. Per gli edifici ricompresi nei nuclei oltre alle caratteristiche di intervento ammesse in base alla classificazione valgono le disposizioni relative al Territorio Aperto con le limitazioni di Sistema Territoriale e di sottozona corrispondente nonché con le limitazioni di cui al successivo comma 6.

4. Per i Nuclei di Valore evidenziati con doppio cerchio, nei quali:

- gli edifici del Nucleo di Valore distano almeno 500 metri dal limite delle UTOE del capoluogo del Comune e/o delle frazioni;
- nessun loro edificio ricade all'interno o sui lati rispettivamente di boschi e corsi d'acqua;

Gli interventi che prevedono il cambio di destinazione d'uso, anche per singole unità immobiliari, con opere che eccedono la manutenzione ordinaria e/o straordinaria che non incidano sulle parti strutturali dell'edificio, sono subordinati al parere di assenso preliminare della Commissione Comunale per il Paesaggio e alle seguenti disposizioni:

- Alla presentazione di un progetto unitario che comprenda tutto l'insieme dell'edificio organismo con le sue pertinenze a cui appartiene l'unità immobiliare interessata dall'intervento. Il progetto unitario deve considerare anche le pertinenze esterne ed il rapporto con l'insieme dell'intero nucleo di appartenenza e del suo intorno;
- Alla presentazione e approvazione di un Piano di Recupero nel caso che la proposta comprenda una volumetria superiore o uguale ai due terzi dell'insieme degli edifici che compongono l'intero nucleo compreso nell'area;
- L'area di influenza del nucleo evidenziata nelle tavole del Regolamento Urbanistico è parte integrante del nucleo stesso ed è sottoposta ad azioni di tutela e valorizzazione con interventi che non alterino i caratteri storici e paesaggistici presenti nell'area;
- Fermo restando quanto stabilito al precedente punto, il progetto unitario o il Piano di Recupero possono essere accompagnati da un progetto di paesaggio con il quale si determini in modo puntuale l'area di stretta pertinenza del nucleo all'interno dell'area di influenza prevista dal RUC. Tale area di stretta pertinenza è subordinata ad interventi di restauro e risanamento conservativo e qualificazione ambientale e paesaggistica;
- Tramite gli atti sopra richiamata possono essere individuate le aree di non valore sulle quali è possibile la realizzazione di strutture accessorie e di servizio come:
 - serre stagionali provvisorie commisurate alle effettive esigenze del nucleo e comunque non superiori a mq.20 per la protezione di piante ornamentali e non a scopo produttivo;
 - una sola piscina per nucleo con relativi spazi da destinare a volumi tecnici funzionali e di servizio da realizzare interrati su almeno tre lati;
 - piccoli annessi per rimessaggio attrezzi di giardinaggio in misura non superiore a mq. 10 ove sia dimostrata l'impossibilità della loro realizzazione all'interno delle volumetrie presenti e comunque interrati su almeno tre lati;
 - centrali termiche che utilizzino preferibilmente fonti energetiche rinnovabili e da realizzare sostanzialmente interrate;
 - altre strutture strettamente legate alle funzioni del nucleo da definire in sede di progetto unitario o di Piano di Recupero.

5. Sia l'individuazione dei nuclei che gli interventi sui nuclei già individuati e per i quali sono ammissibili destinazioni diverse da quelle di zona E è disciplinata dalle norme di cui ai commi seguenti.

6. Prima dell'adozione e o approvazione di quanto previsto al comma 4 le aree private o pubbliche non edificate le aree agricole e quelle boscate ricadenti nel più ampio dei cerchi (400 metri) sono sottoposte alle norme del Territorio Aperto con le limitazioni ulteriori

- non sono ammessi rimodellamenti, muri di sostegno, muretti, laghi artificiali, nuove strade o stradelli, salvo che se ne ravveda la pubblica utilità,
- non è modificabile l'assetto vegetazionale relativo alle macchie di bosco alla vegetazione ripariale e a quella di confine di podere o proprietà

7. Ad integrazione di quanto stabilito al precedente comma 4 Gli interventi ammissibili sugli edifici nel caso di cui al comma 4 hanno in caso di Piano di Recupero valore normativo per l'intera area interessata dal Piano ed estesa almeno a tutto il territorio comunale ricadente nel minore dei due cerchi disegnati (cerchio di 250 m. di raggio) e, in tale ambito, in considerazione delle nuove funzioni che si vogliono attribuire al nucleo e come stabilito al precedente comma 4, devono essere delimitate le aree che, con attrezzature apposite possono meglio integrare il nucleo stesso sotto il profilo funzionale, e quelle che, con appositi arredi a verde possono essere riorganizzate e risistemate per qualificare paesaggisticamente l'aspetto dei dintorni immediati del nucleo. Il progetto unitario deve inoltre delimitare la sede del nucleo in quanto contenente:

- l'edificio o gli edifici di valore A e B e le relative aree di pertinenza
- gli edifici più vicini ai suddetti (max 30 metri) e relative aree

8. Il progetto unitario o Piano di Recupero dovrà contenere i seguenti documenti in qualità di allegati al progetto

- A) rilievo aerofotogrammetrico
- B) descrizione dei microclimi negli ambiti maggiormente suscettibili di riqualificazione paesaggistica ed ecologico-ambientale attraverso naturalizzazioni, o rinaturalizzazioni, trapianto di alberi su aree nude, ecc.;
- C) carte alla scala 1:2000 o 1:1000 geologica, litologica, pedologica, idrologica, delle permeabilità, delle pericolosità, degli usi del suolo, agronomica, fitologica; relazioni sui fatti e fenomeni rappresentati nelle carte suddette; tali relazioni, ove possibile, saranno complete di indicazioni sulle probabili evoluzioni in avvenire, secondo tendenza, dei fatti e fenomeni considerati, di indicazioni sui provvedimenti e sugli interventi concreti ritenuti adatti a limitare i cedimenti e le altre le forme di degrado in atto o paventate, di indicazioni sulle misure di salvaguardia nel frattempo adottabili;
- D) raccolta delle foto aree da aerofototeca I.G.M.
- E) descrizione delle tipologie insediative ed edilizie nel nucleo in esame e dei dintorni, dei materiali usati per costruzioni e pavimentazioni in epoche diverse;

- F) descrizione delle utilizzazioni dei terreni circostanti e dei locali, nel nucleo in esame, al momento delle analisi, in termini di persone e famiglie costantemente o saltuariamente presenti, delle attività svolte in loco o altrove, dei vantaggi e degli svantaggi dell'abitare nel nucleo o nei suoi pressi secondo gli abitanti, ecc.
- G) relazione sull'acqua potabile localmente disponibile con particolare riferimento al periodo estivo, in litri/giorno; idem per acqua non potabile; idem sulle fonti di emungimento o di approvvigionamento di acqua potabile e non; relazione sui limiti derivanti dalla disponibilità di acqua;
- H) revisione e conferma o correzione dei "giudizi di valore" riguardanti tutti gli edifici esistenti ricadenti nel suddetto settore di territorio, ivi comprese le sup. libere di loro pertinenza;
- I) stato di conservazione degli stessi edifici; eventuali cedimenti in atto di strutture portanti degli edifici, di muri di sostegno, di muri di recinzione; cause relative; interventi di consolidamento necessari;
- L) negli edifici di valore A, B e in altri se necessario: individuazione degli spazi esterni e dei locali interni di pregio, quindi da conservare e restaurare; individuazione degli spazi esterni e dei locali interni di pregio scarso o nullo, quindi riorganizzabili e variamente utilizzabili;

Il progetto unitario conterrà inoltre i seguenti elaborati:

- Relazione descrittiva dello stato attuale e di progetto con documentazione storica delle trasformazioni intervenute fino al momento della richiesta.
- Planimetria a sc. 1:1000 estesa al cerchio più esterno rappresentante la sede del nucleo come perimetro di inviluppo degli edifici e loro aree di pertinenza.
- Planivolumetrico rappresentante, nella configurazione di progetto, la sede del nucleo e delle parti all'esterno che saranno utilizzate per attrezzature di vario tipo.
- Norme tecniche e procedure per le attuazioni.

9. Per la attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici si dovrà in ogni caso procedere alla assegnazione di una classe di fattibilità secondo le modalità contenute nel Supporto Geologico Tecnico di cui al punto 6 del comma 5 dell'articolo 1 delle presenti norme.

Art. 55 Nuove costruzioni

1. Nel Territorio Aperto non sono ammesse nuove costruzioni ad uso residenziale diverso da quello di residenza agricola ed in via prioritaria si dovrà procedere al recupero degli edifici esistenti.

2. Salvo diversa indicazione per i Sistemi territoriali, gli annessi in muratura sono consentiti per esigenze legate alla conduzione dei fondi, da dimostrare con le procedure di legge, solo per le aziende identificabili come produttive o tradizionali ai sensi dell'articolo 44 delle presenti norme.

3. In caso di nuova costruzione di annessi agricoli stabili o di nuovi edifici ad uso abitativo dovrà essere assunto impegno a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dal PTC della Provincia o, in mancanza, dal regolamento di attuazione della L.R. 1/05.

3.bis. La costruzione di annessi stabili è subordinata alla dimostrazione di una corretta localizzazione ed inserimento paesaggistico ed ambientale, con riferimento alla edilizia sostenibile, ai fabbricati in legno ed agli edifici tradizionali, fermo restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali. La loro consistenza e tipologia costruttiva dovrà essere definita nel PAPMAA.

3.ter. La costruzione di edifici ad uso abitativo è consentita nel territorio aperto ai sensi dell'art. 3 del DPGR 09/02/2007 n. 5R e s.m.i. purché la dimensione massima ammissibile di ogni unità abitativa sia di mq. 100 di superficie utile dei vani abitabili così come definiti dal DM 5/7/75. Inoltre deve essere dimostrata una corretta localizzazione ed inserimento paesaggistico e ambientale, in relazione alla salvaguardia delle tradizioni architettoniche, sviluppo della bio-edilizia, del risparmio energetico ed uso delle energie rinnovabili.

4. In ogni caso la progettazione dovrà garantire l'inserimento della costruzione nel territorio con un attento studio relativo all'impatto paesaggistico ed ambientale. Gli annessi agricoli ed i nuovi edifici ad uso abitativo, non potranno essere localizzati su crinali o emergenze paesaggistiche, né in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale, né in zone assoggettate alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui alla L. 183/89 o dello strumento urbanistico comunale (piano strutturale) nel rispetto presenti norme sulla pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica. L'ubicazione dovrà essere possibilmente in continuità od in prossimità di eventuali fabbricati esistenti od in aderenza a muri o terrazzamenti o ciglioni esistenti. Qualora l'andamento del terreno lo consenta saranno obbligatorie soluzioni interrato o seminterrate; in questi ultimi casi è preferibile la copertura piana inerbita in continuità del terreno circostante. L'apertura di nuovi percorsi di accesso, gli sbancamenti di terreno, l'abbattimento di alberature, che dovranno essere contenuti al minimo, e le sistemazioni idraulico-agrarie necessarie, dovranno far parte integrante del progetto di realizzazione o ristrutturazione dell'annesso.

5. Gli interventi di costruzione di nuovi annessi agricoli stabili eccedenti le capacità produttive dei fondi, sono consentiti solo con apposita variante al Regolamento Urbanistico.

6. I programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale che prevedano la realizzazione di annessi agricoli di volume superiore a 500 mc. acquistano valenza di piani attuativi ai sensi delle leggi vigenti.

6.bis. La costruzione degli annessi agricoli non soggetta al rispetto delle superfici minime fondiari o eccedenti le capacità produttive aziendali (art. 41 comma 7 della L.R. 1/05) è subordinata, fino all'approvazione di una specifica normativa, alla presentazione di un PAPMAA "semplificato" atto a giustificare e dimostrare quanto richiesto tramite l'ente competente in materia di agricoltura.

7. Oltre agli annessi agricoli di tipo stabile sono definiti dalle presenti norme gli annessi di tipo precario necessari all'agricoltura amatoriale (art. 41 comma 5 della L.R. 1/05), la cui realizzazione è subordinata alla assunzione da parte del proprietario, nelle forme di legge, dell'obbligo alla rimozione dopo dieci anni dalla costruzione, salva la verifica del permanere delle condizioni iniziali e dello stato generale di decoro dei luoghi. Gli annessi precari suddetti sono suddivisi nelle seguenti tre categorie:

- A1 - con superficie fino a metri quadrati utili 15 e altezza utile interna minore o uguale a metri lineari 2,40.
- A2 - con superficie fino a metri quadrati utili 25 e altezza utile interna minore o uguale a metri lineari 2,40.
- B1 - con superficie fino a metri quadrati utili 35 e altezza utile interna minore o uguale a metri lineari 3,00.

8. Per gli annessi precari necessari all'agricoltura amatoriale non è consentita la esecuzione di opere di sistemazione esterna stabile, che modifichino permanentemente lo stato dei luoghi. È consentita la costruzione di una loggia esterna su un solo lato di profondità non superiore a ml. 2.00. La struttura dovrà essere realizzata esclusivamente in materiali leggeri, quali legno o lamiera, non essendo consentito in ogni caso l'impiego del cemento armato. Non sono consentiti servizi igienici.

9. È ammessa la ricostruzione secondo i criteri di cui al precedente comma 7 per una superficie utile pari a quella condonata degli annessi agricoli assimilabili a quelli di tipo precario oggetto di concessione in sanatoria.

10. Non è consentita la realizzazione di alcun annesso precario per le aziende del tempo libero e residenziali che non raggiungano almeno 1000 metri quadrati di superficie agraria, escluse le tare e i boschi

11. Per le aziende del tempo libero e residenziali comprese fra i 1000 e i 5000 metri quadrati di superficie utile agraria è possibile realizzare annessi di tipo precario A1 purché le aziende stesse siano state esistenti alla data di approvazione della Variante al Piano Strutturale contestuale al presente Regolamento Urbanistico. Per quelle costituite successivamente a tale data e che abbiano avuto origine da frazionamenti fondiari avvenuti nei dieci anni precedenti la richiesta di costruzione la superficie minima richiesta per la costruzione di un annesso precario dovrà essere invece pari ad almeno 5000 metri quadrati complessivi.

12. Per le aziende del tempo libero e residenziali di superficie utile agraria compresa fra i 5.001 e 30.000 metri quadrati è consentita la realizzazione di annessi di tipologia A2.

13. La costruzione degli annessi di tipologia B1 è riservata alle aziende del tempo libero e residenziali con superficie utile agraria superiore a metri quadrati 30.001.

14. In deroga alle superfici di cui sopra è possibile la costruzione di annessi precari per il ricovero di cavalli ad uso amatoriale con una superficie massima di mq. 20 oltre uno spazio esterno non chiuso dotato di staccionata e tettoia per una profondità non superiore a mt 3;l'annesso dovrà avere un'altezza massima in gronda non superiore a mt. 3,00.

15. L'installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale per lo svolgimento dell'attività agricola è consentita solo alle aziende agricole nel rispetto di quanto disposto all'art. 8 del Regolamento di Attuazione D.P.G.R. 09/02/2007 n. 5/R. e s.m.i. .

16. L'installazione di serre diverse da quelle previste dal comma precedente è consentita applicando alle stesse le disposizioni previste per gli annessi agricoli stabili.

16.bis. Non rientra nella disciplina di cui ai commi 15 e 16 sopra, la copertura temporanea con altezza inferiore ad un metro (100 cm)

17. La costruzione di annessi precari per le aziende agricole di cui all'art. 41 comma 8 della L.R. 1/05 è consentita nel rispetto di quanto disposto all'art. 7 del Regolamento di Attuazione D.P.G.R. 09/02/2007 n. 5/R. e s.m.i. .

18. Per la attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici si dovrà in ogni caso procedere alla assegnazione di una classe di fattibilità secondo le modalità contenute nel Supporto Geologico Tecnico di cui al punto 6 del comma 5 dell'articolo 1 delle presenti norme.

Art. 56 Attrezzature private annesse alla residenza all'attività agrituristiche e turistiche

1. All'interno delle zone E, ove non vietato espressamente dalle presenti norme di zona, è possibile costruire attrezzature ad uso privato quali: piscine, campi da tennis, maneggi ecc... che comunque non comportino alterazioni significative del terreno circostante, non comportino con la loro realizzazione l'abbattimento di alberature, non rechino danno a manufatti edilizi presenti sul territorio quali: pozzi, fonti, ruderi, preesistenti, tracciati viari, vecchi muri di recinzione, terrazzamenti; né rechino danni a colture agrarie specializzate di nuovo e vecchio impianto.

2. La realizzazione di tali manufatti sarà consentita previa concessione da parte dell'Amministrazione Comunale e dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

- Le attrezzature dovranno essere localizzate su un'area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile residenziale e comunque a distanza non superiore di mt 50 da quest'ultimo, salvo casi particolari da

motivare attentamente. Particolare attenzione dovrà essere posta alla localizzazione di tali strutture qualora ricadano in aree di pertinenza agli edifici di cui all'Elenco A. In quest'ultimo caso potranno essere ammesse distanze maggiori escludendo le aree antistanti i fronti principali dei fabbricati e quelle organicamente legate agli stessi.

- Le attrezzature dovranno adattarsi concretamente alla struttura geomorfologica del terreno e dovranno rispettare gli allineamenti del tessuto agrario con particolare riferimento agli allineamenti con termini di muri a retta, balzi, alberature, filari, siepi e sistemazione agrarie;
- Dovranno avere forma prevalentemente regolare e comunque adeguata al terreno e all'intorno ambientale;
- Non dovranno risultare manufatti fuori dal terreno a sistemazione avvenuta;
- Dovranno essere previste idonee schermature di arredo (generalmente siepi) di essenze locali.

3. Per quanto riguarda specificatamente la realizzazione di piscine, quest'ultime: potranno avere dimensioni fino a mq 120. Dimensioni maggiori, fino ad un massimo di mq 200, potranno essere consentite solo nel caso che la piscina risulti al servizio di minimo n. 4 unità abitative o strutture turistiche o agrituristiche con un minimo di 15 posti letto. Essere piastrellate o comunque rivestite internamente con elementi di colore intonato all'ambiente escludendo comunque il colore azzurro. Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate con materiali in uso nella tradizione locale o di tipo innovativo ma compatibili con l'ambiente e nel rispetto delle norme vigenti in materia igienico sanitario e di permeabilità dei suoli. Il rifornimento idrico per il riempimento della vasca dovrà essere esclusivamente a mezzo di proprie fonti di approvvigionamento essendo assolutamente vietato l'utilizzo dell'acquedotto comunale per tale scopo; il ciclo idrico della piscina dovrà essere esclusivamente a circuito chiuso e l'eventuale svuotatura per la pulizia stagionale, dovrà essere recapitata nel sistema di smaltimento previsto da progetto.

3 bis. Quanto disposto al precedente comma fatto salvo diverse disposizioni di legge per strutture turistiche o agrituristiche (es. Legge Regionale 26 febbraio 2010 n. 23/R),.

4. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche all'interno delle UTOE.

5. Per la attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici si dovrà in ogni caso procedere alla assegnazione di una classe di fattibilità secondo le modalità contenute nel Supporto Geologico Tecnico di cui al punto 6 del comma 5 dell'articolo 1 delle presenti norme.

Art.57 Siti e manufatti di rilevanza ambientale e storica
--

1. Sono gli edifici e i nuclei di particolare valore e rilevanza ambientale, paesaggistica, storico culturale e architettonica. Sono indicati nelle tavole ed elencati nell'allegato alle norme di Piano Strutturale mentre i nuclei di valore sono individuati in cartografia 1/10000 di Regolamento Urbanistico.

2. Gli interventi ammissibili sono esclusivamente quelli di manutenzione ordinaria di conservazione e restauro ovvero quelli previsti per ciascun edificio ricompreso nei Nuclei di Valore
3. Gli edifici sono classificati in zona omogenea E agricola ai fini del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
4. Il vincolo per gli edifici non notificati ai sensi della L. 1089/39 riguarda i corpi degli edifici che abbiano caratteristiche di tipo storico e architettonico significative, le parti esterne ed il rapporto degli edifici con il territorio. Le caratteristiche dovranno essere desunte dalla schedatura ed integrate in base ad una attenta analisi storico-critica stilistica di cui all'ex art 83 ora 78. Su queste parti sono consentiti interventi che non eccedano la categoria del restauro, mentre sulle parti aggiunte e prive di valore questi potranno prevedere anche la ristrutturazione edilizia o urbanistica.
5. In caso di frazionamenti che comportino l'aumento delle unità immobiliari questi saranno consentiti a condizione che gli interventi prevedano il rispetto delle caratteristiche tipologiche, storiche e architettoniche degli edifici, in particolare in relazione alla necessità di inserimento di scale e servizi..
6. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per il Territorio Aperto di cui al precedente articolo 44.
7. Sono del pari ricompresi nella disciplina del presente articolo, in quanto costituiscono elementi importanti di corredo per mantenere la leggibilità storica del territorio anche se non schedati, tutti i piccoli manufatti edilizi presenti sul territorio comunale quali:
 - tabernacoli, cappelle, piccoli cimiteri ancorché non utilizzati, pozzi viai e fontanili,
 - ruderi di insediamenti preesistenti
 - resti di tracciati viari storici, selciati.
8. Per la attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici si dovrà in ogni caso procedere alla assegnazione di una classe di fattibilità secondo le modalità contenute nel Supporto Geologico Tecnico di cui al punto 6 del comma 5 dell'articolo 1 delle presenti norme.

Art.58 Viabilità minore percorsi storici elementi di arredo
--

1. Costituiscono il sistema della viabilità minore le strade comunali, vicinali e poderali, i percorsi storici, i sentieri, gli accessi ai corsi d'acqua, le piste ciclabili e pedonali nel Territorio Aperto.
2. Il patrimonio rappresentato da questo complesso sistema territoriale deve essere conservato e mantenuto nella sua integrità e consistenza.
3. Le strade comunali e le strade vicinali possono essere adeguate alle necessità viarie secondo specifici progetti che tengano conto delle condizioni di miglior inserimento ambientale, di maggiore sicurezza, di limitazione del rischio idraulico e di pericolosità per la instabilità dei versanti.

4. Non è consentita la chiusura di alcuna delle viabilità esistenti, anche se non indicata nella cartografia di piano, fatte salve le limitazioni al traffico veicolare.
5. Non è consentita la costruzione di nuova viabilità stradale, salvo interventi di modesta entità e rettifiche di percorsi esistenti.
6. Fanno parte integrante del sistema della viabilità stradale minore anche gli elementi di corredo quali muri, cigli, fonti, alberature, ponticelli o opere di sostegno, tabernacoli, icone e immagini.
7. Nella presentazione dei progetti per intervento edilizio o nella predisposizione dei piani di miglioramento agricolo ambientale dovranno essere descritti gli elementi del sistema della viabilità minore presenti sul territorio interessato dalla proprietà dei richiedenti, in modo da prevederne la valorizzazione e tutelarne la pertinenza e l'uso.
8. Per la attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici si dovrà in ogni caso procedere alla assegnazione di una classe di fattibilità secondo le modalità contenute nel Supporto Geologico Tecnico di cui al punto 6 del comma 5 dell'articolo 1 delle presenti norme.

Art. 59 Le linee elettriche

1. Le linee elettriche e ogni altro impianto o parte di impianto visibile nel paesaggio o comunque incidente sullo stesso e sull'ambiente devono essere oggetto di analisi e progettazione sia per ciò che riguarda la disposizione e localizzazione nello spazio fisico sia per ciò che attiene l'aspetto dei singoli elementi.
2. I nuovi impianti a rete di media e bassa tensione devono essere realizzati su percorsi che ne rendano possibile (prevalentemente) l'interramento, preferendo tracciati stradali.
3. Sono ammessi interventi di mantenimento dei soli impianti di media e bassa tensione esistenti salvo che in adiacenza agli edifici e ai nuclei di cui all'ex articolo 54 ora 57ove le linee dovranno essere interrate fino all'erogazione.
4. Per le nuove linee elettriche, in sostituzione di quelle esistenti si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi in corrispondenza delle linee sostituite. Per le linee elettriche dell'alta tensione vale quanto disposto dalla L.R. 51/99
5. Le cabine elettriche in muratura, relative alle linee elettriche, dovranno essere opportunamente localizzate tramite un attento studio relativo all'impatto paesaggio e ambientale. Non potranno comunque essere localizzate su crinali o emergenze paesaggistiche, né in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale, né su vedute panoramiche o architettoniche.

Dovranno essere ubicate in modo da ridurre al minimo l'impatto ambientale e la visibilità, mettendo eventualmente a dimora alberature, essenze arbustive o altri accorgimenti per mitigare l'invasione dell'intervento.

Qualora l'andamento del terreno lo consenta saranno preferite soluzioni interrate o seminterrate.

6. Le cabine elettriche dovranno essere realizzate secondo le seguenti tipologie:

- a) Fuori terra: con manufatti prefabbricati di forme estremamente semplici e pulite (dovranno essere rappresentate da parallelepipedi) e tinteggiate utilizzando tutte le gradazioni del verde, delle terre di Siena o delle ocre in modo da ottenere un colore che non risalti sulla vegetazione e sul territorio circostante.
- b) Interrate o seminterrate: con manufatti prefabbricati o in muratura tradizionale in pietra a facciavista o mattoni a facciavista. I fronti di accesso e le eventuali porzioni di murature laterali su paramento murario in mattoni a facciavista, dovranno essere realizzate con mattoni con coloritura tendente alle ocre o alle terre di Siena, escludendo il rosso vivo in modo da ottenere un colore che non risalti sulla vegetazione e sul territorio circostante.

Art. 60 Ambiti per il reperimento delle aree naturali protette di interesse locale, riserve naturali e parchi Area protetta di interesse locale e SIR

1. In attuazione degli obiettivi di Piano strutturale e del PTC vigente della Provincia di Firenze Il Regolamento Urbanistico individua due aree che costituiscono ambiti per il reperimento delle aree naturali protette di interesse locali riserve naturali e parchi ai sensi delle norme vigenti in materia. Si tratta di un territorio caratterizzato da singolarità naturali, flori-faunistiche, ecologiche, morfologiche, paesaggistiche e da forme di antropizzazione significative.

2. Gli ambiti sono rappresentati sulle tavole di Regolamento urbanistico in scala 1/10000 ed in parte in quelle 1/2000 e riguardano:

- La parte montana individuata nelle tavole del PTC e riportate nel PS nel RUC;
- L'area compresa fra la riva destra del Fiume Arno e la ferrovia.

3. Gli edifici e le aree sono classificati in zona agricola E ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 ad esclusione dell'area individuata come area di recupero (ex Segheria) di cui all'articolo 22 delle presenti norme.

4. Fino al momento della istituzione dell'area protetta di interesse locale o alla definizione esatta dei confini delle zone in cui sia effettivamente da istituire l'area protetta stessa, nell'ambito di reperimento, ad eccezione delle aree di cui al comma 4 e delle aree ed edifici turistico ricettivi esistenti:

- non sono ammesse nuove edificazioni se non per comprovate esigenze di enti pubblici o per adeguamento di impianti tecnologici
- sugli edifici esistenti di valore nullo gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi solo se compatibili con gli impatti visuali e ambientali e comunque senza incremento volumetrico di altezza. I progetti sono subordinati al parere della commissione comunale per il paesaggio
- è prescritta la salvaguardia degli assetti edilizi e vegetazionali nella loro caratterizzazione formale e tipologica con particolare riferimento ai materiali impiegati tecnologie costruttive finiture e arredi vegetazionali
- sono vietate le trasformazioni morfologiche e vegetazionali i movimenti di terra le modifiche degli assetti culturali le discariche gli ammassi di detriti e rottami
- sono vietate le opere di copertura intubazione e interrimento degli alvei dei corsi d'acqua; le opere idrauliche di regimazione e difesa devono scaturire da studi estesi all'intero bacino ed essere realizzate con materiali e tecniche tradizionali
- è vietata la rimozione della vegetazione ripariale se non per la manutenzione delle sponde
- è vietata la localizzazione di nuove infrastrutture a rete o puntuali se non nei limiti e con le modalità di cui all'art 8 della Delib. CR 296 del 19.7.88

5. È da favorire la fruizione regolata non solo per lo studio ma anche per un turismo specifico da regolamentare opportunamente. A tale scopo è prescritta la manutenzione dei percorsi esistenti vietando l'impedimento all'uso pubblico dei medesimi, purché esterni a pertinenza esclusive delle abitazioni private.

6. SIR 46 – Vallombrosa Bosco dell'Abate – L'area riportata nella tavola del territorio aperto rappresenta un serbatoio di naturalità di grande rilievo con al suo interno l'ANPIL "Foresta di Sant'Antonio.

Per tale area il RUC, nel rispetto della normativa vigente in materia nazionale e regionale, stabilisce le seguenti regole:

obiettivi di conservazione:

- mantenimento degli elevati livelli di naturalità e dello scarso disturbo dell'area del Bosco di Sant'Antonio al fine di tutelare le specie animali più esigenti e sensibili e l'ecosistema fluviale del Borro di Sant'Antonio;
- conservazione dell'abetine storiche (habitat di *Cerchia familiaris*) e dei boschi maturi di faggio o misti;
- mantenimento delle praterie secondarie;

misure di conservazione:

- verifica da parte dell'Amministrazione ed eventuale adeguamento delle previsioni sulla gestione forestale in modo da assicurare:
 - la tutela delle abetine storiche e dei boschi monumentali e la progressiva rinaturalizzazione dei rimboschimenti di conifere (pino nero) nell'alta valle di Reggello;
- misure contrattuali o gestionali per il mantenimento degli ambienti aperti;
- controllo e regolamentazione del carico turistico nelle aree sensibili e incremento della sorveglianza per impedire le attività di fuori strada;
- ogni intervento nell'area deve sottostare ai piani e ai regolamenti di gestione vigenti.

Art. 61 Campeggi

1. All'interno e sulle linee di margine del Parco del Vicano, in prossimità delle UTOE dei Nuclei di Valore e di aggregati di fabbricati ma comunque al di fuori di sottozone E1, di settori di territorio esposti a nord, nord-est, nord-ovest, di settori la cui pendenza sia mediamente superiore al 15% e di aree interamente occupate da boschi, da fasce di rispetto, da fenomeni di instabilità, è consentito proporre al Comune la installazione di campeggi per tende e di villaggi per bungalows e/o roulotte, come previsti dalla legge regionale n. 42/2000.

2. Ogni proposta deve prevedere l'impegno del proponente proprietario dei terreni, per sé e per i suoi aventi causa, a liberare i terreni da ogni attrezzatura e a restituirli allo stato d'origine al momento della chiusura definitiva del campeggio.

3. Le proposte devono rispondere a quanto di seguito elencato:

- a) ogni campeggio è da organizzare secondo le norme previste nella legge su citata, escludendo i campeggi classificati ad una e a due stelle;
- b) ciascun campeggio è da dimensionare, entro la recinzione, per accogliere contemporaneamente non più di 500 persone;
- c) nelle parti da destinare a piazzole deve esistere o è da piantare almeno un albero di alto fusto ogni due piazzole; preferibilmente, uno per ogni piazzola;
- d) entro la recinzione di ciascun campeggio è da realizzare un'area a prato o giardino di uso comune la cui superficie -esclusa quella occupata dai percorsi pedonali, da parcheggi e simili- non sia inferiore a 10mq per ogni persona prevista nei giorni di massima presenza e comunque non inferiore a 1000 mq., area la cui larghezza (misurata in qualsiasi direzione) non sia inferiore a 25 m. e la cui pendenza media (misurata in qualsiasi direzione) non sia superiore al 10%; qualora presso tale area esistano o siano previste vasche o piscine, occorrerà altra area libera, di superficie non inferiore a tre volte quella

destinata agli specchi di acqua; qualora esistano o siano previsti campi di gioco (tennis, bocce, ecc.) anche la loro superficie sarà distinta da quella del parco o giardino suddetto;

- e) i parcheggi contigui saranno tutti sotto pergolato, circondati da alberi, con superficie del terreno trattata in modo non impermeabilizzante;
- f) la recinzione del campeggio sarà priva di fondazioni in muratura o calcestruzzo, sarà in rete o in fili metallici, non sarà più alta di m. 1,60;
- g) tra la recinzione di un campeggio e quella di un campeggio vicino non intercorrerà distanza inferiore a 500 metri;
- h) il proprietario del campeggio eventualmente approvato, al momento della stipula di convenzione si impegnerà a restaurare, riqualificare, mantenere in perfetto stato una striscia di terreno esterna alla recinzione del campeggio o a contatto con la stessa, ampia non meno di 15 metri più 1 metro ogni 20 persone previste nei giorni di massima presenza; in tale striscia di contorno si impegnerà a curare gli alberi esistenti e/o a trapiantarne di nuovi, per ottenere una fascia boscata con densità minima di una pianta di alto fusto ogni 50 mq.;
- i) sempre al momento della stipula, il proprietario si impegnerà alla perfetta manutenzione delle installazioni, alla manutenzione e al miglioramento -anche con trapianto di nuovi alberi sui bordi-delle strade di accesso, a partire dalla strada comunale più vicina, al trasporto dei rifiuti solidi nelle località e nei giorni indicati dal Comune, alla perfetta e continua depurazione dei rifiuti liquidi;
- l) il proprietario si impegnerà anche con cauzioni adeguate, stabilite dal Comune, ad imporre e far rispettare il divieto di accendere fuochi all'aperto all'interno e nei dintorni del campeggio, a compensare il Comune e i privati per eventuali incendi nei boschi vicini provocati da incuria sua, dei suoi aiuti o dei campeggiatori e altri utenti.

4. Le proposte di fattibilità per la installazione di campeggi sono corredate con i seguenti documenti:

- 1) carte catastali dei terreni di proprietà,
- 2) copia di parti delle tavole di Regolamento Urbanistico riguardanti tali terreni e i terreni circostanti fino a distanza minima in linea d'aria di 2500 m. dagli stessi,
- 3) copia di parti delle tavole allegate al Regolamento Urbanistico costituenti il Supporto Geologico Tecnico riguardanti gli stessi terreni e quelli circostanti come nel precedente punto 2, rappresentanti la geomorfologia, le pendenze, la litologia, le frane e fratture, gli usi del suolo, la pericolosità;
- 4) tavola in scala 1:2000 o scale a denominatore minore, complete di curve di livello, in cui saranno indicati unicamente i confini del proposto campeggio (linea delle recinzioni), le strade e i parcheggi

che il proponente si impegnerebbe a realizzare e mantenere; almeno due sezioni di uguale scala, rappresentanti i diversi settori della sistemazione prevista, fotografie dei luoghi prese da punti elevati;

- 5) relazione sul tipo di campeggio proposto, avendo come guida sommaria il testo della citata legge regionale e successive modifiche ed integrazioni.
- 6) relazione unita a schemi di larga massima firmata da geo-idrologo iscritto ad Albo Professionale, sulle disponibilità di acqua potabile e non potabile e relative, eventuali, captazioni, per non meno di 160 litri/giorno/persona (inclusando, oltre al numero massimo previsto di utenti, anche il numero massimo previsto di personale di servizio) più, per gli innaffiamenti e pulizie, almeno 1,2 litri/giorno per metro quadrato di campeggio, parcheggi, campi da gioco, prati, fabbricati, fascia alberata esterna; nella relazione dell'idrogeologo saranno indicate esigenze e possibilità di eventuali bacini di raccolta e/o serbatoi, rapportati al periodo di apertura e funzionamento, previsto per il complesso durante l'anno; saranno precisate infine, in modo completo ed accurato, le disponibilità ulteriori di acque (acque non consumabili dal proponente) per esigenze agricole, o turistiche, o residenziali esistenti o prevedibili nei dintorni del complesso, indipendenti dal complesso proposto e ad esso estranee;
- 7) relazione unita a schemi di larga massima, firmata da un tecnico specializzato, iscritto ad Albo Professionale, sui problemi e le tecniche di raccolta, deflusso, depurazione delle acque utilizzate nel o per il campeggio, la localizzazione e il tipo dei depuratori, le forme di gestione e controllo continuo della loro efficienza;
- 8) relazione con foto sulle strade di accesso da utilizzare, sul modo in cui saranno migliorate e mantenute, sui punti in cui, secondo il proponente, potranno essere raccolti i rifiuti solidi da asportare a cura del Comune, sull'entità e sul tipo di tali rifiuti, sui mezzi che il proponente intende utilizzare per il trasporto dal campeggio alla strada comunale.

5. Il Comune, esaminata la proposta di fattibilità, sentito il parere della Commissione Comunale per il Paesaggio, esprime parere non impegnativo sulla possibilità di definizione dell'intervento.

6. La proposta di fattibilità è integrata degli elementi per costituire progetto esecutivo nonché di tutti gli altri elementi necessari alla sua configurazione come strumento attuativo ai sensi della LR 1/2005 e successive modifiche.

7. Sia le aree di nuova proposta che quelle già individuate in Regolamento Urbanistico di cui all'articolo 31 oltre che al contenuto dei commi precedenti sono sottoposte alla seguente disciplina:

- La superficie destinata a piazzole e viabilità non sarà superiore al 30% della superficie totale
- Le superfici delle piazzole e della viabilità devono essere pavimentate con sistemi permeabili che consentano l'agevole rimozione ai fini del recupero ambientale

- Gli edifici per servizi generali, accoglienza, locali di ritrovo, bar, vendita di giornali ed alimentari devono essere reperiti all'interno di edifici esistenti.
- È ammessa la realizzazione di piccoli edifici precari nella misura strettamente necessaria per servizi igienici e attrezzature di uso comune (cucine spazi coperti per pranzo)

8. Per la attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici si dovrà in ogni caso procedere alla assegnazione di una classe di fattibilità secondo le modalità contenute nel Supporto Geologico Tecnico di cui al punto 6 del comma 5 dell'articolo 1 delle presenti norme.

Art. 62 Area di recupero “Altomena”
--

1. La tavola di Zonizzazione in scala 1/10000 perimetra l'ambito di Territorio Aperto con sigla **R6** sottoposto a speciale normativa e assoggettato a Piano di Recupero con allegato Progetto di Paesaggio esteso a tutte le aree interessate dal Piano attuativo e con un congruo intorno esterno alla zona di recupero per favorire la migliore integrazione fra recupero del patrimonio edilizio e paesaggio circostante;

- 2. Nell'area di cui al comma 1 è ammesso il recupero degli edifici esistenti senza aumento delle volumetrie e delle SUL fino ad un massimo di mq 6300 di SUL relativo al cambio di destinazione degli annessi rurali (fienili, stalle, capanne ecc) oltre al recupero degli edifici già destinati alla residenza rurale, con le seguenti destinazioni d'uso, prescrizioni e regole:
- Residenza per massimo mq 3800 di SUL, turismo del tipo albergo diffuso e case vacanze per massimo mq 2000 di SUL, piccolo commercio al dettaglio, ristorazione e artigianato tradizionale per massimo mq 500 di SUL;
- Salvaguardia e conservazione attiva dei caratteri storico-culturali materiali e del paesaggio (comprese le aree agricole) con redazione di una tavola di analisi con localizzazione degli elementi di valore;
- Redazione di una carta dell'uso del suolo con individuazione degli habitat ai fini della tutela attiva delle specie faunistiche e floristiche a rischio di estinzione nonché recupero e/o evoluzione coerente dei caratteri tradizionali del paesaggio rurale;
- Tutela attiva degli elementi della cultura materiale (cippi, pozzi, tabernacoli ecc), della viabilità minore con i muri in pietra, gli arredi vegetazionali;
- Difesa del suolo e tutela delle aree all'inquinamento;
- Tutela del reticolo idrografico superficiale e dei terreni di diretta pertinenza dei corsi d'acqua con le relative fasce boscate;

- Il Piano di Recupero dovrà essere redatto nel rispetto della normativa vigente e della presente disciplina in merito al dimensionamento delle unità immobiliari, alle analisi storiche da produrre in allegato al progetto con ampia documentazione fotografica degli interni e degli esterni ivi comprese le pertinenze;
- Nelle aree instabili sono prescrittive le norme stabilite secondo le classi di pericolosità geomorfologia;
- Le attività e le trasformazioni consentite non dovranno comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, né produrre inquinamento luminoso rilevante e/o permanente, nel rispetto della L.R. 37/2000;
- Gli interventi previsti dal Piano di Recupero sulle aree esterne dovranno essere strettamente integrati con l'uso del suolo e con le pratiche agrarie previste dalla azienda agricola al contorno che assumono punto di riferimento per la tutela attiva del paesaggio;
- Uso di materiali eco-compatibili con interventi che prevedano forme di elevato standard e risparmio energetico;
- realizzazione di opere di urbanizzazione (sottoservizi) con caratteri compatibili con l'ambiente e il paesaggio;
- monetizzazione delle aree pubbliche richieste dalle norme vigenti per la sosta e per il verde secondo quanto stabilito dagli atti approvati dall'Amministrazione comunale;
- realizzazione di aree per la sosta privata nella misura minima di almeno 4 posti auto per ogni unità immobiliare da destinare alla sosta privata e a quella di relazione; per le strutture turistiche i posti auto sono commisurati alle camere con almeno un posto auto a camera e aree di sosta per autobus nella misura di almeno un posto ogni 50 camere oltre ad aree a disposizione del personale in misura di un posto ogni due addetti;
- Non potranno essere realizzate opere che prevedano frazionamenti e parcellizzazioni delle pertinenze esterne con recinzioni e o siepi mantenendo inalterato il rapporto fra gli edifici ed il paesaggio circostante. Sono ammesse protezioni ai fini della sicurezza e a protezione dalla intrusione di animali selvatici da definire con il progetto di Piano di Recupero;
- Il fabbisogno idrico, per usi potabili e non, sia garantito attraverso dotazioni aggiuntive che non gravino sull'acquedotto esistente;
- Siano approfonditi, attraverso uno studio geologico di dettaglio, gli aspetti riguardanti le effettive dirette connessioni idrogeologiche con la zona di eventuale prelievo;
- Il reperimento delle acque non potabili sia effettuato attraverso la realizzazione di vasche interrato per la raccolta delle acque meteoriche;

- Venga realizzato un sistema autonomo di depurazione che preveda il riutilizzo delle acque reflue;
- Siano assicurati la raccolta e il trattamento delle acque meteoriche non assorbite dal terreno, con successivo rilascio al terreno stesso o immissione nel reticolo drenate superficiale;
- È ammessa la costruzione di attrezzature sportive private a servizio esclusivo delle unità immobiliari previste nel numero massimo di una attrezzatura per nucleo (piscine, campi da tennis ecc);
- In caso di strutture turistiche, accorpate in un unico complesso e/o nucleo e gestione unitaria, con un numero di almeno 80 posti letto il Piano di Recupero, tramite studi di inserimento ambientale e paesaggistico, potrà prevedere la costruzione di ulteriori impianti sportivi ad uso esclusivo della struttura turistica come campi da tennis, piscine fino ad un massimo di due con una a disposizione anche dei bambini, ed altre attrezzature funzionali e necessarie alla valorizzazione e promozione del complesso turistico.

3. Gli interventi sugli edifici e sulle aree scoperte ricadenti all'interno della perimetrazione del distretto franoso di Carbonile sono comunque subordinati alla normativa di intervento geotecnico, specifica per tale distretto citata in articolo 22 delle presenti norme.

4. Per la attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici si dovrà in ogni caso procedere alla assegnazione di una classe di fattibilità secondo le modalità contenute nel Supporto Geologico Tecnico.

5. Ai fini della puntuale determinazione delle categorie di intervento per ciascun edificio facente parte dell'area di Recupero Altomena ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e L.R. 65/2014, e di una puntuale schedatura degli edifici medesimi e classificazione ai sensi dell'art. 10 delle NTA, determinata sulla base delle condizioni statiche e manutentive attuali, edifici identificati con specifica numerazione sulla tavola del censimento dei beni culturali ed ambientali allegata al P.S., si inseriscono come Allegato A) alle N.T.A. le schede dalle quali si rileva la nuova classificazione e le categorie di intervento ammissibili su ciascun manufatto, e precisamente, - **Scheda n° 1 “Il Colle 1”** (Scheda di riferimento P.S. n° 14), **Scheda n° 2 “Il Colle 2”** (Scheda di riferimento P.S. n° 16), **Scheda n° 3 “Il Colle 3”** (Scheda di riferimento P.S. n° 15), . **Scheda n° 4 “Podere Liora”** (Scheda di riferimento P.S. n° 79), **Scheda n° 5 “Podere Botolacci”** (Scheda di riferimento P.S. n° 12), **Scheda n° 6 “Podere Casellina di Sopra”** (Scheda di riferimento P.S. n° 10), **Scheda n° 7 “Podere Pendesi”** (Scheda di riferimento P.S. n° 9), **Scheda n° 8 “Podere Casa Bruno** (priva di Scheda di riferimento P.S.), **Scheda n° 9 “Villa- Fattoria Altomena”** (Scheda di riferimento P.S. n° 72), **Scheda n° 10 “Ex cantine nuove”** (priva di scheda di riferimento P.S.), **Scheda n° 11 “Ex rimessaggio”** (priva di scheda di riferimento P.S.).

TITOLO VII – I CENTRI ABITATI

Art. 63 Condizioni generali

1. I centri abitati sono le parti del territorio comunale delimitate dai perimetri delle UTOE e occupate dalle urbanizzazione del suolo, dalla presenza intensiva di attività di tipo non agricolo e dalle previsioni delle trasformazioni di Regolamento Urbanistico.
2. Al loro interno il Regolamento Urbanistico è finalizzato al consolidamento allo sviluppo e al riordino delle funzioni che vi vengono svolte, secondo i principi fissati dal Piano Strutturale.
3. Il Piano Strutturale individua nel territorio comunale la presenza dei centri abitati del Capoluogo, di S. Francesco - Stentatoio, Palaie, Diacceto, Borselli, Consuma, Raggioli, Fontisterni, Paterno, Carbonile, e Vicano.
4. I perimetri dei centri abitati sono individuati dal Piano Strutturale come delimitazioni degli ambiti delle Unità Territoriali Organiche Elementari. Le diverse configurazioni determinate dal Regolamento Urbanistico conseguenti a rettifiche non sostanziali per passaggio di scala, riferimento ad elementi fisici e realtà locali, non si configurano come modifiche al Piano Strutturale. All'interno è delimitato il perimetro dei centri edificati attuali ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 1/2005, ove non coincidente con i centri edificati attuali, rappresenta la delimitazione futura degli stessi al momento della saturazione della sostenibilità per le trasformazioni inseribili nei perimetri delle UTOE.
5. I centri abitati sono a loro volta suddivisi in zone in cui sono individuate funzioni di tipo prevalente, sia di tipo residenziale che produttivo o per servizi nonché aree agricole interne soggette a particolare normativa di cui all'articolo 38.
6. I centri abitati sono rappresentati nella cartografia di progetto in scala 1/2000.
7. All'interno dei centri abitati il Regolamento Urbanistico individua zone omogenee A costituenti le parti interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale ovvero parti circostanti o disgiunte che possono considerarsi integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Sulla base del riconoscimento di funzioni prevalenti individua: zone omogenee B prevalentemente residenziali totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A; zone C prevalentemente residenziali di espansione, D prevalentemente produttive di espansione e saturazione ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. Inoltre sono inclusi nel loro perimetro aree e edifici di cui al precedente articolo 30 ex 27, zone F di cui al precedente articolo 29 ex 25 delle presenti norme.

8. All'interno del perimetro dei centri abitati sono individuate le aree e i fabbricati per i quali gli interventi sono disciplinati dalle norme del presente Titolo. Salvo i casi di utilizzazioni espressamente previste, nei lotti liberi e nelle aree agricole incluse nei centri abitati vale la disciplina dell'art. 41 ex 38 o l'uso a parco o a giardino. Non è consentita la realizzazione di alcun fabbricato.

9. Per i singoli edifici esistenti con destinazione diversa rispetto a quella prevalente si potranno effettuare gli interventi ammessi per la zona stessa.

10. Per la attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici si dovrà in ogni caso procedere alla assegnazione di una classe di fattibilità secondo le modalità contenute nel Supporto Geologico Tecnico di cui al punto 6 del comma 5 dell'articolo 1 delle presenti norme.

Art. 64 Le zone A - Centri storici

1. Negli ambiti delle UTOE sono state confermate, ridefinite o individuate e rappresentate in cartografia di Azionamento in scala 1/2000 le zone omogenee A ai sensi ed ai fini dell'art. 2 del D.M. n. 1444 del 2/4/1968 suddivise in sottozone A1 e A2. Nelle sottozone A1 e A2 tutti gli interventi ammissibili sono in funzione del mantenimento e della valorizzazione attraverso un adeguamento funzionale compatibile con tipologie e caratteri architettonici, degli edifici, delle aree e degli spazi esistenti.

2. Le sottozone A1 comprendono edifici, infrastrutture, impianti, spazi liberi pubblici e privati in settori di territorio comunale che presentano congiuntamente i seguenti caratteri:

- 1) coincidono con luoghi nei quali - per la presenza o contiguità di fortezze, ville nobiliari, chiese, conventi, aree di produzione, punti di mercato - si sono gradualmente formati per secoli insediamenti urbani, fino alla metà del secolo ventesimo.
- 2) per gli abitanti di larga parte dell'area geografica oggi delimitata dai confini del Comune, sono stati -e sono in parte tutt'ora- luoghi privilegiati di incontro e di scambio per il permanervi, nel corso del tempo di funzioni amministrative, di mercato, di culto, non disgiunte da residenze;
- 3) rivestono interesse storico, artistico, architettonico, urbanistico per età, per la posizione occupata, per la qualità della trama e del disegno urbano, per la quantità, al loro interno, di edifici e di altre opere di interesse storico e/o artistico e per la frequenza, anche su edifici di interesse minore, di ornamenti di accurata fattura artigianale.

3. Nelle sottozone A1 gli interventi ammissibili in base alla classificazione degli edifici, i progetti, i piani particolareggiati, i piani di recupero, sono subordinati al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) Divieto di nuovi volumi edilizi:
- 2) Divieto di ampliare le "superfici coperte"
- 3) Obbligo di conservare su strade, piazze, altre aree pubbliche inedificate, e su spazi privati, sia gli allineamenti, che le altezze esistenti prima dell'adozione delle presenti norme, escludendo però allineamenti e altezze derivanti da aggiunte e superfetazioni storicamente e stilisticamente improprie.
- 4) Obbligo di valorizzare intrinsecamente, in tutti gli edifici, tutte le opere e finiture di pregio e/o di accurata fattura artigianale esistenti all'interno, sulle pareti esterne, nelle "superfici libere di pertinenza" e sulle recinzioni di tali superfici.

4. Le sottozone A2 identificano settori urbanizzati all'interno e fuori delle UTOE che presentano i seguenti caratteri:

- 1) La loro formazione risale a secoli immediatamente successivi a quelli di formazione dei centri storici o conclusa nella prima metà del XX secolo
- 2) Possiedono solo in parte interesse storico - architettonico ma sono tuttora strutturati secondo l'impianto urbanistico formatosi storicamente.

5. Fermo restando quanto stabilito al comma successivo per gli edifici esistenti alla data di approvazione del RU in sottozona A2 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo le classi di intervento stabilite per ogni edificio. Per gli edifici di classe III, ove questo sia fisicamente possibile, oltre all'indice residuo derivante dalla volumetria esistente divisa per l'altezza virtuale corrispondente alle diverse destinazioni d'uso, sono consentiti interventi di ampliamento *à tantum* fino ad aumentarne la consistenza attuale di una quota non superiore al 20%. Non è consentito realizzare ampliamenti che portino ad ottenere una superficie coperta superiore al 75% dell'area del lotto complessivamente interessato, né a peggiorare rapporti esistenti se già superiori e senza che ciò possa determinare aumento dell'altezza massima esistente. Non sono ammessi ampliamenti dei volumi accessori all'interno delle aree di pertinenza degli edifici principali.

6. Nelle zone di cui al presente articolo sono altresì da rispettare le disposizioni di cui al Titolo VIII "Norme generali di tutela".

In deroga a quanto sopra previsto, l'immobile ubicato in frazione Consuma Via Casentinese 262, 264, 266, identificato al N.C.E.U. al Foglio 21 particella 69, può essere assoggettato, sulla base di Piano di Recupero redatto ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78 e dell'ex art. 80 ora soppresso delle vecchie N.T.A., anche a interventi di Ristrutturazione Urbanistica.

In deroga a quanto sopra previsto, l'immobile ubicato in località Paterno Via Vallombrosana n. 44, identificato al N.C.E.U. al Foglio 51 particella 149 sub 2, 4, 7, può essere assoggettato, sulla base di Piano di Recupero

redatto ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78 e dell' ex art. 80 ora soppresso delle vecchie N.T.A., anche a interventi di Ristrutturazione Urbanistica.

7. È sempre consentito il recupero abitativo e non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:

- supermercati e commercio all'ingrosso attività artigianali inquinanti (anche sotto il profilo acustico), ivi compresa la riparazione di veicoli, magazzini e/o depositi, attività comunque industriali.

8. Il sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia può negare cambi, ampliamenti o modifiche delle destinazioni d'uso, qualora si verifichi uno dei seguenti motivi:

- 1) Incompatibilità con la tipologia della struttura edilizia e del contesto ambientale.
- 2) Aumento del carico urbanistico.

9. Nella sottozona A2 lungo via della Rimembranza perimetrata con apposito tratteggio e lettera A è possibile, tramite progetto unitario, non convenzionato, realizzare l'allineamento delle gronde sul fronte strada alla gronda di maggiore altezza anche con aumento delle volumetrie del sottotetto a condizione che non si creino nuove unità immobiliari.

Art. 65 Zone edificate prevalentemente residenziali
--

1. Sono le zone incluse all'interno del perimetro dei centri abitati in cui la residenza è prevalente rispetto alle altre funzioni ammesse.

2. Gli interventi dovranno incentivare l'uso corretto del patrimonio esistente garantendo la permanenza delle funzioni residenziali integrate con le altre compatibili e migliorando le condizioni di vivibilità.

3. Le zone urbane a prevalente funzione residenziale sono rappresentate nelle tavole di progetto del Regolamento Urbanistico in scala 1/2000.

4. Le zone edificate prevalentemente residenziali sono classificate B ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 ed articolate in sottozona "B1 edificate" e nelle quali possono essere ammessi gli ampliamenti una tantum di cui al successivo comma, "B2 edificate di integrazione" sono le aree ancora libere nelle quali possono essere ammesse nuove edificazioni, "BL edificate per lottizzazioni da completare" nelle quali restano valide le previsioni convenzionate e gli edifici già costruiti sono considerati come esistenti senza possibilità di ampliamenti, ad eccezione di quelli autorizzati nella costruzione prima della approvazione del P.S. e conseguenti RU.

5. Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del RU in sottozona B1 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo le classi di intervento stabilite per ogni edificio. Per gli edifici di classe III, ove questo sia fisicamente possibile, oltre all'indice residuo derivante dalla volumetria esistente divisa per l'altezza virtuale corrispondente alle diverse destinazioni d'uso, sono consentiti interventi di ampliamento una

tantum fino ad aumentarne la consistenza attuale di una quota non superiore al 20%, o ad essa superiore per consentire il raggiungimento di una superficie utile lorda complessiva non superiore a 150mq anche su due piani. Non è consentito realizzare ampliamenti che portino ad ottenere una superficie coperta superiore al 75% dell'area del lotto complessivamente interessato, né a peggiorare rapporti esistenti se già superiori e senza che ciò possa determinare aumento dell'altezza massima esistente. Non sono ammessi ampliamenti dei volumi accessori all'interno delle aree di pertinenza degli edifici principali. Fa eccezione a quanto sopra l'edificio ubicato in località Diacceto ex lottizzazione Crocellina individuato con apposito segno grafico (*) per il quale è consentito l'ampliamento tantum in misura non superiore a mq.80 di SUL su un max di 2 piani fuori terra.

Nell'area di San Francesco appositamente perimetrata e con sigla **Ri** è ammessa la ristrutturazione urbanistica con sopraelevazione tramite il recupero delle volumetrie esistenti:

Nell'area di Palaie appositamente perimetrata e individuata con lettera "C" è possibile, tramite Piano di Recupero, prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso in residenza e mantenimento di una superficie utile netta di almeno mq 100 al piano terreno nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni di carattere geologico di cui alla scheda di fattibilità n° 31.

6. In alternativa a quanto previsto al comma precedente, sempre per edifici di classe III, sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti ed incremento degli stessi di una quota non superiore al 25% della consistenza attuale e della altezza massima esistente purché si migliorino le dotazioni degli standards attuali in maniera significativa, in particolare per verde e parcheggi pubblici.

7. Gli interventi di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo sono ammessi solo dopo che siano stati conclusi tutti gli atti derivanti da precedenti impegni convenzionali, da previsioni di piani urbanistici, di concessioni o licenze edilizie, relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o di altri impegni assunti al momento della realizzazione degli edifici.

8. Salvo quanto previsto in RU in Schede di Interventi negli Ambiti di trasformazione i PdR a fini abitativi di edifici esistenti alla data di approvazione del RU potranno usufruire di una maggiorazione aggiuntiva del 10% della volumetria esistente da trasformare in SUL secondo quanto disposto al comma 5 qualora le unità abitative realizzate siano non inferiori a sei e di esse 1/3 sia per convenzione destinato al mercato dell'affitto a canoni concordati con l'Amministrazione Comunale per un periodo non inferiore a 10 anni.

9. Sono ammessi i frazionamenti della consistenza attuale degli edifici nel limite delle unità che nello stato attuale sono identificabili come autonome censibili catastalmente e purché non si alterino i caratteri storici ed architettonici meritevoli di tutela per gli edifici degli Elenchi A e B e delle Classi I° e II°. Non saranno ammessi in ogni caso per ogni organismo alloggi di superficie utile abitabile netta inferiore a mq. 42. Gli interventi sugli edifici di classe I che prevedono un incremento delle unità immobiliari dovranno essere

sottoposti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio che dovrà valutare l'ammissibilità del progetto in relazione ai valori storici documentali presenti e di cui il progetto ne richiede la trasformazione. Il progetto dovrà essere accompagnato dalla documentazione prevista al precedente art 14. In deroga a quanto sopra previsto l'immobile ubicato in Pelago capoluogo via vallombrosana, 37 loc. Fornace, rappresentato al catasto fabbricati nel foglio n° 26 da porzione della particella 36 può essere assoggettato a piano di recupero redatto ai sensi dell'articolo 27 della legge 457/78 e dell'ex articolo 80 ora soppresso delle presenti N.T.A. che prevede intervento di sostituzione edilizia così come definito dall'articolo 78 comma 1 lettera H della L.R. 1/2005 con la ricostruzione massima del volume preesistente.

10. Sulle tavole di Azzonamento in scala di 1/2000, nelle sottozone B2, sono indicati gli interventi di nuova costruzione residenziale, con diversa simbologia grafica. Gli interventi in sottozone B2 sono finalizzati al miglioramento della qualità e funzionalità urbana attraverso la contestuale realizzazione di interventi di interesse generale ricompresi in Ambito di intervento. Se nella zona sono esclusivamente indicati la SUL e il numero di piani ammissibili si potrà procedere con intervento edilizio diretto. In presenza invece di perimetrazioni per interventi unitari, negli "Ambiti di Trasformazione e Schede allegate" si dovrà procedere secondo le indicazioni da queste fissate per ciascun intervento e relative alle opere di urbanizzazione necessarie, alla cessione delle aree pubbliche e ad altre condizioni particolari o speciali.

La realizzazione degli interventi previsti nella zona B2 di San Francesco con asterisco (SUL 450) nell'area sovrastante la casa di cura sono subordinati alla presentazione di un progetto unitario convenzionato e alla cessione dell'area adiacente la scuola media con sopra riportato asterisco. All'interno di detta zona il Progetto unitario dovrà prevedere aree per la sosta pubblica e privata nella misura minima secondo quanto previsto dalle norme vigenti e dalla presente disciplina; le aree per la sosta dovranno essere localizzate il più possibile vicine agli insediamenti esistenti.

La zona B2 appositamente perimetrata del Capoluogo lungo via di Diacceto (mq. 300) è sottoposta a progetto unitario convenzionato con realizzazione e cessione delle aree di verde pubblico e di sosta.

Le zone B2 di Pelago Capoluogo lungo via Vallombrosana (mq 150,00) e di San Francesco via Il Tirolo sono eseguibili con intervento diretto (Permesso di Costruire) previa realizzazione di interventi di interesse generale finalizzati al miglioramento della qualità e funzionalità urbana della zona.

La zona B2 di Paterno lungo via di Campicuccioli (mq 400 di SUL per residenza e mq 100 per commercio) e quella sull'angolo di via Stradone (mq 300 di SUL per residenza e mq 200 per commercio) sono subordinate a progetto unitario convenzionato con monetizzazione delle aree per la sosta e per il verde a giudizio degli organi tecnici dell'Amministrazione.

Per le zone B2 localizzate rispettivamente a San Francesco in località Albereta fra la ferrovia e via I Maggio (SUL mq 450) e a Diacceto in prossimità di via Santoni (SUL mq.400) sono sottoposte a progetto unitario convenzionato con delle aree per la sosta pubblica e privata nella misura minima prevista dalle norme vigenti e

dalla presente disciplina con monetizzazione delle aree a verde secondo le procedure stabilite dall'Amministrazione comunale.

11. Per gli ambiti perimetrati di cui al precedente comma sono stati elaborati in “Ambiti di Trasformazione”, schemi di intervento con funzione di piani guida, contenenti indicazioni preferenziali circa accessi, viabilità e posizione dei fabbricati, che dovranno essere rispettati in sede di progetto edilizio, a meno che non venga dimostrata con adeguate analisi la validità di soluzioni alternative. In tal caso sarà in ogni caso necessaria la predisposizione di progetto unitario convenzionato ai sensi delle presenti norme

12. In ogni caso la nuova edificazione dovrà rispettare, oltre ai parametri indicati in “Schede di intervento” quelli più generali riportati in Regolamento edilizio relativi a distanze dai confini da pareti finestrate, i parametri relativi alla permeabilità dei suoli e ai vincoli eventualmente esistenti nella zona. Le indicazioni riportate negli “Ambiti di Trasformazione” e nelle schede allegate fissano criteri prestazionali e non indicano specifiche destinazioni d'uso delle aree. I progetti ed i piani attuativi, quando richiesti, dovranno quindi interessare tutta l'area inclusa nei perimetri.

13. Le prescrizioni di cui al presente articolo interessano sia gli interventi relativi alla residenza che quelli per le altre destinazioni presenti e compatibili.

14. La indicazione dei parametri dimensionali massimi ammessi mantiene la propria efficacia anche successivamente alla realizzazione degli edifici.

15. Ogni intervento di nuova costruzione è subordinato al reperimento di aree per parcheggio secondo le prescrizioni di legge, da vincolare nel tempo a questa specifica destinazione, oltre quelli di uso pubblico ai sensi delle norme vigenti che potranno essere monetizzati secondo le procedure previste dalla presente disciplina. Negli interventi di ristrutturazione, frazionamento o ampliamento degli edifici esistenti la dotazione di posti auto per ogni unità immobiliare dovrà essere garantita in tutti i casi in cui vi sia la possibilità di reperirli.

16. Per le aree libere ricomprese in sottozone BL resta in vigore la disciplina stabilita dalle delibere di approvazione e dalle convenzioni e modifiche eventualmente introdotte con successive delibere. Ove le delibere di modifica delle convenzioni, approvate successivamente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico prevedano il cambio di destinazione degli edifici o di parti non realizzate, le modifiche stesse saranno ammissibili solo relativamente al mantenimento delle quote di volumetrie residenziali non realizzate purché:

- non venga superato il limite massimo ammesso in lottizzazione originaria per quella destinazione
- le modifiche siano ricomprese in un progetto unitario esteso al già realizzato
- vengano completate le urbanizzazioni con miglioramento generale della dotazione di standard per parcheggi e verde

- l'intervento sia sottoposto alla procedura prevista dalle norme vigenti per i piani attuativi

Nelle aree di cui ai commi precedenti e salvo quanto previsto al comma 16 del presente articolo, è possibile se consentito dalle norme vigenti in materia il completamento e l'ampliamento degli edifici esistenti.

17. Nelle aree di cui al presente articolo è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale. Sono inoltre consentite destinazioni compatibili di tipo:

- artigianale, limitatamente ad unità di superficie non superiore a mq. 250, con esclusione delle attività inquinanti che trasmettano all'esterno fumi, calore, vibrazioni o rumori di intensità superiore a quelli fissati dal Piano del rumore vigente al momento, che comportino la presenza di materiali infiammabili o comunque pericolosi, che risultino moleste, anche per volume di traffico od occupazione di parcheggi pubblici;
- per commercio al minuto, limitatamente agli esercizi con superficie di vendita fino a mq. 250;
- turistiche e ricettive, fino ad un massimo di 15 posti-letto per ogni esercizio;
- direzionale e di servizio;
- sportive o ricreative e di ristorazione.

18. Nelle aree di cui al presente articolo possono essere ammesse destinazioni di pubblico spettacolo e di trattenimento (quali discoteche, sale da ballo, piani bar) a condizione che gli esercizi siano dotati di parcheggi pertinenziali propri e fermo restando quanto disposto dall'ex art. 61 ora 64 comma 7

19. Per la attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici si dovrà in ogni caso procedere alla assegnazione di una classe di fattibilità secondo le modalità contenute nel Supporto Geologico Tecnico di cui al punto 6 del comma 5 dell'articolo 1 delle presenti norme.

Art. 66 Le aree prevalentemente produttive

1. Le zone urbane a prevalente funzione produttiva sono quelle in cui la presenza di questa attività è prevalente rispetto alle altre funzioni esistenti e/o ammesse. Sono rappresentate all'interno del perimetro dei centri abitati nelle tavole di progetto del Regolamento urbanistico in scala 1/2000.

2. In queste aree sono consentiti gli interventi finalizzati all'uso corretto del patrimonio esistente, alla permanenza delle funzioni produttive integrate con le altre compatibili, migliorando le condizioni generali dell'insediamento con particolare riguardo all'inserimento ambientale.

3. Le zone prevalentemente produttive sono classificate D ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e definite nel Regolamento Urbanistico come sottozone:

- “D1.attrezzature ricettive alberghiere” - ricomprendono aree destinate alle nuove strutture turistico ricettive e alberghiere;
- “D2 artigianali e industriali” - ricomprendono aree artigianali e industriali edificate e di saturazione nonché, con diverso simbolo grafico (p), aree destinate a nuovi insediamenti;
- “D2L edificate per lottizzazione da completare”

4. Per gli edifici esistenti in sottozona D2 sono ammessi interventi di frazionamento o accorpamento in modo da ottenere unità produttive di dimensioni diverse dalle attuali.

5. Per gli edifici esistenti in sottozona D2, ove non diversamente classificati, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Per gli edifici ove questo sia fisicamente possibile potranno essere ammessi interventi di ampliamento fino ad aumentare la consistenza attuale, con riferimento al parametro di SUL, di una quota non superiore al 20% senza che ciò possa determinare aumento dell'altezza massima esistente. Non è consentito realizzare ampliamenti che portino ad ottenere una superficie coperta superiore al 50% dell'area del lotto complessivamente interessato, né a peggiorare rapporti esistenti se già superiori. Non sono ammessi ampliamenti dei volumi accessori all'interno delle aree di pertinenza degli edifici principali. Sono inoltre ammessi gli ampliamenti strettamente necessari per la formazione di volumi tecnici, necessari per il miglioramento della conduzione dell'attività produttiva, nonché gli interventi tendenti al riordino e al riaccorpamento di volumi secondari esistenti nel resede, previa demolizione degli stessi.

6. In alternativa agli interventi di cui al comma precedente, sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti ed incremento degli stessi di una quota non superiore al 25% della consistenza attuale e della altezza massima esistente purché si migliorino le dotazioni degli standard attuali in maniera significativa, in particolare per verde e parcheggi pubblici.

7. Gli ampliamenti, ad eccezione dei volumi tecnici, potranno essere ammessi a condizione che venga dimostrata l'esistenza di una quota di parcheggi privati, anche interrati, pari ad 1 mq ogni 10 mc del volume complessivo risultante dopo l'intervento.

8. Nelle sottozone D2L resta in vigore la disciplina stabilita dalle delibere e dalle convenzioni nonché dalle modifiche introdotte con successive varianti. Nelle sottozone D2L agli edifici già realizzati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico si applica la disciplina prevista dal presente articolo relativamente agli edifici esistenti.

8bis. Nella zona produttiva di Stentatoio per ogni attività produttiva in essere sono consentiti ampliamenti a tantum della SUL fino ad un massimo di mq. 100 subordinatamente al rispetto delle norme in materia di pericolosità idraulica.

9. Sulle tavole di Azzonamento in scala di 1/2000 sono indicati gli interventi di nuova costruzione artigianale e industriale nonché, con diversa simbologia grafica, quelli di nuova costruzione di strutture turistico - ricettive.

Se nella zona sono esclusivamente indicati i metri quadrati di SC o di SUL e altezza massima. In presenza invece di perimetrazioni che rimandino, in tavole di “Azzonamento” a piani attuativi corrispondenti ad Ambiti contrassegnati con toponimo e numerazione, si dovrà procedere secondo le indicazioni contenute nel Fascicolo “Ambiti di Trasformazione” e Schede di Intervento.

10. Le nuove costruzioni dovranno rispettare, oltre ai parametri indicati dal piano, quelli più generali riportati in Regolamento Edilizio relativi a distanze dai confini, da pareti finestrate, alla permeabilità dei suoli e ai vincoli eventualmente esistenti nella zona. Per ogni intervento di nuova costruzione dovranno essere reperite aree per parcheggio secondo le prescrizioni di legge, da vincolare nel tempo a questa specifica destinazione. Le aree di cui al presente articolo, incluse o meno nel perimetro degli Ambiti di intervento unitario concorrono tutte alla determinazione delle possibilità edificatorie dell'espansione. Le indicazioni grafiche riportate negli Ambiti di Trasformazione e nelle schede fissano dei criteri prestazionali e non indicano specifiche destinazioni d'uso delle aree. I progetti ed i piani attuativi, quando richiesti, dovranno quindi interessare tutta l'area inclusa nei perimetri.

A servizio di attività produttive aventi SUL minima di 500 mq è consentita in aggiunta della SUL una superficie massima di mq. 150 da destinare a due abitazioni, delle quali una per il custode e l'altra per il proprietario dell'attività produttiva, con vincolo di pertinenzialità e con la limitazione che la superficie coperta del lotto produttivo non sia superiore al 75% della superficie del lotto medesimo e senza che l'ampliamento possa determinare aumento dell'altezza massima dell'edificio esistente.

11. Per le aree ricomprese nei perimetri di intervento unitario, sono stati elaborati ed allegati al Regolamento urbanistico schemi di intervento con funzione di piani guida e relative schede descrittive raccolte in Ambiti di Trasformazione. Gli schemi e le schede contengono, oltre ai parametri inderogabili fissati per l'edificazione, indicazioni preferenziali circa accessi, viabilità e posizione dei fabbricati. Parametri e indicazioni dovranno essere rispettati in sede di formazione del PLV di cui all'ex art 79 ora soppresso, a meno che non venga dimostrata con adeguate analisi e su parere della Commissione Edilizia, la validità di soluzioni alternative. In tal caso sarà in ogni caso necessaria la predisposizione di un piano urbanistico attuativo.

In località Vicano, scheda 9.2 dio Petrella , in caso di decadenza o modifica secondo le procedure di legge della lottizzazione convenzionate, è ammessa anche la destinazione commerciale. Non è ammessa la destinazione residenziale

12. Le disposizioni di cui al presente articolo interessano sia gli interventi relativi alle attività produttive in generale, che quelli previsti per altre destinazioni compatibili.

13. La indicazione dei parametri dimensionali massimi ammessi mantiene la propria efficacia anche successivamente alla realizzazione degli edifici.

14. Nelle aree di cui al presente articolo, è possibile ai sensi del comma 2 lettera d) dell'articolo 55 della legge regionale 1/2005 l'edificazione di completamento e l'ampliamento degli edifici esistenti.

15. Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del RU con destinazione residenziale sono ammessi gli interventi edilizi di cui ai precedenti ex articoli 60 e 61 ora 63 e 64, ad esclusione delle disposizioni sulle destinazioni d'uso consentite.

16. Nelle zone produttive e relativamente alle sottozone D1 e D2, sono ammesse rispettivamente: solo le attività turistico ricettive; solo le attività produttive industriali ed artigianali inclusa la commercializzazione dei beni di produzione propria nonché la fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere od alla prestazione di servizio, attività direzionali o di servizio alle attività produttive. In deroga a quanto previsto, per l'immobile a destinazione artigianale e residenziale ubicato in Frazione Diacceto, via Ermenegildo Santoni n.c. 40 e 42, identificato al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 11 particella 224 subalterni 1 e 2, può essere assoggettato, sulla base di Piano di Recupero redatto ai sensi della Legge 457/78 e delle presenti norme, al cambio di destinazione del piano seminterrato da artigianale a civile abitazione con la formazione di tre appartamenti e posti auto pertinenziali, precisando che il piano terreno rialzato è già destinato a civile abitazione.

17. Per gli edifici che ospitano attività diverse da quella artigianale e industriale attualmente esistenti in queste zone non è ammessa la variazione od il subentro di attività diverse dalle attuali. In caso di interventi edilizi che eccedano la manutenzione straordinaria e il restauro conservativo si dovrà ripristinare la destinazione artigianale o industriale, ad eccezione della destinazione residenziale, di cui è consentito il permanere. In deroga a quanto sopra previsto l'immobile attualmente a destinazione commerciale e residenziale ubicato in frazione Diacceto Via S.Builla n.29 identificato al N.C.E.U. al Foglio di mappa n.11 dalla particella 166 può essere assoggettato sulla base di Piano di Recupero redatto ai sensi della L.457/78 e dell'ex art.80 ora soppresso delle vecchie N.T.A. ad un ampliamento del 20% della SUL come previsto dal precedente comma 5 e ad un cambio d'uso dell'intero immobile a civile abitazione.

18. Negli edifici ricompresi in sottozona D2 sono inoltre consentite attività sportive che si svolgono prevalentemente al chiuso. È consentita la ristrutturazione degli edifici esistenti per la realizzazione delle opere e dei servizi strettamente necessari al funzionamento delle attività compatibili, con esclusione delle attività accessorie e non pertinenti, quali quelle di ristorazione o ricettive. In caso di cessazione della attività o di sua trasformazione le strutture eventualmente realizzate dovranno essere riconvertite alla funzione produttiva. La realizzazione degli interventi è attuata con concessione edilizia diretta convenzionata in caso che i complessi o gli interventi non superino i 250 mq. di superficie utile degli immobili necessari. Negli altri casi dovrà essere predisposto un piano attuativo. Per le attività esistenti, nel caso siano richiesti interventi di modifica della attuale conformazione, si dovrà procedere alla verifica delle condizioni generali di compatibilità e alla successiva attuazione degli interventi necessari con le modalità di cui al presente comma.

19. Per la attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici si dovrà in ogni caso procedere alla assegnazione di una classe di fattibilità secondo le modalità contenute nel Supporto Geologico Tecnico e di quanto contenuto nelle presenti norme.

20. Nell'area appositamente perimetrata in località Valle Vecchia nel Capoluogo sono individuati due comparti (I e II) in ciascuno dei quali è possibile realizzare mq 150 di SUL con destinazione residenziale. I due comparti sono subordinati alla presentazione di un progetto unitario convenzionato e subordinatamente alla eliminazione con eventuale recupero di tutti i manufatti legittimi urbanisticamente ma in contrasto con i valori paesaggistici dei luoghi.

Art. 67 Le zone di espansione dell'abitato

1. Nei centri urbani del Capoluogo e delle frazioni di S.Francesco-Stentatoio, Consuma, Borselli, Diacceto, Paterno, Fontisterni, Palaie, sono previste zone destinate alla espansione residenziale dell'abitato per soddisfare le condizioni poste dal Piano strutturale.

2. Le zone sono rappresentate sulle tavole di progetto in scala 1/2000.

3. Le zone di espansione dell'abitato sono classificate C ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

4. Sulle tavole di progetto in scala di 1/2000 sono indicati gli interventi di espansione urbana previsti dal Regolamento urbanistico. In conformità a quanto previsto per gli "Ambiti di Trasformazione" e relative "Schede di Intervento", si dovrà procedere secondo le indicazioni da queste fissate per ciascun intervento e relative alle opere di urbanizzazione necessarie, alla cessione delle aree necessarie, alle condizioni temporali di fattibilità ed altre condizioni particolari o speciali.

5. La nuova edificazione dovrà rispettare, oltre ai parametri indicati dal piano, quelli più generali riportati in Regolamento Edilizio relativi a distanze dai confini, da pareti finestrate, alla permeabilità dei suoli e ai vincoli eventualmente esistenti nella zona. Le aree incluse nel perimetro delle zone concorrono tutte alla determinazione delle possibilità edificatorie dell'espansione urbana. Le indicazioni grafiche riportate negli Ambiti di Trasformazione e relative Schede fissano parametri prestazionali e non indicano specifiche destinazioni d'uso delle aree. I progetti ed i piani attuativi, quando richiesti, dovranno quindi interessare tutta l'area inclusa nei perimetri.

6. Per tutti questi interventi sono stati elaborati ed allegati al Regolamento urbanistico i piani guida, contenenti indicazioni preferenziali circa accessi, viabilità e posizione dei fabbricati, che dovranno essere rispettati in sede di formazione del PLV di cui all' ex art 79 ora soppresso, a meno che non venga dimostrata con adeguate analisi la validità di soluzioni alternative. In tal caso sarà in ogni caso necessaria la predisposizione di un piano urbanistico attuativo legge regionale 65/14 capo II (Finalità, contenuti e procedure di approvazione dei piani attuativi e del progetto unitario convenzionato).

7. Le prescrizioni di cui al presente articolo interessano sia gli interventi relativi alla residenza che quelli previsti per altre destinazioni compatibili. Sulle tavole sono indicate le destinazioni diverse cui è fatto obbligo attenersi, congiuntamente a quanto indicato per i parametri dimensionali.

8. La indicazione dei parametri dimensionali massimi ammessi mantiene la propria efficacia anche successivamente alla realizzazione degli edifici.

9. Per ogni intervento di nuova costruzione dovranno essere reperite aree per parcheggio secondo le prescrizioni di legge, da vincolare nel tempo a questa specifica destinazione.

10. In queste zone è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale. Sono inoltre consentite destinazioni compatibili di tipo produttivo, commerciale, turistico e ricettivo, direzionale e di servizio, sportivo o ricreative e di ristorazione con esclusione delle attività inquinanti che trasmettano all'esterno fumi, calore, vibrazioni o rumori di intensità superiore a quelli fissati dal Piano del rumore vigente al momento, che comportino la presenza di materiali infiammabili o comunque pericolosi, che risultino moleste, anche per volume di traffico od occupazione di parcheggi pubblici.

11. Per la attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici si dovrà in ogni caso procedere alla assegnazione di una classe di fattibilità secondo le modalità contenute nel Supporto Geologico Tecnico di cui al punto 6 del comma 5 dell'articolo 1 delle presenti norme.

Art. 68 Zone di recupero e riqualificazione urbana

1. Sono indicati come zone di recupero attraverso Ristrutturazione urbanistica o Piani di Recupero Urbani integrati (PRU) i settori di territorio all'interno delle UTOE già urbanizzati e destinati alla trasformazione degli insediamenti esistenti attraverso elaborazione di appositi interventi unitari.

2. Gli ambiti di intervento includono settori del territorio che per previsione di Piano sono da interessare con nuove strutture edilizie, nuove infrastrutture, nuovi impianti e arredi a verde vivo ed i cui edifici saranno da utilizzare a fini residenziali e di attività pubbliche e/o di interesse generale connessi alla residenza nonché ad attività commerciali.

3. Le aree sono indicate in tavole di Azzonamento in scala 1/2000 con propria perimetrazione contrassegnata dall'indicazione degli strumenti attuativi previsti. In conformità a quanto previsto per gli "Ambiti di Trasformazione" e relative "Schede di Intervento", si dovrà procedere secondo le indicazioni da queste fissate per ciascun intervento e relative alle opere di urbanizzazione necessarie, alla cessione delle aree necessarie, alle condizioni temporali di fattibilità ed altre condizioni particolari o speciali.

4. Gli interventi dovranno rispettare, oltre ai parametri indicati dalle "Schede di Intervento", quelli più generali riportati in Regolamento Edilizio relativi a distanze dai confini, da pareti finestrate, alla permeabilità dei suoli

e ai vincoli eventualmente esistenti nella zona. Le indicazioni riportate nelle “Schede di Intervento” fissano parametri prestazionali e non indicano specifiche destinazioni d'uso delle aree. I progetti ed i piani attuativi dovranno quindi interessare tutta l'area inclusa nei perimetri.

5. Per alcuni degli interventi previsti sono stati elaborati in “Ambiti di Trasformazione” schemi guida contenenti indicazioni preferenziali circa accessi viabilità modifica dei fabbricati; nonché Schede di Intervento con l'indicazione dei parametri prestazionali. A tali indicazioni dovranno essere ricondotti i Piani Attuativi. Ove sia disponibile esclusivamente la Scheda di Intervento è possibile la proposta di configurazioni urbane da sottoporre ad approvazione preventiva. In ogni caso gli interventi dovranno seguire la procedura previste dalle norme vigenti.

6. Per l'intervento PRU di del Capoluogo è redatta una scheda con i parametri prestazionali ed il corrispondente Piano Guida in “Ambiti di Trasformazione”. Fino alla approvazione dei Piani Urbanistici Esecutivi o dei Progetti Unitari Convenzionati è ammessa solo la realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse.

7. In mancanza della scheda di fattibilità allegata al Supporto Geologico Tecnico di cui al punto 6 del comma 5 dell'articolo 1 delle presenti norme, per la attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici si dovrà in ogni caso procedere alla assegnazione di una classe di fattibilità secondo le modalità contenute nello stesso Supporto Geologico Tecnico

Art. 69 Aree a verde privato

1. Le aree destinate in Regolamento Urbanistico a giardini pertinenze e servizi privati sono individuate nell'ambito delle UTOE come sottozone H1 ed H2. Le aree non sono conteggiate ai fini degli standard urbanistici di cui al DM 2/4/68 n 1444

- H1: verde privato e aree di pertinenza;
- H2: attrezzature private sportive;

2. Le sottozone H1 destinate a verde privato e ad aree di pertinenza di edifici pubblici e privati sono inedificabili e devono essere mantenute a cura e spese dei proprietari, in particolare per ciò che concerne le alberature e le sistemazioni a verde. È ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria dei piccoli edifici esistenti, senza nessun incremento di volume e delle superfici utili. Nelle sottozone H1 non sono ammesse attività commerciali ed espositive; inoltre non é ammessa la realizzazione di pavimentazioni impermeabili.

3. Le sottozone H2 destinate ed attrezzature private sportive sono sottoposte alle seguenti condizioni:

- Gli impianti scoperti non potranno occupare più del 50% della superficie disponibile e dovranno essere immersi nel verde che deve impegnare almeno il 25% dell'area.
- Gli edifici di servizio all'attività sportiva saranno quelli strettamente necessari per servizi igienici e spogliatoi e comunque non potranno realizzare una SUL superiore a 200 mq in un solo piano
- Può essere ammessa la copertura amovibile degli impianti.

4. La realizzazione e l'uso delle attrezzature private saranno regolati da apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

Art. 70 Verde privato di filtro

1. All'interno e sul contorno degli abitati le tavole di Azzonamento 1/2000 individuano aree a verde privato con funzione ambientale e di salvaguardia dello stato pedologico di superficie nonché di corridoi ecologici e fasce di filtro tra zone omogenee diverse.

2. I suoli interessati da detta destinazione non sono utilizzabili per ubicarvi edifici di sorta, depositi di materiale, orti, capanni, né per ubicarvi reti elettriche o telefoniche su pali, e/o cabine di trasformazione.

3. Le aree di cui al presente articolo non sono utilizzabili per colture comportanti l'uso di fitofarmaci, concimi chimici, anticrittogamici, diserbanti, altri elementi inquinanti e non sono da sottoporre ad aratura con mezzi meccanici.

Gli alberi di media e grande altezza ivi presenti sono da conservare e curare; sono da sostituire quando indispensabile. Ove richiesto da interventi connessi all'attenuazione di inquinamento acustico sono da alberare con querce, lecci, allori, cipressi, aceri, castagni, noci o altre essenze adatte ai caratteri naturali e storici dei luoghi. Sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione. I volumi esistenti, se demoliti e ricostruibili, potranno essere rilocalizzati unicamente in porzioni del lotto non interessate dalla corrispondente campitura.

Art. 71 Parcheggi pertinenziali

1. I parcheggi pertinenziali di cui alla legge n. 122/89 potranno essere realizzati al piano terra di edifici o a livello interrato senza che superficie coperta, superficie utile lorda e volume relativi siano computati nei parametri di utilizzazione del lotto e dell'organismo urbano.

2. I parcheggi interrati dovranno essere realizzati entro terra su tutti i lati, con la sola eccezione delle rampe di accesso. Nel caso di parcheggi realizzati entro terrapieni, terramezzati o saltini già esistenti, è ammesso un lato fuori terra corrispondente alla parete esterna del terrapieno.
3. Nel caso di nuove costruzioni, i parcheggi dovranno essere reperiti preferibilmente all'interno del lotto edificabile del quale costituiscono pertinenza e potranno superare le superfici minime previste dalla legge, sulla base delle esigenze progettuali.
4. Nel caso di parcheggi a servizio di edifici esistenti, essi dovranno essere reperiti nel resede dei medesimi o comunque in aree asservite a vincolo giuridico di pertinenzialità e tali da garantire una reale connessione funzionale fra parcheggi ed edificio.
5. Nel territorio aperto i box interrati sono ammessi se realizzati entro terrapieni, terrazzamenti o saltini già esistenti ammettendo quindi un lato fuori terra corrispondente alla parte esterna del terrapieno.

TITOLO VIII – NORME DI TUTELA

Art. 72 Tutela paesaggistica

1. Nella progettazione di ogni intervento si dovrà porre particolare attenzione al suo inserimento ambientale, alle vedute e alla presenza di elementi già consolidati.
2. Negli interventi di modifica dello stato dei luoghi e nelle lavorazioni e sistemazioni agrarie dovranno essere comunque mantenuti gli elementi tipici del territorio e del paesaggio, costituiti da filari di alberi, muretti perimetrali dei campi o dei bordi delle strade, parchi e giardini storici, tabernacoli, viabilità storica, vegetazione riparia, particolari tipi di bosco (castagneti o pioppete) nonché particolari associazioni arbustive.
3. I piani attuativi comunque definiti o i progetti edilizi dovranno essere accompagnati in ogni caso da una relazione che ne motivi l'inserimento rispetto ai quadri paesistici più significativi costituiti in particolare dai punti panoramici, dalla viabilità di crinale e dai punti di osservazione.

Art. 73 Tutela dei centri storici, dei centri minori, dei Nuclei di Valore e degli edifici esistenti in Territorio Aperto

1. Oltre a quanto previsto in Regolamento Edilizio e non in contrasto con le presenti norme nell'ambito dei centri storici e dei Nuclei di Valore, è prescritta la preservazione dei valori tipologico-documentari e storico-architettonici del patrimonio edilizio-urbanistico e del relativo tessuto viario, nonché, in accordo con le indicazioni del Piano Strutturale, il mantenimento e/o il recupero della funzione residenziale e delle attività tradizionali, migliorando il livello qualitativo della funzione abitativa e la dotazione di servizi pubblici e sociali.
2. In detti ambiti valgono in ogni caso le seguenti disposizioni :
 - a) Non è consentita la pavimentazione di aree scoperte adibite ad orti o giardini, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti.
 - b) Non è consentita l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra.
 - c) Non sono ammesse demolizioni che modifichino tracciati stradali esistenti ad eccezione dei casi in cui ciò risulti da specifica indicazione degli strumenti attuativi.

3 Nel caso di interventi su edifici ad uso residenziale o comunque finalizzati a conseguire l'uso residenziale, ferme restando le prescrizioni conseguenti la classificazione dei singoli edifici, non sono ammessi frazionamenti dai quali risultino alloggi riconducibili a meno di due vani abitabili ciascuno oltre accessori e di superficie non inferiore a quanto previsto per legge. Fanno eccezione a quanto sopra l'immobile ubicato in frazione Consuma Via Casentinese 262, 264, 266, identificato al N.C.E.U. al Foglio 21 particella 69, e l'immobile ubicato nel centro storico del Capoluogo Piazza Ghiberti, 45-46-47 angolo via Roma 1.

4. Gli interventi sulle coperture dovranno in ogni caso evitare alterazioni o innovazione che possano compromettere il carattere tipico e tradizionale. A tal fine valgono le seguenti prescrizioni :

- a) Nel caso di demolizioni e ricostruzioni ovvero di ristrutturazioni, la pendenza delle falde del tetto non potrà superare il 30%, salvo il caso di maggiori pendenze preesistenti ovvero negli interventi in frazione Consuma.
- b) Non è inoltre consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane, se non nel caso di corpi edilizi minori, estranei al tessuto più antico ed ubicati a quota nettamente inferiore rispetto a quella della gronda dell'edificio principale e sempre che non prospettino sulla pubblica via.
- c) Gli interventi sulle coperture degli edifici ricompresi negli Elenchi A e B nonché di quelli di classe I e II non potranno in ogni caso comportare alterazioni, inserimenti o modifiche che ne pregiudichino il carattere tradizionale.
- d) Gli inserimenti di abbaini o finestre a falda per consentire l'accesso alla copertura saranno ammessi solo quando dimostrino la compatibilità dell'intervento con il contesto. Le eventuali finestre da realizzare sulla copertura, ove ammissibili, dovranno avere larghezza non superiore a ml. 1,20 nel caso di abbaini e superficie non superiore a mq. 1,00 nel caso di finestre a filo del manto. Qualora necessiti procedere al rifacimento delle coperture degli edifici di cui al punto c), queste dovranno essere ricostruite con gli stessi materiali e mantenendone il carattere tradizionale.
- e) Nel caso di realizzazione di volumi tecnici ed impianti tecnologici in copertura, qualsiasi sia la tipologia di intervento prevista per l'edificio, i progetti dovranno prevedere posizioni e tecniche esecutive tali da minimizzare l'alterazione delle coperture, fermo restando che gli interventi medesimi non sono ammessi quando l'alterazione da essi introdotta risulti particolarmente pregiudizievole o comunque incompatibile con il valore architettonico, ambientale o tipologico del contesto in cui dovrebbero inserirsi.

5. È sempre ammessa la sostituzione delle coperture piane o semipiane con coperture a falde inclinate, di pendenza contenuta nei limiti prescritti dal presente articolo. È ammessa l'utilizzazione dei sottotetti con le limitazioni previste per le singole classi di intervento. I locali sottotetto già abitabili, ove sottoposti ad interventi che eccedano la manutenzione straordinaria non potranno usufruire delle deroghe previste per gli

immobili vincolati e assimilati di cui all'Elenco A o classe I per il rispetto delle prescrizioni di carattere igienico-sanitario ai fini del mantenimento dell'abitabilità.

6. Edifici esistenti in Territorio Aperto. Casistica delle tipologie aggregative e delle corrispondenti disposizioni di intervento:

- a) Edifici unitari od unitari diacronici: sono rispettivamente gli edifici originati in una sola fase e quelli che sebbene originati da fasi di crescita, sono pervenuti ad una identità architettonica unitaria.
- b) Edifici diacronici: sono gli edifici costituiti da una aggregazione successiva di parti, intorno ad un nucleo abitativo originario.
- c) Edifici di pendio con abitazione sovrapposta al rustico: sono gli edifici sincroni o diacronici che per particolare rapporto con il terreno presentano una duplicità di fronti (abitazione con ingresso a monte e rustico con ingresso a valle).

Per questo tipo di edifici, generalmente, la riutilizzazione residenziale può portare alla realizzazione di una sola unità abitativa per piano a meno che le dimensioni del fabbricato principale e degli annessi consentano la realizzazione di più unità abitative con una superficie media (SUL) di almeno 80 mq di superficie utile netta. In applicazione di tale norma, sulla base di un progetto unitario supportato da un'analisi storico – tipologica e nel rispetto dello schema distributivo originario dell'immobile, l'eventuale residua superficie utile netta inferiore può essere utilizzata per la creazione di una ulteriore unità abitativa di almeno mq 42,00 per piano (art. 50 comma 6 delle presenti N.T.A.). Sono ammesse anche unità abitative a più piani purché lo schema tipologico e distributivo originario lo ammetta (per esempio tipologia a "casa a torre", ecc...). Nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento appartenga al tipo "con abitazione sovrapposta al rustico", quest'ultimo può essere riutilizzato lasciando una superficie fino al massimo del 30%, per vani deposito in relazione alle esigenze del fondo di pertinenza salva l'ipotesi di preesistenza di altri rustici separati che siano ritenuti sufficienti alle esigenze del fondo di pertinenza, nel quale caso il riuso abitativo del rustico potrà essere ammesso integralmente.

Per gli edifici di cui sopra ai fini della presentazione di progetti ai fini della richiesta degli atti abilitativi deve essere presentata la seguente documentazione che in caso di interventi che eccedano la manutenzione straordinaria saranno sottoposti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio; i documenti richiesti sono:

- Ricerca storica con documentazione rilevabile da testi, catasti storici e moderni precedenti quello attuale;
- Rilievo architettonico, strutturale e materico dell'intero organismo edilizio (piante, sezioni, prospetti) con evidenziate le fasi di crescita e trasformazione sulle planimetrie e prospetti tramite individuazione dei punti di cesura, di cambio dei materiali impiegati;

- Documentazione fotografica a supporto delle analisi precedenti sia degli interni che degli esterni e delle pertinenze con indicazione dei punti di ripresa fotografica.

Non sono modificabili:

- Gli elementi strutturali dei nuclei originari dell'edificio;
 - I collegamenti verticali interni ed esterni se originari e comunque se coevi nel processo di trasformazione;
 - Logge e androni;
 - Ogni altro elemento significativo dei caratteri storici e architettonici dell'edificio;
 - Gli elementi della cultura materiale come:
 - Forni interni, esterni e in loggia;
 - pozzi;
 - fontanili, vasche e simili;
 - muri di recinzione se storicamente organici con il complesso;
 - aggetti e tipologia di gronda ove presentino caratteri originari;
 - tabernacoli, lapidi votive o documentarie;
 - arredi vegetazionali;
 - ogni altro elemento della cultura materiale rilevabile anche se non richiamato.
- d) Fienili separati a due piani: sono costituiti in genere da volumi elementari a pianta rettangolare a tetto a capanna con stalla o portico carraio al piano terreno e fienile al primo piano. Possono essere riutilizzati a fini abitativi a condizione che la superficie abitativa, risultante in seguito all'intervento edilizio, non sia inferiore a mq 42, e con le seguenti modalità:
- formazione al piano terreno, in contiguità con la grande apertura frontale ad arco di un vano unitario cucina-soggiorno e di una scala di accesso al piano primo;
 - l'apertura frontale a piano terra potrà essere protetta e con portone in legno o con infisso in ferro e vetro però sempre messo in opera a filo interno con la grande apertura frontale ad arco di portico interno della mazzetta, è ammessa la formazione in contiguità con la grande apertura frontale ad arco di portico interno con una profondità minima di m. 2,00 in quest'ultimo caso l'apertura potrà essere protetta con cancello;

- la suddivisione del primo piano in più vani dovrà essere congruente con l'orditura del tetto a capanna e cioè realizzata con setti perpendicolari ai lati lunghi che diano luogo a vani aventi il lato maggiore corrispondente al fronte timpanato dello edificio;
- nel caso in cui esisteva una scala esterna laterale di accesso al primo piano, essa dovrà essere riutilizzata come elemento distributore;
- le aperture dotate di grigliati in mattoni devono essere mantenute ed eventualmente ripristinate nelle parti deteriorate nelle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, salva la possibilità di dotarle di infissi a filo interno; è ammessa la formazione di un muro di tamponamento interno, fermo restando, all'esterno, la finitura a grigliato;
- è ammessa la formazione nel fronte timpanato tergale (in genere privo di aperture) di due finestre, una al piano terreno ed una privo di aperture) di due finestre, una al piano terreno ed una al piano primo, coassiali al fronte stesso, di dimensioni opportune rispetto a quelle esistenti e dotate, preferibilmente, di infisso metallico a filo esterno.

Nel caso in cui le dimensioni, lo schema tipologico e distributivo originario del fabbricato lo consenta, è ammessa la realizzazione di più unità abitative della superficie utile netta di almeno 80 mq.

- e) Annessi e rustici minori: i rustici minori, quali capanne giustapposte o separate dotate di un solo piano terreno, stalletti, pollai e porcilaie in muratura, tettoie, ecc..., devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive e possono essere riutilizzati ai fini abitativi soltanto se di superficie utile netta di almeno 80 mq. In caso contrario possono essere riutilizzati solo come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione. In deroga a quanto sopra previsto, l'immobile ad uso di annesso ubicato in località Morandicci di Sopra identificato al NCEU al foglio di mappa n. 11 dalla particella 24 sub. f) può essere assoggettato sulla base di Piano di Recupero redatto ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78 e dell'ex art. 80 ora soppresso delle vecchie NTA, a intervento comportante il cambio d'uso a destinazione residenziale.
- f) Ville padronali, centri di fattoria e piccoli aggregati rurali: sono edifici o complessi di edifici che comprendono, originariamente, più abitazioni ed organizzazione dei rustici più complesse ed articolate di quelle della semplice casa rurale.

Per questi edifici è ammessa la formazione di un numero di unità abitative corrispondenti a quelle originarie che sono dotate di propria identità architettonica. Nel caso in cui le dimensioni, gli schemi tipologici e distributivi originari dei fabbricati lo consentano è ammessa la realizzazione di un numero di unità abitative maggiori purché non si alterino i caratteri storici ed architettonici meritevoli di tutela secondo un progetto unitario da approvarsi come piano attuativo ai sensi dell'art. 69 della L.R. 1/05.

Gli interventi sono subordinati al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio e alla presentazione del materiale previsto per gli edifici di cui alle precedenti lettere a), b), c) del presente articolo con le categorie di intervento e regole stabilite al precedente art. 14.

TITOLO IX – NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 74 Edifici esistenti in contrasto

1. Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni previste dal PRG, ove non sia previsto l'intervento mediante PUE o l'esproprio, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva. Essi potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti norme e potranno essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. Nel caso di edifici esistenti preordinati all'esproprio saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria: in particolare per gli immobili sedi di attività produttive inquinanti saranno consentiti i miglioramenti igienici e tecnologici atti a ridurre i fattori inquinanti ed a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti, purché ciò non costituisca potenziamento della capacità produttiva.

Art. 75 Costruzioni temporanee

1. Potrà essere ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee ad uso sportivo, di servizio o comunque di pubblico interesse, anche su terreno di proprietà comunale, previo rilascio di idoneo provvedimento autorizzativo che fisserà anche i termini di durata del permesso, le modalità per il suo eventuale rinnovo ed i materiali, i criteri da utilizzare nella costruzione e le modalità di ripristino dei luoghi alla scadenza del permesso stesso.

Art. 76 Norme transitorie

1. Le disposizioni di cui ai seguenti articoli costituiscono parte del Regolamento Edilizio da adottare entro 180 giorni dalla definitiva approvazione del Regolamento Urbanistico. Fino a tale data le disposizioni di cui ai seguenti articoli prevalgono su quelle di Regolamento Edilizio vigente.
6. Gli adeguamenti alle presenti norme che dovessero rendersi necessari per intervenute modifiche alle leggi nazionali e regionali di riferimento in materia non costituiscono variante al Regolamento Urbanistico. La presente normativa verrà adeguata con atti interni all'Amministrazione comunale nel rispetto delle procedure e in conformità alle norme vigenti.

Art. 77 Norme per il recupero abitativo dei sottotetti

1. Negli edifici residenziali, esistenti o in via di realizzazione al 27 Febbraio 2010, in cui il Regolamento Urbanistico ammette interventi di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, è consentito il recupero abitativo dei sottotetti di cui alla Legge Regionale n. 5/2010. Sono edifici in via di realizzazione quelli per cui a tale data sia stato ritirato il Permesso di Costruire, ovvero sia efficace la Denuncia di Inizio Attività.

2. Requisiti igienico-sanitari ed impiantistici:

- Alle superfici minime dei vani abitabili di 9 mq e 14 mq, per una altezza media di m. 2,70 corrispondono volumi netti non inferiori rispettivamente a mc 24,30 e mc 37,80. Pertanto, dal momento che devono essere mantenute le stesse caratteristiche prestazionali dei vani abitabili, qualora l'altezza media dei sottotetti sia inferiore a m 2,70, deve essere proporzionalmente aumentata la superficie dei vani, in modo che la cubatura non sia inferiore a tali quantità minime.
- Per i vani aventi rapporto aero-illuminante compreso fra 1/14 ed 1/16 è prescritta l'installazione di impianti di aerazione meccanizzata, la cui idoneità deve essere asseverata dal progettista.
- I sottotetti non conformi alla legge 9 gennaio 1991 n. 10 devono essere adeguati alla vigente disciplina in materia di contenimento dei consumi energetici.

3. Gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia, pertanto soggetti a Denuncia Inizio Attività e comportano l'obbligo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione nella misura prevista per le nuove costruzioni.

4. Si precisa che nel caso di solai o soffitti in legno (travi e travicelli) o travi in c.a. di tipo "varese" l'altezza netta interna è da intendersi quella misurata fra il pavimento ed il soffitto fino alla "campigiana", "tavella" o "tavellone" definiti orditura minuta.

Art. 78 Definizione degli interventi

Gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti sono definiti dalla L.R. 1/05 con la relativa disciplina degli atti e come già indicato al precedente art.13 con riferimento al Titolo VI Capo I e II artt. 76, 77, 78, 79, 80 e 81. dove sono definiti i seguenti interventi:

A) Manutenzione ordinaria

B) Manutenzione straordinaria

C) Restauro e risanamento conservativo

D) Ristrutturazione edilizia

E) Mutamento della destinazione d'uso

F) Ristrutturazione urbanistica

F) Interventi di nuova edificazione e trasformazione urbanistica

Art. 79 Norme per il superamento delle barriere architettoniche
--

1. Le disposizioni contenute nelle presenti norme sono automaticamente derogate per consentire l'applicazione della normativa vigente per il superamento delle barriere architettoniche.
2. In tali casi ogni intervento edilizio è soggetto alla preventiva acquisizione di specifico "atto di assenso" o Permesso di Costruire da parte del Responsabile del Servizio Urbanistica e Edilizia e alla stipula di atto di convenzione che obblighi gli interessati al ripristino dello stato dei luoghi nel caso in cui non permangano le medesime esigenze per cui l'intervento è stato autorizzato.
3. Agli interventi per il superamento delle barriere architettoniche si applicano anche le norme definite dalla L.R.1/05 Titolo VI Capo I e II.

Art. 80 Norme finali

1. Al fine di favorire il risparmio energetico e l'edilizia sostenibile l'Amministrazione comunale può adeguare l'art. 176 del proprio Regolamento Edilizio, senza che questo costituisca variante al RUC medesimo, indicando quali incentivi applicare ai sensi del Capo III art.145, 146 2 147 della L.R. 1/05 (norme per l'edilizia sostenibile) e con indicazioni sui criteri che le progettazioni devono assumere per adeguarsi alle linee guida tecnico-costruttive, tipologiche ed impiantistiche previste dalla Regione Toscana al fine di garantire una qualità edilizia sostenibile;
2. Al fine di garantire una corretta verifica sulle quantità ammesse dal Piano Strutturale all'interno dei sistemi, delle U.T.O.E. e del territorio aperto l'Amministrazione comunale, tramite i suoi organi tecnici, procede ad effettuare ogni tre mesi dalla data di approvazione del presente RUC, un monitoraggio sulle richieste pervenute in ordine di protocollo fino al raggiungimento del tetto massimo previsto dal P.S.

Le richieste presentate non in conformità delle norme nazionali e regionali vigenti in materia nonché delle presenti norme verranno annullate fatte salve per quelle conformi alle norme che richiedono la sola integrazione dei documenti ai sensi del Regolamento Edilizio Comunale;

3. Per le aree di nuova trasformazione realizzate, in fase di realizzazione e/o convenzionate valgono le norme vigenti in materia con il rispetto dei parametri stabiliti nei relativi progetti previsti dall' art. 68 della L.R.1/05 con le proroghe, anche per interventi sottoposti a Permesso di costruzione, SCIA o Attività Libera, previste dal D.L. n. 69/2013, conv. in legge 9 agosto 2013, n. 98;
4. L'area di San Francesco contraddistinta da apposita simbologia **(A.P.P.)** è subordinata a piano attuativo di iniziativa pubblica o privata e destinata a funzioni prevalentemente residenziali e commerciali fino ad un massimo del 15% della SUL totale consentita di mq. 4.000,00, con un massimo di due piani fuori terra, ricavata esclusivamente dal recupero e trasferimento, con demolizione e possibilità di cambio di destinazione d'uso, di volumetrie non compatibili con il tessuto urbano o con l'ambiente e il paesaggio interni all'UTOE o nel territorio aperto del sistema di appartenenza dell'area. Nell'area potranno essere trasferiti anche edifici con destinazione residenziale oltre la SUL massima consentita. Non potranno essere realizzati più di due piani fuori terra e un piano seminterrato con altezza interna netta non superiore a mt. 2,40 e con un solo lato non interrato e con altezza fuori terra del lato di monte non superiore ad mt. uno. Entro un anno dall'approvazione del RUC l'Amministrazione pubblicherà un bando di evidenza pubblica che, nel rispetto dei parametri sopra richiamati, stabilirà i criteri, le regole e gli oneri per la trasformazione dell'area. A seguito delle domande pervenute l'Amministrazione comunale, nel caso che non proceda in proprio alla redazione del piano attuativo, autorizzerà gli operatori prescelti a redigere il piano richiesto secondo la presente disciplina e le norme vigenti in materia. Considerato che tale previsione tende alla eliminazione di ogni elemento che determini degrado all'interno del sistema di appartenenza, l'intervento è subordinato alla presentazione di programmi e/o progetti di riconversione e riqualificazione con piani di caratterizzazione e di bonifica delle aree su cui insistono gli edifici da demolire e di quelle dell'Italcementi e Coalcem a San Francesco. Le aree lasciate libere in ambiti contenute all'interno del perimetro dei centri abitati saranno conferite gratuitamente, a bonifica avvenuta, all'Amministrazione comunale, mentre quelle nel territorio aperto all'interno del sistema saranno soggette a progetti recupero paesaggistico ambientale da parte dei proprietari. Tali piani e/o programmi devono essere accompagnati da adeguate garanzie che verranno definite in accordo con l'Amministrazione attraverso atti di impegno o latro da sottoscrivere fra le parti. La proposta di Piano dovrà essere accompagnata da un dettagliato studio sugli impatti e sulla disponibilità delle risorse con particolare riferimento all'acqua e a i sistemi di smaltimento e depurazione. Fermo restando il dimensionamento previsto con il Bando di evidenza pubblica l'Amministrazione potrà richiedere tutti quegli elementi, studi e analisi tali da garantire l'attuazione di un piano ambientalmente e paesaggisticamente sostenibile senza che questo costituisca variante al RUC così come la rettifica del perimetro del comparto nella misura massima del 10% dell'intera superficie.

5. L'area in località Palaie di proprietà pubblica contraddistinta da apposita simbologia (**HoCo**) è destinata alla edilizia pubblica (housing sociale) e convenzionata con una SUL massima di mq. 1950,00 oltre superfici da destinare ad housing sociale nella misura minima di almeno 1.500 mq. di SUL. Gli interventi non potranno superare i due piani fuori terra.

Entro i tempi di validità del RUC l'Amministrazione potrà pubblicare un bando di evidenza pubblica che, nel rispetto dei parametri sopra richiamati, stabilirà i criteri, le regole e gli oneri per l'assegnazione dell'area. Nel bando, oltre ai criteri per l'assegnazione, ai tempi e alle garanzie, dovranno essere precisate le percentuali minime di housing sociale da realizzare sulla base di un progetto guida che potrà essere redatto dall'Amministrazione e allegato al bando di assegnazione o richiesto dal bando medesimo. L'area è sottoposta a piano attuativo di cui si dovrà fare carico l'assegnatario nel rispetto della presente disciplina e delle norme vigenti in materia.

La SUL destinata ad housing sociale rientra fra gli standards ai sensi delle norme vigenti in materia.

Fermo restando il dimensionamento previsto ai paragrafi precedenti l'Amministrazione Comunale nella stesura del bando può consentire, per una migliore organizzazione dell'area sotto l'aspetto insediativo, contenere rettifiche al perimetro del comparto con l'inclusione di aree adiacenti nel rispetto delle procedure e della normativa vigente in particolare se le proposte, pervenute all'Amministrazione a seguito del Bando di evidenza pubblica, richiedessero di procedere ad una variante al RUC. Tali rettifiche dovranno essere comunque contenute all'interno di un ambito compreso fra la strada Regionale della Consuma e via don Giorgio Cerbai e sono subordinate alla realizzazione di opere di miglioramento della vecchia strada del cimitero dall'innesto con la strada regionale della Consuma e/o altri adeguamenti che l'Amministrazione ritenesse opportuno inserire nel bando.

6. L'area di San Francesco lungo la riva destra del fiume Sieve contraddistinta da apposita simbologia (**P.G.d.I.**) e suddivisa in due sottocomparti (**A e B**) è subordinata alla redazione di un Piano Guida di Indirizzo di iniziativa pubblica e/o privata per la definizione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica senza aumento di volume e nel rispetto del rischio idraulico nonché dei valori storici e culturali presenti a cui dovranno attenersi i successivi progetti di recupero. Il Piano Guida stabilirà anche le destinazioni d'uso consentite e potrà assumere valenza di piano di recupero e/o riqualificazione urbana con interventi fino alla ristrutturazione urbanistica se compatibili con la normativa sul rischio idraulico.

In attesa del Piano Guida sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia nel rispetto della normativa vigente sul rischio idraulico.;

7. Eventuali modifiche al RUC che si dovessero rendere necessarie a seguito della introduzione di norme nazionali e/o regionali o dettate da strumenti sovraordinati non costituiscono variante al RUC medesimo;
8. L'Amministrazione comunale può in ogni momento per il periodo di validità del RUC redigere progetti per la realizzazione in tutto il territorio comunale di piste ciclopeditone senza che questo costituisca variante al RUC medesimo;
9. In caso di progetti a sanatoria su edifici o opere realizzate in data antecedente al 01/09/1967 che riguardano modifiche alla sagoma con aumento della SUL e senza cambio di destinazione della situazione attuale, trattandosi ormai di edifici consolidati, le difformità presenti, in caso sia ammessa la sanatoria, non rientrano nella potenzialità edificatoria del PS e del RUC.
10. Ogni intervento di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e/o ristrutturazione edilizia con aumento del carico urbanistico e/o cambio di destinazione d'uso, prima del rilascio di ogni autorizzazione dovrà essere sottoposto a verifica da parte dell'Ufficio Tecnico sentiti i pareri dell'Autorità d'Ambito e degli Enti o società gestori del servizio in merito alla disponibilità della risorsa idrica ed energetiche o altro nonché di adeguati impianti di depurazione. In mancanza e/o carenza di tali infrastrutture dovranno essere realizzate opere a carico del richiedente che garantiscano il rispetto delle norme vigenti in materia di tutela e gestione delle risorse. In mancanza di tali opere non potranno essere rilasciati certificati di abitabilità e agibilità degli edifici;
11. Ogni intervento di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica ed edilizia con cambio di destinazione d'uso e/o aumento del carico urbanistico, da realizzare in prossimità di sorgenti di rumore dovrà essere preceduto da uno studio sul clima acustico che da precise indicazioni sull'organizzazione degli insediamenti in modo da ridurre o eliminare gli interventi sui soli requisiti passivi. Tali studi, oltre alla definizione dei materiali, dovranno dare indicazioni sull'organizzazione dell'edificio e orientamento degli edifici, sulle fasce di rispetto sulle quali non consentire o condizionare l'edificabilità. Entro due anni dall'approvazione della presente variante l'Amministrazione comunale provvederà al censimento di tutte le sorgenti di rumore e ai contenitori sensibili con aggiornamento del Piano Comunale di Classificazione Acustica.;
12. Per quanto non specificato nelle presenti norme, ai fini del dimensionamento degli interventi e delle loro destinazioni d'uso vale quanto contenuto nelle schede riportate nel successivo articolo 81 a cui il RUC non può derogare se non consentito dalle presenti norme

Art. 81 schede riassuntive dei dimensionamenti massimi e destinazioni d'uso per Sistemi, Sub Sistemi, UTOE e Territorio Aperto
--

1. Qui di seguito vengono riportate le schede sui dimensionamenti e destinazioni d'uso di ogni Sistema, Sub Sistema, UTOE e Territorio Aperto come massimi inderogabili a cui attenersi salvo diverse disposizioni contenute nelle presenti norme.

2. Non costituiscono incremento delle SUL e/o dei volumi, ai fini del dimensionamento consentito dal PS e dal RUC, le residenze rurali con i locali di pertinenza inclusi all'interno del corpo di fabbrica e connessi all'uso residenziale delle famiglie contadine e non più utilizzati a fini agricoli secondo le procedure previste dalla normativa vigente.

3. Rientrano nel dimensionamento il recupero con cambio di destinazione d'uso degli annessi rurali presenti nel nucleo colonico e funzionali alle attività della azienda agricola, nonché ogni cambio di destinazione d'uso di edifici e/o complessi destinati a funzioni diverse da quelle per i quali viene richiesto il recupero con cambio di destinazione d'uso ad eccezione di quelli effettuati all'interno dei centri edificati nelle seguenti zone:

- zone A – Centri storici (A1 e A2),
- zone prevalentemente residenziali “Edificate” B1,
- zone prevalentemente produttive D (D1 “attrezzature ricettive alberghiere” e D2 “artigianali e industriali”) nel caso di intervento diretto eseguibile con SCIA o Permesso di Costruire.

LEGENDA DEGLI ACRONIMI

DCR	Delibera Consiglio Regionale
UTOE	Aree di Insediamento (centri abitati)
RU/RUC	Regolamento Urbanistico
PUE	Piano Urbanistico Esecutivo
PUC	Progetto Unitario Convenzionato
PRU – PdR	Piano di Recupero
PAI	Piano stralcio Assetto Idrogeologico
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
SUL	Superficie Utile Lorda
PAPMAA	Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale