



# REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

L.R. 1 del 3 Gennaio 2005, art. 55

**COMUNE DI CERTALDO**  
**PROVINCIA DI FIRENZE**



**IL SINDACO**  
*DOTT. ANDREA CAMPINOTI*

**DIRIGENTE SETTORE PROGRAMMAZIONE,  
PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO**  
*DOTT. ING. PIER GIUSEPPE SPANNOCCHI*

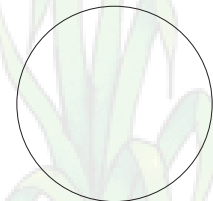
**ASSESSORE ALL'URBANISTICA**  
*ING. ROBERTO BORGHINI*

**RESPONSABILE ASSETTO DEL  
TERRITORIO E URBANISTICA**  
*DOTT. ARCH. CARLO VANNI*

**PROGETTISTA:**  
*ARCH. SILVIA VIVIANI*

**ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI:**  
*DOTT. GEOL. LUCIANO LAZZERI*

**COLLABORATORI:**  
*ARCH. SERGIO SOZZI  
ARCH. STEFANO FARAGLI  
DOTT. LETIZIA COLTELLINI  
BARBARA CROCI  
GERARDO CERULLI  
DEVID ORLOTTI*



## NORME

data

**Aprile 2009**

aggiornamento

TITOLO I	- DISPOSIZIONI GENERALI .....	4
CAPO I	- VALIDITÀ, CONTENUTI, ATTUAZIONE.....	4
	DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	4
	<i>Art. 1 - Natura del Regolamento urbanistico .....</i>	<i>4</i>
	<i>Art. 2 - Ambito di applicazione, contenuti.....</i>	<i>4</i>
	<i>Art. 3 - Efficacia e validità .....</i>	<i>5</i>
	<i>Art. 4 - Formazione e approvazione del Regolamento urbanistico, partecipazione .</i>	<i>6</i>
	<i>Art. 5 - Attuazione .....</i>	<i>6</i>
	<i>Art. 6 - Varianti al Regolamento urbanistico.....</i>	<i>8</i>
	<i>Art. 7 - Interpretazioni degli atti costituenti il Regolamento urbanistico .....</i>	<i>8</i>
	<i>Art. 8 - Elaborati che costituiscono il Regolamento urbanistico .....</i>	<i>8</i>
	<i>Art. 9 - Corrispondenza col DI 1444/1968.....</i>	<i>9</i>
CAPO II	- VALUTAZIONE .....	11
	<i>Art. 10 - Attività di valutazione .....</i>	<i>11</i>
	<i>Art. 11 - Monitoraggio e aggiornamento.....</i>	<i>12</i>
CAPO III	- PIANIFICAZIONE COMUNALE DI SETTORE .....	13
	<i>Art. 12 - Disciplina delle funzioni.....</i>	<i>13</i>
	<i>Art. 13 - Piani e programmi comunali di settore.....</i>	<i>13</i>
TITOLO II	- NORME TECNICHE .....	15
CAPO I	- DEFINIZIONI E CRITERI .....	15
	<i>Art. 14 - Regole di uso e di intervento- Parametri e definizioni .....</i>	<i>15</i>
	<i>Art. 15 - Destinazione d'uso e vincoli relativi .....</i>	<i>17</i>
	<i>Art. 16 - Cambio di destinazione d'uso.....</i>	<i>19</i>
	<i>Art. 17 - Regole quantitative e prescrizioni generali per la residenza, per le attività ricettive, industriali e artigianali, commerciali .....</i>	<i>20</i>
	<i>Art. 18 - Tipi di intervento. Interventi compatibili e interventi di trasformazione..</i>	<i>22</i>
	<i>Art. 19 - Ristrutturazione edilizia.....</i>	<i>23</i>
	<i>Art. 20 - Ristrutturazione urbanistica.....</i>	<i>26</i>
	<i>Art. 21 - Frazionamenti e accorpamenti.....</i>	<i>26</i>
	<i>Art. 22 - Ruederi.....</i>	<i>27</i>
	<i>Art. 23 - Manufatti condonati .....</i>	<i>27</i>
	<i>Art. 24 - Strutture temporanee ancorate al suolo a servizio di attività commerciali, di pubblici esercizi, per la ristorazione e attività turistiche .....</i>	<i>27</i>
	<i>Art. 25 - Opere pertinenziali - Piscine, Campi da tennis, Garages .....</i>	<i>28</i>
	<i>Art. 26 - Nuova edificazione .....</i>	<i>30</i>
	<i>Art. 27 - Perequazione, compensazione, edilizia residenziale sociale .....</i>	<i>30</i>
CAPO II	- REGOLE DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA .....	32
	<i>Art. 28 - Regole generali .....</i>	<i>32</i>
	<i>Art. 29 - Beni paesaggistici e aree di interesse ambientale e paesaggistico .....</i>	<i>33</i>
	<i>Art. 30 - Le Unità di Paesaggio .....</i>	<i>38</i>
CAPO III	- DISCIPLINA SULLA TUTELA ED USO DELLE RISORSE DEL TERRITORIO	39
	<i>Art. 31 - Tutela della risorsa idrica e Regole di fattibilità idrogeologica .....</i>	<i>39</i>
	<i>Art. 32 - Modifiche del suolo.....</i>	<i>42</i>
	<i>Art. 33 - Norme generali di fattibilità .....</i>	<i>47</i>
TITOLO III	- DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....	56
CAPO I	- SISTEMA INSEDIATIVO.....	56
	<i>Art. 34 - Utoe, centri abitati e territorio rurale.....</i>	<i>56</i>
CAPO II	- AMBITI URBANI.....	56

<i>Art. 35 - Regole per la progettazione nei centri abitati</i> .....	56
<i>Art. 36 - Requisiti di sostenibilità ambientale</i> .....	59
<i>Art. 37 - Individuazione delle sottozone in ambito urbano</i> .....	61
<i>Art. 38 - Zone A – Centri storici</i> .....	63
<i>Art. 39 - Zone B – ambiti B1, B2, B3, B.appr, B.comp, B.sat</i> .....	64
<i>Art. 40 - Zone D - disposizioni generali e Ambiti D0, D1, D2, D4, RA, CC, IDC</i> ..	66
<i>Art. 41- Attività produttive D0 in zone di tutela storica o ambientale o in presenza di attività produttive dismesse</i> .....	70
<i>Art. 42 - Ambiti produttivi D1 di ristrutturazione e saturazione</i> .....	70
<i>Art. 43 - Ambiti produttivi D2 - di completamento</i> .....	73
<i>Art. 44- Aree D4 di pertinenza di attività produttive</i> .....	76
<i>Art. 45 – Ambiti RA per residenza e artigianato</i> .....	76
<i>Art. 46 – CC Centri commerciali e/o direzionali</i> .....	77
<i>Art. 47 – IDC - Impianti distribuzione carburanti</i> .....	78
<i>Art. 48 - Ambiti, edifici e attrezzature per la ricettività Gn</i> .....	78
<b>CAPO III - EDIFICI E AREE DI INTERESSE O INCONGRUI</b> .....	79
<i>Art. 49 - Edifici vincolati ai sensi della ex L. 1089/39 (notificati o assimilati)</i> .....	79
<i>Art. 50 - Edifici di interesse</i> .....	80
<i>Art. 51 – Aree da tutelare</i> .....	82
<i>Art. 52 – Fasce di rispetto</i> .....	84
<b>CAPO IV - EDIFICI E SPAZI PUBBLICI O DI INTERESSE COMUNE</b> .....	85
<i>Art. 53 - Aree per urbanizzazione primaria e secondaria</i> .....	85
<i>Art. 54 - Strade residenziali, piazze pedonali, piste pedonali e ciclabili</i> .....	85
<i>Art. 55 - Parcheggi pubblici esistenti PP</i> .....	86
<i>Art. 56 - Verde urbano pubblico VP</i> .....	86
<i>Art. 57 - Attrezzature scolastiche esistenti</i> .....	88
<i>Art. 58 - Aree e attrezzature pubbliche e private per di interesse comune</i> .....	88
<b>CAPO V - ATTREZZATURE, SERVIZI E SPAZI DI INTERESSE GENERALE</b> .....	89
<i>Art. 59 - Zone F</i> .....	89
<i>Art. 60 - Zone ferroviarie</i> .....	90
<i>Art. 61 - Reti di distribuzione dell'energia elettrica</i> .....	91
<i>Art. 62 - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche</i> 92	
<b>CAPO VI - TERRITORIO RURALE</b> .....	92
<i>Art. 63 - Classificazione del territorio rurale e funzioni ammesse</i> .....	92
<i>Art. 64 - Le infrastrutture e la mobilità del territorio rurale</i> .....	94
<i>Art.65 - Frazionamenti di Aziende Agricole</i> .....	95
<i>Art. 66 - Pertinenze</i> .....	96
<i>Art. 67 - Opere pertinenziali</i> .....	96
<i>Art. 68 - Opere di sistemazione ambientale</i> .....	97
<i>Art. 69 - Criteri per gli interventi di sistemazione ambientale collegati alle deruralizzazioni (Art. 45, comma 2, L.R. 1/05)</i> .....	98
<i>Art. 70 - Regole per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente</i> .....	99
<i>Art. 71 - Attività turistico – ricettive esistenti</i> .....	102
<i>Art. 72 - Nuove attività turistico – ricettive</i> .....	106
<i>Art. 73 - Nuovi edifici rurali</i> .....	109
<i>Art. 74 - Annessi agricoli di cui all'art 41, comma 7 L.R. 1/2005 e art. 5 D.P.G.R. n. 5/R del 2007</i>	

<i>Art. 75 - Manifatti precari, annessi agricoli non commisurati alla capacità produttiva del fondo manifatti precari in aziende agricole.....</i>	<i>112</i>
<i>Art. 76 - Strutture per maneggi.....</i>	<i>114</i>
<i>Art. 77 - Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale</i>	<i>114</i>
<i>Art. 78 - Annessi agricoli per attività di autoconsumo .....</i>	<i>118</i>
<i>Art. 79 - Recinzioni.....</i>	<i>120</i>
<i>Art. 80 - Realizzazione di linee, cabine elettriche e impianti di radiocomunicazione</i>	<i>121</i>
<i>Art. 81 - Impianti per l'utilizzo di fonti rinnovabili a fini energetici .....</i>	<i>122</i>
<i>Art. 82 - Vigilanza sugli interventi nelle aree agricole .....</i>	<i>123</i>
<i>Art. 83 - Disciplina delle Sottozone E.....</i>	<i>123</i>
<i>Art. 84 - D5 Attività produttive non agricole in zona E.....</i>	<i>129</i>
<i>Art. 85 - Ambiti DM per depositi di materiali e merci.....</i>	<i>130</i>
<b>TITOLO IV - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI .....</b>	<b>132</b>
<b>CAPO I - AMBITI DI RIORGANIZZAZIONE URBANA.....</b>	<b>132</b>
<i>Art. 86 - Ambiti RU.n di ristrutturazione urbanistica.....</i>	<i>132</i>
<b>CAPO II - AMBITI DI ESPANSIONE DELL'AGGREGATO URBANO .....</b>	<b>133</b>
<i>Art. 88 - Ambiti C.n d'espansione prevalentemente residenziale dell'aggregato urbano</i>	<i>133</i>
<i>Art. 89 - Ambiti C.at di destinazione delle potenzialità edificatorie (atterraggio)</i>	<i>133</i>
<i>Art. 90 - Ambiti C.urb per nuove centralità urbane.....</i>	<i>134</i>
<i>Art. 91 - Ambiti D3.n produttivi di espansione.....</i>	<i>134</i>
<i>Art. 92 - CC.PR Centri commerciali di progetto .....</i>	<i>138</i>
<b>CAPO III - AMBITI DI RIORGANIZZAZIONE NEL TERRITORIO RURALE .....</b>	<b>139</b>
<i>Art. 93 - Ambiti Ru.de in territorio rurale .....</i>	<i>139</i>
<i>Art. 94 - Decadenza e reiterazione .....</i>	<i>140</i>
<i>Art. 95 - Attrezzature di interesse comune di progetto .....</i>	<i>140</i>
<i>Art. 96 - Verde urbano pubblico di progetto.....</i>	<i>140</i>
<i>Art. 97 - Parcheggi pubblici di progetto .....</i>	<i>141</i>
<i>Art. 98 - Piste ciclabili e percorsi pedonali di progetto .....</i>	<i>143</i>
<b>CAPO V - INFRASTRUTTURE DI PROGETTO .....</b>	<b>144</b>
<i>Art. 99 - Viabilità di progetto .....</i>	<i>144</i>
<b>CAPO VI - ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE DI PROGETTO .....</b>	<b>144</b>
<i>Art. 100 - F.fe.PR - Parco fluviale dell'Elsa .....</i>	<i>144</i>
<i>Art. 101 - Ambito DE1 Discarica di San Martino a Maiano .....</i>	<i>145</i>
<i>Art. 102 - Attrezzature sportive private di uso pubblico.....</i>	<i>145</i>
<b>TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI .....</b>	<b>146</b>
<b>CAPO I - INTERVENTI E PIANI ATTUATIVI FATTI SALVI.....</b>	<b>146</b>
<i>Art. 103 - Piani attuativi approvati, progetti e titoli abilitativi rilasciati o in itinere</i>	<i>146</i>
<b>CAPO II - POTERI DI DEROGA.....</b>	<b>146</b>
<i>Art. 104 - Poteri di deroga .....</i>	<i>146</i>

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I - VALIDITÀ, CONTENUTI, ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

#### ***Art. 1 - Natura del Regolamento urbanistico***

1. Il presente Regolamento urbanistico è formato ai sensi dell'art. 55 della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n. 1; costituisce atto di governo del territorio, assieme ai piani attuativi e agli eventuali piani complessi di intervento.
2. Il Regolamento urbanistico disciplina l'attività urbanistica ed edilizia sull'intero territorio comunale, in conformità a tutte le Norme del Piano Strutturale e in relazione agli obiettivi strategici d'area, di sistemi e sub-sistemi, di cui al Titolo IV delle Norme del Piano Strutturale.
3. Le attività di cui al precedente comma sono soggette all'osservanza del Regolamento edilizio comunale. Nei casi di prescrizioni normative analoghe nei due strumenti, le norme del RU prevalgono sulle definizioni del Regolamento edilizio.

#### ***Art. 2 - Ambito di applicazione, contenuti***

1. Il Regolamento urbanistico si applica all'intero territorio comunale.
2. Ai sensi dell'art. 55 della LR 1/05 il Regolamento urbanistico si compone di due parti.
3. La prima parte (v. Titolo III) attiene alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, con i seguenti contenuti:
  - a) il quadro conoscitivo del patrimonio edilizio e urbanistico esistente e delle funzioni in atto è rappresentato nelle tavole dello Stato Attuale del RU;
  - b) il perimetro attuale dei centri abitati, di cui al Capo I del Titolo III e alle tavole grafiche;
  - c) la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, comprese la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico, di cui al Capo I del Titolo III e alle tavole grafiche;
  - d) l'individuazione delle aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o ampliamento degli edifici esistenti, di cui al Capo I del Titolo III e alle tavole grafiche;
  - e) le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui al Capo II del Titolo III, Capo II del Titolo IV e alle tavole grafiche;
  - f) la disciplina del territorio rurale, di cui al Capo I del Titolo III delle presenti norme e alle tavole grafiche;
  - g) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio, che detta criteri per il coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e dell'accessibilità, gli atti di competenza del comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
  - h) la valutazione di fattibilità idrogeologica;
  - i) le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa di cui al Capo II e al Capo III e alle tavole grafiche.

4. La seconda parte (v. Titolo IV) attiene alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con i seguenti contenuti:
- a) gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti, interni ed esterni al perimetro attuale dei centri abitati, di cui al Capo I del Titolo IV e alle tavole grafiche, col conseguente adeguamento del perimetro dei centri abitati;
  - b) gli interventi di riorganizzazione del tessuto urbano, di cui al Capo I del Titolo IV e alle tavole grafiche;
  - c) gli interventi che in ragione della loro complessità e rilevanza si attuano tramite piani attuativi di cui all'art. 5 e alle tavole grafiche;
  - d) le aree destinate alle politiche di settore del Comune, di cui all'art. 13 e alle tavole grafiche;
  - e) le infrastrutture da realizzare e le relative aree, di cui al Capo II del Titolo IV e alle tavole grafiche;
  - f) gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche, ai fini della fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni, di cui al capo II dei Titoli III e IV e alle tavole grafiche;
  - g) l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo ai sensi degli articoli 9 e 10 del DPR 8 giugno 2001 n. 327, di cui al Capo II del Titolo III e alle tavole grafiche;
  - h) la disciplina della perequazione di cui al Capo I del Titolo II.

### ***Art. 3 - Efficacia e validità***

1. La disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia consiste nella gestione degli insediamenti esistenti e nei progetti e interventi pubblici e privati di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, ritenuti ammissibili nella fase temporale di governo del territorio cui si riferisce il Regolamento urbanistico o sua variante.

2. La gestione degli insediamenti esistenti e i progetti e interventi pubblici e privati di cui al comma 1 devono attuarsi in conformità al Piano Strutturale e nel pieno rispetto delle invarianti strutturali.

3. La prima parte del Regolamento urbanistico ha validità a tempo indeterminato; le previsioni della seconda parte indicate nel comma seguente decadono dopo cinque anni dalla data di approvazione del Regolamento urbanistico se entro tale periodo non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi e/o risultino decaduti i titoli abilitativi.

4. Le previsioni della seconda parte del Regolamento urbanistico soggette a decadenza, ai sensi del comma 4 dell'art. 55 della LR 1/05, sono le seguenti:

- a) di addizione agli insediamenti esistenti interni ed esterni al perimetro dei centri abitati;
- b) di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- c) degli interventi che in ragione della loro complessità e rilevanza si attuano tramite piani attuativi;
- d) degli interventi nelle aree destinate alle politiche di settore del comune;
- e) delle infrastrutture da realizzare e i vincoli sulle relative aree;
- f) dei vincoli espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del DPR 8 giugno 2001 n. 327.

Le previsioni decadute possono essere reiterate con Variante al Regolamento Urbanistico o con altro atto che abbia ai sensi di legge la medesima efficacia.

5. Non decadono:

- le previsioni di servizi e attrezzature di interesse o uso pubblico non preordinate obbligatoriamente all'esproprio.

- i corridoi infrastrutturali rappresentati graficamente sugli elaborati grafici del presente Regolamento urbanistico, in quanto non configurati quali previsioni definitive di tracciati infrastrutturali. La definizione dei tracciati, con relativo impegno di suolo e conseguente assoggettamento a piano attuativo o progetto esecutivo e a vincolo espropriativo ove del caso, sarà recepita tramite adeguamento del Regolamento Urbanistico.

#### ***Art. 4 - Formazione e approvazione del Regolamento urbanistico, partecipazione***

1. Preliminarmente alla redazione del Regolamento urbanistico, il Comune ha predisposto il quadro previsionale strategico per il quinquennio di validità del Regolamento stesso, tenuti presenti le strategie generali e di sub-sistema, il dimensionamento insediativo e di servizi, le azioni di unità territoriale organica elementare di cui al Piano Strutturale.
2. Costituiscono contributi al quadro previsionale strategico gli indirizzi e le strategie in ordine alle attività urbanistiche ed edilizie, compreso il dimensionamento, per il quinquennio di validità del Regolamento urbanistico.
3. Mediante le forme consuete di informazione, il quadro previsionale strategico è stato portato a conoscenza dei cittadini, delle associazioni e delle categorie economiche e professionali.
4. Ai fini della partecipazione dei cittadini e dei soggetti pubblici e privati interessati ad attivare iniziative urbanistiche ed edilizie nel quinquennio di validità del Regolamento urbanistico, il Comune, a seguito della pubblicizzazione del quadro previsionale strategico, può attivare forme di consultazione e valutare proposte pubbliche e private in merito agli interventi di cui al precedente art. 2, inserendole nel Regolamento urbanistico qualora rispondano agli indirizzi e alle strategie del quadro previsionale strategico e siano giudicate sostenibili dalla valutazione integrata.
5. Le proposte di addizione, di riorganizzazione dei tessuti urbanistici, delle politiche di settore e delle infrastrutture, di cui rispettivamente alle lettere a), b), d) e) della seconda parte del Regolamento urbanistico, possono essere presentate dagli operatori pubblici e privati in forma di programma di sostenibilità di cui all'art. 97 della Normativa del Piano Strutturale.
6. Il Regolamento urbanistico e le varianti allo stesso vengono approvati col procedimento di cui all'art. 17 della LR. 1/05.

#### ***Art. 5 - Attuazione***

1. Il Regolamento Urbanistico si attua tramite:
  - gli strumenti urbanistici attuativi di cui al Titolo V, Capo IV della L.R. 1/05;
  - i progetti esecutivi delle opere pubbliche;
  - i progetti unitari accompagnati da convenzione fra privati e Comune o da atto unilaterale d'obbligo (PUC), la cui approvazione è subordinata alla stipula di tale atto o convenzione, i cui schemi tipo sono approvati dal Consiglio comunale;
  - gli interventi edilizi diretti secondo la normativa vigente e le specificazioni del Regolamento edilizio;
  - i programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo-ambientale di cui all'art 42 della LR 1/05, definiti dal Regolamento edilizio;
  - altri strumenti quali accordi, progetti e programmi derivanti da norme comunitarie europee, nazionali, regionali ai quali il Comune aderisce.
2. Ciascun piano attuativo (PUA) può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei tipi di piano indicati agli articoli 70-74 della Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1:
  - PL - Piani di lottizzazione

- PEEP - Piani per l'edilizia economica e popolare
- PIP - Piani per gli insediamenti produttivi
- PDR - Piani di recupero del patrimonio edilizio
- PCRI - Programmi complessi di riqualificazione insediativa

3. La realizzazione dei P.U.A. di iniziativa privata è subordinata alla stipula di una convenzione che regoli i rapporti tra le proprietà interessate e il comune.

4. Nelle aree soggette obbligatoriamente a P.U.A., nelle more di formazione dello stesso, non è ammessa alcuna trasformazione degli immobili ivi ricadenti, ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. Il Regolamento urbanistico individua nella cartografia:

- i perimetri dei tessuti a progettazione unitaria e i perimetri dei Piani urbanistici attuativi approvati, con la rappresentazione non vincolante degli assetti in essi previsti e delle aree con destinazione pubblica o di interesse pubblico, per le quali non è ammessa la riduzione nelle eventuali varianti;
- i perimetri delle aree con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo identificandoli con sigle di riferimento alle schede progetto, di cui all'Art. 8;
- le aree soggette a ristrutturazione urbanistica, identificandole con sigle di riferimento alle schede di cui all'Art. 8;
- le aree di saturazione edilizia;
- gli edifici soggetti a particolari tipi di intervento.

6. Le schede progetto di cui all'art. 8 contengono indicazioni vincolanti riguardo a: funzioni, dimensionamento, tipologie, criteri di relazionamento col contesto; indicazioni non vincolanti riguardo alla forma architettonica. Si dovrà comunque sempre provvedere alla verifica di quanto previsto dal DI 1444/68.

7. In tutti casi previsti dalla presenti NTA in cui è fatto obbligo di stipulare, da parte dei privati, mediante atto registrato e sottoscritto, apposita Convenzione con l'A.C., fatto salvo quanto prescritto dal vigente Regolamento Edilizio comunale, essa deve prevedere:

- la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dalle presenti NTA e dalle schede progetto che ne fanno parte integrante;
- l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria; i progetti esecutivi delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- gli elementi progettuali di massima delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare, la suddivisione in lotti delle aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- l'assunzione, a carico del proprietario, delle quote di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo le tabelle parametriche regionali, e della quota di oneri relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione degli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;
- le fasi di realizzazione degli interventi ed i tempi relativi, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi stabiliti dalla Convenzione;
- le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti dalla Convenzione



#### ***Art. 6 - Varianti al Regolamento urbanistico***

1. In qualunque momento il Comune potrà procedere a formare Varianti al Regolamento urbanistico secondo le disposizioni in vigore e in conformità al Piano strutturale vigente, anche tramite i programmi di sostenibilità in esso definiti.

#### ***Art. 7 - Interpretazioni degli atti costituenti il Regolamento urbanistico***

1. In caso di difformità o contraddizioni tra gli elaborati grafici del Regolamento urbanistico, devono ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati di maggior dettaglio.
2. In caso di difformità o contraddizioni tra i contenuti delle presenti regole e le indicazioni grafiche sulle carte prevalgono i contenuti delle regole.
3. In caso di difformità o contraddizioni all'interno delle regole prevale la prescrizione più restrittiva.

#### ***Art. 8 – Elaborati che costituiscono il Regolamento urbanistico***

1. Gli elaborati del Regolamento urbanistico sono:

- Relazione e Quadro Previsionale Strategico 2006 – 2009
- Norme Tecniche di Attuazione
- Schede di progetto degli assetti degli ambiti con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo, di Ristrutturazione urbanistica e di saturazione
- Relazione di Sintesi della Valutazione
- Rapporto Ambientale
- Schede di Valutazione
  
- **Tavola 1** 'Territorio Rurale e Utoe' in scala 1:10.000
- **Tavola 2** 'Beni Paesaggistici e vincoli' in scala 1:10.000
- **Tavola 3** (da 3.1 a 3.6) della 'Disciplina degli insediamenti esistenti e delle Trasformazioni' in scala 1:2.000 contenenti: infrastrutture esistenti, divisione del territorio in UTOE e in ambiti, attuali perimetri dei centri abitati, ambiti urbani, ambiti di saturazioni, edifici e aree da tutelare, edifici e spazi pubblici o di interesse comune, attrezzature di interesse generale, disciplina del territorio rurale, ambiti di particolare interesse paesaggistico e ambientale, perimetri aggiornati dei centri abitati, interventi di riorganizzazione urbanistica, ambiti per nuovi complessi insediativi, perimetri a progettazione unitaria, aree per attrezzature di interesse generale di progetto, infrastrutture di progetto
- **Tavola 4** 'Piano pubblico' in scala 1:5000, con valore indicativo, non prescrittivo

2. Elenco elaborati geologici:

- Relazione geologica di fattibilità con planimetrie delle singole schede di intervento
  
- **Tavola RU A** Carta di pericolosità idraulica in scala 1:10.000
- **Tavola RU B** Carta di pericolosità sismica ZMPSL in scala 1:5.000
- **Tavola RU C** Carta geomorfologica frazione di Sciano in scala 1:5.000
- **Tavola RU D** Carta geomorfologica frazione di Fiano in scala 1:5.000

- **Tavola RU E** Carta geomorfologica Certaldo alto in scala 1:2.000

#### **Art. 9 - Corrispondenza col DI 1444/1968**

1. Con riferimento alle vigenti norme statali in materia di limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione del presente atto di governo del territorio, si individuano le seguenti corrispondenze:
  - Per quanto riguarda le Zone territoriali omogenee (Art. 2 del DI):
  - *Zone omogenee "A", parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi:*
    - A1 Ambito urbano storico
    - A2 Ambito urbano storico con elementi di discontinuità
    - A3 Ambito urbano storico a tessuto misto e datazione eterogenea
  - *Zone omogenee "B", parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A):*
    - B1 Ambito urbano a isolati chiusi
    - B2 Ambito urbano a isolati aperti
    - B3 Ambito urbano a progettazione urbanistica unitaria
    - B.SAT.n Ambito di saturazione dell'aggregato urbano
    - RU.n Ambito di ristrutturazione urbanistica
    - RU.DE.n Ambito di ristrutturazione urbanistica con differimento di potenzialità edificatorie (decollo)
  - *Zone omogenee "C", parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi*
    - C.n Ambito di espansione dell'aggregato urbano
    - C.at Ambito di destinazione delle potenzialità edificatorie (atterraggio)
  - *Zone omogenee "D", parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati:*
    - D0 Attività produttive in zone di tutela storica o ambientale
    - D1 Ambito produttivo di ristrutturazione e saturazione
      - D1.a Ambito produttivo di ristrutturazione e saturazione in aree critiche
      - D1.b Ambito produttivo di ristrutturazione e saturazione con densificazione
      - D1.c Ambito produttivo di ristrutturazione e saturazione con densificazione limitata
      - D1.d Ambito produttivo di ristrutturazione e saturazione produttivo commerciale
      - D1.e Ambito produttivo di ristrutturazione e saturazione per autolavaggio
    - RA.n Ambiti RA per residenza e artigianato
    - D2.n Ambito produttivo di completamento
    - D3.n Ambito produttivo di espansione
    - D4 Ambito di pertinenza delle attività produttive
    - D5.n Attività produttive non agricole in zona E
    - DM Deposito di materiali e merci
    - CC Centri Commerciali
    - IDC Impianti di distribuzione carburanti

G.n      Ambiti, edifici e attrezzature per la ricettività

- *Zone omogenee "E", parti del territorio destinate ad usi agricoli*

- E1.cs      Aree a prevalente funzione agricola della collina superiore
- E1.cl      Aree a prevalente funzione agricola della collina intermedia
- E1.pc      Aree a prevalente funzione agricola delle pendici collinari
- E2          Aree a colture miste e alta frammentazione
- E3          Aree boscate

- *Zone omogenee "F", destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale,*

- F.c          Cimitero
- F.PR.c      Ampliamento cimitero
- F.a          Attività all'aperto e intrattenimento temporaneo esistenti
- F.PR.a      Attività all'aperto e intrattenimento temporaneo di progetto
- F.sc          Strutture e sedi comunali
- F.It          Impianti tecnici urbani
- F1          Impianti sportivi esistenti e relativi ampliamenti
- F1.PR      Ambiti per impianti sportivi di progetto
- F2.c          Parco della Canonica esistente
- F2.PR.fe    Parco fluviale dell'Elsa di progetto
- F2.s          Ambito del parco archeologico di Semifonte

Per quanto riguarda gli 'Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi' (Art. 3 del DI):

- *a) AREE PER L'ISTRUZIONE: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo*

- SC          Attrezzature scolastiche esistenti

- *b) AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici poste e telegrafi, protezione civile, ecc.) ed altre*

- AIC.cu      Ambiti, edifici e attrezzature per la cultura
- AIC.re      Ambiti ed edifici religiosi
- AIC.PR.re    Ambiti, edifici e attrezzature religiosi di progetto
- AIC.sp      Attrezzature per il tempo libero e lo sport
- AIC.PR.sp    Ambiti, edifici e attrezzature per il tempo libero e lo sport di progetto
- AIC.po      Attrezzature di interesse comune polivalenti
- AIC.PR.po    Ambiti, edifici e attrezzature di interesse comune polivalenti di progetto
- AIC.sa      Attrezzature sanitarie e assistenziali esistenti
- AIC.cs      Cantina sociale

- *c) AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT*

- VP.a          Verde pubblico attrezzato
- VP.PR.at      Verde pubblico attrezzato di progetto
- VP.vc          Verde pubblico con particolare valore di connettività
- VP.up          Verde privato a uso pubblico

- *d ) AREE PER PARCHEGGI*

PP	Parcheeggi pubblici esistenti
PP.PR	Parcheeggi pubblici di progetto
PP.au	Parcheeggi per autotreni esistenti
PP.PR.au	Parcheeggi per autotreni di progetto
P.UP	Parcheeggi privati a uso pubblico esistenti
PP.PR.i	di interscambio;
PP.PR.r	Parcheeggi per la residenza

CAPO II - VALUTAZIONE

**Art. 10 - Attività di valutazione**

1. Il presente RU contiene specifici elaborati dedicati alle attività di valutazione.
2. Tali attività:
  - danno conto della coerenza del presente Regolamento Urbanistico con il vigente Piano Strutturale, in riferimento ad ogni UTOE;
  - assoggettano le trasformazioni previste dal presente Regolamento Urbanistico a valutazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici, sulla salute umana;
  - individuano forme diverse di mitigazione, di compensazione e di perequazione per l'attribuzione di oneri (monetari, di realizzazione, di cessione) finalizzati alla qualità insediativa a carico degli interventi sia di nuova edificazione sia di completamento, saturazione, sostituzione.
3. Il Rapporto ambientale e la sintesi non tecnica sono parte integrante delle attività di valutazione.
4. L'insieme degli elaborati di cui al primo comma rispettano quanto dettato dalle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia di valutazione ambientale e di valutazione integrata.
5. I piani comunali di settore aventi effetti territoriali, i piani attuativi, i progetti aventi rilevanti effetti ambientali devono contenere uno specifico elaborato di valutazione integrata, comprensivo della valutazione degli effetti ambientali, ai sensi della legislazione e regolamentazione vigenti in materia di governo del territorio, senza duplicare le valutazioni già svolte dal presente Ru e ad esse facendo riferimento.
6. I piani attuativi e i progetti predisposti in attuazione del presente Ru, che non modificano i contenuti della relativa scheda progetto, non devono ripetere le attività di valutazione. Sarà sufficiente, in tal caso, utilizzare la scheda di valutazione contenuta nel presente Ru e rispettarne le prescrizioni eventualmente indicate.
7. Ove si propongano modifiche sostanziali alle schede progetto del presente Ru, purchè in conformità al Ps vigente, o sia proposto un intervento, conforme al Ps, ma non contenuto nel Ru vigente, l'attività di valutazione del piano attuativo e/o del progetto deve essere descritta in un'apposita relazione, parte integrante del piano e/o progetto medesimo, che deve riferire – proporzionalmente all'intervento- di:
  - modalità e tecniche per il rispetto delle regole di progettazione e dei requisiti di sostenibilità ambientale specificati dalle presenti Norme;

- verifica dell'impatto prodotto da emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche, e individuazione di eventuali misure di mitigazione;
- verifica dei carichi sul sistema della mobilità e della sosta, in riferimento al "piano pubblico" descritto nella tavola 4 del Ru;
- preventiva verifica della disponibilità della risorsa idrica e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento, anche in accordo con le competenti Autorità. In caso di inadeguatezza e indisponibilità devono essere verificate le possibilità di opere di adeguamento della rete o di prelievo e il piano/progetto deve contenere apposita garanzia a tal fine;
- obbligo di allacciamento al depuratore di Cambiano;
- obbligo di verifica, sentite le competenti autorità, per scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura, della fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria. Nel caso in cui la verifica dia esito negativo, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate e il piano/progetto deve contenere apposita garanzia a tal fine;
- obbligo, salve motivate dimostrate impossibilità per ragioni di rispetto dei valori storici o paesistici, per situazioni orografiche climatiche o simili, di ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate. Ai fini del risparmio energetico e della qualità abitativa, nel progetto dei nuovi insediamenti è opportuno considerare i fattori climatici caratteristici del luogo (esposizione ai venti, irraggiamento solare, condizioni microclimatiche del sito), così da ottimizzare le scelte morfologico-insediative e tipologico-architettoniche;
- valutazione della quantità e delle caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente (anche in relazione alle aree ecologiche esistenti o da prevedere), prevedendo nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti;
- ove si determinino permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti e/o di linee elettriche ad alta tensione esistenti deve essere valutata l'esposizione ai campi elettromagnetici e definite le misure per ridurre l'impatto.

### ***Art. 11 - Monitoraggio e aggiornamento***

1. Ai sensi del comma 7 dell'art 55 della LR 1/05, entro il quinquennio di validità del Regolamento urbanistico, il Comune procede al monitoraggio degli effetti dell'attuazione del Regolamento urbanistico.
2. A seguito del monitoraggio il Comune modifica e integra, quando necessario, il Regolamento urbanistico al fine di migliorarne l'efficacia, e prende in considerazione la formazione di varianti al Regolamento urbanistico previgente o di un nuovo Regolamento urbanistico.
3. Il Comune procede con proprie forme e modalità alla consultazione, all'informazione e alla partecipazione dei cittadini alle attività di cui al presente articolo, previa nomina del garante della comunicazione ai sensi di legge.

**Art. 12 - Disciplina delle funzioni**

1. La 'Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni', di cui alle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, delle aree di pertinenza degli edifici esistenti e dei terreni inedificati.
2. Essa garantisce il controllo della distribuzione delle funzioni d'interesse collettivo e di servizio ai residenti e persegue un'organizzazione degli spazi e delle funzioni che favorisca una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale, salvaguardando il diritto dei cittadini all'autodeterminazione delle scelte di vita e di lavoro.
3. Ai fini di cui al comma 1, la 'Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni' dovrà integrare le previsioni del presente Regolamento Urbanistico suddividendo il territorio comunale in appositi ambiti di programmazione delle funzioni e in specifiche aree strategiche di riassetto e/o integrazione funzionale corrispondenti alle U.T.O.E. di cui al vigente Piano Strutturale o a parti di esse e costituenti unità minime d'intervento allo scopo di garantire un'equilibrata distribuzione e localizzazione delle funzioni sul territorio comunale.
4. La 'Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni' è coordinata col 'Piano di indirizzo e regolazione degli orari' e col 'Piano Urbanistico commerciale', nonché con la classificazione acustica del territorio comunale.
5. La 'Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni' individua e definisce:
  - le funzioni ammesse e quelle non ammesse negli ambiti e nelle aree strategiche;
  - i mutamenti della destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo;
  - le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinate parti degli ambiti di programmazione o delle aree strategiche di cui sopra;
  - specifiche fattispecie o aree nelle quali il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, in assenza di opere edilizie, è sottoposto a denuncia di inizio dell'attività.
6. In caso di contrasto tra la 'Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni' ed i contenuti del Piano Strutturale e/o del Regolamento Urbanistico, questi ultimi prevalgono sulla prima.
7. Nelle more dell'approvazione e/o in caso di decadenza della 'Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni', per avvenuto decorso dei termini stabiliti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, restano comunque integralmente in vigore in materia di destinazioni d'uso e forme di utilizzazione, ammesse nei vari tessuti, aree e ambiti territoriali, le disposizioni fissate dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico, ivi comprese le disposizioni di tutela e quelle di salvaguardia.
8. In ordine alla disciplina delle funzioni, il presente Regolamento urbanistico contiene specifica normativa per zone e sottozone, nelle quali sono regolate le funzioni ammesse secondo le definizioni dettate dall'art. 15 delle presenti norme.
9. Tale normativa costituisce disciplina delle funzioni fino ad eventuale approvazione di apposito piano di settore comunale.

**Art. 13 - Piani e programmi comunali di settore**

1. Oltre alla 'Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni' di cui al precedente articolo, concorrono al governo del territorio e degli insediamenti, in coordinamento con il presente

Regolamento urbanistico, tutti i piani e programmi di settore di competenza comunale che incidono sugli assetti territoriali, in particolare i seguenti:

- *‘Piano comunale di classificazione acustica’*
- *‘Piano urbanistico commerciale’*
- *‘Piano per la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti sul territorio comunale’*

2. I piani e programmi di settore approvati dopo l’entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico (ivi comprese le varianti sostanziali ai piani e programmi vigenti) sono elaborati in coerenza con i contenuti statutari e strategici del vigente Piano Strutturale e si conformano alle previsioni del Regolamento Urbanistico ed alle presenti Norme per l’Attuazione, integrandone ed articolandone i contenuti limitatamente alla disciplina di settore trattata.

3. I piani e i programmi comunali di settore di cui al presente articolo sono soggetti alla valutazione integrata degli effetti, come indicato all’art. 10 delle presenti norme.

4. Al fine di assicurare l’equilibrio e l’integrazione con l’organizzazione dei tempi della vita quotidiana essi dovranno essere coordinati con il ‘Piano di indirizzo e regolazione degli orari’.

5. In caso di contrasto tra le previsioni dei piani e programmi di settore ed i contenuti del Piano Strutturale e/o del Regolamento Urbanistico, questi ultimi due prevalgono sui primi.

6. In ordine alla disciplina urbanistico-commerciale, il presente Regolamento Urbanistico contiene la specifica regolamentazione delle funzioni ammesse per zone e sottozone, secondo le definizioni dettate dall’art. 15 delle presenti norme, sia sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente che per i nuovi insediamenti.

7. Tale regolamentazione costituisce disciplina urbanistico-commerciale fino alla eventuale approvazione di apposito piano di settore comunale.

8. Fino all’approvazione del piano di cui al comma precedente, per la razionalizzazione e l’ammodernamento del sistema della distribuzione dei carburanti valgono le norme e le individuazioni cartografiche del presente Regolamento, che nell’insieme costituiscono adempimento alla legge regionale e al regolamento regionale precedentemente citati, permettendo al Comune l’esercizio delle proprie competenze amministrative in materia.

9. Il Comune predispone, inoltre, i seguenti atti di governo comunale, finalizzati all’innalzamento della qualità urbana:

- piano dei percorsi di interesse turistico,
- piano del colore,
- piano delle alberature,
- piano dei percorsi ciclabili.

## **TITOLO II - NORME TECNICHE**

### **CAPO I - DEFINIZIONI E CRITERI**

#### ***Art. 14 - Regole di uso e di intervento- Parametri e definizioni***

1. Ai fini della determinazione della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, di cui all'art. 55, comma 1, lettera a) della L.R. 1/05, con i contenuti di cui all'art. 2, comma 3, della prima parte del Regolamento urbanistico e ai fini della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi, di cui al comma 1, lettera b) dell'articolo richiamato della L.R. 1/05, con i contenuti di cui all'art. 2, comma 3 della seconda parte del Regolamento stesso, il Regolamento Urbanistico detta:

- a) regole di uso, che consistono nelle destinazioni funzionali per zone, aree, complessi edilizi, singoli edifici, tessuti urbanistici, in presenza o in assenza della disciplina della distribuzione e localizzazioni delle funzioni, di cui all'art. 58 della L.R. 1/05;
- b) regole di intervento, tramite indicazione delle categorie di opere di gestione e trasformazione ammissibili, come definite da leggi vigenti in materia e specificate dal vigente Regolamento edilizio comunale, per zone, aree, complessi edilizi, singoli edifici, tessuti urbanistici.

#### ***a) Regole di uso***

2. Il Regolamento urbanistico stabilisce per gli interventi di gestione degli insediamenti esistenti, di cui alle lettere c), d), f) della prima parte del Regolamento stesso (art. 2, comma 2), e per quelli di trasformazione degli assetti insediativi ed edilizi, di cui alle lettere a), b) d) della seconda parte del Regolamento urbanistico (art. 2, comma 3), le destinazioni d'uso ammissibili per singoli edifici, complessi edilizi, aree di addizione e di riorganizzazione dei tessuti urbanistici.

3. La disciplina degli interventi di gestione degli insediamenti esistenti, di cui alle lettere c), d), f) della prima parte del Regolamento urbanistico (art. 2, comma 3), comporta di norma la conferma degli usi in atto.

1. Quando sono ammessi mutamenti delle destinazioni d'uso, il Regolamento Urbanistico prescrive le condizioni per attuare i mutamenti stessi.

#### ***b) Regole di intervento***

4. Le regole di intervento si articolano :

- ai fini della gestione edilizia, secondo le categorie di conservazione e di trasformazione,
- ai fini della rilevanza operativa, secondo i livelli edilizio e urbanistico,
- ai fini della valutazione degli effetti, secondo i criteri di compatibilità e di trasformabilità.

5. In assenza di indicazioni specifiche sono applicabili tutte le categorie edilizie ammesse nel contesto urbano, secondo criteri di omogeneità e di appartenenza.

6. Qualora sia indicata una categoria di intervento, si intendono ammesse tutte quelle inferiori.

7. Le categorie d'intervento sono specificate e integrate nel Regolamento Edilizio comunale.

8. Gli interventi di conservazione e di trasformazione si riferiscono alle categorie di opere edilizie e urbanistiche definite dalla legislazione vigente in materia e dal Regolamento Edilizio comunale., e sono:

- interventi di conservazione: la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, come definiti dalla legislazione vigente e specificati e integrati dal vigente Regolamento Edilizio comunale;



- interventi di trasformazione: la ristrutturazione edilizia, la ristrutturazione urbanistica e la nuova edificazione, come definite dalla legislazione vigente e specificate e integrate dal vigente Regolamento Edilizio comunale.

### ***b) Parametri e definizioni***

Si definiscono i seguenti parametri urbanistici:

#### **Superficie utile lorda (Sul)**

È la superficie dei piani entroterra e fuori terra misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre ecc., al netto della superficie accessoria.

#### **Superficie accessoria**

È la superficie dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, avente funzioni di servizio. Essa è costituita da:

- a) balconi, terrazze, logge e simili. Le logge sono considerate superficie accessoria se la loro profondità è pari o inferiore a m. 2,50;
- b) porticati e loggiati al piano terreno se asserviti ad uso pubblico;
- c) porticati al piano terreno ad uso privato, quando non superino il 10% della superficie coperta;
- d) locali per impianti tecnologici, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderia, e simili, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
- e) androni ed altri vani ingresso condominiali aventi autonomia fisica e funzionale;
- f) vani scala condominiali e vani ascensore. La superficie del vano scala non costituisce superficie accessoria, ma superficie utile, in tutti gli altri casi. Le proiezioni orizzontali delle scale interne ai vani abitabili sono parte della superficie utile lorda;
- g) piano seminterrato che non ecceda dal perimetro dell'edificio fuori terra, purché di altezza interna netta non superiore a m. 2,40 e sempre che i locali seminterrati non fuoriescano in nessun punto di oltre m. 1,00 dalla quota di campagna esistente, o di progetto nel caso di intervento di sbancamento;
- h) piano completamente interrato, purché l'altezza interna netta non superi m. 2,40;
- i) parcheggi coperti interrati, anche oltre il primo livello completamente interrato;
- j) parcheggi coperti fuori terra, purché l'altezza interna netta non superi m. 2,40 e purché non eccedente la superficie coperta esistente o quella ammessa, nelle zone ove previsto, dall'indice Rc;
- k) sottotetti non abitabili ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani inferiori;
- l) ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 35 cm. di spessore, per certificazione energetica.

Nel caso di interventi dimensionati in termini volumetrici, la SUL si calcola come quoziente tra il volume e il coefficiente di divisione = 3,5.

I dimensionamenti in termini di SUL non escludono comunque la verifica degli interventi in termini di volume ai fini e per gli effetti dell'applicazione dell'art. 41 quinquies, comma 6, della legge n. 1150/1942.

## **Art. 15 - Destinazione d'uso e vincoli relativi**

1. L'elenco che segue contiene la definizione delle destinazioni secondo le categorie, numerate da 1 ad 8, obbligatorie ai sensi dell'art. 59 della LRT n. 1/2005.

2. All'interno di tali categorie sono individuate delle sottocategorie, che non devono considerarsi esaustive. Tuttavia, diverse e ulteriori definizioni, contenute in atti e regolamenti comunali di settore, devono rapportarsi, per coerenza, con quelle che seguono.

### **1. RESIDENZIALE**

Comprende tutte le civili abitazioni, comprese quelle che effettuano attività turistico-ricettiva di case appartamenti vacanza, di affittacamere e bed and breakfast.

### **2. INDUSTRIALE E ARTIGIANALE**

2.01 Grande industria

2.02 Media e piccola industria

2.03 Artigianato

In tutte le sottozone D sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, integrate o limitate dalle norme previste per ogni singola sottozona nel Titolo IV delle presenti Norme:

- attività industriali o artigianali e rispettivi uffici
- attività terziarie/direzionali
- attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici
- commercio all'ingrosso,
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate sia da parte pubblica che privata come definite dall'art. 37 della L.R. 1/2005
- attività artigianali di servizio in funzione della residenza
- attività pubbliche o di interesse pubblico
- stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all'aperto o al coperto)
- attività private di servizio alla persona (palestra, parrucchiere, estetista, ecc.)
- attività ricreative (discoteche, bowling, scuole di ballo, ecc.....)
- esposizione e commercializzazione di merci e materiali di autoproduzione e rispettivi uffici,
- spazi espositivi in genere,
- produzione di energia fotovoltaica.

### **3. COMMERCIALE**

3.01 Alimentare

3.01.01 grande e media struttura di vendita, compresi i centri commerciali

3.01.02 esercizi di vicinato

3.02 Non alimentare

3.02.01 grande e media struttura di vendita

3.02.02 esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio di: prodotti del tabacco e di altri generi di monopolio compresi gli articoli per fumatori, cosmetici, articoli di profumeria e per l'igiene personale, erboristerie, articoli in cuoio, calzature ed accessori, libri, giornali, riviste, periodici, articoli di cancelleria e cartoleria, articoli per fotografia, cinematografia ed ottica, orologi, giochi, giocattoli e videogiochi, abbigliamento ed accessori, articoli sportivi e per il tempo libero, oggetti d'arte e di antiquariato, libri antichi, oggetti

d'artigianato e di decorazione, bomboniere, chincaglieria, oggetti di ricordo e da regalo, articoli per le belle arti, tappeti, stuoie ed arazzi, filatelia, numismatica e articoli da collezionismo.

Botteghe artigiane intese come luoghi in cui si realizzano contestualmente produzione e vendita e la produzione viene effettuata o manualmente o con attrezzature di ridotte dimensioni, non inquinanti e non rumorose tipo: ricamo, sartoria, lavorazione a maglia, oggettistica in tessuto, legno, pelle, impagliatura sedie, antiquariato con connesse attività di piccolo restauro, piccola ceramica, gioielleria, oreficeria, lavorazione di pietre preziose, bigiotteria.

Noleggio di: supporti registrati audio, video e videogiochi, biciclette, attrezzature balneari

- 3.02.03 farmacie, vendita al dettaglio di prodotti sanitari, ricevitorie, banche, agenzie di viaggio, agenzie immobiliari, servizi di comunicazione, uffici postali
- 3.02.04 esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti nonché noleggio di auto e motocicli
- 3.03 somministrazione di alimenti e bevande (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche, ecc) nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano somministrazione (gelateria, ecc).
- 3.04 luoghi di intrattenimento: sale da ballo, discoteche, night-club, sale da gioco, sale cinematografiche, sale scommesse, ecc.
- 3.05 distributori di carburante.
- 3.06 mercati

#### 4. TURISTICO-RICETTIVA

- 4.01 albergo, motel, villaggio albergo, locande di campagna con ospitalità non superiore a 25 posti letto/esercizio e residenze d'epoca a ciò destinate
- 4.02 residenze turistico alberghiere e residenze d'epoca a ciò destinate
- 4.03 case e appartamenti per vacanza come utilizzo turistico di residenze esistenti e residenze d'epoca a ciò destinate
- 4.04 case per ferie e residenze d'epoca a ciò destinate
- 4.05 ostelli per la gioventù

#### 5. DIREZIONALE

Comprende: Servizi professionali ed imprenditoriali: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione, servizi di vigilanza e investigazione.

#### 6. DI SERVIZIO

- 6.01 gli uffici pubblici (uffici comunali, centri civici e sedi Consiglio di Frazione, carabinieri, polizia, ecc); le sedi dei servizi di pubblico interesse (soggetti gestori di luce, acqua, trasporti pubblici, raccolta rifiuti, ecc), compresi depositi, magazzini, garage
- 6.02 parcheggi
- 6.03 verde pubblico, percorsi pedonali e ciclabili, passeggiate pubbliche, piazze pedonali
- 6.04 istruzione e cultura: asili, scuole, biblioteche, musei, ecc.
- 6.05 servizi religiosi e luoghi di culto

- 6.06 strutture sanitarie, assistenziali e veterinarie: ospedali, distretto socio sanitario, case di cura private e/o pubbliche, ospedali diurni e strutture assimilate, poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso ecc.
- 6.07 attività sociali: sedi di circoli ricreativi, culturali e sportivi; centri giovanili e centri anziani, centri per l'accoglienza sociale, ecc.
- 6.08 impianti sportivi regolamentari
- 6.09 attrezzature per lo sport ed il tempo libero
- 6.10 servizi per la persona: lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, palestre, centri benessere, ecc
- 6.11 gli uffici di informazione turistica; le sedi di partiti e associazioni, autoscuole, imprese di pulizia, ecc.
- 6.12 servizi per gli animali: canili, gattili e simili
- 6.13 infrastrutture a rete e puntuali ed impianti tecnici pubblici o di pubblico interesse ( opere di urbanizzazione primaria, impianti per la depurazione, impianti per il trasporto e la distribuzione di energia, acqua, gas, impianti di telecomunicazioni, impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti ecc.)
- 6.14 cimiteri

## 7. COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI

- 7.1 commerciale all'ingrosso
- 7.2 magazzini, rimessaggio, stoccaggio, ricoveri all'aperto e/o al coperto di merci e/o mezzi e /o veicoli diversi da quelli ad uso familiare privato comprensivi di attività di guardiania, riparazione, manutenzione e lavaggio

## 8. AGRICOLA E FUNZIONI CONNESSE AI SENSI DI LEGGE

Vi rientrano anche:

- a) le attività di lavorazione, trasformazione e stoccaggio, limitatamente a quanto prodotto all'interno dell'azienda;
- b) le attività turistico-ricettive consentite dalle leggi vigenti<sup>1</sup>

### **Art. 16 - Cambio di destinazione d'uso**

1. Si intendono per mutamenti di destinazioni d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie elencate dalla LR. 1/05, art. 59, comma 1.
2. Si ha mutamento di destinazioni d'uso quando sia variato l'uso in atto di un'unità immobiliare per più del 35% della superficie utile lorda dell'unità stessa o comunque per più di 30 mq. anche con interventi successivi.
3. I mutamenti di destinazione d'uso dovranno essere valutati anche secondo criteri di compatibilità fra funzioni, affinché non si rechi disturbo alle attività prevalenti.
4. Il cambio di destinazione d'uso è pertanto sempre soggetto a verifica di compatibilità con le funzioni già esistenti nell'edificio, nel complesso e nell'isolato di appartenenza, e alla verifica dell'adeguatezza delle urbanizzazioni esistenti e delle dotazioni di parcheggio pubblico esistenti di cui può avvalersi, o, in caso negativo, della dimostrazione e dell'impegno a realizzare urbanizzazioni e parcheggi necessari.

---

<sup>1</sup> la legge regionale vigente consente l'attività di AGRITURISMO, che comprende alloggio in locali aziendali; agriturismo; attività didattiche, culturali, sportive, escursionistiche; somministrazione

5. E' obbligatorio il rispetto delle norme vigenti in materia di parcheggi pertinenziali privati.
6. Se non diversamente stabilito dal RU o dal piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, sono fatti salvi gli usi in atto legittimamente desumibili da atti pubblici, o da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla entrata in vigore del RU, ai sensi del comma 3 dell'art 59 della LR 1/05, o dalla disciplina delle trasformazioni non materiali della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui agli artt. 58 e 59 della LR. 1/05. In assenza di tali atti, l'uso legittimamente esistente è quello risultante dalla classificazione catastale alla data di entrata in vigore della suddetta disciplina. In assenza anche di tale classificazione, possono essere assunti gli usi derivanti da altri documenti probanti o gli usi risultanti dallo stato di fatto.
7. Il mutamento di destinazione d'uso è subordinato a procedimento stabilito secondo la legislazione vigente, con le specificazioni dettate dal Regolamento edilizio comunale vigente, salvo quanto specificato per aree, zone, complessi, singoli edifici, tessuti urbanistici, dal presente RU.
8. Fino all'eventuale approvazione del Piano settoriale della distribuzione e localizzazione delle funzioni, devono essere osservate le destinazioni d'uso indicate negli elaborati grafici e nelle regole del presente RU per gli interventi di gestione degli insediamenti esistenti, di cui al Titolo III e di trasformazione, di cui al Titolo IV.
9. E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso dei piani terra in tutte le attività, tranne che in quella residenziale nelle zone in cui la classificazione idraulica la vieti, nei centri abitati a diretto contatto con la viabilità di forte flusso veicolare di attraversamento e nella zona centrale del capoluogo, fra la via Cesare Battisti e il Torrente Agliena. Sono comunque fatti salvi i locali ad uso abitativo, o ad altro adibiti, in tal caso mutabili in residenziali, che siano siti al piano terra rialzato di almeno 100 cm. dal suolo pubblico su cui si affacciano.
10. Nelle zone agricole è ammesso il cambio di destinazione del piano terra in residenziale, purché non siano create più di due unità immobiliari e purché la superficie dell'unità abitativa rispetti le condizioni indicate all'Art. 16.
11. Nei casi in cui il cambio di destinazione preveda il frazionamento in un numero di alloggi superiore a due si dovrà procedere tramite progetto unitario convenzionato (PUC).

**Art. 17 – *Regole quantitative e prescrizioni generali per la residenza, per le attività ricettive, industriali e artigianali, commerciali***

1. Residenza: sono stabiliti i seguenti parametri quantitativi per la realizzazione di nuovi alloggi (salvo se diversamente previsto nelle schede degli interventi), per i frazionamenti e/o gli interventi di riuso del patrimonio edilizio:
  - nei centri abitati in caso di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, completamento, frazionamento la superficie lorda dell'unità abitativa minima è pari a 65 mq., ad eccezione dei monolocali e dei bilocali, per i quali valgono le quantità disposte per legge.  
Maggiori superfici sono sempre ammesse e determinate dai progetti secondo le tipologie insediative e architettonico-edilizie prescelte e fermo restando il dimensionamento massimo per ogni intervento.
  - in zona agricola in caso di frazionamento di edifici la superficie dell'unità abitativa utile minima non può essere inferiore a 75 mq di superficie lorda, rispettando una superficie media non inferiore a 90 mq. per l'insieme degli alloggi.
2. E' vietato il frazionamento di alloggi realizzati in base alle prescrizioni contenute nelle schede del presente RU per un minimo di 10 anni dalla data di approvazione del progetto, salvo quanto eventualmente definito dalle convenzioni relative agli interventi ove richiesto.

3. Strutture ricettive: ai fini della qualità dell'offerta ricettiva è stabilito il seguente rapporto fra volume complessivo dei servizi e posto letto:
- per gli alberghi da un minimo di 90 mc a un massimo di 150 mc/posto letto;
  - per le residenze turistico alberghiere da un minimo di 70 mc a un massimo di 90 mc/posto letto.
4. Il progetto deve dimostrarne la scelta dei parametri quantitativi, entro i limiti sopraindicati, ai fini della classificazione turistica, della qualità dell'offerta ricettiva e della dotazione di servizi aggiuntivi integrativi (attività commerciali, per il benessere, per lo svago e per pratiche sportive pertinenti) e/o dei servizi interni per il funzionamento della struttura (uffici, alloggi per il personale, magazzini ecc). I servizi aggiuntivi e integrativi dovranno essere unitariamente progettati e realizzati, e, dietro convenzione o atto d'obbligo, potrà esserne consentita una gestione separata da quella della struttura principale.
5. Ai fini della qualità dell'offerta ricettiva è stabilito il seguente rapporto fra volume complessivo dei servizi e posto letto:
- per gli alberghi da un minimo di 90 mc a un massimo di 150 mc/posto letto;
  - per le residenze turistico alberghiere da un minimo di 70 mc a un massimo di 90 mc/posto letto.
6. Il progetto dovrà dimostrarne la scelta dei parametri quantitativi, entro i limiti sopraindicati, ai fini della classificazione turistica, della qualità dell'offerta ricettiva e della dotazione di servizi aggiuntivi integrativi (attività commerciali, per il benessere, per lo svago e per pratiche sportive pertinenti) e/o dei servizi interni per il funzionamento della struttura (uffici, alloggi per il personale, magazzini ecc). I servizi aggiuntivi e integrativi dovranno essere unitariamente progettati e realizzati, e, dietro convenzione o atto d'obbligo, potrà esserne consentita una gestione separata da quella della struttura principale.
7. Attività industriali e artigianali: esse sono incompatibili con altre destinazioni d'uso quando produttrici di fattori inquinanti quali traffico di mezzi pesanti, emissioni di fumo, odori molesti, polveri, calore, vibrazioni, rumori eccedenti i limiti fissati nel piano di classificazione acustica comunale, o qualora comportino l'uso di materiali infiammabili o comunque pericolosi.
8. Attività commerciali: ai fini del cambio di destinazione d'uso, nella categoria 3-commerciale, relativamente al passaggio fra sottocategorie, si ha mutamento di destinazione quando si producano effetti sul contesto urbano relativamente ai seguenti aspetti:
- ingombro all'esterno del fondo che produca effetti negativi sulla fruizione degli spazi pubblici o di uso pubblico (es. attività di noleggio moto, bici, ecc);
  - inquinamento, sia atmosferico che acustico.
- In tali casi dovrà essere verificata positivamente la possibilità di annullare o mitigare al minimo gli effetti dannosi.
9. Si definisce "centro commerciale naturale" l'insieme prevalentemente già esistente di piccole attività commerciali, artigianali e di servizi, comunque distinte e al solo fine di valorizzare le zone urbane, che svolgono attività integrate –ossia configurando un'offerta integrata di vendita-individuate giuridicamente nelle forme del consorzio o dell'associazione.
10. Si definiscono "nuovi esercizi commerciali" quelli ricavati mediante:
- interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di demolizione/ricostruzione a parità di volume;
  - modifiche totali o parziali di destinazione d'uso nelle costruzioni esistenti.
11. In tutto l'abitato compreso nella Utoe 11 del Centro, individuata dal piano strutturale vigente come porzione centrale dell'abitato, dal torrente Agliena- a sud, all'intersezione di via

Felice Cavallotti con il viale Giacomo Matteotti- a nord, dalla linea ferroviaria Empoli-Siena, a ovest, a via Felice Cavallotti- a est, i parcheggi per gli esercizi di vicinato non sono richiesti né per interventi di ristrutturazione degli esercizi esistenti, né per nuovi esercizi.

12. Nella porzione dell'abitato compreso fra Via Cesare Battisti e il Torrente Agliena, in aggiunta a quanto sopra disposto, non sono richiesti parcheggi neanche per le medie strutture di vendita fino a 500 mq. di superficie di vendita, né per interventi di ristrutturazione delle attività esistenti, né per nuove attività.

#### **Art. 18 - Tipi di intervento. Interventi compatibili e interventi di trasformazione**

1. Ai fini della valutazione degli effetti, gli interventi si distinguono in interventi compatibili e in interventi di trasformazione.

##### **a) Interventi compatibili**

2. Il criterio di compatibilità, oltre a quanto stabilito dall'art. 4, commi 2, 3 e 4, e dall'art. 92 delle Norme del Piano Strutturale, è ulteriormente specificato nei commi seguenti.

3. Si definiscono compatibili gli interventi di livello edilizio o urbanistico, di cui all'art. 2, lettere c), d), e), f), g) della prima parte del Regolamento urbanistico e della lettera f) della seconda parte, che non riducano o danneggino lo stato e le prestazioni delle risorse esistenti. (v. Capo III)

4. Si classificano pertanto come compatibili:

- la manutenzione ordinaria (art 79 comma 2 lettera a) della LR 1/2005);
- la manutenzione straordinaria (art 79 comma 2 lettera b) della LR 1/2005);
- il restauro e il risanamento conservativo (art 79 comma 2 lettera c) della LR 1/2005);
- la ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 79 comma 2 lettera d) della LR 1/2005, comprensiva di completamenti e ampliamenti degli edifici esistenti, e di sopraelevazioni, di tamponamenti, di realizzazione di elementi architettonici quali logge, balconi, portici e simili, funzionali alla qualità edilizia e alla vivibilità, non comportanti aggravio urbanistico, come articolata all'Art. 18 delle presenti norme;
- i mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, che non comportino aumento del carico urbanistico o che non richiedano la formazione di patrimonio aggiuntivo di spazi pubblici e di uso pubblico(art 79 comma 1 lettera c) della LR 1/2005);
- gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (art 79 comma 2 lettera e) della LR 1/2005);
- le opere di rinterro e scavo di cui all'art 79 comma 1 lettera b) della LR 1/2005;
- le opere di demolizione non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione, di cui all'art 79 comma 1 lettera d) della LR 1/2005;
- le occupazioni di suolo che non comportino modificazione irreversibili dei suoli, di cui all'art 79 comma 1 lettera e) della LR 1/2005;
- ogni altra trasformazione dei suoli non preordinata al permesso di costruire, di cui all'art 79 comma 1 lettera f) della LR 1/2005.

##### **b) Interventi di trasformazione**

5. Il criterio di trasformabilità, oltre a quanto stabilito dall'art. 97 delle Norme del Piano Strutturale, è ulteriormente specificato nei commi seguenti.

6. Si definiscono interventi di trasformazione gli interventi di livello urbanistico di cui all'art. 2, lettera i) della prima parte del RU e alle lettere a), b), d), e) della seconda parte del RU (v. Capo IV).

7. Essi sono:
- gli interventi per la realizzazione di opere infrastrutturali;
  - gli interventi che contribuiscono alla riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico tramite sostituzioni in aree e complessi degradati e dismessi,
  - i completamenti urbani eccedenti la saturazione dei lotti singoli.
  - interventi di addizione anche all'esterno dei centri abitati ma ad essi contigui, equiparati alla nuova edificazione ai fini dell'applicazione delle normative in merito;
8. Sono pertanto interventi di trasformazione:
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate come opere pubbliche del Comune di cui all'art 78, comma 2. della LR 1/2005 o realizzate da soggetti diversi dal Comune, di cui all'art 78, comma 1. lettera c);
  - la nuova edificazione di cui all'art 78 comma 1 lettera a) della LR 1/2005 qualora comporti aumento del carico urbanistico o che richieda la formazione di patrimonio aggiuntivo di spazi pubblici e di uso pubblico(art 79 comma 1 lettera c) della LR 1/2005);
  - la ristrutturazione urbanistica di cui all'art 78 comma 1 lettera f) della LR 1/2005;
  - gli interventi di sostituzione edilizia che comportino aggravio di carico urbanistico, di cui all'art 78 comma 1 lettera h) della LR 1/2005;
  - gli interventi di ristrutturazione edilizia eccedenti gli interventi compatibili di cui alla lett. a), quali sopraelevazioni, demolizione di volumi secondari e superfetazioni e loro ricostruzione e accorpamento anche all'edificio principale o in corpi separati in misura uguale o superiore, addizioni funzionali, qualora tali interventi comportino aumento di unità immobiliari e aggravio di carico urbanistico;
  - gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia che prevedano anche il frazionamento, quando eccedenti le definizioni di cui all'art 79 delle LR 1/2005 e pertanto ricadenti nella disciplina dell'art 78 della medesima legge; essi sono subordinati al soddisfacimento delle quote di parcheggi.
  - i mutamenti di destinazione d'uso con opere eccedenti la ristrutturazione edilizia;
  - i mutamenti di destinazioni d'uso che comportino incrementi alle urbanizzazioni primarie e agli standard esistenti nel contesto urbano in cui ricade l'intervento;
  - l'installazione di qualunque manufatto non finalizzato a esigenze temporanee, di cui all'art 78 comma 1 lettera b) della LR 1/2005;
  - la realizzazione di impianti e infrastrutture che comportino trasformazione permanente dei suoli, di cui all'art 78 comma 1 lettera d) della LR 1/2005;
  - la realizzazione di depositi merci e materiali, di impianti per attività produttive, che comportino modificazione permanente di suolo inedificato, di cui all'art 78 comma 1 lettera e) della LR 1/2005

#### **Art. 19 - Ristrutturazione edilizia**

1. E' definita la seguente articolazione della ristrutturazione edilizia:
- **R1**, assimilata alle fattispecie soggette a denuncia di attività ai sensi dell'art. 79, comma 2. della LR 1/2005: interventi di **riorganizzazione funzionale di edifici** o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, e con l'utilizzo di appropriate tecniche costruttive a tutela degli elementi strutturali, tipologici e decorativi caratterizzanti l'edificio, **senza incrementi di superfici o volumi** né modifiche alle componenti strutturali verticali e orizzontali ivi comprese le quote di calpestio. Sono ammesse l'eliminazione di eventuali



superfetazioni e limitate opere di demolizione/ricostruzione se necessarie ai fini della sicurezza statica, e il recupero dei sottotetti per ampliare le funzioni già esistenti nei vani principali, anche mediante demolizione del solaio sottostante, senza modifiche alle linee di colmo e realizzando collegamenti interni agli ambienti;

- **R2**, assimilata alle fattispecie soggette a denuncia di attività ai sensi dell'art. 79, comma 2. della LR 1/2005: interventi di **riorganizzazione funzionale di edifici** o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, compatibili con le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, comportanti tuttavia **modifiche delle aperture e delle coperture, tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, adeguamento delle altezze interne**, dietro esplicita dimostrazione del miglioramento apportato ai prospetti, modifiche alle strutture, anche **comportanti limitati incrementi di superficie e volume** finalizzati unicamente alla miglior vivibilità degli spazi interni e alla sicurezza dell'edificio o per servizi, che non modificano i caratteri tipologici dell'edificio e si configurano quali aggiunte di volume in aderenza a costituire un insieme unitario. L'incremento non potrà superare il 5% della superficie utile lorda (Sul) e/o del volume. E' ammessa l'utilizzazione dei sottotetti, a fini abitativi, purché abbiano altezza minima 1,90 m e altezza media 2,70. A tal fine sono ammessi collegamenti verticali necessari e l'abbassamento del solaio dell'ultimo piano se non decorato e comunque al di sopra dell'architrave delle finestre dell'ultimo piano. Non sono ammessi interventi sulle coperture salvo la realizzazione di aperture in falda limitatamente alle parti che prospettano verso l'interno, e che non alterino sostanzialmente la sagoma dell'edificio. Sono ammesse l'eliminazione di eventuali superfetazioni e opere limitate di demolizione/ricostruzione se necessarie ai fini della sicurezza statica.
- **R3**, assimilata alle fattispecie soggette a denuncia di attività ai sensi dell'art. 79, comma 2. della LR 1/2005: interventi di riorganizzazione funzionale e strutturale di interi edifici o di loro porzioni identificabili come unità, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, comportanti **modifiche strutturali fino allo svuotamento dell'organismo edilizio**.
- **R4**, assimilata alle fattispecie soggette a denuncia di attività ai sensi dell'art. 79, comma 2. della LR 1/2005: interventi di **demolizione con fedele ricostruzione** di edifici o parti di essi, intendendo per fedele ricostruzione la realizzazione di un organismo edilizio del tutto simile a quello preesistente quanto a modalità costruttive e caratteristiche dei materiali, che devono risultare dello stesso tipo o comunque di tipo analogo a quelli preesistenti, nel rispetto delle eventuali prescrizioni dettate dal Regolamento Edilizio e dalla normativa antisismica. Devono essere rispettate sagoma e ingombro planivolumetrico, area di sedime. E' ammessa la traslazione sul lotto o nell'area di pertinenza per condizioni di rischio o disagio funzionale, quali presenza di corsi d'acqua, strade dai quali è preferibile allontanarsi nella ricostruzione.
- **R5**: interventi di sostituzione come definiti dalla lettera h) comma 1) dell'art. 78 della LR 1/2005, soggetti a permesso di costruire, comprensivi di opere di **demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso**, senza interventi sulle opere di urbanizzazione. Qualora i nuovi volumi previsti siano totalmente o parzialmente interrati, potranno essere destinati solo a funzioni accessorie delle attività principali esistenti nel fabbricato e autorimesse pertinenziali. Qualora gli edifici soggetti a sostituzione siano utilizzati stabilmente per attività produttive, o in caso di edifici incongrui

rispetto al contesto, prima dell'attuazione dell'intervento sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria. Nel caso di edifici temporaneamente o definitivamente abbandonati sono consentiti solo interventi indifferibili ai fini della incolumità pubblica.

- **R6: Ristrutturazione Edilizia con addizioni funzionali diverse da quelle per servizi, comprensiva di sopraelevazione e ampliamento, e di demolizioni e ricostruzioni senza aggravio di carico urbanistico, ossia senza aumento di unità abitative e senza cambio di destinazione d'uso se non fra sottocategorie della categoria generale di appartenenza.** Non è ammesso il frazionamento per almeno dieci anni dal rilascio dell'attestazione di abitabilità., a tal fine deve essere stipulato un apposito atto d'obbligo. Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione sono così definiti:

- a) aumento pari al 20% della superficie utile lorda esistente per edifici monofamiliari e bifamiliari;
- b) aumento pari al 10% della superficie utile lorda per tutte le tipologie non monofamiliari o bifamiliari;
- c) rialzamento della copertura fino a 50 cm., ed eventuale abbassamento dell'ultimo solaio, per ricavarne vani abitabili, quali superfici utili aggiuntive all'unità abitativa esistente.

Gli interventi di cui alle lettere a) e b) devono garantire un indice di prestazione energetica – definito dal decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192- inferiore almeno del 20% del corrispondente valore limite indicato nell'allegato c tabella 1.4 del medesimo decreto.

La Ristrutturazione R6 comprende anche:

- d) la demolizione di volumi secondari legittimamente esistenti alla data di adozione del presente RU, ma in stato di degrado o realizzati con materiali impropri e non omogenei al contesto, e la costruzione di pari volume senza cambio di destinazione d'uso, per funzioni pertinenti alla destinazione del fabbricato principale. Il progetto deve essere esteso alla sistemazione del lotto;
- e) la demolizione di volumi secondari legittimamente esistenti alla data di adozione del presente RU, ma in stato di degrado o realizzati con materiali impropri e non omogenei al contesto, e la costruzione di pari volume, con cambio di destinazione d'uso per passare da vano pertinenziale accessorio a vano dell'attività principale. Il progetto deve essere esteso alla sistemazione del lotto;
- f) la sopraelevazione di un piano per edifici a un solo piano fuori terra anche rialzato fino a un massimo di 100 cm, ad eccezione di quelli tutelati dal presente RU e assoggettati a categorie di intervento più restrittive, senza che ciò comporti aumento di unità abitative. Le sopraelevazioni possono consentire la realizzazione di un solo piano in aggiunta a quello esistente, dell'altezza massima di ml 3,0. Per questo tipo di intervento è prescritto l'allineamento sul filo del fabbricato sottostante;
- g) la realizzazione di garages privati tramite mutamento di destinazione d'uso dei piani terra e dei piani interrati e seminterrati, nuova costruzione di piani interrati, realizzazione di nuovi corpi di fabbrica nel lotto di pertinenza ottenuti con demolizione di manufatti ivi esistenti opportunamente ampliati fino al raggiungimento delle superfici necessarie ai garages.

- **R7:** Ristrutturazione Edilizia con addizioni funzionali diverse da quelle per servizi, comprensiva di sopraelevazione, ampliamento, demolizione/ricostruzione **con aggravio di carico urbanistico**. In essa sono compresi:
  - a) tutti gli interventi ammessi nella categoria R6 ma associati a cambio di destinazione d'uso o a frazionamento e aumento delle unità abitative. In ogni caso, l'intervento di ampliamento deve essere contenuto in modo che la Sul totale dell'edificio non superi un Indice di Utilizzazione fondiaria di 0,8 mq/mq riferito al lotto di pertinenza al momento dell'adozione del RU;
  - b) la demolizione e ricostruzione con ampliamento fino al massimo del 35% della Sul esistente, anche con frazionamento e aumento delle unità abitative. Deve essere garantito un indice di prestazione energetica –definito dal decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192- inferiore almeno del 50% del corrispondente valore limite indicato nell'allegato c tabella 1.4 del medesimo decreto.

#### ***Art. 20 - Ristrutturazione urbanistica***

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Essi pertanto ridefiniscono le regole e le modalità insediative, comprendono sia la demolizione con ricostruzione che la demolizione senza ricostruzione degli edifici o di parte di essi non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio, o la ricostruzione parziale o totale di edifici distrutti per eventi naturali o bellici.
2. Nella ristrutturazione urbanistica sono comprese opere di modifica dei tipi edilizi; della suddivisione dei lotti; del rapporto tra spazio pubblico e privato; modifica dei tracciati stradali; modifica del rapporto tra spazi edificati e non; demolizione totale senza ricostruzione.
3. Qualora gli edifici soggetti a demolizione tramite ristrutturazione urbanistica siano utilizzati stabilmente per residenza o per attività produttive, prima dell'attuazione dell'intervento di ristrutturazione sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria. Qualora si tratti di edifici abbandonati sono consenti solo interventi indifferibili ai fini della incolumità pubblica.
4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi nelle aree R.n per le quali il presente RU definisce specifiche regole di intervento, inserite nelle Schede progetto di cui all'Art. 8.

#### ***Art. 21 - Frazionamenti e accorpamenti***

1. Le opere di frazionamento rientrano nelle categorie di intervento della ristrutturazione edilizia da R3 in poi e in quelle della ristrutturazione urbanistica.
2. Il frazionamento di unità abitative in edifici esistenti all'interno dei centri abitati è ammesso purchè sia garantito il reperimento di un posto auto per ogni unità abitativa. Può essere prodotta specifica dimostrazione dell'impossibilità del reperimento di tutti o alcuni dei posti auto richiesti per condizioni morfologiche del terreno, per mancanza di aree pertinenziali, per aggravio delle condizioni di sicurezza e traffico. In tal caso potrà essere corrisposta la relativa monetizzazione secondo la casistica disciplinata dal Regolamento Edilizio.
3. Sono sempre ammessi gli accorpamenti di unità abitative esistenti.
4. Gli interventi di frazionamento e di accorpamento sono assimilati alle opere di cui all'art. 79 comma 2 lett. d) della LR 1/2005 (Ristrutturazione edilizia).

### ***Art. 22 - Ruederi***

1. E' ammessa la ricostruzione di ruderer, purché sia prodotta idonea documentazione storica, grafica, fotografica (come accatastamenti e rilievi topografici reperibili presso l'Agencia del territorio; contratti o atti relativi a trasferimenti o costituzione di diritti reali sul bene; documentazione esistente e in deposito presso altri organi della Pubblica Amministrazione, Ufficio Regionale per la Tutela del territorio, Archivio di Stato, Soprintendenza ai BB.CC.AA), che ne illustri con sufficiente chiarezza ubicazione e dimensione e purché siano ancora esistenti elementi strutturali incontrovertibili o vi sia l'esistenza in sito di parti di edificio rimanenti che consentano, almeno planimetricamente, una precisa ed inequivocabile identificazione delle stesse.
2. Le funzioni ammesse sono quelle dell'area in cui il rudere ricade.
3. I ruderer di fabbricati rurali facenti parte di aziende agricole, se ricostruiti, mantengono le funzioni agricole ivi compresa quella agrituristica.

### ***Art. 23 - Manufatti condonati***

1. Sui manufatti condonati, ai fini della loro funzionalità e della riqualificazione del contesto in cui si trovano, sono ammessi tutti gli interventi che ne consentano la piena funzionalità per la destinazione legittimata, quali il raggiungimento dell'altezza minima di ml 2,70, mutamenti dei prospetti relativamente alle aperture ove funzionali alla ventilazione e alla illuminazione, adeguamenti alla normativa antisismica, interventi di consolidamento, rifacimenti degli intonaci e coloriture, sostituzione di materiali non idonei con altri di miglior qualità costruttiva e visiva, adeguamento degli spazi di parcheggio.
2. Ove non sia cambiata la destinazione d'uso l'intervento è assimilato a ristrutturazione edilizia senza aggravio di carico urbanistico, di cui all'art 79 comma 2 lettera d) della LR 1/2005.
3. In caso di modifica della destinazione d'uso, le funzioni ammesse sono quelle dell'area entro cui il manufatto ricade. In tal caso, l'intervento è assimilato a ristrutturazione edilizia con aggravio di carico urbanistico, pertanto devono essere soddisfatti tutti gli standard di legge.

### ***Art. 24 – Strutture temporanee ancorate al suolo a servizio di attività commerciali, di pubblici esercizi, per la ristorazione e attività turistiche***

1. Sono ammesse strutture temporanee ancorate al suolo a servizio di attività commerciali, per le attività di somministrazione e turistico-ricettive, stagionali o legate al periodo di attività, purché non vi sia danneggiamento o diminuzione della funzionalità di spazi pubblici qualora esse vi si affacciassero o ne dovessero occupare parte e purché realizzate con materiali e forme omogenee al contesto o comunque apportatrici di miglioramento della qualità visiva del medesimo. Esse saranno autorizzate a condizione che siano rimosse alla cessazione della attività o che siano rimosse e rimontate secondo la stagionalità richiesta.
2. Tali strutture devono apportare un miglioramento funzionale e di immagine tanto all'attività economica di cui sono pertinenza quanto allo spazio pubblico su cui si affacciano o che occupano senza danneggiarne la funzionalità e il decoro.
3. Le dimensioni e le tipologie di tali strutture sono fissate secondo abachi contenuti nel Regolamento edilizio.
4. In assenza di tali abachi devono essere rispettate le regole di cui al successivo comma, e le dimensioni sono assentite dalla Commissione edilizia comunale in fase di istruttoria del progetto.
5. Tali strutture non sono computate né nelle superfici coperte né nella volumetria dell'edificio a cui si applicano, nuovo o esistente.

6. I materiali dovranno essere tali da garantire il miglior inserimento nel contesto, e per le intelaiature saranno da preferire legno, ferro, o materiali diversi, le cui tecniche di produzione e manutenzione ne permettano percezione analoga ai materiali tradizionali sopra ricordati; mentre per i tamponamenti saranno da preferire tendaggi in fibre naturali o schermature lignee non piene.
7. Nel caso di strutture installate a servizio permanente delle attività o qualora la durata dell'installazione concessa sia annuale, i tamponamenti dovranno essere in vetro o materiale simile, con garanzia di performance del materiale tale da assicurare condizioni di sicurezza alla persona.
8. Il progetto dovrà contenere le specifiche costruttive e la restituzione visiva della realizzazione, e un atto d'obbligo la cui firma e trascrizione è condizione vincolante per il rilascio del titolo abilitativo.
9. Nel caso in cui tali strutture siano installate stagionalmente l'intervento è assimilato alle opere di cui all'art 79 comma 1 lettera f) della LR 1/2005.
10. Nel caso in cui tali strutture siano installate a servizio permanente dell'attività principale l'intervento è assimilato alle opere di cui all'art 78 comma 1 lett. b). Esse dovranno essere smontate alla cessazione dell'attività principale e non costituiscono volume trasformabile.
11. In entrambi i casi è richiesto il parere della Commissione edilizia comunale

#### ***Art. 25 - Opere pertinenziali – Piscine, Campi da tennis, Garages***

1. Costituiscono interventi pertinenziali ai sensi delle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia le opere, i manufatti e le consistenze edilizie destinate in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e in genere non suscettibili di utilizzo autonomo.
2. Tali opere, manufatti e consistenze presentano le seguenti caratteristiche:
  - sono destinate ad usi accessori;
  - accrescono il decoro o determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;
  - non determinano incremento del carico urbanistico;
  - non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto, salvo specifiche eccezioni previste dalla legge.
3. Sono soggette a permesso di costruire in quanto trasformazioni urbanistiche ed edilizie incidenti sulle risorse essenziali del territorio:
  - a) gli interventi pertinenziali di seguito elencati, ove comportino la realizzazione di una nuova volumetria, fuori terra o interrata, superiore al 30% del volume dell'edificio principale di riferimento:
    - le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno del perimetro dei centri abitati, da realizzarsi fuori terra nel lotto di pertinenza senza pareti poste in aderenza all'edificio principale di riferimento;
    - le autorimesse interrate legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'esterno del perimetro dei centri abitati, da realizzarsi in aderenza o meno all'edificio principale di riferimento;
    - le cantine, le tettoie, i volumi tecnici, ed i volumi secondari come definiti dal vigente regolamento edilizio da realizzarsi ex novo nel lotto o nell'area di pertinenza dell'edificio principale di riferimento senza pareti poste in aderenza al medesimo.
  - b) gli interventi pertinenziali, conformi alle disposizioni del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio, che non comportino la realizzazione di nuove volumetrie ma dai quali consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato. Tra questi:

- le opere autonome di corredo agli edifici residenziali o turistico-ricettivi, quali piscine, campi da tennis, maneggi e altre attrezzature sportive consimili ad uso privato;
  - i piazzali e gli spazi destinati a depositi di merci e materiali all'aperto di pertinenza ad unità immobiliari a destinazione industriale, artigianale o commerciale.
4. Sono sottoposti a denuncia d'inizio dell'attività tutti gli interventi pertinenziali diversi da quelli sopra elencati.
5. Costituiscono interventi di trasformazione del suolo inedificato le opere a corredo degli edifici comportanti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato, quali le seguenti attrezzature sportive ad uso privato:
- piscine;
  - campi da tennis;
  - campi da calcetto;
  - ricoveri cavalli ad uso hobbistico.
5. Sull'intero territorio comunale è consentita la realizzazione delle opere di corredo per ogni complesso edilizio unitario, ovvero per ogni edificio isolato se non facente parte di un complesso edilizio unitario, a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti.
6. Sono da considerarsi complessi edilizi unitari:
- i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui di origine sincronica e/o legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati;
  - i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui, anche di origine diacronica e/o non legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati, ma con evidenti relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico.
7. In ipotesi di pluralità di proprietari, è richiesto esplicito atto di assenso da parte di tutti gli aventi titolo.
8. Piscine
- E' ammessa la realizzazione di vasche scoperte ad uso piscina a servizio di attività turistico-ricettive, agriturismo, residenze private, quando ricorrano le seguenti condizioni:
- non si determini sensibile trasformazione planovolumetrica alle giaciture dei suoli preesistenti e che non si realizzino muri a retta;
  - non siano distrutte opere quali viabilità rurale, e opere agrarie minori
  - sia dimostrabile un sufficiente approvvigionamento idrico autonomo e continuo
  - sia dimostrata la fattibilità idrogeologica con specifica perizia geologica con valutazione degli aspetti idrogeologici e geomorfologici dei terreni e dell'intorno
  - non siano superate le dimensioni massime di mq. 200 per le piscine pertinenziali ad attività turistico-ricettive e di mq. 80 per le piscine pertinenziali alle residenze private;
  - le sistemazioni esterne, compresa la pavimentazione perimetrale, siano realizzate con materiali conformi ai luoghi quali cotto, legno, manto erboso, pietra naturale e simili a seconda del contesto urbano o rurale;
  - il rivestimento del fondo e delle pareti sia realizzato in colori chiari neutri;
  - macchinari e accessori siano interrati o completamente nascosti in vani tecnici opportunamente dissimulati;
  - l'illuminazione della zona circostante sia bassa o interrata.

#### 9. Campi da tennis

E' ammessa la realizzazione di campi da tennis ad uso privato a servizio di attività turistico-ricettive, agriturismo, residenze private, alle seguenti condizioni:

- che non si determini sensibile trasformazione planovolumetrica alle giaciture dei suoli preesistenti
- che non siano distrutte opere quali viabilità rurale, e opere agrarie
- la superficie di gioco (sottofondo e finiture) sia realizzata in materiali drenanti di colorazione assonante con le cromie dominanti l'intorno
- la recinzione sia limitata ai lati minori e contenuta in altezza massima di m. 3,00
- non siano realizzati nuovi annessi per locali accessori.

#### 10. Garages

12.a E' ammessa la realizzazione di garages privati tramite mutamento di destinazione d'uso dei piani terra e dei piani interrati e seminterrati, tramite nuova costruzione di piani interrati e di nuovi corpi di fabbrica nel lotto di pertinenza.

12.b L'intervento rientra nelle categorie R6 e R7 definite dalle presenti norme.

#### 11. Altre opere pertinenziali

Le opere pertinenziali finalizzate all'esercizio di attività sportive e ricreative, che non comportano realizzazione di strutture fuori terra e impermeabilizzazione dei suoli, sono sempre ammissibili.

### **Art. 26 – Nuova edificazione**

1. Sono interventi di nuova edificazione gli interventi di realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli di cui alle lettere da b) ad h) dell'articolo 78 ed all'art. 79 della LR 1/2005 in singoli lotti individuati negli elaborati grafici e nelle schede progetto del RU o degli strumenti attuativi secondo le prescrizioni e i criteri in essi indicati.

### **Art. 27 – Perequazione, compensazione, edilizia residenziale sociale**

1. Perequazione e compensazione: il presente RU utilizza il metodo della perequazione e della compensazione urbanistica, di cui all'art. 16 del Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della L.R. 1/2005.

2. E' posta a carico degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica la cessione e/o la realizzazione di standard/dotazioni territoriali quali l'edilizia residenziale sociale, le attrezzature collettive o scolastiche, la viabilità, le aree di verde, oltre gli standard di cui al D.I. 1444/1968, per realizzare l'assetto urbano confacente al raggiungimento degli obiettivi di qualità funzionale fissati dal presente R.U. e dal vigente P.S.

3. Comparti: ai fini di cui al precedente comma, il presente R.U. individua comparti edificatori, normati da apposite schede progetto e schede di valutazione, ove il nuovo assetto morfologico e tipologico non ha riferimento ai confini proprietari, e le potenzialità di trasformazione e i relativi obblighi sono attribuiti indipendentemente dalla prevista collocazione degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

4. In misura proporzionale dei diritti edificatori sono ripartiti in ogni comparto:

- a) le superficie utili lorde di ogni funzione;
- b) le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritte;
- c) la cessione gratuita di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli obblighi relativi all' edilizia residenziale con finalità sociali, individuati:
  - per i più rilevanti interventi di nuova edificazione come lotti dotati di diritti edificatori da cedere al Comune,

- per gli interventi di minore entità o di ristrutturazione urbanistica come numero di alloggi o quantità di Sul da destinare all'affitto concordato,
  - e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il R.U. prescriva come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi.
5. L'Amministrazione comunale rimane estranea ad ogni questione relativa alla perequazione dei benefici e degli oneri.
  6. Il progetto può essere presentato dai proprietari di almeno la maggioranza assoluta dell'imponibile catastale delle superfici interessate.
  7. I proponenti dovranno dimostrare di aver cercato l'adesione anche degli altri proprietari e motivare l'impossibilità del raggiungimento dell'attuazione unitaria.
  8. La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi.
  9. La realizzazione degli interventi inseriti nei comparti è soggetta a preventiva approvazione di Piano urbanistico attuativo. Può essere seguita la procedura dell'art. 66 della LR 1/2005 (Consorzi per la realizzazione dei piani attuativi).
  10. E' sempre dovuto il reperimento degli standard ai sensi del D.I. 1444/1968, nella misura di 18 mq/abitante; che, qualora non in toto ceduti, devono essere monetizzati per la parte residua.
  11. Edilizia residenziale con finalità sociali: ai sensi dei commi 258 e 259 della Finanziaria 2008 l'edilizia residenziale sociale è considerata uno standard aggiuntivo, sia da cedere gratuitamente al Comune, con aumento di volumetria premiale; sia in forma di alloggi a canoni concordati; secondo le scelte compiute dal R.U. tramite la perequazione e la compensazione, riferite ai fabbisogni, ai luoghi, alle morfologie insediative, alle tipologie edilizie.
  12. Per la definizione di alloggio sociale si fa riferimento al Decreto 22 aprile 2008, in base al quale esso è l'"*unita' immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.... L'alloggio sociale deve essere adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate agli articoli 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Nel caso di servizio di edilizia sociale in locazione si considera adeguato un alloggio con un numero di vani abitabili tendenzialmente non inferiore ai componenti del nucleo familiare - e comunque non superiore a cinque - oltre ai vani accessori quali bagno e cucina. L'alloggio sociale deve essere costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative.*"
  13. Nel caso degli alloggi a canone concordato la proprietà resta privata e la convenzione contiene il vincolo temporale pari a 20 anni per la durata di detta modalità di locazione.
  14. Sono stabiliti i seguenti obblighi e parametri per la realizzazione dell'edilizia residenziale sociale nei comparti di cui al presente articolo:
    - realizzazione di alloggi a canone concordato in interventi di ristrutturazione urbanistica, di completamento, di saturazione e di espansione, secondo il parametro di 100 mq di Sul ogni



1.000 mq di Sul edificabile nel capoluogo, di 100 mq di Sul ogni 600 mq di Sul edificabile nelle frazioni.

- cessione di lotto edificabile in interventi di espansione con premialità di Sul pari a 1.000 mq per ogni 5.000 mq di Sul edificabile nel capoluogo.

15. Perequazione e trasferimento di diritti edificatori: al fine di attuare la riqualificazione urbana, tramite ristrutturazione urbanistica, senza gravare con carico urbanistico eccessivo nel contesto o qualora il lotto non permetta la ricostruzione della intera sul esistente per saturazione, sono individuate aree non contigue né collegate, definite *ambiti di decollo* e *ambiti di atterraggio*.

16. Il piano attuativo, al quale gli interventi sono assoggettati, deve comprendere l'intera area di decollo e parte –o intera- area di atterraggio.

17. Per ogni ambito di decollo, ove è ammessa la ristrutturazione urbanistica, la relativa scheda progetto indica il nuovo assetto, con dimensionamento degli spazi pubblici e dell'edificabilità, che può essere minore della Sul esistente, dando luogo a Sul residua, trasferibile negli ambiti di atterraggio.

18. Negli ambiti di decollo non sono ammessi interventi oltre le manutenzioni fino alla realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica e al contestuale trasferimento dell'edificabilità residua negli ambiti di atterraggio. Qualora il proponente avente titolo dell'intervento di ristrutturazione urbanistica non intenda procedere anche alla ricostruzione della Sul residua in area di atterraggio, il piano attuativo limitato all'area di ristrutturazione urbanistica ha valore di piano di recupero, e fra i suoi elaborati vi deve essere la esplicita rinuncia alla realizzazione della Sul residua non realizzabile nell'area medesima.

19. Gli ambiti di atterraggio sono privi di edificabilità, che viene assegnata solo qualora sia presentata proposta di piano attuativo comprendente l'ambito di decollo, con nuovo assetto tramite ristrutturazione urbanistica, e ambito di atterraggio, con nuovo assetto tramite nuova edificazione, ottenuta con il trasferimento dei diritti edificatori presenti in toto o in parte nell'ambito di decollo.

20. Per gli interventi di cui ai precedenti commi da 12 in poi, è obbligatoria la valutazione integrata ai sensi delle norme regionali in materia.

## CAPO II - REGOLE DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

### **Art. 28 - Regole generali**

1. Le regole di cui al presente Capo danno operatività ai vincoli, ai limiti e alle condizioni d'uso delle risorse statuite dal Piano Strutturale in modo da fornire sostenibilità ambientale e valenza paesistica al presente Regolamento.

2. Su tutto il territorio comunale, rispettando le caratteristiche paesistiche diffuse assegnate alla unità di paesaggio di cui all'art 30 sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- il restauro e il recupero dei fabbricati esistenti classificabili come patrimonio edilizio ossia come documentazione di un sistema insediativo consolidato;
- il restauro e il recupero delle opere agrarie minori, delle componenti del paesaggio agrario, delle componenti vegetazionali, di ogni opera che costituisca documento materiale della cultura e della storia insediativa locale;
- la rinaturazione di terreni coltivati ove ne sia dimostrata l'utilità per gli ecosistemi della flora e della fauna;

- la realizzazione di reti ecologiche mediante allargamento di fasce riparie e costituzione di siepi, alberature e boschetti;
- l'installazione di segnaletica per la conoscenza e la valorizzazione delle aree e dei beni, anche a servizio di attività turistiche e agrituristiche;
- l'adeguamento di segnaletica stradale e di informazione turistica lungo la viabilità esistente;
- l'apertura di piste fuori strada per mezzi motorizzati necessari alle attività agro-silvo-pastorali, funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, prevenzione incendi, realizzazione di opere pubbliche;
- le infrastrutture per protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo;
- le opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche, naturalistiche;
- le strutture temporanee di servizio e igienico-sanitarie;
- le strutture leggere per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche;
- la manutenzione dei tracciati viari esistenti, l'eventuale loro ammodernamento funzionale purché compatibilmente con le caratteristiche del contesto e del tracciato medesimo;
- l'adeguamento strutturale della viabilità esistente ai fini della sicurezza delle persone e per realizzare percorsi ciclopedonali;
- gli interventi necessari per le attività di ricerca, studio o simili ai fini didattici, scientifici, culturali;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, il cui progetto è esteso alle sistemazioni esterne.
- i manufatti funzionali alla cura di verde privato pertinenziale di edifici esistenti (giardini e boschi) in misura non superiore a 4 mq realizzabili in legno, tramite comunicazione al comune. Tali manufatti sono accessori pertinenziali dei fabbricati principali;
- le opere di urbanizzazione primaria (viabilità pubblica, parcheggi pubblici, verde pubblico), perché siano tutelati i segni storici del paesaggio urbano e rurale, la viabilità storica, le opere agrarie minori;
- nuove costruzioni di proprietà pubblica, per le quali sia dimostrato che il sito scelto sia utilizzabile a tal fine e che non vi sono alternative di pari livello per il soddisfacimento di tali finalità, e sempre che non siano distrutte le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- segnaletica e cartellonistica informativa sullo stato delle risorse naturali, servizi ristoro e informazione, noleggio biciclette, manufatti in legno funzionali alla rete escursionistica in aree attrezzate a tal scopo, ubicate di norma lungo la viabilità e i percorsi esistenti.

3. Nei casi di sbancamento è fatto obbligo di accantonare il primo strato del terreno (terreno vegetale) per riutilizzarlo nella sistemazione delle aree verdi.

### ***Art. 29 – Beni paesaggistici e aree di interesse ambientale e paesaggistico***

1. Le norme seguenti si applicano ai beni paesaggistici come definiti dalle norme nazionali in materia e precisamente nel D.Lgs. 22/01/2004 n. 42, Parte seconda, Titolo I, Capo I come modificato dai D.Lgs 156/2006 e 157/2006, indipendentemente dell'avvenuta dichiarazione di notevole interesse pubblico, nonché agli altri immobili ed aree sottoposti alla tutela paesaggistica da tutti gli strumenti della pianificazione territoriale.
2. Nel territorio comunale di Certaldo sono presenti Ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42; essi sono rappresentati nella tavola 2 'Beni Paesaggistici e vincoli'.
3. Gli immobili di notevole interesse pubblico, dichiarati come tali da appositi atti dell'organo competente o vincolati 'ope legis' ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 (ex L. 1089/39), sono

edifici o parti di edifici individuati con apposita coloritura nelle tavole 1 del RU. Essi sono sottoposti alle norme dell'art. 47 (Titolo III, Capo III).

4. Gli altri immobili ed aree individuati nel RU come sottoposti alla tutela paesaggistica dal D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 in quanto soggetti alle disposizioni degli strumenti della pianificazione territoriale sono:

a) *per quanto attiene agli immobili* (v. Titolo III, Capo III, art. 47):

- gli edifici di rilevante valore architettonico o ambientale in territorio aperto, per i quali conserva validità la classificazione contenuta nella schedatura eseguita sensi della L.R. 59/80 (Delibera CC n. 139 del 25/03/1985).

b) *per quanto attiene alle aree*:

- gli Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e ANPIL (art. 10 PTCP)
- le Aree da sottoporre a programma di paesaggio (art. 11 PTCP)
- le Aree di protezione paesistico e/o storico ambientale (art. 12 PTCP)
- le altre Aree di protezione paesistica
- i Siti e i manufatti di rilevanza ambientale e storico – culturale, documenti materiali della cultura
- le Aree calanchive
- le Aree boscate.
- i Fiumi, le sponde e le relative fasce di rispetto

#### ***Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e ANPIL***

5. Sono gli ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e ANPIL, art. 10 PTCP.

In assenza di apposita regolamentazione a cura degli enti competenti, negli ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e ANPIL non sono ammessi:

- interventi di trasformazione del suolo e del soprassuolo;
- la realizzazione di linee aeree per il trasporto energetico e per le telecomunicazioni;
- campi fotovoltaici ed eolici.

6. Vi sono sempre ammessi interventi manutentivi delle risorse florofaunistiche e vegetazionali esistenti, in modo da conservare tale patrimonio di interesse naturalistico ed ambientale, da destinare, dietro apposita regolamentazione a cura degli enti competenti, a funzioni ricreative e culturali.

7. Unicamente tramite approvazione di P.M.A.A. sono ammesse nuove costruzioni rurali, comunque in adiacenza di nuclei o preesistenze edilizie e con l'osservanza dei criteri di contestualizzazione morfologica. A tale scopo i relativi progetti dovranno essere corredati da dettagliate descrizione dei materiali, delle finiture, dei colori con cui saranno eseguite le costruzioni, fornendo inoltre rilievi grafici e fotografici dell'area d'intervento dai quali siano visibili le caratterizzazioni tipo-morfologiche degli edifici esistenti, le preesistenze arboree e le sistemazioni delle corti.

8. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi fino a R5.

#### ***Aree da sottoporre a programma di paesaggio***

9. Sono le aree individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze

10. In assenza di programma di paesaggio formato dall'ente competente, sono ammessi interventi di:

- conservazione degli edifici di interesse storico-culturale e delle loro relazioni con il territorio rurale;
- tutela della qualità del suolo agricolo;

- manutenzione del paesaggio agrario e dei suoi elementi costitutivi quali sistemazioni idraulico agrarie, terrazzamenti, ciglionature, colture arboree e piante arboree non colturali quali filari ornamentali, frangivento, alberi isolati o a gruppi, siepi vive, viabilità campestre;
- manutenzione delle componenti geomorfologiche e difesa del suolo da rischi geologici o idrogeologici;
- recupero del patrimonio edilizio rurale;
- recupero delle aree degradate.

11. Unicamente tramite approvazione di P.M.A.A. sono ammesse nuove costruzioni rurali, comunque in adiacenza di nuclei o preesistenze edilizie e con l'osservanza dei criteri di contestualizzazione morfologica. A tale scopo i relativi progetti dovranno essere corredati da dettagliate descrizioni dei materiali, delle finiture, dei colori con cui saranno eseguite le costruzioni, fornendo inoltre rilievi grafici e fotografici dell'area d'intervento dai quali siano visibili le caratterizzazioni tipo-morfologiche degli edifici esistenti, le preesistenze arboree e le sistemazioni delle corti.

***Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale (art. 12 PTCP)***

12. Sono le aree individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze, per le quali valgono le seguenti disposizioni:

- non è ammessa nuova edificazione ad eccezione di annessi agricoli interrati o, se l'interramento risultasse motivatamente non funzionale al tipo di attività agricola svolta, anche fuori terra ma localizzati nelle aree libere del centro aziendale presente alla data di adozione del presente RU, e in modo da formare un nucleo paesaggisticamente ben inserito. E' ammesso distanziarsi in aree adiacenti al centro aziendale medesimo solo per comprovati motivi igienico-sanitari;
- sono ammessi limitati ampliamenti degli edifici esistenti per esigenze igienico-sanitarie e funzionali, nonché la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza come intervento di ristrutturazione edilizia;
- sono consentiti modesti cambiamenti interessanti la morfologia dei luoghi, i percorsi, i muri di sostegno, le recinzioni, i terrazzamenti, l'arredo degli spazi aperti;
- sono consentite le opere dirette al ripristino di situazioni degradate, all'eliminazione delle superfetazioni peggiorative, al miglioramento funzionale nel rispetto dei caratteri originali dei luoghi;
- è prescritto l'uso di tecniche e materiali tradizionali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- è esclusa la costruzione di nuove strade veicolari;
- sono ammessi percorsi ciclabili e pedonali;
- è vietato alterare l'assetto naturale del terreno mediante sbancamenti e riporti;
- è vietato costruire opere idrauliche che comportino rilevanti manufatti od opere murarie a vista;
- sono vietati scavi aperti e discariche, depositi di materiale edilizio e di rottami di qualsivoglia natura, accumulo di merci all'aperto e in vista;
- è vietato realizzare rilevanti infrastrutture tecnologiche;
- i supporti delle linee elettriche a bassa tensione, dell'illuminazione stradale e delle linee telefoniche, nonché le recinzioni ancorché provvisorie, andranno eseguite preferibilmente in legno, le linee elettriche e i cavi telefonici vanno interrati o comunque celati alla vista;

- - è vietata la pubblicità commerciale mediante insegne, cartelloni,
- - è fatto divieto di chiusura di strade e percorsi;
- - è fatto divieto di attraversamento con linee aeree ad alta tensione sostenute da tralicci e con tubodotti in superficie;
- - è ammessa l'utilizzazione dei percorsi storici e della viabilità minore esistente a scopi escursionistici e per la formazione di circuiti di turismo naturalistico e didattico, trekking, ciclocross, percorsi vita.

13. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni compresi in queste aree, hanno l'obbligo di sottoporre al Comune i progetti delle opere che intendano eseguire per ottenere la preventiva autorizzazione di cui all'art. 87 della LR 1/2005.

14. Ai fini della valutazione degli aspetti paesaggistici dell'intervento, gli elaborati necessari in sede di rilascio del titolo abilitativo, oltre ai rilievi grafici e fotografici dell'area d'intervento, anche dai punti di vista paesaggisticamente più significativi, dai quali siano visibili le caratterizzazioni tipo-morfologiche degli edifici esistenti, le preesistenze arboree e la sistemazione dei resedi, devono comprendere dettagliate descrizioni dei materiali, delle finiture e dei colori di progetto.

15. Le sistemazioni delle aree di pertinenza degli edifici devono essere specificate con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti le indicazioni delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra, e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree ed arbustive paesaggisticamente compatibili.

16. Le aree di cui al presente articolo sono dichiarate 'aree sensibili' ai sensi della vigente normativa in materia di campi elettromagnetici.

#### ***Altre aree di protezione paesistica***

17. Sono le emergenze paesaggistiche individuate dal Piano strutturale nella tavole PR4.1 delle invarianti strutturali con il termine "aree aventi preminente valore paesaggistico". Esse sono sottoposte alle stesse norme delle Aree di protezione paesistico e/o storico ambientale (art. 12 PTCP).

#### ***Siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale, documenti materiali della cultura***

18. Sono siti di interesse archeologico, emergenze naturalistiche di interesse ambientale, quali i calanchi, già individuati dal Piano strutturale, "biotopi e geotopi" di cui all'art. 15 del PTCP.

19. E' vietato rimuovere, distruggere o danneggiare le testimonianze della cultura materiale presenti nel territorio comunale.

20. In casi di comprovate e inderogabili necessità, qualora si renda necessaria la loro rimozione e non sia possibile assicurarne il recupero, esse devono essere segnalate agli Uffici comunali competenti mediante presentazione di scheda descrittiva comprendente:

- - documentazione fotografica (anche in forma digitale) dell'elemento e dell'intorno;
- - rappresentazione cartografica, in scala adeguata, del punto di ubicazione (rilievo da effettuare con strumento GPS);
- - descrizione dell'elemento e notizie storiche, se disponibili, sullo stesso (es. anno di costruzione, proprietario originario, ecc) .

21. Il Comune, valutate le caratteristiche dell'elemento da rimuovere (dimensioni, trasferibilità del tutto o di alcune sole parti), giudicatone il valore archeologico/testimoniale, può affidarne la custodia a competenti organismi.

22. Il RU individua i manufatti (edifici) e i siti (giardini storici e parchi) di rilevanza storico e ambientale, che concorrono ai valori paesaggistici del territorio.
23. Gli edifici assoggettati a vincolo monumentale, o individuati dal Piano Strutturale e dal presente Regolamento come dotati di valore storico architettonico sono beni paesistici ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 Essi sono normati all'art 40 delle presenti norme.
24. Le aree archeologiche sono quelle individuate dal RU nella tavola 2 'Beni Paesaggistici e vincoli' e sono:

Semifonte	Parco Storico Archeologico
E inoltre, non classificate formalmente, indicate anche con simbologia nella tavola 17 del quadro conoscitivo del Piano strutturale, e soggette a eventuale scavo di ricognizione:	
1- Marcialla	Rinvenimento di reperti sporadici di epoca etrusca
2- S. Giorzolè	Frammenti fittili età ellenistica e medievale
3- Pogni	Rinvenimento di urne
4- La Valle	Frammenti ceramici dal VI-V sec. a.C. Fino all'età ellenistica
5- La Zuffola	Tomba a fossa di età etrusco-orientalizzante
6- Maggiano	Cappella S. Miniato
7- Lucardo	Lucardo
8- S. Martino	Pod. Fantioli di Sotto
9- Mugnano	
10- S. Michele	Granaio sotterraneo di epoca ellenistica o fine repub.
11- T. Agliena	Rinvenimento ottocentesco bucceri di VI-V sec.a.C
12- Fiano	Due bronzetti arcaico-class (V sec. a.C.) mat.ceram. di età impr.
13- Pod. Dell'Avanella	Resti scheletrici umani e strutture murarie
14- S. Maria Bagnano	Tomba a camera violata e mat. Ceram. E metall. di età mediev.

25. Nel PTCP risultano, oltre a quelle sopra citate, aree segnalate d'interesse archeologico per le quali nei piani attuativi o progetti pubblici e privati saranno approfondite le indagini e definite le aree di vincolo, sentita la competente Soprintendenza.
26. Ai fini della tutela del patrimonio storico archeologico il Comune può individuare aree ed immobili da sottoporre al vincolo di tutela in attesa di indagini e studi approfonditi che ne determinino esatta perimetrazione e normativa.
27. In caso di ritrovamenti archeologici in qualsiasi parte del territorio comunale, è fatto obbligo al proprietario, al direttore e all'assuntore dei lavori, di denunciarli all'Autorità competente e alla Soprintendenza ai Beni Culturali.
28. In caso di ritrovamento fortuito di elementi edilizi di rilevante interesse storico, archeologico e artistico, nel corso dei lavori oggetto di concessione edilizia, il Sindaco può disporre la sospensione o revoca della concessione e fornire prescrizioni per la più idonea conservazione degli elementi ritrovati.

#### ***Aree calanchive***

29. Nelle aree calanchive di valore ambientale sono ammessi interventi volti alla manutenzione del sistema idrologico superficiale e alla conservazione dell'habitat naturale e paesistico.

#### ***Aree boscate***

30. Sono tutte le parti di territorio identificabili come bosco ai sensi delle vigenti norme regionali in materia forestale, individuate nella tavola 2 del RU.

31. Qualora i perimetri delle aree boscate, così come individuati negli elaborati cartografici, si dimostrassero inesatti o non aggiornati alla situazione reale, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato di fatto dei terreni.

32. Le Aree boscate sono normate al seguente Capo III del presente Titolo.

#### ***Fiumi, sponde e relative fasce di rispetto***

33. Sono di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di Titolo I della parte Terza, Beni paesaggistici del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42: i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11-12-1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

34. Gli interventi di ripristino delle sponde dovranno prevedere la rinaturalizzazione degli alvei con l'eliminazione graduale delle pareti cementificate, eccetto che nelle aree ad alto rischio idraulico dove sia inevitabile il mantenimento di una portata elevata. In ogni caso dovrà essere garantita la continuità della copertura vegetale al fine di aumentare l'ombreggiamento del corso idrico e quindi ridurre al minimo la crescita algale ed i conseguenti effetti dell'eutrofizzazione delle acque.

35. Nelle fasce di rispetto, ferme restando le disposizioni normative vigenti, saranno applicate le seguenti disposizioni:

- è vietato qualsiasi tipo di edificazione;
- sono consentiti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e opere di sistemazione a verde con impiego esclusivo di specie ripariali autoctone, nonché percorsi pedonali e ciclabili;
- è vietata la presenza di allevamenti animali, anche nell'ambito di orti;
- è vietato ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue, nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi ciclopedonali e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
- sono vietati i movimenti di terra che alterino stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale.

#### ***Art. 30 – Le Unità di Paesaggio***

1. Il presente Regolamento recepisce le unità di paesaggio individuate dal Piano Strutturale . Esse corrispondono alle Utoe di territorio aperto, rappresentate nella Tav. 1 “Territorio Rurale e Utoe” in scala 1:10.000.

2. Le unità di paesaggio corrispondenti alle Utoe di territorio aperto sono le seguenti:

- utoe 1, di parco
- utoe 2, di piano
- utoe 3, Murate, Montebello, Poggiosecco
- utoe 4, Canonica
- utoe 5, Certaldo: centro storico, Poggio Boccaccio
- utoe 6, Zufola
- utoe 7, Sciano

- utoe 8, Avanella
- utoe 15, San Donnino
- utoe 16, Santa Maria a Bagnoro
- utoe 17, Poggio ai Grilli
- utoe 18, Le Case di Sciano
- utoe 19, Montaccio
- utoe 20, area sportiva
- utoe 21, San Martino a Maiano
- utoe 22, Calanchi
- utoe 23, Stabbiese
- utoe 24, Piangrande
- utoe 25, Sticciano
- utoe 26, Luia
- utoe 27, Fiano
- utoe 28, Marcialla
- utoe 29, Gorgognano e San Lazzaro

3. Le azioni di cui al comma seguente trovano rispondenza in quelle stabilite dalla Convenzione Europea del Paesaggio.

4. Alla tutela del paesaggio concorrono, oltre ai vincoli e ai limiti di cui allo Statuto del luoghi, le norme di cui al Titolo VI e le regole di gestione di cui all'art. 94 delle Norme del PS.

### CAPO III - DISCIPLINA SULLA TUTELA ED USO DELLE RISORSE DEL TERRITORIO

#### ***Art. 31 – Tutela della risorsa idrica e Regole di fattibilità idrogeologica***

Tutti gli interventi, di qualsiasi natura, che determinano l'uso della falda acquifera e dell'acqua superficiale devono garantire la sua consistenza e purezza.

I corsi d'acqua classificati (ex D.C.R. n. 230/94) sono:

- Torrente Agliena FI 2435 (AB)
- Borro di Avane FI 18 (AB)
- Borro dell'Avanella FI 19 (AB)
- Borro Corniola FI 65 (AB)
- Botro detto il Rio o Rio degli Apoli FI 313(A)
- Fiume Elsa FI 718 (AB)
- Rio del Fossato FI 2129 (A)
- Borro delle Lupiche e dell'Inferno FI 116 (AB)
- Torrente Pesciola e Pesciola di Sticciano FI 2171 (AB)
- Borro del Pesciolino FI 137 (A)
- Borro del Piano Grande FI 139 (AB)
- Borro dei Tresanti e Botrello di Maiano FI 194 (A)
- Borro del Vicariato FI 224 (AB)
- Fosso Virginiolo FI 1930 (AB)
- Borro della Zufola FI 230(AB)

#### ***Misure di protezione idrogeologica***



Sono definite difese del territorio le sistemazioni storiche dei versanti come terrazzamenti, muri a secco, acquidocci rivestiti in pietra. Al fine della prevenzione dei dissesti idrogeologici dovranno essere incentivati con appositi disciplinari:

- il mantenimento delle opere di sistemazione idraulico-agrarie e idraulico-forestali quali terrazzamenti, muri a secco e canalizzazioni idriche
- le modalità di lavorazione e gli impianti finalizzati al controllo dell'erosione da parte di acque superficiali nelle aree caratterizzate da attività agricole.

Il reticolo idraulico, così come cartografato negli Atti di programmazione del Piano di Assetto Idrogeologico del bacino dell'Arno (PAI), e comprendente anche i corsi d'acqua di interesse idraulico individuati nel PIT 2007, è soggetto alle misure di tutela dei suddetti Piani e alla salvaguardia di m 10 dalle sponde derivante dall'art. 96.f del R.D. 523/1904, dove, in particolare, sono vietati i tombamenti e le modifiche del corso, salvo gli attraversamenti di infrastrutture pubbliche. Nel contempo decadono le salvaguardie di ambito A1, A2 e B del PIT 2000.

Ai sensi dell'art. 23 del Capo II "acque superficiali" dello stralcio "Bilancio idrico" 2008 del bacino dell'Arno, il rilascio di autorizzazioni per attingimenti e derivazioni è subordinato alla verifica di compatibilità con il bilancio idrico dell'interbacino, a cura delle autorità competenti in relazione al mantenimento dell'equilibrio e del deflusso minimo totale.

Si definisce come reticolo idraulico minore l'insieme delle sistemazioni idrauliche agrarie che non presentano i seguenti caratteri identificativi:

- Individuazione catastale con doppia sponda e/o denominazione propria
- Impluvi con morfologia fluviale ben distinta, con varici laterali alluvionali e/o filari di alberature e/o opere di difesa di sponda (muri, rivestimenti)

e sono rappresentati come confine particellare privi di vegetazione riparia o costituiscono capifossi di scoline campestri con funzione di esclusiva raccolta delle acque di impianti agricoli

Il reticolo idraulico minore è classificato nella categoria delle opere agrarie funzionali alle difese idrogeologiche del territorio di cui al precedente punto. E' fatto obbligo ai proprietari il mantenimento ed il recupero funzionale delle suddette opere.

Salvo modesti interventi per migliorare accessi e colture ogni modifica del reticolo idraulico minore è soggetta ad autorizzazione di un progetto che preveda opere equivalenti per il mantenimento del buon regime idrogeologico.

### ***Misure di protezione delle acque pubbliche***

Si definiscono acque pubbliche le acque appartenenti al reticolo idraulico così come definito al precedente punto

Per le acque pubbliche costituiscono ambito di assoluta protezione l'alveo, le sponde (o argini) e le aree comprese nelle due fasce di larghezza di m 10 adiacenti al corso d'acqua, misurata a partire dal ciglio di sponda (o dal piede d'argine), in analogia alle tutele del reticolo idraulico.

In tale ambito non si possono prevedere e sono vietate nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche eccetto se di natura idraulica. Gli attraversamenti e/o affiancamenti di infrastrutture pubbliche sono soggetti ad autorizzazione dell'autorità idraulica competente.

Sugli edifici legittimi ricadenti nell'ambito di assoluta protezione del reticolo idraulico, ivi compresi i corsi d'acqua elencati nel PIT, sono ammessi gli interventi edilizi che non comportino incrementi di carico urbanistico. Nelle fasce di protezione sono ammessi parcheggi pertinenziali a raso, perché a distanza maggiore di m 4 dalla sponda. Sono ammesse inoltre recinzioni pertinenziali per motivate necessità e comunque a distanza superiore a m 4 dalla sponda, perché compatibili con il regime idraulico del corso d'acqua e autorizzate dall'autorità idraulica competente.

### ***Misure di salvaguardia delle captazioni destinate al consumo umano***

Le zone di tutela e le zone di rispetto dei pozzi e delle sorgenti di acquedotto pubblico destinate al consumo umano risultano dalle norme attualmente in vigore (Decr. Legisl. n. 152 del 03/04/2006) e sono riportate negli elaborati del Piano Strutturale.

- Zona di tutela assoluta. È la zona di raggio pari a 10 metri dal punto di captazione o derivazione; deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente ad opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.
- Zona di rispetto. E' sottoposta a vincoli e limitazioni d'uso potenzialmente a rischio. In tale zona sono vietati:
  - dispersione di acque reflue e pozzi perdenti,
  - fertirrigazione, spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi in assenza di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della vulnerabilità delle risorse idriche definita da studi idrogeologici, della natura dei suoli e delle tecniche agricole impiegate
  - dispersione nel sottosuolo di acque provenienti da piazzali, strade e parcheggi,
  - aree cimiteriali,
  - apertura di cave,
  - perforazione di pozzi privati,
  - gestione di rifiuti,
  - accumulo di prodotti e sostanze chimiche pericolose,
  - centri di raccolta demolizione e rottamazione di autoveicoli,
  - pascolo e stabulazione di bestiame.

Per i suddetti insediamenti ed attività esistenti, ad eccezione delle aree cimiteriali, si dovrà provvedere all'allontanamento o a garantirne la messa in sicurezza.

### ***Approvvigionamento idropotabile autonomo***

Sono incentivate le opere di captazione dal sottosuolo per usi domestici e idropotabili ivi compreso l'approvvigionamento di complessi abitativi e ricettivi. Deve essere comprovata con adeguati studi la compatibilità idrogeologica dei prelievi con le risorse degli acquiferi tutelati per gli usi pubblici.

L'autorizzazione ad eseguire captazioni per qualsiasi utilizzo comporta l'obbligo da parte del Direttore dei lavori di trasmissione all'U.T. comunale entro 30 giorni dall'avvenuta esecuzione di copia della relazione finale illustrante le caratteristiche costruttive ed idrauliche del pozzo. Di tale documentazione sarà conservato apposito archivio.

I nuovi interventi devono essere accompagnati da specifica relazione tecnica riguardante le modalità di approvvigionamento idrico e riutilizzo delle acque, privilegiando la restituzione delle acque non contaminate al reticolo idraulico naturale.

### ***Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale***

Su tutto il territorio comunale interventi che comportino la modifica del coefficiente di deflusso conseguente alla realizzazione di nuovi edifici, sistemazioni esterne, parcheggi e viabilità devono garantire a norma dell'(art. 16 del DPGR 2/2007 regolamento di attuazione dell'art. 37.3 L.R. 1/2005:

- per le nuove costruzioni il mantenimento del 25% della superficie fondiaria di pertinenza non impegnata da costruzioni che comunque consenta l'assorbimento delle acque meteoriche con le modalità naturali preesistenti. Nel caso di volumetrie interrato è garantita la permeabilità dei suoli nel caso in cui sia ricostituita la copertura di terreno vegetale con spessore non inferiore a m 1.0
- nel caso di realizzazione di parcheggi e viabilità, l'utilizzo di tipologie e materiali che garantiscano l'idonea infiltrazione o ritenzione delle acque meteoriche

- l'autocontenimento quando non si verifichi l'officiosità delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque dall'area impermeabilizzata. E' ammessa la regimazione complessiva di più lotti con riferimento al comparto di intervento.

Piani attuativi, PMAA e progetti edilizi dovranno comprendere un idoneo elaborato rappresentante la funzionale regimazione e le canalizzazioni delle acque superficiali attinenti al comparto o lotto.

### ***Aree sensibili***

come definite nell'art. 3 del PTCP di Firenze sono assimilabili, attraverso l'evoluzione e approfondimento delle successive conoscenze idrauliche, alle aree soggette ad esondazione per eventi con tempi di ritorno 200 anni.

### ***Aree vulnerabili all'inquinamento***

Sono le aree nel cui sottosuolo si trovano acquiferi soggetti ad inquinamento diretto o indiretto, suddivisi nelle seguenti classi di vulnerabilità:

Vulnerabilità potenziale elevata VE

Vulnerabilità potenziale media VM

Vulnerabilità potenziale bassa VB

Alle classi di vulnerabilità si applicano integralmente le corrispondenti norme del PTC

### ***Art. 32 – Modifiche del suolo***

1. Le modifiche del suolo sono gli interventi di modificazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione, trattamento del terreno. Essi comprendono la realizzazione di manufatti, infrastrutture, impianti e attrezzature in superficie e in profondità.
2. Ferme restando le norme nazionali e regionali, gli interventi di modifica del suolo, se necessari, devono limitarne l'erosione per evitare il trasporto solido di materiale e l'aumento della velocità di deflusso delle acque.
3. Le opere nel rispetto di tale principio sono:
  - rinnovo, sostituzione, distruzione e nuovo impianto del manto vegetale superficiale per usi non agricoli;
  - rinnovo, sostituzione, distruzione e nuova posa dei materiali per la realizzazione del manto di copertura del suolo;
  - opere di sistemazione idraulica e forestale;
  - casse di espansione e/o opere di difesa idraulica;
  - realizzazione di rilevati e argini;
  - movimenti di terra con sottrazione e accumulo di materiale; trincee, sbancamenti; attività estrattive;
  - ripristino e realizzazione di recinzioni;
  - opere di consolidamento dei terreni;
  - opere di ancoraggio e sostegno dei terreni;
  - opere per il ripristino di corsi d'acqua, per l'intubazione e/o la deviazione delle acque superficiali;
  - realizzazione di gallerie e manufatti sotterranei;
  - escavazione di pozzi e di serbatoi di accumulo, bacini superficiali.
  - opere per la raccolta e il trattamento dei rifiuti liquidi e solidi;

4. Gli interventi di cui sopra non debbono comportare alterazioni dell'equilibrio idrogeologico e delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi. Essi dovranno essere eseguiti secondo quanto previsto dalle classi di fattibilità
5. Gli interventi su terreni che comportino trasformazioni degli assetti del territorio, come movimenti di terra, modificazione dello stato e consistenza delle colture arboree, modifiche delle opere di regimazione delle acque superficiali e profonde, sono consentiti se realizzati in conformità delle norme di tutela del presente RU, previa richiesta e rilascio di atto abilitativo, a condizione che:
  - la richiesta o comunicazione sia accompagnata da un progetto d'insieme
  - siano individuati sia gli assetti definitivi che le sistemazioni intermedie.
6. Sono vietati in tutto il territorio comunale movimenti di terra volti all'abbattimento di terrazzamenti, ciglionamenti, formazioni calanchive.
7. Le opere di limitato impatto sull'ambiente possono essere realizzate previa presentazione di una relazione di asseveramento (DIA) che contenga una planimetria per l'individuazione dell'area di intervento, un estratto del RU, una relazione tecnica agronomica e geologica che asseveri che gli interventi siano eseguiti nel rispetto dell'assetto idrologico superficiale e sotterraneo esistente, la rappresentazione della rete di smaltimento delle acque superficiali nello stato attuale e di progetto per tutti gli interventi di modifica del suolo.
8. Le opere di limitato impatto sull'ambiente sono:
  - Trasformazioni morfologiche (a titolo esemplificativo, livellamento, creazione di terrazzamenti, scassi, ecc.) che comportino una modificazione del profilo naturale compresa fra un minimo di cm. 60 a un massimo di cm. 100 in più o in meno rispetto al profilo naturale del terreno, su appezzamenti di terreno con superficie minore o uguale a mq. 5000.
  - La realizzazione di impianti irrigui di tipo fisso e le opere a loro connesse.
  - La realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie permanenti superficiali.
9. Le opere non assimilabili a quelle di "limitato impatto" sull'ambiente sono i movimenti terra eseguiti nell'ambito di:
  - Nuovi impianti arborei specializzati, qualora il movimento di terra necessario superi i 100 cm. in più o in meno rispetto al piano naturale di campagna rilevato prima dell'esecuzione dell'opera e per interventi di minore entità su appezzamenti di terreno con superficie superiore a mq. 5000;
  - Realizzazione o manutenzione straordinaria di viabilità di interesse rurale (poderale, vicinale, comunale)
10. Gli interventi di cui al comma precedente sono sottoposti a rilascio di titolo abilitativo previa presentazione di un progetto d'insieme, redatto da un professionista abilitato, che deve contenere:
  - Relazione tecnica relativa alla localizzazione dell'intervento, finalità e descrizione in dettaglio dell'intervento, quantità movimentata di terra e variazione quote altimetriche e relative agli impatti visivi
  - Cartografia 1:2000 con la localizzazione dell'intervento ed estratto RU
  - Elaborati progettuali in scala 1:2000 in pianta, ed in sezioni in scala non superiore 1:1000
  - Dichiarazione di asseveramento redatta da un tecnico abilitato relativa al mantenimento degli assetti idrologici superficiali e sotterranei
  - Relazione geologica
11. Per gli interventi interessanti viabilità pubbliche o soggette a pubblico transito occorrerà acquisire il nulla osta da parte dell'ufficio LL.PP. (Settore viabilità).

### ***Prescrizioni per la realizzazione di nuovi impianti arborei specializzati, ai fini della tutela ambientale***

12. Nelle aree con pendenza superiori al 35% i nuovi impianti di vigneto specializzato (compresi i reimpianti) devono essere realizzati su superfici accorpate non superiori a 2,5 ha. Corpi vitati contigui possono essere realizzati solo se separati da viabilità poderale o fasce di rispetto di ampiezza non inferiore a mt. 3, cespugliate, arborate in permanenza con specie vegetali di interesse agrario o forestale.

13. Vigneti o frutteti specializzati realizzati su superfici con pendenze superiori a 35% devono essere realizzati comunque con sistemazioni che garantiscono un' adeguata regimentazione delle acque superficiali.

14. Nelle aree con pendenze inferiori al 35% i nuovi impianti di vigneto specializzato (compresi i reimpianti) devono essere realizzati con superfici accorpate non superiori a 4 ha. Corpi vitati contigui possono essere realizzati solo se separati da viabilità poderale e fasce di rispetto di ampiezza non inferiore a m 3, arborate in permanenza con specie vegetali di interesse agrario o forestale.

15. Nei nuovi impianti di vigneto specializzato (compresi i reimpianti) è vietato l'utilizzo di pali in cemento o acciaio nelle aree soggette a salvaguardie paesistiche e ambientali.

### ***Sistemi vegetazionali, tutela del verde e boschi***

16. Le aree boscate costituiscono invariante strutturale per il paesaggio e per l'ambiente e come tali sono definite all'art. 10 delle NTA del Piano strutturale (Titolo II Statuto dei Luoghi).

17. Si definisce bosco qualsiasi area di estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e di larghezza maggiore di 20 metri, misurata dal piede delle piante di confine, coperta da vegetazione arborea forestale spontanea o di origine artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, che abbia una densità non inferiore a 500 piante per ettaro oppure tale da determinare, con la proiezione orizzontale delle chiome, una copertura del suolo pari ad almeno il venti per cento. Costituiscono altresì bosco i castagneti da frutto e le segherete.

18. Le aree coperte da boschi cedui e/o fustaie, destinate al governo o potenziamento del bosco e del sottobosco, sia a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta ti regolamentata, che di tutela idrogeologica.

19. Gli interventi consentiti sono finalizzati al recupero ambientale delle aree degradate anche al fine di creare servizi e attrezzature ricreativi e aree di sosta.

20. Nelle Aree Boscate sono ammesse:

- le opere destinate al governo e potenziamento del bosco e del sottobosco, sia a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata, che di tutela idrogeologica,
- le attività di coltivazione del bosco, di difesa fitosanitaria, di prevenzione e repressione degli incendi, di tutela degli alberi monumentali, di sistemazione idraulico forestale, di rinaturalizzazione, di manutenzione e realizzazione dei sentieri e delle ippovie, di tempo libero e svago, di didattica, di agriturismo esclusivamente tramite recupero di edifici esistenti e ove sia le aree boscate sia detti edifici siano parte di complessi aziendali unitari, di manutenzione della viabilità e altre opere esistenti.
- Sono ammesse costruzioni di tipo precaria e stagionale o annuale per attività faunistico-venatorie e per attività cinofile alle prime connesse quali l'addestramento cani, per le quali è stipulato apposito atto d'obbligo relativo alla validità temporale.

21. I proprietari delle zone boscate devono intervenire periodicamente con il diradamento del sottobosco e l'eliminazione delle piante infestanti, ove necessario o quando indicato e ritenuto

opportuno per la salvaguardia dagli incendi dal Corpo Forestale dello Stato e curare il mantenimento dei tracciati pedonali e viari

22. In tali aree sono vietati disboscamenti che esulino dal normale taglio produttivo, trasformazioni morfologiche, vegetazionali, colturali e dell'assetto faunistico esistente nonché ogni attività che comporti processi di inquinamento o comunque di incompatibilità con le finalità di conservazione del bosco.

23. E' vietato il danneggiamento delle torme vegetali e dei prodotti naturali, nonché la loro asportazione oltre ai limiti definiti dalle relative leggi regionali.

24. E' vietata l'apertura di nuove strade carrabili, carrarecce ecc. Per tutti i sentieri, le carrarecce o simili, va mantenuta la destinazione a transito pedonale, equestre, ciclabile ed è vietata la circolazione motorizzata esclusi mezzi pubblici, di residenti e occupanti le abitazioni servite.

25. E' vietata in genere la posa di cavi aerei di telecomunicazione, o di distribuzione dell'energia elettrica; che può essere consentita lungo le strade esistenti, sentieri, spartifuoco o altre tracce esistenti, purché non ne vengano alterate le caratteristiche. Non sono ammessi insegne e cartelli pubblicitari, parcheggi e viabilità non pedonale, salvo quella esistente o quella di nuova attuazione per varchi tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso, nonché quelle per le indicazioni dei percorsi trekking.

26. In esse, oltre a quanto stabilito nelle precedenti disposizioni comuni, non sono ammesse nuove costruzioni di qualsiasi tipo, dimensione e uso, fatte salve quelle necessarie alla vigilanza e alla sicurezza, così come non sono ammesse insegne, cartelli pubblicitari, recinzioni, parcheggi e viabilità non pedonale, salvo quella esistente o quella di nuova attuazione per varchi tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso, o funzionali agli usi ammessi di tipo ricreativo e per il tempo libero e di fruizione naturalistica, a servizio delle strutture ricettive.

27. Nei complessi vegetazionali naturali e artificiali, di consolidato interesse paesaggistico, gli interventi devono assicurarne la conservazione e la tutela tendendo alla ricostruzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente e favorendo la diffusione delle specie tipiche locali attraverso:

- conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare, mantenimento e ripristino delle aree boschive;
- mantenimento delle formazioni arboree d'argine, di ripa, di golena;
- conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo come filari di alberi, cespugli, arbusti, anche al fine di garantire corridoi ecologici;
- introduzione di essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna;
- divieto di taglio di alberi, isolati o a gruppi, in buone condizioni vegetative, che rappresentano elemento caratteristico del paesaggio;
- mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi pedonali;
- ricostruzione delle alberature lungo le strade;
- mantenimento delle alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali.

Qualora, per interventi ammessi dal presente RU, si debba provvedere alla riduzione di formazioni lineari arboree e arbustive, ne dovranno essere reimpiantate di nuove di pari lunghezza di quelle eliminate. Il reimpianto dovrà essere effettuato esclusivamente con specie autoctone o naturalizzate, mentre l'eliminazione o la riduzione dovrà avvenire preferibilmente a carico delle formazioni composte da specie non indigene.

### *Assetto fondiario*

28. I programmi di miglioramento agricolo ambientale e i progetti di sistemazione ambientale devono porre attenzione agli elementi tipici e caratterizzanti del paesaggio agrario, che dovranno essere restaurati e ripristinati, quali: terrazzamenti, siepi, alberi monumentali e secolari, emergenze geologiche con valore paesaggistico, assetti morfologici paesaggisticamente significativi, reticolo idrografico superficiale.

### *Aree tartufigene*

29. Negli ambienti tartufigeni come definiti dalla L.R. 50/95 e successive modifiche e integrazioni non sono ammesse alterazioni del terreno tali da inficiare la possibilità dell'uso e la produttività di detti ambiti.

30. Il Comune procede alla ricognizione delle aree tartufigene secondo le definizioni contenute nel presente punto, aggiornando di conseguenza la cartografia del RU.

31. Il trattamento selvicolturale delle formazioni vegetali che ospitano una tartufaia deve preservare il più possibile le piante simbionti già presenti e incrementarne il numero effettuando delle piantumazioni con specie simbionti autoctone.

32. Nelle "aree di effettiva produzione dei tartufi" da identificarsi di massima con le aree non coltivate e coperte da vegetazione spontanea, devono altresì essere escluse le opere di movimento terra di qualsiasi genere (livellamenti, scavi, riporti di terra o di altro materiale) al fine di non danneggiare gli apparati radicali delle piante simbionti; inoltre per lo stesso motivo è da evitare il transito con mezzi meccanici pesanti che possono compattare eccessivamente il suolo soprattutto se effettuati con terreno umido ad eccezione della viabilità esistente. Dalle aree di effettiva produzione di tartufi deve essere mantenuta una fascia di rispetto, di almeno 5 metri entro la quale si adottino pratiche agronomiche rispettose dell'ecosistema tartufigeno evitando lavorazioni a profondità superiori a 30 cm evitando anche l'uso di erbicidi e di fitofarmaci. Nelle aree di effettiva produzione non sono consentiti interventi di nuova edificazione rurale né l'installazione di strutture precarie per lo svolgimento di attività per l'autoconsumo. In esse è inoltre vietata la costruzione di annessi agricoli e di annessi eccedenti la capacità produttiva del fondo. E' consentito il recupero del patrimonio edilizio esistente anche a fini residenziali o ricettivi.

33. Per il mantenimento dell'habitat, ad eccezione degli scavi per l'installazione di condotte idriche, fognarie, reti elettriche e telefoniche o di servizi in genere, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

1. Le opere di regimazione idraulica dei fossi, fiumi e torrenti, il taglio delle alberature entro il limite del livello di massima piena, pur essendo finalizzate prevalentemente al miglioramento delle condizioni di deflusso delle acque, devono rispettare la vegetazione arborea tartufigena;

2. Gli eventuali interventi di regimazione idraulica all'interno dell'alveo devono essere effettuati limitando al massimo la sagomatura dei fossi e i movimenti di terreno.

3. Il consolidamento spondale, di argine o di versante, deve essere eseguito con l'esclusivo impiego di tecniche di ingegneria naturalistica utilizzando specie arboree ed arbustive simbionti dei tartufi o comunque sinergiche.

4. Gli scavi meccanici per la realizzazione e manutenzione delle infrastrutture devono essere effettuati ad una distanza minima di ml 2,00 dalle piante di alto fusto.

Lungo le alberature stradali sono vietati i rinterri o altri riempimenti che modifichino il livello del terreno in corrispondenza del colletto delle piante.

5. La nuova realizzazione di alberature stradali dovrà prevedere l'utilizzazione di specie arboree simbionti quali il Tiglio (*Tilia platyphillos*).

## **Art. 33 - Norme generali di fattibilità**

### **Aspetti geomorfologici**

**1. Fattibilità geomorfologica n.f.** - in situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica molto elevata (G4) gli S.U. non possono contenere le previsioni di interventi di nuova edificazione e nuove infrastrutture senza la preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza con le seguenti modalità: sulla base di studi geologici e geognostici, di collaudo delle opere di consolidamento, degli esiti positivi del monitoraggio post operam per un congruo intervallo di tempo, di certificazione del perimetro delle aree messe in sicurezza. La sola previsione è quindi non fattibile: **n.f.**

**2. Pericolosità geomorfologica Fg4 si attribuisce a quegli interventi, di norma ricadenti in** pericolosità geomorfologica G3, la cui realizzazione è subordinata a prescrizioni per la messa in sicurezza preventiva e/o contestuale.

**3. Fattibilità geomorfologica Fg3-** in situazioni di norma ricadenti in pericolosità geomorfologica elevata G3 ma anche G2 per interventi impegnativi:

- l'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture contenuti negli S.U. è subordinata, sia nella fase attuativa che di intervento diretto, alla verifica delle effettive condizioni di stabilità nello stato di fatto e di progetto da conseguire con gli obbligatori **approfondimenti** geologici e geognostici indicati nelle schede-norma. Possono essere attuati quegli interventi per i quali si dimostri che non determinano condizioni di instabilità sia locali che nell'area circostante d'influenza. Della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento di rilascio di permesso dell'attività edilizia.

**4. Fattibilità geomorfologica Fg2** – in situazioni di pericolosità geomorfologica media G2 si prescrivono a livello edificatorio indagini geognostiche commisurate all'entità dell'intervento

**5. Fattibilità geomorfologica Fg1-** in situazioni di pericolosità geomorfologia bassa G1 possono non essere dettate prescrizioni dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

### **Aspetti idraulici**

**6. Fattibilità idraulica:** in situazioni di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata (I4, I3):

- La previsione di interventi di nuova edificazione o infrastrutture è subordinata alla dimostrazione del rispetto di condizioni di sicurezza ovvero alla previsione prescrittiva di opere per la preventiva o contestuale messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno Tr200 anni, senza aumentare il livello di rischio in altre aree; fino alla realizzazione di studi idraulici e progettazione di tali opere la previsione urbanistica risulta non fattibile: n.f. In corrispondenza di aree esondabili con  $Tr < 20$  anni non sono ammesse previsioni fino alla preventiva messa in sicurezza.

**7. Fattibilità idraulica Fi4:** l'intervento è subordinato alla realizzazione di opere idrauliche per la messa in sicurezza; la dichiarazione di abitabilità o agibilità è subordinata al collaudo di dette opere e certificazione di avvenuta messa in sicurezza.



Nel tessuto insediativo esistente per gli interventi di nuova edificazione, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con Tr200 anni può essere conseguita con adeguati sistemi costruttivi di autosicurezza a condizione che sia conseguita l'eliminazione di pericolo per persone e beni e che non si determini aumento di pericolosità in altre aree (**Fi4\*** di tabella B).

Della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento relativo al rilascio del permesso edilizio.

Nelle schede-norma sono contenuti i riferimenti derivati dagli studi generali; tuttavia l'adeguamento al battente ed il conseguente calcolo dei volumi idrici da compensare dovranno risultare dal rilievo topografico e sezioni a scala di progetto e costituiscono obbligatoria verifica sin dalla fase di piano attuativo.

Per il calcolo delle compensazioni si dovrà fare riferimento alla quota naturale del suolo, che nel caso di tessuto insediativo esistente e ampliamenti sarà individuata dalla viabilità esistente; la misura delle superfici coperte sarà quella effettivamente risultante dal progetto esecutivo: nel caso di ristrutturazioni urbanistiche la norma si applica per le superfici coperte eccedenti l'esistente. Per ampliamenti planimetrici fino a 30 mq la compensazione è subordinata alla possibilità tecnica di esecuzione.

**8. Fattibilità idraulica Fi2** Possono non essere date particolari prescrizioni salvo che: per il mantenimento dell'efficienza del reticolo idrologico, per previsioni di elevata vulnerabilità o situazioni morfologiche sfavorevoli dove possono essere richiesti modesti franchi di sicurezza.

**9. Fattibilità idraulica Fi1** corrispondente a situazioni di pericolosità idraulica bassa corrispondenti a terreni collinari e/o bene drenati. Non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

#### *Aspetti sismici*

**10. La fattibilità sismica** fa riferimento alle previsioni ricadenti nelle Zone a Maggiore Pericolosità Sismica nelle aree di maggior concentrazione di insediamenti e infrastrutture; vi sono contenute le condizioni di attuazione attraverso la programmazione delle indagini in fase di strumento attuativo o di progetti edilizi con la seguente articolazione:

**11. Fattibilità sismica Fs4-** nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi attivi o soggetti a potenziale liquefazione si prescrivono le indagini di tabella A per la definizione dell'azione sismica oltre a quelle previste per la fattibilità geomorfologia Fg4.

**12. Fattibilità sismica Fs3-** nei casi individuati con pericolosità sismica S3 si prescrivono in sede di piano attuativo e progetto edilizio le indagini della Tabella A con riferimento alle varie tipologie di fattori locali:

**TABELLA A**

<b>Pericolosità sismica</b>	<b>Prescrizioni di fattibilità</b>
<u>Pericolosità sismica locale molto elevata</u> S4 per frane attive S4 per liquefazione	-indagini geofisiche e geotecniche -indagini geognostiche e geotecniche

<u>Pericolosità sismica elevata</u> S3 per frane quiescenti o potenziali S3 in terreni con caratteristiche scadenti S3 per amplificazione strutturale (bordi fondovalle o di raccordo con il versante, contatti litotipi diversi, contatti tettonici) S3 per amplificazione stratigrafica (coltri detritiche o alluvionali su substrato roccioso)	-indagini geofisiche e geotecniche -indagini geognostiche e geotecniche -indagini geofisiche  -indagini geofisiche e geotecniche
<u>Pericolosità sismica medio bassa S2, S1</u>	-possano essere indicate specifiche prescrizioni di distanza di sicurezza dal bordo di scarpata

Per la parte di territorio esterna alla ZMPSL l'attribuzione della pericolosità sismica si definisce mediante la tabella A.

### ***Aspetti idrogeologici***

Per tutti gli interventi ricadenti nell'UTOE 1, 2 e 3 non si riscontrano problematiche legate a utilizzi pubblici della risorsa idrica. Si dovrà applicare per ciascun progetto la seguente prescrizione generale:

*- In fase di cantiere tutte le operazioni dovranno essere accompagnate da misure di prevenzione nei confronti di inquinanti accidentali sul suolo e in scavi aperti.*

Le norme di fattibilità interventi minori

Interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente. Tabella sinottica

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, con incremento massimo di superficie di mq 30, non localizzabili puntualmente, sulla base della pericolosità si attribuiscono le classi di fattibilità ricavate dalla tabella B seguente.

**TABELLA B  
FATTIBILITA' GEOLOGICA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI  
SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Interventi sul patrimonio edilizio esistente	Pericolosità idraulica			Pericolosità geomorfologica			
	I1	I2	I3/I4	G1	G2	G3	G4
	FATTIBILITA' IDRAULICA			FATTIBILITA' GEOMORFOLOGICA			
Manutenzione; restauro e risanamento conservativo; addizione volumi tecnici, di servizio e per funzioni igienico-sanitarie ; demolizione senza ricostruzione.	1	1	1	1	1	1	2
Ristrutturazione edilizia R1, R2, R3; interventi senza ampliamenti planimetrici, sopraelevazioni piccoli ampliamenti planimetrici fino a 30 mq .	1	1	2	1	1	2	3

Per le classi di fattibilità F2 e F3 è obbligatoria la relazione geologica di rango qualitativo

	Pericolosità idraulica			Pericolosità geomorfologica			
	I1	I2	I3/I4	G1	G2	G3	G4
Ampliamenti planimetrici con superficie > 30 mq (>100 mq zone D3); cambio di destinazione di singoli edifici in residenziale; demolizione e ricostruzione (R4, R5, R6, R*)	1	2	4*	1	2	3	n.f.
Ristrutturazione urbanistica; nuova edificazione di lotti singoli	1	2	4*	1	2	3	n.f.
Interventi comportanti volumi e parcheggi interrati ) R7	2	2	4*	2	3	3	n.f.
Attrezzature di campeggio; piscine e campi da tennis nel caso di sbancamenti superiori a m 2.0 di altezza	1	2	2	2	3	3	n.f.
Opere di urbanizzazione primaria e secondaria comprendenti parcheggi di superficie; infrastrutture e impianti	2	2	4	2	2	3	n.f.

**n.f.:** non fattibili in assenza di opere di messa in sicurezza preliminari e certificate

**Fattibilità idraulica 4\*:** La riduzione del rischio può essere conseguita mediante dispositivi e tipologie costruttive di autosicurezza.

UTOE	SCHEDA	Classificazione di FATTIBILITA' E PRESCRIZIONI
5	<b>RU.1.de SUL mq 2400</b>	<p><b>Fg3:</b> Si richiedono i seguenti approfondimenti da eseguire in fase di P.A. sull'insieme delle previsioni (edifici, parcheggi, nuove strade): studio geologico e geognostico per verificare la compatibilità dell'intervento con la stabilità della pendice individuando le necessarie opere di contenimento di scavi o riporti. Le indagini geognostiche sui singoli lotti dovranno essere coerenti con le soluzioni e indicazioni dello studio generale il quale altresì dovrà contenere la corretta successione cronologica delle fasi di cantiere di urbanizzazioni ed edifici.</p> <p><b>Fi2:</b> Lo studio generale dovrà contenere specifico elaborato sulle modalità di regimazione delle acque superficiali di monte.</p> <p><b>Fs3:</b> Si richiedono in fase di P.A. indagini geofisiche su tutta l'area per definire l'eventuale influenza di morfologie sepolte su fenomeni di amplificazione sismica.</p>
	<b>B.COM.1 SUL mq 800</b>	<p><b>Fg1:</b> Si richiedono nell'ambito delle indagini geognostiche per le fondazioni valutazioni geologiche sugli scavi dei volumi interrati</p> <p><b>Fi2:</b> In fase di P.A. dovrà essere presentato specifico elaborato contenente interventi di regimazione delle acque superficiali di monte</p>

		<b>Fs1:</b> Non si richiedono specifiche condizioni
	<b>RU.4.de Parcheggi a raso mq 575</b>	<b>Fg1:</b> Non si richiedono specifiche condizioni  <b>Fi2:</b> Nella fascia di rispetto idraulico del torrente Agliena non sono consentite modifiche morfologiche inoltre dovrà essere garantita la funzionalità della fogna posta al confine  <b>Fs1:</b> Non si richiedono specifiche condizioni
	<b>RU.2 a-b SUL mq 1120</b>  <b>a (lato monte)</b>          <b>b (lato fosso)</b>	<b>Fg2:</b> Si richiedono nell'ambito delle indagini geognostiche per le fondazioni valutazioni geologiche sugli eventuali interventi di stabilizzazione del versante soprastante se interessato dalle interferenza degli scavi per i volumi interrati.  <b>Fi1:</b> Non si richiedono specifiche condizioni  <b>Fs3:</b> Si richiedono indagini geofisiche per definire i contrasti di rigidità sismica fra coperture e substrato  <b>Fg1:</b> Si richiedono nell'ambito delle indagini per le fondazioni valutazioni geologiche sugli scavi per i volumi interrati e in particolare le condizioni di messa in sicurezza nei confronti della stabilità di edifici prossimi, in considerazione anche della probabile interferenza con la falda idrica (piezometria)  <b>Fi2:</b> A causa della tombatura del fosso Ghiandaia dovrà essere assunta una quota di sicurezza per l'edificio e per gli interrati di + 1,0 m rispetto alla sponda. La prescrizione potrà essere modificata sulla base degli esiti di studio idrologico-idraulico  <b>Fs3:</b> Si richiedono indagini geofisiche e geotecniche per la presenza di coperture alluvionali/detritiche sul substrato

<b>UTOE</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>Classificazione di FATTIBILITA' E PRESCRIZIONI</b>
9	<b>RU.5 SUL mq 1820</b>	<b>Fg2:</b> Si richiedono nell'ambito delle indagini geognostiche per le fondazioni valutazioni geologiche sugli eventuali interventi di stabilizzazione del versante soprastante se interessato dalle interferenza degli scavi per i volumi interrati.  <b>Fi1:</b> Non si richiedono specifiche indagini  <b>Fs3:</b> Si richiedono indagini geofisiche e geotecniche per definire fenomeni di amplificazione dovuti a morfologie sepolte e fenomeni di amplificazione diffusa dovuta alla presenza di coltre alluvionale

<b>UTOE</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>Classificazione di FATTIBILITA' E PRESCRIZIONI</b>
10	<b>C1 SUL mq 4810</b>  1° fase piano	In relazione alle dimensioni dell'intervento si richiede per definire le problematiche d'area uno studio generale a livello complessivo così articolato: -sondaggi stratigrafici con allestimento di piezometri con

	<p>attuativo</p> <p>2° fase singoli progetti</p>	<p>ricostruzione della morfologia della falda -studio idrologico per la sistemazione del microreticolo superficiale -profili sismici di inquadramento -bilancio delle terre di scavo Sulla scorta dei risultati dello studio generale ed in coerenza con questi verranno programmate le indagini geologiche e geognostiche per i singoli lotti cui si riferisce le classificazioni di fattibilità seguenti</p> <p><b>Fg2:</b> Si richiedono indagini geognostiche e geotecniche commisurate alla corretta progettazione di fondazione e opere di contenimento degli scavi, in relazione alla possibile interferenza con la falda.</p> <p><b>Fi2:</b> Per le acque superficiali non si richiedono specifiche condizioni in quanto con le opere di urbanizzazione si sarà già proceduto alla regimazione delle acque superficiali cui gli interventi sono subordinati. La realizzazione del parcheggio e delle viabilità, che dovranno mantenere le distanze di legge dalla sponda del torrente Agliena, sarà accompagnato dalla sistemazione della foce dell'affluente a nord dell'intervento in cui presumibilmente si recapiterà almeno parte delle acque del comparto. Per il rischio idraulico dovrà essere rispettata la quota di sicurezza &gt;m 72,0 che definisce il battente con Tr=200 anni</p> <p><b>Fs3:</b> Si richiedono indagini geognostiche e geotecniche (che potranno integrare quelle dello studio generale) finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione del terreno, con esclusione delle aree di parcheggio.</p>
	<p><b>B.Sat.1</b> <b>SUL mq 480</b></p>	<p><b>Fg1:</b> Si richiedono nell'ambito delle indagini geognostiche per le fondazioni valutazioni geologiche sugli scavi dei volumi interrati</p> <p><b>Fi1:</b> Non si richiedono specifiche condizioni</p> <p><b>Fs1:</b> Non si richiedono specifiche condizioni</p>

UTOE	SCHEDA	Classificazione di FATTIBILITA' E PRESCRIZIONI
11	<p><b>RU.17</b> <b>SUL mq 460</b></p> <p><b>RU.14</b> <b>SUL mq 1000</b></p> <p><b>B.COM.3</b> <b>SUL 460</b></p> <p><b>RU.9</b> <b>SUL mq 430</b></p>	<p><b>Fg1:</b> Si richiedono nell'ambito delle indagini per le fondazioni valutazioni geologiche sugli scavi per i volumi interrati e in particolare le condizioni di messa in sicurezza nei confronti della stabilità di edifici prossimi, in considerazione (con esclusione di RU17) anche della probabile interferenza con la falda idrica (piezometria)</p> <p><b>Fi2:</b> Gli ingressi e le aperture collegate con le autorimesse interrate dovranno avere un franco di sicurezza di +0.50 metri rispetto alla quota di piano campagna attuale</p> <p><b>Fs3:</b> Dovranno essere condotte adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.</p>
	<p><b>RU.11</b> <b>SUL mq 1380</b></p> <p><b>RU.10</b> <b>SUL mq 2838</b></p>	<p><b>Fg2:</b> In relazione alle dimensioni degli edifici (superficie, altezze, volumi interrati) si richiedono indagini geognostiche e geotecniche commisurate alla corretta progettazione di fondazione e opere di contenimento degli scavi, valutando l'eventuale interferenza con gli edifici circostanti</p>

	<b>RU.13 SUL mq 910</b>	<p><b>Fi2:</b> Gli ingressi e le aperture collegate con le autorimesse interrato dovranno avere un franco di sicurezza di +0.50 metri rispetto alla quota di piano campagna attuale</p> <p><b>Fs3:</b> Dovranno essere condotte adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.</p>
	<b>RU.12.de Autorimessa interrata</b>	<p><b>Fg2:</b> Si richiedono indagini geologiche e geognostiche per la progettazione delle opere di contenimento degli scavi anche in funzione delle eventuali interferenze con gli edifici prossimi</p> <p><b>Fi2:</b> Gli ingressi e le aperture collegate con le autorimesse interrato dovranno avere un franco di sicurezza di +0.50 metri rispetto alla quota di piano campagna attuale</p> <p><b>Fs1:</b> Non si richiedono specifiche condizioni in assenza di edifici in elevazione</p>

<b>UTOE</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>Classificazione di FATTIBILITA' E PRESCRIZIONI</b>
12	<b>RU.18 SUL mq 3600</b>	<p><b>Fg2:</b> In relazione alla dimensione degli edifici (superficie, altezza e volumi interrati) si richiedono indagini geologiche e geotecniche commisurate alla corretta progettazione di fondazione e opere di contenimento degli scavi, tenendo conto della prossimità della falda con rilievi piezometrici specifici</p> <p><b>Fi2:</b> Gli ingressi e le aperture collegate con le autorimesse interrato dovranno avere un franco di +0.75 m rispetto alla quota campagna attuale</p> <p><b>Fs3:</b> Dovranno essere condotte adeguate indagini geognostiche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.</p>
	<b>B.SAT.2 SUL mq 370</b>  <b>B.SAT.3 SUL mq 500</b>	<p><b>Fg1:</b> Si richiedono nell'ambito delle indagini geognostiche per le fondazioni valutazioni geologiche sugli scavi dei volumi interrati</p> <p><b>Fi2:</b> Gli ingressi e le aperture collegate con le autorimesse interrato dovranno avere un franco di +0.75 m rispetto alla quota campagna attuale. Inoltre per BSAT3 l'area di parcheggio e relativa viabilità dovranno rispettare la distanza di almeno 4 m dagli argini del torrente Agliena e negli ulteriori m 6 non potranno essere apportate modifiche morfologiche</p> <p><b>Fs3:</b> Dovranno essere condotte adeguate indagini geognostiche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.</p>
	<b>B. COM.2 SUL 1500</b>	<p><b>Fg2:</b> Si richiedono indagini geognostiche commisurate alla corretta progettazione delle fondazioni e delle modalità di scavo degli interrati tenendo conto delle eventuali interferenze con la falda superficiale</p> <p><b>Fi4:</b> Con la prescrizione della quota di sicurezza rispetto al battente con Tr200 anni pari a m 68,0 oltre un franco di + 0,50 m</p> <p><b>Fs3:</b> Dovranno essere condotte adeguate indagini geognostiche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.</p>

<b>UTOE</b>	<b>C.URB.1</b>	<b>Classificazione di FATTIBILITA' E PRESCRIZIONI</b>
13 Fraille	<b>1.1 SUL mq 575 e parcheggio pubblico</b>	<p><b>Fg1:</b> Si richiedono nell'ambito delle indagini geognostiche per le fondazioni valutazioni geologiche sugli scavi dei volumi interrati</p> <p><b>Fi2:</b> Per l'ingresso dei volumi interrati si prescrive un franco di sicurezza di +0.3 m rispetto alla quota attuale di p.c.</p>

		<b>Fs3:</b> Si richiedono approfondimenti geognostici per il calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni
	<b>1.2</b> <b>1.3</b> <b>parcheggio a raso</b>	<b>Fg1:</b> Non si richiedono specifiche condizioni <b>Fi1:</b> Non si richiedono specifiche condizioni <b>Fs1:</b> Non si richiedono specifiche condizioni
	<b>1.4</b> <b>SUL mq 2400 e parcheggio</b>	<b>Fg2:</b> In relazione alle dimensioni dell'intervento (superficie e volumi interrati) si richiedono per ciascun lotto indagini geologiche e geotecniche con particolare riguardo alla stabilità dei fronti di scavo e alle possibili interferenze con i lotti adiacenti, tenendo conto di eventuali falde superficiali <b>Fi4:</b> Con la prescrizione di quota di sicurezza di +0.50 m rispetto al battente con Tr200 anni (circa 62.4 m s.l.m.) e relativa compensazione <b>Fs3:</b> Si richiedono approfondimenti geognostici per il calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni
	<b>1.5</b> <b>SUL mq 5280 e parcheggi</b>	<b>Fg2:</b> In relazione alle dimensioni dell'intervento (superficie e volumi interrati) si richiedono per ciascun lotto indagini geologiche e geotecniche con particolare riguardo alla stabilità dei fronti di scavo e alle possibili interferenze con i lotti adiacenti, tenendo conto di eventuali falde superficiali <b>Fi2:</b> Per l'edificio e volumi interrati si prescrive un franco di sicurezza di +0.50 m rispetto alla quota media del p.c. attuale <b>Fs3:</b> Si richiedono approfondimenti geognostici per il calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni

<b>UTOE</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>Classificazione di FATTIBILITA' E PRESCRIZIONI</b>
18 Sciano	<b>C.2</b> <b>SUL mq 400</b>	<b>Fg2:</b> Il piano di fondazione modifica il profilo attuale con scavi e/o riporti, inoltre volumi interrati: si prescrivono indagini geognostiche per le fondazioni e per l'analisi delle tipologie delle opere di contenimento e per le modalità di esecuzione delle attività di cantiere anche in relazione ad eventuali falde superficiali <b>Fi1:</b> Non si richiedono particolari condizioni <b>Fs1:</b> Non si richiedono particolari condizioni; eventuali problematiche legate alla litologia dei terreni in sito vengono affrontate con Fg2.
	<b>C.URB.2</b> <b>SUL 1200</b>	<b>Fg3:</b> Si richiedono indagini di approfondimento geologiche e geognostiche per valutare la eventuale necessità di fondazioni su pali a prevenzione di interferenze della vicina area di instabilità <b>Fi2:</b> Si richiede elaborato apposito sulle modalità di sistemazione delle acque superficiali <b>Fs1:</b> Non si richiedono particolari condizioni
	<b>C.3</b> <b>SUL mq 400</b>	<b>Fg3:</b> Si richiedono indagini geologiche di approfondimento per valutare le opere di contenimento dei rilevanti riporti presumibilmente necessari a causa della morfologia locale e valutare la eventuale presenza di falde superficiali <b>Fi2:</b> Si richiedono opere di regimazione delle acque superficiali e la loro corretta immissione nel reticolo idrologico <b>Fs3:</b> Si prescrivono adeguate indagini geognostiche e geotecniche per prevenire possibili effetti di cedimenti diffusi (terreni

		scadenti)
	<b>C.4 SUL mq 600</b>	<p><b>Fg1:</b> Si richiedono nell'ambito delle indagini per le fondazioni valutazioni geologiche sugli scavi per i volumi interrati e sulla stabilità del rilevato del parcheggio</p> <p><b>Fi1:</b> Non si richiedono specifiche condizioni</p> <p><b>Fs1:</b> Non si richiedono specifiche condizioni</p>

UTOE	SCHEDA	Classificazione di FATTIBILITA' E PRESCRIZIONI
27 Fiano	<b>C.5 SUL mq 2500</b>	<p><b>Fg2:</b> In relazione alle dimensioni dell'intervento (superficie e volumi interrati) si richiedono per ciascun lotto indagini geologiche e geotecniche con particolare riguardo alla stabilità dei fronti di scavo e alle possibili interferenze con i lotti adiacenti, tenendo conto di eventuali falde superficiali</p> <p><b>Fi2:</b> Nella fase di P.A. si richiede nel progetto delle urbanizzazioni primarie schema di adduzione delle acque superficiali avente modalità di prevenzione di fenomeni di erosione nei terreni a valle</p> <p><b>Fs1:</b> Non si richiedono specifiche condizioni</p>

### Prescrizioni generali di cantiere

Si applicano nella fase esecutiva dei singoli interventi.

Per tutti gli interventi non si riscontrano problematiche legate a utilizzi pubblici della risorsa idrica; per ciascun progetto si applica la seguente prescrizione generale:

In fase di cantiere tutte le operazioni dovranno essere accompagnate da misure di prevenzione nei confronti di inquinanti accidentali sul suolo e in scavi aperti.

Comunque tutti gli interventi sono soggetti alle norme ambientali sovraordinate quali, a titolo indicativo:

- Decreto Legislativo 152/2006 e successive modifiche: D.Lgs 4/2008 art.186, legge 13/2008, art.8 ter sulle "terre di scavo" il cui utilizzo comunque è sempre subordinato alla qualità ambientale e alla compatibilità con il sito ricettore
- Regolamento d'attuazione 32/R/2001 della L.R. 25/1998 che richiede all'art. 63 la compatibilità dei terreni di aree industriali dismesse con la riconversione in destinazione residenziale
- Regolamento d'attuazione 46/R/2008 della L.R. 20/2006 "norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" che include nel campo di controllo delle acque meteoriche dilavanti (AMD) quelle provenienti dai cantieri con superficie superiore a 5000 mq, con obbligo di presentazione di specifico piano di gestione.



## **TITOLO III - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI**

### **CAPO I - SISTEMA INSEDIATIVO**

#### ***Art. 34 - Utoe, centri abitati e territorio rurale***

1. Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) sono perimetrare nella tavola 1 'Territorio Rurale e Utoe' in scala 1:10.000.
2. I perimetri hanno subito affinamenti grazie al passaggio di scala e per il loro adeguamento a segni riconoscibili e stabili esistenti sul territorio.
3. Ai sensi dell'art. 55, comma 2, lettera b) della LR. 1/05, nelle tavv. 3 'Disciplina degli insediamenti e delle trasformazioni' sono stati individuati con apposito segno grafico i perimetri dei centri abitati costituenti delimitazioni continue aggiornati alle previsioni di piano e quindi comprendenti tutte le aree edificate, i lotti interclusi e le zone di espansione degli aggregati urbani.
4. Tutto il territorio esterno ai suddetti perimetri dei centri abitati è territorio rurale prevalentemente non urbanizzato

### **CAPO II - AMBITI URBANI**

#### ***Art. 35 - Regole per la progettazione nei centri abitati***

1. Le presenti regole devono considerarsi indicazioni per la qualità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione nei centri abitati.
2. Per gli interventi sugli edifici esistenti, di ampliamento, di sopraelevazione, di sostituzione edilizia e di nuova edificazione in aree di saturazione, nei centri abitati si seguiranno generalmente i seguenti criteri:
  - allineamento con gli edifici contigui nel caso di ampliamenti e sopraelevazioni, sostituzione edilizia;
  - allineamento delle componenti architettonico edilizie quali tettoie, portici, logge, balconi;
  - continuità dei percorsi pubblici;
  - qualificazione anche di immagine degli spazi pubblici;
  - ricomposizione delle coperture, in particolare in caso di sopraelevazione, per dar luogo a coperture omogenee ed eliminare eventuali irregolarità ed elementi estranei.
3. Le opere del sottosuolo non dovranno compromettere gli apparati radicali delle alberature esistenti.
4. Le acque meteoriche dovranno essere raccolte ove possibile con dispositivi tali da consentirne il recupero e il riuso a fini domestici.
5. Sono date le seguenti definizioni per le tipologie edilizie, ricordando che il tipo edilizio è un esemplare di costruzione avente caratteristiche specifiche relative a planimetria, altezza media, articolazione distributiva, rapporto con il lotto, rapporto con la strada, modalità di aggregazione con edifici analoghi.

#### *Villino*

Edificio residenziale isolato con pertinenza a giardino sui quattro lati, di due piani abitabili, eventuale seminterrato per vani accessori degli alloggi (garage, cantinola).

I garage possono trovare posto nell'interrato, nel seminterrato, nel piano terreno non abitabile o in un corpo di fabbrica separato dall'edificio principale.

E' costituito normalmente da uno o due alloggi.  
La copertura sarà preferibilmente a padiglione.

#### *Casa a schiera*

Edificio residenziale che occupa tutta la larghezza del lotto con pertinenza a giardino o orto sul retro ed eventualmente a giardino sul fronte, di due piani abitabili, eventuale seminterrato o piano terreno non abitabile di limitata altezza per vani accessori degli alloggi (garage, cantinola).

I garage possono trovare posto nell'interrato, nel seminterrato, nel piano terreno non abitabile o in un corpo di fabbrica separato.

Comprende normalmente uno (soluzione terra-tetto) o due alloggi.

Gli edifici si presentano in forma aggregata a formare un fronte continuo a filo strada o arretrato in caso di pertinenza a giardino sui fronti. Ogni aggregazione, che preferibilmente non dovrebbe comprendere meno di sei unità, avrà caratteri di unitarietà; in caso di fronte arretrato, la recinzione dovrà essere uguale per tutta l'estensione dell'aggregazione.

La copertura sarà preferibilmente a capanna, senza sfalsamenti tra le due falde.

Nel caso che gli edifici siano aggregati a due a due, presentando ognuno tre lati liberi, l'elemento seriale diventa l'unità binata.

#### *Palazzina*

Edificio residenziale isolato con pertinenza a giardino, orti e sosta auto sui quattro lati; al massimo di quattro piani abitabili, compreso il piano terreno. Ha normalmente corpo scala unico. E' costituito in genere da quattro o più alloggi.

Il piano terra è preferibilmente riservato ad accessori degli alloggi (garages, cantinole, porticati, ecc). Esso può essere destinato anche ad usi residenziali commerciali e artigianali di servizio.

La pertinenza può essere in parte utilizzata a seconda della grandezza del lotto, per sosta auto. Le piazzole per la sosta auto dovranno comunque avere pavimentazione filtrante.

Saranno preferite forme compatte e coperture a padiglione.

I garages possono trovare posto nell'interrato, nel seminterrato, nel piano terreno o in un corpo di fabbrica separato dall'edificio.

#### *Edificio in linea*

Edificio residenziale con 4 o più alloggi per corpo scala e minimo 2 piani abitabili di altezza.

Esso si presenta in forma aggregata e seriale o isolato (4 affacci). L'aggregazione può dare vita a un organismo unico con diversi accessi. Disposto su più lati di un isolato determina il tipo a corte.

Il piano terra è preferibilmente riservato ad accessori degli alloggi (garages, cantinole, porticati, ecc.). Esso può essere destinato anche a usi residenziali, commerciali e artigianali di servizio.

I garages possono trovare posto nell'interrato, nel seminterrato, nel piano terreno.

Gli accessi ai garages devono avvenire dalla parte interna.

La pertinenza comune può essere in parte utilizzata per sosta auto .

Le piazzole per sosta auto dovranno avere pavimentazione filtrante.

#### *Edificio a torre*

Edificio residenziale multipiano a tre o quattro alloggi per piano, con un corpo scala unico centrale; il piano terra è di norma destinato ad accessori degli alloggi: garages, cantinicole, porticati, ecc.

L'area scoperta di pertinenza è comune e non può essere suddivisa; è sistemata a giardino e, solo in parte, come sosta per le auto. Le piazzole per la sosta auto dovranno avere pavimentazione filtrante.

L'edificio ha in pianta forma quadrata o tendenzialmente tale e deve presentare aperture su tutti i lati.

La copertura può essere piana, ma i volumi tecnici soprastanti la copertura dovranno essere risolti con una soddisfacente architettura.

#### *Altezza degli edifici*

6. Le altezze massime sono stabilite in 7,50 m. per le tipologie edilizie a villino isolato mono-bifamiliari, in 8,50 per le case a schiera mono-bifamiliari, in 12,00 m. per le tipologie edilizie in linea o di tipo isolato plurifamiliare. Maggiori altezze possono essere ammesse, con parere positivo della Commissione edilizia, se rispondenti a criteri di funzionalità per le attività allocate e di immagine urbana, nel rispetto delle visuali paesaggistiche e tenendo conto delle altezze degli edifici esistenti nell'immediato contesto.

#### *Distanze dal filo stradale, dai confini e fra edifici*

7. Per distanza dal filo stradale si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato e la sede stradale comprendente l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate, ecc.. Nella nuova edificazione e negli ampliamenti all'interno dei centri abitati si dovrà rispettare la distanza minima di m. 5,00 dal filo stradale, salvo quanto prescritto al comma 13. in osservanza del D.I. n. 1444/1968

8. Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente dell'edificio (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi) e il confine prospiciente. Nella nuova edificazione e negli ampliamenti all'interno dei centri abitati la distanza minima non potrà essere inferiore a m. 5,00, qualora non si costruisca sul confine.

9. Per distanza tra edifici si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente gli edifici, che si fronteggino o meno.

10. Nel calcolo della distanza dai confini e tra gli edifici non vengono considerate le sporgenze dei terrazzi, dei balconi e delle scale aggettanti fino a m. 1,20. Nel rispetto dell'art. 9 del D.I. 1444/68 la distanza da altri edifici tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
- ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.

11. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

12. E' prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, salvo quanto stabilito per le zone C).

### ***Art. 36 - Requisiti di sostenibilità ambientale***

1. La progettazione di tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia eccedenti R.3 deve tener conto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" di cui alla DGRT n. 322 del 28/2/2005 come modificata con DGRT n. 218 del 3/4/2006.

2. Tutti gli interventi ammessi dal presente RU devono rispettare le seguenti condizioni:

#### ***Condizioni ambientali generali***

3. Il progetto dovrà contenere una relazione di analisi ambientale che motivi le scelte morfologiche dell'insediamento e quelle tipologiche degli edifici in rapporto al contesto ed in particolare all'esposizione, ai venti dominanti, alla piovosità, alla presenza di elementi naturali ed artificiali.

4. I materiali utilizzati nelle costruzioni dovranno essere privi di emissioni inquinanti, con preferenza per materiali naturali ed ecologici che assicurino un basso impatto ambientale in fase di produzione, di esercizio e di smaltimento (laterizio, pietra, legno, sughero, pannelli di fibra di legno, colle e vernici a base vegetale e minerale, ecc.).

5. In ogni caso il progetto degli edifici deve essere accompagnato da una relazione relativa alle caratteristiche dei materiali utilizzati in funzione della loro sostituzione, smaltimento e riuso nel tempo.

6. Ai fini di una corretta conservazione nel tempo degli interventi di cui al presente articolo, si prescrive la redazione di un fascicolo del fabbricato che definisca le procedure per la manutenzione degli elementi edilizi (di involucro e strutturali) ed impiantistici. Tale fascicolo dovrà essere parte integrante dell'attestazione di abitabilità.

#### ***Contenimento degli inquinamenti atmosferici e acustici***

7. Le opere riguardanti nuova viabilità, interventi privati o pubblici attrattori di traffico e di notevole afflusso di persone, nuovi assetti insediativi derivanti da piani attuativi devono contenere apposite misure di mitigazione delle emissioni e degli scarichi gassosi e di contenimento delle emissioni rumorose.

8. Specifiche condizioni ai fini di contenere gli inquinamenti atmosferici e acustici devono essere previste anche nelle fasi di cantiere.

#### ***Condizioni per le prestazioni energetiche degli edifici***

9. La progettazione deve prestare specifiche attenzioni agli aspetti del risparmio energetico, ottenuto sia con un adeguato isolamento della costruzione, sia mediante l'introduzione di elementi solari attivi e passivi. Particolare cura deve essere apposta alle soluzioni tecniche e tecnologiche da applicare nelle zone di centro storico e negli edifici di valore storico architettonico, affinché non ne siano danneggiati il ruolo testimoniale, i caratteri stilistici, gli effetti percettivi, le componenti architettoniche e di finitura, nonché le relazioni visive con il contesto.

10. Per ogni intervento di nuova costruzione e di Ristrutturazione urbanistica si prescrive, ad integrazione del disposto della L. 311/06, la redazione di una certificazione, eseguita da tecnico abilitato, del consumo energetico dell'edificio in oggetto ai fini della sua classificazione. (certificazione energetica dell'edificio).

11. Oltre a quanto già dettato dalle regole per le singole categorie di intervento, è obbligatorio nelle nuove costruzioni, negli interventi di Ristrutturazione urbanistica e in quelli di Ristrutturazione edilizia R7, l'utilizzo di impianti che usino risorse rinnovabili per la produzione di acqua calda ai fini del soddisfacimento di almeno il 50% del fabbisogno di acqua per usi sanitari, salvo dimostrata impossibilità tecnica.

12. Ai fini del risparmio energetico è ammessa la chiusura con strutture leggere (vetro, alluminio colorato, legno e pvc) di logge e balconi esposti a nord e contenuti totalmente all'interno del filo dei corpi di fabbrica, al fine del miglioramento delle condizioni di funzionalità della residenza, se non in contrasto con le esigenze di conservazione dei caratteri storico architettonici degli edifici.

### ***Condizioni per il risparmio idrico***

13. Ai fini della riduzione del consumo di acqua si prescrivono i seguenti accorgimenti minimi:

- installazione su tutte le rubinetterie di dispositivi per la riduzione del flusso;
- utilizzo obbligatorio di cassette WC a doppia cacciata;
- in tutte le realizzazioni superiori alle quattro unità immobiliari si prescrive in ricorso a sistemi di riciclo delle acque grigie per l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC e altri usi non potabili.

### ***Condizioni per l'accessibilità***

13. La progettazione dei nuovi interventi deve essere indirizzata alla massima accessibilità degli spazi privati di uso pubblico, prevedendo soluzioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche e adeguati spazi e arredi per favorire, nell'uso di tali aree, la socializzazione e l'esercizio di attività ricreative.

14. Ai fini del miglioramento dell'accessibilità nel patrimonio edilizio esistente si ammette la realizzazione di impianti di sollevamento meccanici e dei relativi volumi tecnici anche in deroga ai parametri urbanistici e alle distanze di legge.

### ***Condizioni per il benessere***

14. La progettazione degli interventi deve verificare l'ottenimento di adeguate condizioni di benessere ambientale per gli utilizzatori delle strutture, sia in termini di benessere termoigrometrico, che di corretto uso dell'illuminazione naturale, nonché di protezione dai rumori interni e da quelli aerei.

### ***Condizioni per la permeabilità dei suoli***

15. Ai fini del contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche le modifiche del coefficiente di deflusso conseguenti ad interventi urbanistico-edilizi comportanti la realizzazione di nuovi edifici (compresi gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, etc.), ad ampliamenti volumetrici di edifici esistenti con incremento di superficie coperta, ovvero derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, sistemazioni esterne e loro modifiche, devono essere compensate mediante:

- il mantenimento di un quantitativo minimo del 25% di superficie permeabile di pertinenza ove la superficie totale del lotto e la sua sistemazione lo permetta; in caso contrario è prescritta l'individuazione di idonee misure garanti della permeabilità del suolo con almeno la medesima prestazione;

- modalità costruttive e materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo; la loro superficie potrà concorrere per il 50% al computo della superficie permeabile di cui sopra;
- opere di autocontenimento, quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento.

16. I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità ciclopedonale, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono consentite deroghe a tale disposizione solo per comprovati motivi di sicurezza o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

17. Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve di norma essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

### ***Condizioni per lo smaltimento dei rifiuti***

18. Le isole ecologiche devono obbligatoriamente essere previste negli interventi di nuova edificazione soggetti a piano urbanistico attuativo e anche non soggetti a piano urbanistico attuativo, se riguardanti aree urbanizzate (completamento, sostituzione, saturazione, ristrutturazione urbanistica) ove siano individuabili spazi liberi utilizzabili a tal fine. Ove non vi siano spazi liberi da utilizzare a tal fine, o la collocazione dell'isola ecologica contrasti con l'esigenza di conservazione del valore dello spazio pubblico, previa verifica delle capacità del sistema esistente di smaltire i rifiuti derivanti dai nuovi carichi urbanistici, e in caso di verifica negativa, dovranno essere individuati siti per isole ecologiche sufficientemente vicini e di facile accessibilità.

19. Le isole ecologiche devono rispondere a criteri di funzionalità per quanto attiene la facilità di conferimento, il transito e la manovra dei mezzi di raccolta, a criteri di completezza del servizio, prevedendovi le campane e i cassonetti per la raccolta differenziata, a criteri di igienicità e facilità manutentiva, a criteri di decoro urbano.

### ***Art. 37 – Individuazione delle sottozone in ambito urbano***

1. L'ambito edificato corrispondente alla città esistente e consolidata, che il presente RU individua come "urbano" distinguendovi le zone e gli ambiti nei quali esse si articolano per dettarne relativa regolamentazione, corrisponde nel PS vigente al sub-sistema urbano, comprendente le utoe da 9 a 14 (Bassetto, Oltregliena, del Centro, Molino, Faille, Montebello), e alle utoe 18 e 27 (Case di Sciano, Fiano).

2. Nel subsistema urbano si riconoscono:

- insediamento prevalentemente artigianale-industriale dal borro dell'Avanella, presso il confine comunale con Barberino d'Elsa, a via S. Michele, stretto tra la ferrovia Empoli-Siena e le pendici collinari;
- insediamento residenziale, di varie epoche di formazione e di varie tipologie urbanistico-edilizie, da via San Michele al torrente Agliena; sul lato occidentale delimitato dal viale Mario Fabiani, che corre parallelo alla linea ferroviaria; sul lato orientale prolungato a includere l'edilizia sorta lungo la via Fiorentina, sull'Agliena concluso, dopo il cimitero, con il fabbricato degli ex macelli;

- porzione centrale dell'abitato, prevalentemente residenziale, ove sono presenti le principali funzioni terziarie e direzionali, commerciali, e le maggiori attrezzature pubbliche e di uso pubblico: dal torrente Agliena, a sud, all'intersezione di via Felice Cavallotti con il viale Giacomo Matteotti, a nord; dalla linea ferroviaria Empoli-Siena, a ovest, a via Felice Cavallotti, a est;
  - porzione urbana caratterizzata da edilizia residenziale di recente realizzazione e da alcuni complessi scolastici, delimitata sul lato inferiore da via del Bosco, su quello nord - orientale confinante con il parco della Canonica, comprendente il nuovo insediamento lungo il borro del Vicinato, ridiscendente lungo la SRT 429 fino a via Toscana e da qui a raggiungere la traversa interna;
  - insediamento residenziale, tra la linea ferroviaria e il fiume Elsa, partito in due settori da via del Molino: il primo, sull'asse di via Alessandro Manzoni, si prolunga fino al centro sportivo; il secondo, più limitato, con qualche presenza di vecchie attività industriali, è l'ambito sul lato occidentale dalla cosiddetta traversa interna, strada di recente realizzazione:
    - insediamento prevalentemente industriale-artigianale, da via Toscana, a sud, fino alla strada comunale del Pian di Sopra, a nord: a ovest è delimitato dalla strada delle industrie, parzialmente realizzata; sul lato orientale raggiunge la S.S. 429 di Val d'Elsa.
3. L'uteo 18 delle Case di Sciano coincide con la frazione, caratterizzata da edilizia a carattere estensivo, di modeste dimensioni, presente lungo la viabilità e priva di un centro di relazioni con valenza di centralità urbana.
4. L'uteo 27 di Sciano comprende due settori insediativi distinti: quello storico all'ingresso del paese e quello recente all'inizio collocatosi lungo la strada, poi ampliato alle aree tra l'edificio scolastico e la strada per Marcialla.
5. Entro le individuazioni del PS vigente, sopra riportate, il presente RU articola zone e sottozone diverse per organizzazione morfo-tipologica, per formazione storica e per permanenza o meno dei caratteri ordinari, in ordine al rapporto fra edifici e spazi pubblici o viabilità, alla presenza di funzioni diverse fra piani terra e piani superiori, alle tipologie edilizie, alla formazione tramite progettazione urbanistica unitaria o crescita edilizia singola, dettando per ogni sottozona le relative ammissibilità di destinazioni d'uso e categorie di intervento, ed eventuali specifiche condizioni.
6. Le zone e gli ambiti sono:
- prevalentemente residenziali, di origine storica o con caratteri storicamente consolidati e riconoscibilità identitaria, articolati in Ambito A1 – Ambito urbano storico a tessuto compatto, coincidente con Certaldo Alto e l'edificato lungo parte di via Fonda, Via Cavallotti, Borgo Garibaldi, via Romana nel capoluogo; con il nucleo storico di Fiano; Ambito A2 – Ambito urbano storico a maglia ortogonale fra viale Matteotti e borgo Garibaldi, via De Amicis e via Ninio Bixio nel capoluogo, porzione dell'abitato a Fiano lungo via delle Fonti e a Poggio ai Grilli a Sciano; Ambito A3 – Ambito urbano storico a tessuto misto e datazione eterogenea, fra viale Matteotti e via Cavallotti, da via Fonda a Via De Amicis;
  - prevalentemente residenziali, di origine moderna e recente, articolate in sottozone in ordine ai caratteri dell'edificato e ai suoi rapporti con la strada, che ne permette o meno la permanenza o l'introduzione di funzioni, che costituiscono la maggior parte del territorio comunale urbano sia nel capoluogo che negli altri centri abitati: B1 con edificazione compatta a filo strada; B2 a isolati aperti; B3 a progettazione urbanistica unitaria;
  - residenziali di saturazione e completamento, identificate come aree ancora libere, ove è possibile introdurre nuova edificazione e nel contempo aumentare l'accessibilità e riordinare il

sistema della mobilità e della sosta: B.comp ambito di completamento dell'aggregato urbano e B.sat area di saturazione dell'aggregato urbano;

- destinate alle attività commerciali (CC Centri Commerciali esistenti), e alle attività ricettive (G1, G2, G3, G4, G5),
- destinate alle attrezzature collettive, spazi pubblici, impianti di interesse generale.
- Le attività produttive esistenti sono individuate in ordine alle funzioni prevalenti e alla loro capacità di incrementare la qualità insediativa esistente o di aumentare l'offerta di spazi, alla loro collocazione rispetto alla viabilità, a contesti di pregio paesaggistico, alla vicinanza con zone e sottozone prevalentemente residenziali: D0 attività produttive in zone di tutela storica o ambientale o in presenza di attività produttive dismesse, D1 Ambito produttivo di ristrutturazione e saturazione D1a – di ristrutturazione e di saturazione in aree critiche; D1b - di ristrutturazione, di saturazione e densificazione; D1c - di ristrutturazione, di saturazione e densificazione limitata, D1d - di ristrutturazione o di saturazione produttivo commerciale, D1e – di saturazione per attività di autolavaggio, D2 Ambito produttivo di completamento; D4 Aree di pertinenza di attività produttive; RA Ambiti per residenza e artigianato.

7. All'interno delle zone e ambiti urbani, il presente RU individua –e detta relative regole– edifici e aree da tutelare, edifici incongrui al contesto, percorsi pedonali e ciclabili, piazze pedonali e vari tipi di verde pubblico, nonché gli ambiti della trasformazione, normati al successivo Titolo IV delle presenti Norme.

#### **Art. 38 - Zone A – Centri storici**

1. Le zone A sono tessuti urbani corrispondenti ai nuclei storici medioevali e alle espansioni ottocentesche che conservano visibili i caratteri insediativi originari nella loro struttura e nella loro morfologia. (Certaldo Alto, Fiano, aree urbane lungo la Via Romana e fra questa e la linea ferroviaria)
2. Essi sono costituiti da edilizia più antica formatasi su strade matrici con prevalenza di case a schiera e in linea.
3. Sono presenti edifici specialistici di antica origine: chiese, palazzi, conventi, ville e coloniche.
4. Si tratta di edifici in prevalenza anteriori al 1900; alcuni edifici sono stati sostituiti, altri presentano alterazioni.
5. Certaldo Alto si distingue per l'impianto urbanistico a borgo posto sul poggio.
6. Il RU articola le zone A nei seguenti ambiti sulla base di caratteri omogenei:
  - Ambito A1 – Ambito urbano storico a tessuto compatto
  - Ambito A2 – Ambito urbano storico a maglia ortogonale
  - Ambito A3 – Ambito urbano storico a tessuto misto e datazione eterogenea
7. Gli interventi nelle zone A- Centro storici sono volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico nonché a mantenere la popolazione residente e le attività culturali e tradizionali, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e privati.
8. Ne conseguono:
  - l'allontanamento delle funzioni incongrue presenti, soprattutto produttive e la riconversione di tali edifici. Nel caso di incongruità tipologica e di scarso valore degli edifici, essi possono essere sostituiti;
  - il recupero fisico da perseguire anche per quegli edifici incompatibili, da un punto di vista tipologico, con il resto del tessuto;



- il recupero edilizio e ambientale degli edifici facenti parte del tessuto, caratterizzanti il tessuto, e delle loro pertinenze, con l'eliminazione degli elementi e dei materiali impropri;
- la sistemazione delle pavimentazioni e dell'arredo urbano;
- la riorganizzazione della pedonalità attraverso una maggior connessione degli spazi pubblici.
- il recupero a funzioni pubbliche o ad usi pubblici di spazi abbandonati o usati non adeguatamente.

9. Categorie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche perché non in contrasto con i valori degli spazi e degli edifici. Negli ambiti A2 e A3 sono ammesse anche le categorie di intervento R1, R2, R3 tranne che per edifici vincolati o assimilati; e la R5- sostituzione per gli edifici incongrui.

10. Destinazioni d'uso: in riferimento a quanto specificato all'art. 15 delle presenti norme: residenziale categoria 1, commerciale 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03, turistico ricettiva sottocategorie 4.01 e 4.02 limitatamente alle residenze d'epoca, 4.05, direzionali categoria 5, di servizio sottocategorie 6.01, 6.02, 6.03, 6.04, 6.05, 6.06, 6.07, 6.08, 6.09, 6.11 ove il rispetto delle caratteristiche architettoniche ne permetta le opere per la funzionalità delle attività.

11. Nelle zone A si applicano inoltre le seguenti specifiche disposizioni:

- non sono ammessi interventi che modifichino i tracciati stradali esistenti, salvo il ripristino di antichi tracciati;
- devono essere conservati gli elementi architettonici e decorativi isolati quali fontane, edicole, esedre, muri di recinzioni e di contenimento, pilastri e cancellate;
- è vietata l'asfaltatura delle pavimentazioni stradali, dei marciapiedi e delle scalinate attualmente lastricate. Nei casi di manomissione o di copertura o di rifacimento di tali pavimentazioni si dovrà procedere al ripristino della lastricatura;
- unicamente per gli edifici vincolati o assimilati non sono consentite nuove aperture salvo il ripristino di preesistenti aperture di origine storica compatibili con l'attuale assetto tipologico della facciata o a seguito di specifiche indicazioni tramite Piano di Recupero.

#### **Art. 39 - Zone B – ambiti B1, B2, B3, B.appr, B.comp, B.sat**

1. Le zone omogenee “B”, di completamento urbano, prevalentemente residenziali, sono articolate nei seguenti ambiti, perimetrati e contraddistinti dalle sigle nelle tavole grafiche del RU:

- B1 Ambito urbano con edificazione compatta a filo strada
- B2 Ambito urbano a isolati aperti
- B3 Ambito urbano a progettazione urbanistica unitaria
- B.comp Ambito di completamento dell'aggregato urbano
- B.sat Area di saturazione dell'aggregato urbano

2. Nelle zone B è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso verso attività di servizio definite dall'art. 15 delle presenti norme 6.01, 6.02, 6.03, 6.04, 6.05, 6.06, 6.09, 6.10,6.11, sempre che le caratteristiche architettoniche dell'edificio lo consentano e che siano reperiti i parcheggi necessari alla funzionalità del servizio offerto.

3. Le manutenzioni ordinaria e straordinaria sono sempre ammesse, così come gli accorpamenti di unità abitative esistenti.

### ***Ambiti urbani B1 con edificazione compatta a filo strada***

4. Gli ambiti B1 comprendono i tessuti della prima espansione, si caratterizzano per l'edificazione compatta e la saturazione dei lotti.
5. Gli obiettivi sono di riqualificazione, con incremento delle dotazioni di verde e di parcheggi.
6. Categorie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche, ristrutturazione edilizia fino a R4; R5 solo per edifici incongrui; R6 limitatamente al rialzamento dell'ultimo piano; R7 limitatamente alla sopraelevazione degli edifici a un piano fuori terra.
7. Destinazioni d'uso: 1, 2.03 purché compatibili con la residenza sia per livelli di inquinamento sia per carico di traffico; 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03, 4.01, 4.05, 5, 6.01, 6.02, 6.03, 6.04, 6.05, 6.06, 6.07, 6.09, 6.10, 6.11.

### ***Ambiti urbani B2 a isolati aperti***

8. Gli ambiti B2 si caratterizzano per l'impianto di più recente datazione, minore densificazione del lotto e minore relazione fra strada ed edifici.
9. Gli obiettivi degli interventi in questa sottozona riguardano la riorganizzazione degli spazi ineditati, il recupero delle aree con destinazione incompatibile, il riordino della viabilità.
11. Categorie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche, ristrutturazione edilizia tutte le categorie.
12. Destinazioni d'uso: 1; 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.03, 4.01, 5, 6.01, 6.02, 6.03, 6.04, 6.05, 6.06, 6.07, 6.10, 6.11.

### ***Ambiti urbani B3 a progettazione urbanistica unitaria***

13. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale con eventuale presenza di commercio.
14. Categorie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche, ristrutturazione R1.
15. Destinazioni d'uso: 1, 2.03 purché compatibili con la residenza sia per livelli di inquinamento sia per carico di traffico; 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03, 4.01, 5, 6.01, 6.02, 6.03, 6.04, 6.05, 6.06, 6.09, 6.10.

### ***Ambiti urbani B3.appr a progettazione urbanistica unitaria***

16. Le tavole del RU rappresentano gli ambiti a progettazione urbanistica unitaria oggetto di PUA approvati.
17. Per detti ambiti sono ammessi gli interventi previsti nei relativi strumenti approvati. La rappresentazione degli assetti in essi previsti contenuta nelle tavole non è vincolante, mentre per le aree con destinazione pubblica o di interesse pubblico non è ammessa la riduzione nelle eventuali varianti.

### ***Ambiti urbani B.comp di completamento dell'aggregato urbano***

18. Il RU individua alcuni ambiti di integrazione dell'abitato con destinazione prevalentemente residenziale.
19. L'edificazione è subordinata all'approvazione di progetto unitario esteso all'intero ambito (PUC) se viene rispettato l'assetto indicato nella scheda progetto, o di uno strumento urbanistico attuativo (PUA) se l'assetto indicato nella scheda progetto viene modificato.
20. Nelle Schede progetto le dimensioni insediative, degli spazi pubblici e di uso pubblico e le condizioni a cui è sottoposto l'intervento hanno valore prescrittivo. E' prescritto il soddisfacimento degli standard di cui al D.I. 1444/1968, monetizzabili in caso di impossibilità di reperimento.
21. Le B.comp individuate dal RU sono le seguenti:

-	B.comp.1	UTOE 5	Sul mq	800
-	B.comp.2	UTOE 12	Sul mq	1.500
-	B.comp.3	UTOE 11	Sul mq	550

#### ***Aree B.sat di saturazione dell'aggregato urbano***

22. Il RU individua alcune aree 'B.sat' alle quali assegna il diritto di realizzare volumi edilizi con specifiche Superfici Utili Lorde (Sul). Esse sono le seguenti:

-	B.sat.1	UTOE 10	Sul mq	480
-	B.sat.2	UTOE 12	Sul mq	370
-	B.sat.3	UTOE 12	Sul mq	500

#### ***Art. 40 - Zone D - disposizioni generali e Ambiti D0, D1, D2, D4, RA, CC, IDC***

1. Sono le aree occupate da edifici o da attività industriali, artigianali, di deposito, o dove sono previste queste destinazioni. Sono presenti in quasi tutte le parti pianeggianti del territorio comunale.

2. Esse comprendono le seguenti sottozone:

- D0 Attività produttive in zone di tutela storica o ambientale o in presenza di attività produttive dimesse
- D1 Ambito produttivo di ristrutturazione e saturazione D1a – di ristrutturazione e di saturazione in aree critiche; D1b - di ristrutturazione, di saturazione e densificazione; D1c - di ristrutturazione, di saturazione e densificazione limitata; D1d - di ristrutturazione o di saturazione produttivo commerciale; D1e – di saturazione per attività di autolavaggio
- D2 Ambito produttivo di completamento
- D4 Aree di pertinenza di attività produttive
- RA Ambiti RA per residenza e artigianato
- CC Centri Commerciali esistenti
- IDC Impianti di distribuzione carburanti

3. ***Destinazioni d'uso*** In tutte le sottozone D sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, che potranno essere integrate o limitate dalle norme previste per ogni singola sottozona:

- attività industriali o artigianali e rispettivi uffici
- attività terziarie/direzionali
- attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici
- commercio all'ingrosso,

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate sia da parte pubblica che privata come definite dall'art. 37 della L.R. 1/2005
- attività artigianali di servizio in funzione della residenza
- attività pubbliche o di interesse pubblico
- stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all'aperto o al coperto)
- attività private di servizio alla persona (palestra, parrucchiere, estetista, ecc.)
- attività ricreative (discoteche, bowling, scuole di ballo, ecc.....)
- esposizione e commercializzazione di merci e materiali di autoproduzione e rispettivi uffici, spazi espositivi in genere,
- produzione di energia fotovoltaica.

4. **Parametri** Di norma i parametri urbanistici sono i seguenti :

Rc max 60% o 50% secondo le indicazioni nelle diverse sottozone

In tutte le sottozone, escluse le sottozone D0, il rapporto di copertura può essere incrementato del 5% nel caso in cui siano utilizzate modalità della bioarchitettura finalizzate al contenimento energetico e alla prestazione ambientalmente efficiente dell'edificio.

Altezza massima ml 9,00 o ml. 7,00 secondo le indicazioni nelle diverse sottozone

Sono escluse dal computo della superficie coperta e vanno in deroga alle altezze previste le attrezzature impiantistiche che, su parere conforme della Commissione Edilizia, si dimostrano indispensabili al ciclo produttivo, quali:

- condotte di sostanze liquide, solide e aeriformi;
- impianti di climatizzazione, di riscaldamento e di refrigerazione;
- impianti di produzione del vapore e similari.

5. Vanno altresì in deroga alle altezze previste i volumi tecnici per impianti destinati a lavorazioni particolari.

6. In tutte le sottozone, nei lotti adiacenti alle zone residenziali non si applicano le deroghe relative alle maggiori altezze di cui ai punti precedenti; è fatto obbligo di realizzare uno schermo verde a filtro fra le attività produttive e quelle residenziali.

7. **Requisiti di sostenibilità ambientale** La progettazione di tutti gli interventi di ristrutturazione con aumento del carico urbanistico e di nuova costruzione deve essere indirizzata al rispetto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana di cui alla D.G.R.T. n. 322 del 28/2/2005 come modificata con DGRT n. 218 del 3/4/2006".

8. L'Amministrazione Comunale si doterà di apposito regolamento per l'erogazione dei relativi incentivi previsti dalla L.R. 1/05.

9. Le norme di cui al presente articolo tendono a ridurre l'impatto ecologico delle attività sul territorio, anche attraverso forme di gestione coordinata e congiunta (cosiddetto ciclo chiuso) che consenta di :

- ridurre i consumi energetici dei processi produttivi;
- minimizzare i costi di utilizzo delle materie prime;
- valorizzare dal punto di vista economico scarti di produzione altrimenti destinati a diventare rifiuti.

10. Fino all'approvazione del regolamento comunale di cui al comma 6 del presente articolo, la progettazione dovrà comunque rispettare quanto contenuto nel presente articolo.

11. Il progetto deve contenere una relazione di analisi ambientale che:

- motivi le scelte morfologiche dell'insediamento e quelle tipologiche degli edifici in rapporto al contesto ed in particolare all'esposizione ai venti dominanti, alla piovosità, alla presenza di elementi naturali ed artificiali, al soleggiamento;
  - illustri puntualmente il rispetto delle condizioni definite dal presente articolo nei commi che seguono.
12. Alla relazione di analisi ambientale deve essere allegata la certificazione energetica di cui al successivo comma.
13. La progettazione deve prestare specifiche attenzioni agli aspetti del risparmio energetico, ottenuto sia con un adeguato isolamento della costruzione, sia mediante l'introduzione di elementi solari attivi e passivi.
14. Per ogni intervento di nuova costruzione si prescrive la redazione di una certificazione, eseguita da tecnico abilitato, del consumo energetico dell'edificio ai fini della sua classificazione (certificazione energetica dell'edificio).
15. Devono essere garantiti:
- sistemi per il trattamento ed evacuazione dei rifiuti inquinanti;
  - installazione di dispositivi di controllo dello stato dell'ambiente;
  - interventi per la razionalizzazione degli usi dell'acqua potabile;
  - reimpiego delle acque per un ciclo chiuso entrata/uscita;
  - installazione di impianti antinquinamento;
  - conversione o modifica di impianti e processi produttivi;
  - eliminazione e sostituzione dai cicli produttivi di sostanze inquinanti e nocive;
  - reimpiego dei rifiuti e degli scarti di lavorazione ove possibile.
- L'utilizzo di impianti che usino risorse rinnovabili per la produzione di acqua calda è prescritto:
- ai fini del soddisfacimento del 100% del fabbisogno di acqua per usi sanitari nelle nuove costruzioni,
  - ai fini del soddisfacimento di almeno il 50% del fabbisogno di acqua per usi sanitari nelle ristrutturazioni.
16. I materiali utilizzati nelle costruzioni dovranno essere privi di emissioni inquinanti.
17. Compatibilmente con le funzioni ammesse, saranno utilizzati, anche parzialmente, materiali naturali ed ecologici che assicurino un basso impatto ambientale in fase di produzione, di esercizio e di smaltimento (laterizio, pietra, legno, sughero, pannelli di fibra di legno, colle e vernici a base vegetale e minerale, ecc.).
18. Nella relazione ambientale di cui al quinto comma della presente sezione (requisiti di sostenibilità ambientale), uno specifico capitolo deve contenere la descrizione delle caratteristiche dei materiali utilizzati in funzione della loro sostituzione, smaltimento e riuso nel tempo.
19. Ai fini della riduzione del consumo di acqua si prescrivono i seguenti accorgimenti minimi:
- -installazione su tutte le rubinetterie di dispositivi per la riduzione del flusso;
  - -utilizzo obbligatorio di cassette WC a doppia cascata;
  - -in tutte le realizzazioni superiori ai 200 mq di superficie si prescrive il ricorso a sistemi di riciclo delle acque grigie per l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC e altri usi non potabili.
20. La progettazione degli interventi deve verificare l'ottenimento di adeguate condizioni di benessere ambientale per gli utilizzatori delle strutture, sia in termini di benessere termoisolometrico, che di corretto uso dell'illuminazione naturale, nonché di protezione dai rumori interni e da quelli aerei.

21. Ai fini di una corretta conservazione nel tempo degli interventi di cui al presente articolo, si prescrive la redazione di un fascicolo del fabbricato che definisca le procedure per la manutenzione degli elementi edilizi (di involucro e strutturali) ed impiantistici. Tale fascicolo dovrà essere parte integrante dell'attestazione di abitabilità/agibilità.

22. I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità ciclopedonale, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono consentite deroghe a tale disposizione solo per comprovati motivi di sicurezza o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

23. Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

24. La progettazione dei nuovi interventi deve essere indirizzata alla massima accessibilità degli spazi pubblici e di quelli privati di uso pubblico, prevedendo soluzioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche e adeguati spazi e arredi per favorire, nell'uso di tali aree, la socializzazione e l'effettivo utilizzo di tali aree.

25. **Disposizioni a carattere generale** Entro i parametri definiti dal presente articolo, sono ammessi spazi per portierato e sorveglianza a servizio delle attività, nella misura strettamente necessaria e motivata, perché non costituiscano unità immobiliari autonome. E' vietata la costituzione con tali spazi di unità immobiliari abitative.

26. Le eventuali porzioni degli edifici e/o complessi edilizi legittimamente adibite ad uso abitativo possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia, a condizione che non siano costituite nuove unità immobiliari ad uso residenziale.

27. Sono altresì ammessi:

a) pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;

b) realizzazione di autorimesse pertinenziali sulle coperture

c) realizzazione di volumi tecnici e di autorimesse pertinenziali nei piani interrati;

d) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere negli spazi pertinenziali liberi

e) coperture vegetali,

f) barriere vegetazionali al fine dell'abbattimento degli inquinamenti acustici e atmosferici e per il miglioramento della percezione visiva degli spazi

g) installazione di pannelli fotovoltaici sulle coperture sia funzionali all'autonomia energetica dell'edificio, che in esubero rispetto a tale esigenza.

28. Ai fini dell'autonomia energetica dell'edificio, in caso di impossibilità d'uso delle coperture, è ammessa la localizzazione dei pannelli fotovoltaici a terra perché ciò non sia a detrimento della circolazione interna al lotto e della dotazione di parcheggi secondo le regole fissate dalle presenti Norme.

29. L'installazione di impianti fotovoltaici, configurabili come attività produttive autonome, è ammessa, oltre che sulle coperture degli edifici, anche nelle aree libere pertinenziali perché non a detrimento delle minime dotazioni di parcheggi pertinenziali.

30. La realizzazione di impianti fotovoltaici quale attività produttiva è ammessa anche in caso di riutilizzo di attività dismesse e di dismissione di attività produttiva esistente tramite intervento di ristrutturazione urbanistica. In quest'ultimo caso, la demolizione del/i fabbricato/i esistente/i

dimesso/i è seguita dalla installazione degli impianti fotovoltaici, nella misura tale da garantire condizioni di sicurezza e di funzionalità, compresa la circolazione interna al lotto e la corretta urbanizzazione in relazione al contesto.

31. Gli interventi devono essere attuati con criteri, materiali e tecniche costruttive tali da garantire un corretto inserimento nel contesto e contribuire alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali.

32. Le distanze minime degli edifici sono fissate in ml. 5,00 dai confini e in ml. 10,00 dalle strade; distanze e/o allineamenti diversi sono individuate con apposito segno grafico sulla cartografia di variante.

33. In caso di edificazione esistente con allineamenti o profili di relazione riconoscibile rispetto alla viabilità esistente e in presenza di risorse territoriali limitrofe dotate di valore ambientale e paesaggistico quali poggi o altre componenti naturali, come nelle aree di Avanella e Bassetto, la nuova edificazione dovrà seguire tali allineamenti e relazioni.

34. Per i parcheggi, sia pubblici che privati, nelle zone D valgono le seguenti regole:

- per la dotazione dei parcheggi pertinenziali privati di cui alla L. 122/89 il riferimento è il volume virtuale calcolato assegnando una altezza libera di m. 4 a tutti i locali che presentano un'altezza libera maggiore;
- ai fini del calcolo delle superfici di parcheggio devono essere conteggiate le superfici dei posti auto e quelle degli spazi di manovra e di accesso strettamente necessari,
- i parcheggi devono essere localizzati in modo da essere facilmente utilizzabili con manovre agili,
- i parcheggi devono poter essere utilizzati in parte anche dagli autotreni,
- i parcheggi non possono essere localizzati nei percorsi di collegamento diretti fra gli accessi ai lotti e gli ingressi carrabili ai fabbricati,
- i parcheggi non possono essere localizzati nei piazzali necessari per le lavorazioni all'aperto e per lo stoccaggio dei materiali e delle merci.

#### ***Art. 41- Attività produttive D0 in zone di tutela storica o ambientale o in presenza di attività produttive dismesse***

1. Le zone con edifici a destinazione produttiva ubicate in aree di carattere storico o di interesse ambientale e le zone con presenza di attività produttive dismesse, sono individuate con apposita perimetrazione e con la sigla D0.

2. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) del comma 2 dell'art. 79 della LR 1/2005, senza possibilità di applicare le opere di cui ai punti 1) 2) 3) della lettera d) medesima.

3. E' vietato il frazionamento delle unità immobiliari esistenti e il cambio di destinazione d'uso.

4. E' fatto obbligo di sistemare le aree pertinenziali libere con arredi vegetali tali da garantire la minimizzazione dell'impatto visivo e degli inquinamenti acustici e atmosferici.

#### ***Art. 42 - Ambiti produttivi D1 di ristrutturazione e saturazione***

1. Gli ambiti produttivi di ristrutturazione e saturazione D1 sono suddivisi nei seguenti sottoambiti:

- D1a – di ristrutturazione e di saturazione in aree critiche;

- D1b - di ristrutturazione, di saturazione e densificazione;
- D1c - di ristrutturazione, di saturazione e densificazione limitata
- D1d - di ristrutturazione o di saturazione produttivo commerciale
- D1e – di saturazione per attività di autolavaggio

2. **Individuazione e modalità di intervento.** Le sottozone D1 sono individuate con apposita perimetrazione e sigla negli elaborati della variante.

3. Sono zone ad elevata edificazione, ove sono presenti nei lotti attività artigianali o industriali con spazi liberi pertinenziali, anche con rapporto quasi saturo fra volumi edificati e area; può essere carente la funzionalità urbana, con effetti di pressione sugli spazi liberi e sugli insediamenti residenziali limitrofi.

4. Nelle sottozone D1, in conformità a quanto stabilito dal Piano strutturale vigente, sono perseguiti obiettivi di:

- riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi liberi privati e pubblici, anche mediante miglioramento dei valori estetici e dei livelli prestazionali dei singoli edifici e/o complessi edilizi, con preferenza all'architettura contemporanea e all'efficienza ecologica degli edifici;

- salvaguardia e integrazione con i tessuti residenziali adiacenti, consentendo l'insediamento di attività complementari alla produzione compatibili con la residenza; in particolare nei lotti adiacenti alle zone residenziali dovrà essere osservato il limite massimo di 7,00 ml. e non sarà consentita la deroga dell'altezza indicata dal RU per le condutture e impianti destinati a lavorazioni particolari.

- riqualificazione morfologica e funzionale e migliori condizioni di sicurezza tramite la realizzazione di spazi pubblici e viabilità pubblica.

5. Tranne che nelle sottozone D1a, ai fini della più completa riqualificazione funzionale e morfologica, è ammessa la presentazione di progetto unitario esteso a due o più lotti, contigui o non contigui, ove, tramite demolizione e ricostruzione, ampliamenti e nuova edificazione si intenda realizzare una nuova configurazione urbanistico-edilizia, nei limiti delle destinazioni e dei parametri ammessi dal presente articolo, con una premialità una tantum pari al 3% del totale edificabile. L'intervento dovrà comportare una specifica soluzione migliorativa per la funzionalità e l'immagine urbana, contribuendo all'arricchimento di beni pubblici o di uso pubblico o di servizi ancorché privati ma funzionali al contesto. L'intervento di cui al presente comma si configura come "comparto", in esso si deve operare secondo principi perequativi. Il progetto unitario è accompagnato obbligatoriamente da convenzione o atto unilaterale d'obbligo disciplinante la dotazione di spazi pubblici e la loro cessione ed eventualmente impegni di manutenzione, nonché le dotazioni specifiche a carattere pubblico di cui detto in precedenza.

6. L'Amministrazione comunale può chiedere, in fase di rilascio di parere preliminare di cui al successivo comma, in alternativa al progetto unitario, specifico piano di recupero come definito dalla LR 1/2005.

7. Le modalità di cui al comma precedente sono applicabili dietro presentazione di una proposta preliminare soggetta al rilascio di un parere a cura dell'organo comunale competente, anche nel caso in cui una o più proprietà intendano dare attuazione alle opere pubbliche (viabilità, parcheggi, ecc) indicate sulla cartografia di piano, ancorché non contigue alle proprietà medesime.

8. Nelle sottozone D1 sono ammesse tutte le categorie di intervento: la manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, sostituzione edilizia e nuova costruzione.

9. **Destinazioni d'uso.** In tutte le sottozone D1 sono consentiti, oltre alle destinazioni di cui all'art. 42, anche esercizi commerciali di vicinato; in tal caso, anche in presenza di interventi di ristrutturazione edilizia, dovranno essere reperiti gli spazi minimi a parcheggio previsti per legge



(per la sosta stanziale nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma, della legge 24.03.1989, n. 122 e per la sosta di relazione nella misura minima di 1 mq. per ogni mq di superficie di vendita).

Per le attività di stoccaggio, deposito, commercio all'ingrosso, l'efficacia del titolo abilitativo è condizionata all'esistenza di idonea viabilità di accesso al lotto.

10. **Parametri urbanistici.** Le sottozone D1 si trovano in varie parti del territorio comunale. Esse sono distinte in:

**D1a – di ristrutturazione e di saturazione in aree critiche**

Rapporto di copertura: 50%, incrementabile del 5% per bioarchitettura

Hmax ml. 7

È consentito l'incremento del numero delle unità immobiliari, perché le nuove unità immobiliari ad uso produttivo abbiano superficie utile lorda non inferiore a 500 mq.;

**D1b - di ristrutturazione, di saturazione e densificazione**

Rapporto di copertura: 60%, incrementabile del 5% per bioarchitettura

Hmax ml. 9 - H. max ml. 7,00 in prossimità delle residenze;

Nelle sottozone in località Montebello contraddistinte con < D1b\* > il rapporto di copertura è pari al 50% (+ 5% per bioarchitettura) incrementabile al 60% (+ 5% per bioarchitettura) per i lotti collegati con Via Toscana o in presenza di interventi che consentano tale collegamento;

E' consentito l'incremento del numero di unità immobiliari, perché le nuove unità immobiliari ad uso produttivo abbiano superficie utile lorda non inferiore a mq 200.

**D1c - di ristrutturazione, di saturazione e densificazione limitata**

Rapporto di copertura: 60%, incrementabile del 5% per bioarchitettura

Hmax ml. 7

E' consentito l'incremento del numero di unità immobiliari, perché le nuove unità immobiliari ad uso produttivo abbiano superficie utile lorda non inferiore a mq 200.

**D1d - di ristrutturazione o di saturazione produttivo commerciale**

Rapporto di copertura: 60%, incrementabile del 5% per bioarchitettura

Hmax ml. 7

E' consentito l'incremento del numero di unità immobiliari, perché le nuove unità immobiliari ad uso produttivo abbiano superficie utile lorda non inferiore a mq 200.

Sono consentite inoltre attività commerciali - medie strutture di vendita previa dotazione delle superfici minime a parcheggio previste per legge per le aree di relazione e per la sosta stanziale fino al raggiungimento dei seguenti standard di legge:

- parcheggi pubblici nella misura stabilita dall'art. 5, punto 2 del D.I. n. 1444/68, per tali standard potranno essere computati in quota parte anche i parcheggi pubblici esistenti;
- parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma, della legge 24.03.1989, n. 122, maggiorata per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;
- i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati almeno nella misura di mq. 1,5 per ogni mq. di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura di 1 mq. per ogni mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciale.

**D1e - di saturazione per attività di autolavaggio**

Sono consentite le aree di manovra e di parcheggio necessarie all'attività di autolavaggio e manufatti destinati a tale attività (locali ufficio, depositi, apparecchiature di lavaggio, ecc...) con i seguenti parametri:

Rapporto di copertura : 30%

H .max. 7 ml

In tale area saranno inoltre possibili interventi di ampliamento delle attività produttive antistanti all'area in esame, fino al raggiungimento dei seguenti parametri urbanistici:

Rapporto di copertura: 60%, incrementabile del 5% per bioarchitettura

Hmax ml. 7,00

Gli interventi di ampliamento sono subordinati alla stipula di specifico atto d'obbligo che vincoli la destinazione d'uso e l'unitarietà dell'intero complesso produttivo, con divieto della possibilità di qualsivoglia frazionamento.

11. **Disposizioni generali.** Devono essere garantite condizioni di sicurezza rispetto alla viabilità principale esistente, e la realizzazione di spazi a parcheggio pubblico e pertinenziali, oltre a quello per la sosta di relazione correlato alle attività commerciali, nella misura di legge.
12. La superficie permeabile di pertinenza non può essere inferiore al 25% .
13. In caso di impossibilità di soddisfacimento di tale percentuale, devono essere realizzate misure idonee a dare soluzione alle esigenze di non dispersione o perdita delle acque.
14. E' fatta salva la possibilità di presentazione, in qualunque momento, di specifico piano di recupero, finalizzato alla soluzione di particolari degradi e per la miglior correlazione degli interventi, anche superando la scala edilizia e dunque finalizzandosi alla riqualificazione urbana o alla ottimizzazione dell'intero lotto. In nessun caso, tuttavia, il piano di recupero può contenere previsioni in contrasto con le presenti norme.

#### **Art. 43 - Ambiti produttivi D2 - di completamento**

1. **Individuazione e modalità di intervento.** Le sottozone D2 sono individuate con apposita perimetrazione, sigla e numero d'ordine nelle tavole. Sono aree ove la disponibilità di aree libere può dar luogo a interventi di completamento tramite nuova edificazione.
2. L'attuazione degli interventi previsti in tali sottozone è subordinata a piano attuativo sulla base degli schemi ordinatori per la viabilità di servizio e le altre aree pubbliche rappresentate sulla cartografia di R.U. e sulla base delle indicazioni contenute nelle schede.
3. La dotazione minima degli standard urbanistici è pari al 20% della superficie complessiva della sottozona al netto delle strade, di cui almeno il 10% per parcheggi.
4. Le caratteristiche delle strade e delle aree pubbliche riportate nella cartografia sono prescrittive; la forma e la dimensione definitive delle aree pubbliche sono stabilite in sede di pianificazione particolareggiata. La regolamentazione degli obblighi relativi a tali spazi deve essere contenuta in specifico atto convenzionale o unilaterale d'obbligo.
5. **Destinazioni d'uso.** Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle elencate all'art. 15.
6. **Parametri urbanistici.**  
Rapporto di copertura: 60%, incrementabile del 5% per bioarchitettura  
Hmax m. 9 - H max 7,00 ml. in prossimità delle residenze
7. Nelle sottozone in località Montebello contraddistinte con < D2\* > il rapporto di copertura è pari al 50% (+ 5% per bioarchitettura) incrementabile al 60% (+ 5% per bioarchitettura) per i lotti collegati con Via Toscana o in presenza di interventi che consentano tale collegamento.
8. **Disposizioni generali.** La superficie permeabile di pertinenza non può essere inferiore al 25%.

9. Di seguito è riportato l'elenco dei singoli ambiti D2 di completamento per la UTOE produttiva di Montebello con le relative prescrizioni:

AMBITO	SUPERFICI MINIMA PER SPAZI PUBBLICI	PRESCRIZIONI LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELLE OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE DISTRIBUZIONE E CARATTERISTICHE DELLE AREE EDIFICABILI
D2 1 * SR 429 – VIA LIGURIA	20% della superficie ambito al netto delle strade	<p><b>DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD URBANISTICI</b>            Parcheggi pubblici in ragione del 10% lungo la Via Liguria;            Fascia a verde di tutela pubblica in ragione del 10% della superficie complessiva della sottozona lungo la S.R. 429.</p> <p><b>OPERE DI URBANIZZAZIONE - ADEGUAMENTO DELLA VIABILITÀ</b>            Creazione di marciapiede, di ml 1.50 , lungo l'attuale via Liguria da realizzare internamente all'ambito</p>
D2 2 VIA LIGURIA	20% della superficie ambito al netto delle strade	<p><b>DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD URBANISTICI</b>            Parcheggi pubblici in ragione del 20% lungo la Via Liguria.</p> <p><b>OPERE DI URBANIZZAZIONE - ADEGUAMENTO DELLA VIABILITÀ</b>            Creazione di marciapiede, di ml 1.50 , lungo l'attuale via Liguria e revisione dell'intersezione posta tra via Liguria ed il prolungamento di via Veneto.</p>
D2 3 VIA EMILIA ROMAGNA - VIA LIGURIA	20% della superficie ambito al netto delle strade	<p><b>DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD URBANISTICI</b>            Parcheggi pubblici in ragione del 10% da localizzare in fase di redazione di piano attuativo;            Fascia a verde di tutela pubblica in ragione del 10% lungo la S.R. 429 al margine della area residenziale.</p> <p><b>OPERE DI URBANIZZAZIONE - ADEGUAMENTO DELLA VIABILITÀ</b>            Allargamento della sezione stradale dell'attuale via Veneto da realizzare internamente all'ambito D2 3, fino al raggiungimento di una larghezza di almeno ml 9,50 (comprendendo in tale dimensione, il marciapiede esistente di ml 1.00, la sede stradale di ml 7,00, il nuovo marciapiede verso l'ambito D2 3 di ml 1,50)</p>

<p>D2 4 VIA EMILIA ROMAGNA</p>	<p>20% della superficie ambito al netto delle strade</p>	<p><b>DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD URBANISTICI</b>  Parcheggi pubblici in ragione del 10% da localizzare in aderenza alla nuova viabilità di progetto ortogonale a via Emilia Romagna;  Parcheggi pubblici in ragione del 10% della superficie complessiva dell'ambito da localizzare in posizione baricentrica alla sottozona D2 4 in corrispondenza della parte tergale degli edifici produttivi esistenti su via Emilia Romagna.</p> <p><b>OPERE DI URBANIZZAZIONE - ADEGUAMENTO DELLA VIABILITÀ</b>  Creazione di tratto di strada pubblica ortogonale a via Emilia Romagna  Allargamento del marciapiede lungo via Emilia Romagna fino al raggiungimento di una larghezza di ml 1,50</p>
<p>D2 5 LOCALITÀ "LA MADONNINA"</p>	<p><b>operano le disposizioni del Piano di lottizzazione, approvato con deliberazione 7/C.C./19.02.03, di cui a stipula della convenzione con il Comune, atto repertorio n. 58429 del 02/05/2005.</b></p>	
<p>D2 6* VIA MARCHE</p>	<p>20% della superficie ambito al netto delle strade</p>	<p><b>DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD URBANISTICI</b>  Parcheggi pubblici in ragione del 20% da localizzare in aderenza a via Marche, l'area a parcheggio dovrà avere caratteristiche tali da consentire l'inversione di marcia degli autoveicoli.</p> <p><b>OPERE DI URBANIZZAZIONE - ADEGUAMENTO DELLA VIABILITÀ</b>  Creazione di marciapiede, di ml 1.50 , lungo l'attuale via Marche lungo il lato della sottozona D2 6 *;  Obbligo di realizzazione della viabilità di progetto, finalizzata al collegamento di via Marche con le aree pubbliche del confinante ambito D2 5, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria</p> <p><b>DISTRIBUZIONE E CARATTERISTICHE DELLE AREE EDIFICABILI</b>  In caso di lotto edificabile a confine con la contermine area residenziale dovrà essere realizzata una fascia a verde di tutela privato, avente una larghezza di ml 10,00</p>
		<p><b>DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD URBANISTICI</b></p>

D2 7 VIA TOSCANA	20% della superficie ambito al netto delle strade	Parcheggi pubblici in ragione del 20% lungo la Via Toscana.  <b>DISTRIBUZIONE E CARATTERISTICHE DELLE AREE EDIFICABILI</b> Realizzazione, al confine con l'area contermina residenziale, di una fascia a verde di tutela privato, avente una larghezza di ml 10,00
---------------------	---	---

**Art. 44- Aree D4 di pertinenza di attività produttive**

- 1 *Individuazione.* Le sottozone D4 sono individuate con apposita perimetrazione e sigla nelle tavole. Le aree D4 sono aree di pertinenza di attività produttive e come tali, destinate a soddisfare le esigenze di parcheggio e di sosta connesse con l'attività di cui sono pertinenza
- 2 *Utilizzazione delle Aree.* Le aree D4 possono essere altresì anche come deposito provvisorio di merci a cielo aperto, sempreché connesse alle attività insediate negli edifici di cui sono pertinenza.
- 3 Nelle aree D4 non è consentita la costruzione di edifici né eventuali ampliamenti di edifici esistenti.
- 4 Le aree D4 non concorrono all'applicazione dei parametri urbanistici.

**Art. 45 – Ambiti RA per residenza e artigianato**

1. Negli ambiti RA sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di complessi insediativi unitari per la produzione artigianale e l'artigianato dei servizi.
2. La residenza, strettamente vincolata all'unità produttiva, è consentita a condizione che la superficie netta abitabile non sia superiore alla superficie destinata all'attività produttiva, comprendendo in quest'ultima le superfici per attività direzionali, amministrative e accessorie (magazzini, spogliatoi, servizi igienici) e comunque di superficie non superiore a mq. 200.
3. Gli interventi edilizi sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato di comparto o di sub-comparto, che deve prevedere, oltre la progettazione delle opere viarie sia interne che di raccordo con la viabilità esistente, anche la realizzazione di tutte le opere di alberatura e arredo urbano, indicando le caratteristiche dei materiali impiegati e delle tecniche costruttive.
4. Le aree destinate all'edificazione, i percorsi, gli spazi d'uso collettivo e pubblico, contenuti nella scheda progetto, costituiscono i tracciati ordinatori ai quali dovranno attenersi i Piani Particolareggiati di attuazione.
5. La realizzazione di locali interrati o seminterrati per deposito o autorimessa è consentita nei limiti di cui al precedente articolo.
6. Nell'area in località Fraille, indicata con la sigla RA.1 sono ammessi gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova edificazione, con i seguenti parametri urbanistici
  - Rc max 50%
  - H max 7,00 ml.

Altezze superiori sono consentite per le comprovate esigenze di installazione di apparecchiature e macchinari che necessitano di maggiore sviluppo verticale. Fanno comunque eccezione i volumi tecnici come definiti dal Regolamento Edilizio.

Per gli edifici che alla data di adozione del RU eccedono i sopra prescritti parametri urbanistici, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, comprese le addizioni per servizi igienici, volumi tecnici e autorimesse pertinenziali e il rialzamento del sottotetto.

L'area contraddistinta dalla sigla RA.2 costituisce comparto misto di residenza e artigianato; sono ammesse destinazioni d'uso commerciale e per servizi sportivo-ricreativi. L'area comprende due lotti a destinazione d'uso esclusivamente artigianale lungo via di Fraille, da due sottostanti lotti a destinazione d'uso esclusivamente residenziale e da un lotto a destinazione d'uso esclusivamente residenziale lungo via Agnoletti.

Nelle aree contraddistinte con le lettere A1 e A2 nella scheda progetto per la sottozona RA.2 è ammessa anche la destinazione direzionale.

Nell'area non ricorrono le prescrizioni di cui al 2° comma del presente articolo, né l'obbligo alla formazione preventiva di Piano Particolareggiato, in considerazione del fatto che la scheda progetto prescrive dettagliatamente per ciascun lotto le destinazioni d'uso e le tipologie edilizie ammissibili, le volumetrie e le altezze massime, oltre alla puntuale disposizione della viabilità interna al comparto e degli spazi pubblici e di uso pubblico.

Ciascun lotto può essere pertanto attuato indipendentemente dalla realizzazione degli altri lotti, a condizione che sia stipulata l'apposita convenzione, in modo da assicurare la realizzazione delle urbanizzazioni primarie, delle viabilità meccanizzata e pedonale e degli spazi pubblici e di uso pubblico.

Nella già citata scheda progetto sono stabiliti i parametri urbanistici di zona, compresi i volumi massimi ammissibili rispettivamente per la destinazione d'uso residenziale e per quella artigianale.

Per gli edifici realizzati sui lotti delle aree B al piano terreno dovranno essere previsti dei porticati in corrispondenza degli allineamenti indicati nella scheda progetto, di larghezza non inferiore a ml 2,50. Al piano terra degli edifici ricadenti nei lotti delle aree B sono vietati ambienti ad uso abitativo; sono ammessi ambienti accessori, quali garage, locali di sgombero, ecc. . La quota di imposta del solaio del primo piano deve essere per tutti gli edifici a quota ml + 2,50 rispetto alla quota del retromarciapiede.

Il piano di calpestio dell'area industriale dovrà essere rialzato di 0,3 – 0,5 m. rispetto al piano di campagna attuale. In queste aree sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di complessi insediativi unitari legati alla produzione artigianale e all'artigianato dei servizi.

#### ***Art. 46 – CC Centri commerciali e/o direzionali***

1. I Centri commerciali e direzionali esistenti sono tre, individuati con sigla e perimetro sulle tavole del RU:

CC1 in via Turati,

CC2 in via Fiorentina

CC 3 in viale Matteotti

**Sono fatti salvi gli usi in atto e sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia.**

#### **Art. 47 – IDC - Impianti distribuzione carburanti**

Gli impianti esistenti, ancorchè non indicati graficamente, sono soggetti alla manutenzione.

Nelle aree destinate ad impianti di distribuzione di carburante per autotrazione sono ammessi i tipi di "stazione di servizio", "stazione di rifornimento" o "chiosco" di cui alle normative di settore.

I nuovi impianti dovranno essere attrezzati con servizi per la sosta (parcheggi, chioschi per attività di rivendita di giornali, ecc., bar, servizi igienici, ecc.); essere protetti con alberature di alto fusto; avere l'ingresso e l'uscita dell'area di servizio distinti e separati; avere almeno il 40% della superficie totale degli spazi all'aperto riservata ad opere a verde o comunque con suolo filtrante.

L'altezza massima dei manufatti è fissata in m. 4,00, esclusa la pensilina, che deve rispondere, insieme alle parti specialistiche dell'area, alle normative di settore.

1. E' comunque fatto salvo il rispetto:

- delle prescrizioni Codice della Strada, anche per quanto riguarda i vincoli di inedificabilità a protezione del nastro stradale;
- delle specifiche prescrizioni degli Enti preposti, per quanto riguarda strade e fasce di rispetto di competenza;
- delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale.

#### **Art. 48 - Ambiti, edifici e attrezzature per la ricettività Gn**

Le attrezzature ricettive esistenti sono soggette a interventi finalizzati all'innalzamento della qualità dell'offerta ricettiva, tramite incremento dei servizi. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia fino alla R5.

Ove siano stati approvati progetti o piani attuativi applicati a strutture ricettive esistenti alla data di adozione del presente RU sono fatti salvi detti progetti o piani.

Le attrezzature ricettive esistenti nel territorio rurale sono contenute nel Capo VI del presente Titolo III.

In ambito urbano è individuata una attrezzatura ricettiva assoggettata a interventi di ampliamento come di seguito definita e normata.

G.I.PR

Via delle Città, Bassetto

E' ammesso l'ampliamento con i seguenti parametri:

Sc: 300 mq

Volume: 2500 mc

H max: altezza edifici esistenti

Sono consentite attività di tipo commerciale (a carattere ristorativo) e di tipo turistico ricettivo.

Data la stretta prossimità con l'ambito ferroviario e con la S.R. 429 occorre prevedere opere di bonifica acustica e/o di difesa acustica passiva. L'approvazione dell'intervento è subordinata, per lo stesso motivo, al parere della competente A.R.P.A.T., per puntuali valutazioni di clima acustico.

L'intervento deve essere accompagnato da una complessiva riqualificazione estetico funzionale, applicate a: le caratteristiche delle sistemazioni esterne (aree a verde, fontane, arredo vegetazionale, ecc.), la schermatura delle strutture tecnologiche di servizio (canna fumaria dell'attività di ristorazione), gli accessi e le aree a parcheggio, la messa in opera di tendoni e tensostrutture.

Devono essere realizzati parcheggi fino al raggiungimento dei seguenti standard di legge:

- parcheggi pubblici ai sensi dell'art.5, punto 2, del D.I. n. 1444/68, nella misura di 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici;
- parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma, della Legge 24/3/1989 n° 122, maggiorata per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.

L'intervento è assoggettato a preliminare stipula di apposito atto d'obbligo mediante il quale:

- si vincoli la destinazione d'uso e l'unitarietà dell'intero complesso con divieto della possibilità di qualsivoglia frazionamento;
- si assuma l'obbligo della realizzazione dei parcheggi sopra descritti;
- si assuma l'onere della realizzazione delle opere di bonifica acustica e/o difesa acustica passiva necessarie;
- si assuma l'obbligo della realizzazione degli interventi di riqualificazione estetico/funzionale sopra descritti.

### CAPO III - EDIFICI E AREE DI INTERESSE O INCONGRUI

#### ***Art. 49 - Edifici vincolati ai sensi della ex L. 1089/39 (notificati o assimilati)***

1. Il RU individua gli edifici, o parti di edifici, notificati e vincolati ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e, con diverso colore, gli edifici di particolare interesse storico-artistico, monumentale e architettonico, assimilati agli edifici notificati e vincolati.

2. In questi edifici, indipendentemente dal tessuto in cui sono localizzati, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.



3. Sono sempre ammessi gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche e gli adeguamenti funzionali e tecnologici perché sia garantito il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici originari. In relazione a tale fine è ammessa la deroga agli standard igienico-sanitari, ivi compresi i rapporti illuminotecnici.
4. Le parti di edifici integrate con edifici di valore monumentale e architettonico, coi quali costituiscono un unico organismo, sono soggette agli stessi interventi e all'adeguamento funzionale e tecnologico coerenti con i caratteri tipologici ed architettonici dell'organismo.
5. Gli interventi devono essere riferiti all'intero organismo edilizio e agli spazi esterni pertinenziali ove presenti.
6. Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario devono essere mantenute nei loro caratteri originari. In caso di rimozione per la realizzazione delle opere ammesse dalle presenti Norme, devono essere ricollocate in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.
7. Sono ammesse le seguenti categorie d'uso, in riferimento alle definizioni contenute nell'art. 15 delle presenti Norme: residenziale categoria 1, commerciali 3.02.2 e 3.02.3, turistico ricettiva sottocategorie 4.01 e 4.02 limitatamente alle residenze d'epoca, direzionali categoria 5 e di servizio sottocategorie 6.03, 6.04, 6.05 e 6.10 ove il rispetto delle caratteristiche architettoniche ne permetta le opere per la funzionalità delle attività, 8. limitatamente alle attività agrituristiche ai sensi delle norme vigenti in materia

#### ***Art. 50 - Edifici di interesse***

1. Gli edifici di interesse sono individuati nelle tavole del RUC con diverse campiture con riferimento alla seguente articolazione:
  - gli edifici di interesse architettonico
  - gli edifici di interesse ambientale
  - gli edifici di rilevante valore architettonico o ambientale in territorio aperto
2. ***Edifici di interesse architettonico*** Sono edifici con facciate ricche di elementi decorativi e prevalentemente impostate a criterio di simmetria rispetto ad un asse centrale.
3. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1. Sono sempre ammessi gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche e gli adeguamenti funzionali e tecnologici perché sia garantito il mantenimento dei caratteri architettonici originari. In relazione a tal fine, è ammessa la deroga agli standard igienico-sanitari, ivi compresi i rapporti illuminotecnici.
4. Inoltre devono essere conservati e recuperati, ove possibile, i caratteri dei prospetti originali principali. Qualora all'interno dell'edificio esistano elementi di valore architettonico o decorativo originali, essi dovranno essere rispettati e valorizzati negli interventi ammessi.
5. Sono ammesse le seguenti categorie d'uso, in riferimento alle definizioni contenute nell'art. 14 delle presenti Norme: residenziale, commerciale 3.02.2, 3.02.3, 3.03, turistico ricettiva sottocategorie 4.01 e 4.02 limitatamente alle residenze d'epoca, direzionali categoria 5 e di servizio sottocategorie 6.03, 6.04 e 6.05, 8 limitatamente alle attività agrituristiche ai sensi delle norme vigenti in materia.

6. Per il cambio di destinazione d'uso deve essere verificato che le opere previste per ottenere la funzionalità delle attività siano compatibili col rispetto delle caratteristiche architettoniche.

7. **Edifici di interesse ambientale** Sono edifici di formazione storica presenti al catasto leopoldino e/o all'impianto, sia nel contesto urbano che in territorio aperto.

8. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1 e R2 (con esclusione dell'incremento di superficie e/o del volume), adeguamento per il superamento delle barriere architettoniche.

9. In riferimento alle definizioni contenute nell'art. 14 delle presenti Norme sono ammesse le seguenti categorie d'uso: residenziale, turistico ricettiva sottocategorie 4.01 e 4.02, commerciali 3.02.02 e 3.02.03, direzionali categoria 5 e di servizio sottocategorie 6.03, 6.04 e 6.05, 8 limitatamente alle attività agrituristiche ai sensi delle norme vigenti in materia.

10. Per il cambio di destinazione d'uso deve essere verificato che le opere previste per ottenere la funzionalità delle attività siano compatibili col rispetto delle caratteristiche architettoniche. Inoltre, devono essere conservati i caratteri dei prospetti originali principali posti lungo pubbliche vie o spazi pubblici.

11. **Edifici di rilevante valore architettonico o ambientale in territorio aperto** Sono edifici concepiti secondo progetti unitari di qualità elevata con o senza spazi verdi progettati e edifici sorti anche per aggregazioni successive che costituiscono emergenza paesaggistica.

12. Detti edifici provengono dagli elenchi redatti ai sensi della L.R. 59/80 e approvati con la Delibera Consiglio Comunale n. 139 del 25.03.1985, fatti salvi dal presente RU

13. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1 e R2 (con esclusione dell'incremento di superficie e/o del volume), adeguamento per il superamento delle barriere architettoniche. Non sono consentite nuove aperture salvo il ripristino di preesistenti aperture di origine storica compatibili con l'attuale assetto tipologico della facciata o a seguito di specifiche indicazioni tramite Piano di Recupero.

14. In riferimento alle definizioni contenute nell'art. 14 delle presenti Norme sono ammesse le seguenti categorie d'uso: residenziale, turistico ricettiva sottocategorie 4.01 e 4.02, commerciali 3.02.02 e 3.03.03, direzionali categoria 5 e di servizio sottocategorie 6.03, 6.04 e 6.05, 8 limitatamente alle attività agrituristiche ai sensi delle norme vigenti in materia.

15. Per il cambio di destinazione d'uso deve essere verificato che le opere previste per ottenere la funzionalità delle attività siano compatibili col rispetto delle caratteristiche architettoniche. Inoltre, devono essere conservati i caratteri dei prospetti originali principali posti lungo pubbliche vie o spazi pubblici.

16. **Edifici realizzati in epoca recente che non presentano particolari caratteri** Sono edifici che non presentano particolari caratteri o che sono addirittura incongrui rispetto al contesto in quanto non hanno omogeneità di immagine, stile e capacità d'uso con i circostanti edifici. Vi sono compresi gli edifici produttivi dimessi rimasti all'interno delle zone prevalentemente residenziali. In genere sono

stati costruiti dal dopoguerra ad oggi, e si localizzano nei tessuti di recente formazione o di completamento o di sostituzione all'interno dei centri storici o nei tessuti consolidati di cui non condividono i caratteri tipo-morfologici. Il R.U. li rappresenta con la semplice cartografia di base.

17. Le funzioni e gli interventi ammessi sono quelli delle zone e degli ambiti di appartenenza.

18. Vi sono ammessi interventi di sostituzione, che devono garantire la realizzazione di un nuovo organismo in grado di stabilire relazioni con il tessuto di appartenenza, e, anche laddove si utilizzi un linguaggio architettonico contemporaneo, si devono avere a riferimento, nei tessuti storici e in quelli consolidati, gli allineamenti su filo strada, ove il tessuto urbano costituisca un fronte su strada consolidato, le aperture allineate su assi, la parete con prevalenza di pieni su vuoti, l'assenza di balconi, e l'altezza (in numero di piani) che non può essere superiore a quella prevalente nel contesto in cui l'edificio ricade.

19. Le opere sulle facciate devono essere congruenti con i caratteri del tessuto di appartenenza. Pertanto sono prescritti: rispetto degli assi delle aperture e loro allineamento, parete con prevalenza di pieni su vuoti, assenza di balconi, marcapiani, ecc.

20. Gli interventi all'interno degli isolati possono essere attuati mediante formazione di uno specifico progetto complessivo che prenda a riferimento l'intero spazio interno dell'isolato che definisca anche pertinenze, accessibilità e destinazione di tali aree.

21. In questi edifici, indipendentemente dal tessuto in cui sono localizzati, sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia fino alla R5 di sostituzione, e ristrutturazione urbanistica, fermo restando che, in particolare in caso di sostituzioni di edifici interni agli isolati, non vi devono essere aggravii alla sicurezza delle persone e al benessere, che l'accessibilità deve essere agevole, che devono essere garantiti gli spazi per parcheggi pertinenziali, che non si devono creare situazioni di congestione negli isolati interessati dall'intervento.

#### ***Art. 51 – Aree da tutelare***

1. **Aree di verde privato di valore VV.** Il RU individua con apposita campitura le aree private sistemate a verde che presentano valore ambientale. Il verde esistente, sia di alto fusto che ornamentale, dovrà essere mantenuto e reintegrato in caso di morte o di deperimento. Eventuali interventi dovranno armonizzarsi coi valori presenti nell'organizzazione del verde.
2. **Aree verdi di tutela VT.** Sono aree pubbliche o private finalizzate alla salvaguardia delle residenze limitrofe alle attività produttive esistenti o di nuova edificazione, alla compatibilità ambientale e paesaggistica delle attività produttive nel contesto ambientale. Esse si distinguono in aree VT.up e VT.p.
3. Le aree VT.up sono aree di proprietà privata ad uso pubblico e devono essere realizzate, se previste nelle schede progettuali per le sottozone D2 e D3, nell'ambito dei piani attuativi relativi alle sottozone stesse. In tal caso le aree VT.up saranno considerate nel calcolo delle percentuali di spazi pubblici previsti.
4. Le aree VT.p sono di proprietà privata e comportano l'obbligo di realizzare sistemazioni a verde finalizzate alla costituzione di fasce di contenimento degli inquinamenti visivi, acustici e atmosferici.

5. Le aree Verdi di Tutela possono essere utilizzate esclusivamente per destinazioni compatibili con le suddette sistemazioni a verde con esclusione di qualsiasi costruzione anche a carattere precario. E' fatto obbligo di mantenere le aree a verde VT.p in buono stato e debitamente piantumate.
6. Le aree di Verde di Tutela private non concorrono all'applicazione dei parametri urbanistici, se non diversamente prescritto in norme specifiche per zone o sottozone.
7. E' fatta salva la facoltà di proporre fasce di Verde di Tutela nei comparti di intervento in tutte le sottozone, anche ove non siano già individuate cartograficamente e nelle schede delle sottozone.
8. **Aree verdi di schermatura VS.** Le aree verdi di schermatura sono in genere lungo le viabilità principali e formano una fascia di raccordo fra spazi edificati e spazi non edificati, fra città e territorio rurale, fra aree e immobili destinati a usi diversi, contribuendo al benessere visivo e alla salute umana.
9. Devono essere utilizzate piantumazioni ed essenze compatibili con i fattori climatici, ambientali e paesaggistici prevalenti. Nel caso in cui le aree siano a ridosso o intercluse fra viabilità e opere connesse quali rotonde o svincoli, la manutenzione e la piantumazione sono prescritte in modo da non indurre problemi di sicurezza al traffico.
10. **Spazi verdi, aree agricole residuali, aree di frangia urbana, orti urbani, orti sociali. VR**  
All'interno dei centri abitati, al fine di segnare la discontinuità fra tessuti urbani e aree rurali, il presente RU individua in cartografia aree VR, definite come sopra, pubbliche o private.
11. E' fatto obbligo del loro mantenimento in stato di decoro e pulizia. Vi sono ammessi orti urbani, orti sociali, piantumazioni con essenze tipiche, alberature da frutto, attività di giardinaggio, verde privato, parcheggio a servizio delle attività principali, percorsi pedonali e ciclabili, purché non comportino impermeabilizzazione del suolo.
12. Per orti urbani si intendono quei terreni ove sono ammesse attività ortive per autoconsumo. Essi non sono individuati in cartografia e possono essere localizzati, oltre che nelle zone di frangia urbana, anche in altre aree interne al centro abitato.
13. In qualunque momento nelle aree di cui al punto corrente il Comune potrà individuare porzioni da destinare a orti sociali su suolo di propria proprietà o previa convenzione con i privati proprietari o atto espropriativo per il quale sarà seguita la procedura di legge.
14. In caso di realizzazione di orti sociali, oltre ad apposita regolamentazione a cura del Comune, si rispetterà quanto di seguito stabilito.
15. I lotti interni agli orti sociali non potranno avere superficie maggiore di 80 mq.
16. Per ogni area destinata a orto sociale è ammesso un unico fabbricato avente dimensioni fino a un massimo di 10 mq di SUL.
17. E' ammessa un'unica recinzione per l'intera area, da realizzarsi a rete a maglia sciolta ricoperta da siepe con un'altezza massima di ml 1.50.
18. Sono da prevedere un pozzo e una fonte di approvvigionamento elettrico.
19. Gli assegnatari dovranno impegnarsi a rispettare gli obblighi contenuti nell'apposito regolamento comunale, e comunque a:
  - mantenere l'orto assegnato in modo decoroso e secondo i parametri definiti dalle presenti norme e dal Regolamento comunale per l'assegnazione e la gestione degli orti urbani;
  - non costruire altro genere di manufatti che non sia ammesso dalle presenti norme;

- non recintare il lotto assegnato, ma semmai delimitarlo con essenze arbustive (siepi) di altezza massima pari a ml 1;
- tenere pulite e in buono stato di manutenzione le parti comuni quali viottoli e fossette di scolo;
- non danneggiare altri orti;
- non svolgere un'attività di lucro tramite l'orto assegnato;
- non tenere stabilmente animali negli orti né creare allevamento di alcun tipo;
- non installare coperture di plastica ad uso serra di altezza superiore a ml 1, né creare alcuna struttura fissa.
- non cedere il diritto a terze persone senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

20. Gli interventi sono soggetti a comunicazione.

### ***Art. 52 – Fasce di rispetto***

Le aree e le fasce sottoposte a vincoli speciali di rispetto sono:

le aree di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1264/1934 e dell'art. 21 della L. 983/1957, nonché del D.P.R. 21.10.1975 n. 803;

le fasce di rispetto stradale ai sensi del D.M. 1404/1968 e la fascia <FR> lungo via Toscana;

le fasce di rispetto degli impianti ferroviari ai sensi del D.M. 3.8.1981;

le fasce di rispetto degli impianti tecnologici di alimentazione (acquedotti, elettrodotti, gasdotti, cavidotti telefonici e telematici), di emissione e captazione segnali e onde elettromagnetiche (ponti radio e TV, telecomunicazioni in genere, ecc.)

le fasce di rispetto degli impianti tecnologici di smaltimento, trattamento e scarico (fognature domestiche e industriali, impianti e centraline di depurazione, ecc) ai sensi del DM LLPP 4/2/77;

In tali aree è vietata ai sensi delle vigenti leggi la costruzione di edifici di ogni genere nonché l'installazione di depositi all'aperto.

Nelle fasce di rispetto stradale di cui al D.Lgs. 285/92 e DPR 495/92 sono ammessi, nei limiti della normativa approvata ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs 11.2.98 n. 32 e delle presenti norme gli impianti di distribuzione del carburante.

Per gli interventi edilizi su edifici esistenti nelle aree di rispetto stradale e ferroviario vale la norma della zona e sottozona di appartenenza nei seguenti limiti:

gli ampliamenti non debbono comunque comportare l'avanzamento del costruito verso il fronte stradale e/o ferroviario;

ogni intervento deve comunque riportare il preventivo nulla-osta dell'Ente gestore del vincolo.

Interventi su edifici esistenti ricadenti all'intero delle aree a vincolo cimiteriale sono consentiti subordinatamente alla riduzione del vincolo secondo quanto disposto dal Testo Unico 1264/34, su parere favorevole coordinatore AUSL. In assenza della riduzione non sono ammessi, ai sensi dell'art. 57, comma 3 DPR 10 settembre 1990, n. 285 la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti.

Per gli interventi sugli edifici esistenti compresi in tutto o in parte nelle fasce di rispetto delle linee elettriche con potenza superiore a 15.000 Volts è prescritto il preventivo parere del competente ufficio ENEL, o dell'ente proprietario della linea, da ottenere da parte del richiedente.

Sono individuate le aree di rispetto dei corsi d'acqua pubblici ai sensi della L. 431/85 nonché della Deliberazione Regionale 11.3.86 n. 95, così come riportate nelle tavole.

Entro un raggio di 100 ml dalle aree indicate come aree per acquedotto ogni richiesta di nuova costruzione deve essere sottoposta al parere dell'ufficio Acquedotto del Comune.

Le aree e le fasce di rispetto possono essere utilizzate per la costruzione e l'esercizio di impianti di distribuzione carburanti nei limiti della normativa vigente in materia e delle disposizioni comunali.

#### CAPO IV - EDIFICI E SPAZI PUBBLICI O DI INTERESSE COMUNE

##### ***Art. 53 - Aree per urbanizzazione primaria e secondaria***

1. Il Regolamento urbanistico individua le seguenti aree per urbanizzazione primaria:
  - strade residenziali, piazze pedonali, piste pedonali e ciclabili
  - spazi di sosta o di parcheggio
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica
  - spazi di verde urbano pubblico
2. Il Regolamento urbanistico individua le seguenti attrezzature esistenti di urbanizzazione secondaria:
  - SC - Attrezzature scolastiche esistenti
  - AIC - Aree e attrezzature di interesse comune esistenti

##### ***Art. 54 - Strade residenziali, piazze pedonali, piste pedonali e ciclabili***

1. Il RU individua la rete della viabilità comunale e sovracomunale esistente, comprendente, oltre alle sedi viarie, anche gli spazi accessori, e quelli per lo scambio fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati, le aree pubbliche, di uso pubblico o a destinazione pubblica.
2. Il RU individua il sistema della mobilità lenta (piste ciclabili e percorsi pedonali) e delle centralità urbane (piazze pedonali). In qualunque momento, detto sistema può essere incrementato, aumentando la dotazione sul territorio di tali infrastrutture e spazi.
3. Le piazze pedonali sono parti pubbliche della città con rilevante ruolo aggregativo e caratterizzante, ove sono svolte attività del pubblico passaggio, della sosta relazionale fra persone, manifestazioni pubbliche, sociali, culturali, e simili, di mercato, di utilizzo del suolo per i pubblici esercizi. Vi è escluso il transito meccanizzato, tranne che per i mezzi di pubblico soccorso, oppure – con orari determinati- per i mezzi di carico e scarico. Per le aree esistenti che abbiano caratteristiche di centralità, sono prescritti il mantenimento e ove necessario il recupero, degli elementi caratteristici quali alberature, pavimentazioni, componenti di arredo e simili. Il Comune promuoverà azioni di riqualificazione tramite progetti unitari. Le nuove centralità urbane, oltre a rappresentare il fulcro del nuovo insediamento ottenibile tramite azione di trasformazione e/o riqualificazione urbana, devono poter assolvere un ruolo di servizio e di riconoscibilità per un più ampio contesto entro l'utopia di riferimento.

4. Le strade extraurbane principali e le strade extraurbane secondarie, di nuova costruzione o da ristrutturare, nonché le strade extraurbane locali e le strade vicinali o poderali o interpoderali o di bonifica, in occasione della loro realizzazione o delle trasformazioni eccedenti l'ordinaria manutenzione, dovranno essere dotate di sottopassi per consentire il transito della microfauna, nei punti in cui incrocino corridoi ecologici e comunque a distanze non inferiori a 300 metri l'uno dall'altro.

#### ***Art. 55 - Parcheggi pubblici esistenti PP***

1. Sono aree destinate alla sosta dei veicoli. Su di esse è consentita solamente la presenza di elementi di arredo urbano.
2. Le piazzole di sosta dovranno, di norma, essere realizzate in materiale non impermeabile (grigliato in calcestruzzo).
3. Qualora i parcheggi pubblici siano a confine con aree edificate o da edificare ai sensi del presente RU dovrà essere realizzato un adeguato filtro con vegetazione schermante.
4. Con la sola eventuale esclusione dei parcheggi lineari in margine alle strade, deve essere realizzata una piantumazione di alberi nella misura minima di quattro soggetti ogni 200 mq e un soggetto ogni 10 ml lungo il perimetro.
5. I parcheggi dovranno essere posizionati in modo discreto a gruppi e separati tra loro e dagli altri spazi pubblici con vegetazione.
6. Gli spazi pubblici per parcheggio prescritti per ogni intervento dalla relativa norma o dagli elaborati grafici debbono essere realizzati integralmente dai soggetti che attuano l'intervento stesso. Tali spazi debbono essere considerati parcheggi pubblici ai sensi dell'articolo 3, lettera d) del D.I. 1444/68 e concorrono alla dotazione di standard prescritti da tale articolo.
7. Il RU individua con apposita sigla in cartografia anche i parcheggi privati di uso pubblico.

#### ***Art. 56 - Verde urbano pubblico VP***

1. Le aree a verde svolgono funzioni ornamentali, di riequilibrio atmosferico, di svago, di sport, di riposo, di schermo, di contenimento dei terreni, ecc.
2. Le sistemazioni delle nuove aree verdi e di quelle esistenti devono osservare le prescrizioni relative alla loro natura e alla loro disposizione degli alberi (regolare, a macchia, a filare, ecc.).
3. Le zone destinate a verde pubblico comprendono aree anche attrezzate destinate al gioco dei bambini e alla sosta degli adulti.
4. Il Comune può dotarsi di apposito Regolamento – o integrare il Regolamento Edilizio con apposita sezione - ai fini della tutela e della manutenzione delle aree verdi pubbliche e private e delle componenti vegetazionali del territorio comunale, indicando regole per l'abbattimento degli alberi, per la salvaguardia delle alberature tramite aree di pertinenza, per i danneggiamenti alle piante, per la difesa delle piante in aree di cantiere, per la salvaguardia delle funzioni estetiche degli alberi, per i nuovi impianti e per le sostituzioni, per la progettazione del verde pubblico, per il verde per parcheggi e per le alberate stradali, nonché per tutti gli interventi sul verde privato.

5. E' fatto divieto in tutte le aree non boscate del territorio comunale abbattere alberi con circonferenza del fusto (misurata a cm 130 di altezza dal colletto) superiore a 50 cm senza l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

6. Sono esclusi dalla norma di cui al precedente comma gli abbattimenti di alberi morti, gli alberi da frutto a tale scopo coltivati (fatta eccezione per quelli a carattere monumentale), gli abbattimenti ordinati da sentenze giudiziarie e quelli dettati da ragioni di pubblica incolumità.

7. Sono sempre ammessi, di iniziativa sia pubblica che privata, progetti di riqualificazione del verde, comunque approvati dall'Amministrazione Comunale, per produrre un miglioramento ambientale anche attraverso un incremento della superficie a verde e del patrimonio arboreo dell'area interessata.

8. Ai fini della realizzazione di nuove alberature stradali dovranno essere osservati i seguenti parametri, ai quali potranno essere apportate modifiche dai progetti dietro motivata dimostrazione del miglioramento conseguente a tale modifica o dell'impossibilità di rispettare i parametri sotto elencati, in toto o in parte:

- distanze minime: 4 m da condutture sotterranee di acqua e fognature; 3 m da tubazioni del gas a bassa pressione; 2 m da tubazioni del gas ad alta pressione e cavi elettrici interrati. In caso di cavi elettrici e telefonici incubati, non è necessaria distanza di rispetto. Nel caso di tubazioni poste a meno di un metro dal futuro asse di piantagione è consigliabile rinunciare all'impianto. Qualora si voglia comunque procedere è necessario spostare le tubazioni il più lontano possibile e collocare nel terreno dispositivi di protezione, come le apposite lastre di plastica che, grazie anche agli erbicidi con cui dovranno essere addizionate, siano in grado di deviare la crescita delle radici;
- parametri indicativi per stabilire l'idoneità del luogo per accogliere un nuovo albero: larghezza di almeno 2 metri della piazzola di piantagione; distanza di almeno 2 metri del punto di piantagione dall'accesso ai passi carrai; distanza di circa 10 metri del punto di piantagione dagli alberi esistenti o da altre possibili piante; distanza di almeno 10 metri del punto di piantagione dagli incroci stradali; distanza di 3 metri del punto di piantagione da condutture sotterranee; assenza, nel punto di piantagione, di vincoli verticali che possono in futuro ostacolare la crescita della chioma.

9. Le aree destinate a verde pubblico comprendono aree di parco pubblico urbano, riservate ad attività di tempo libero, sportive, motorie, ricreative, culturali, sociali; aree destinate al gioco dei bambini, con campi non regolamentari, piste di pattinaggio ecc. e aree destinate alla sosta degli adulti, dotate di spazi sosta con panchine.

10. Esse devono essere preferibilmente raggiungibili pedonalmente e collegate con altre aree a verde e con gli altri spazi pedonali.

11. Le aree sistemate a prato, caratterizzate da manto erboso e delimitate da alberature possono essere usate per manifestazioni temporanee all'aperto (feste, concerti, spettacoli, mostre, ecc.).

12. Le superfici devono essere in prevalenza erbose e attraversate da passaggi pedonali non asfaltati. E' ammessa la costruzione di pensiline, chioschi e di servizi igienici e locali per il deposito degli attrezzi necessari alla manutenzione, attrezzature per la sosta, per il gioco dei bambini, per le



attività motorie: percorsi vita e percorsi ginnici; viabilità pedonale e ciclabile e solo marginalmente la viabilità motorizzata.

13. Le attrezzature devono essere in materiale leggero e inserite nell'arredo dell'area.

14. Nelle aree di verde pubblico sono ammessi arredi urbani, opere d'arte, e simili, manufatti funzionali alla manutenzione o alla utilizzazione collettiva dell'area.

#### ***Art. 57 - Attrezzature scolastiche esistenti***

1. Le aree per attrezzature scolastiche individuate dal RU comprendono quelle sulle quali già esistono edifici con destinazione scolastica. Vi sono ammessi tutti gli interventi necessari alla loro funzionalità, con i parametri delle normative di settore, e le categorie di intervento fino alla ristrutturazione urbanistica, ad eccezione degli edifici vincolati o di interesse per i quali valgono le norme più restrittive dettate dal presente RU.

2. La progettazione di nuovi interventi all'interno di dette aree dovrà sempre considerare l'insieme dell'area, distinguendo gli spazi per le attività all'aperto dei ragazzi, i parcheggi per il corpo insegnante e il personale, i parcheggi pubblici e gli spazi di attesa dei genitori.

3. Le nuove alberature dovranno essere preferibilmente di essenze caducifoglie e essere disposte in modo da proteggere le finestre delle aule dal sole diretto estivo.

#### ***Art. 58 - Aree e attrezzature pubbliche e private per di interesse comune***

1. Nelle aree e strutture utilizzate per attività di tipo sociale, culturale, ricreativo, di proprietà privata o di Enti comunque diversi dall'Amministrazione Comunale, si riconoscono:

- AIC.cu – Ambiti e edifici per la cultura
- AIC.re – Ambiti ed edifici religiosi
- AIC.sp – Ambiti e edifici per il tempo libero e lo sport
- AIC.po – Ambiti e edifici di interesse comune polivalenti
- AIC.sa – Ambiti e edifici sanitari e assistenziali esistenti
- AIC.cs – Cantina sociale, per la quale è ammesso, una tantum, un incremento di volume e di superficie coperta nei seguenti limiti: Volume mc. 30.900, Superficie coperta mq. 2.900, Altezza massima ml.11 Deve essere garantita la fruibilità completa dell'area di pertinenza e dovranno essere previsti piazzali interni in grado di contenere i mezzi che accedono alla cantina nel periodo della vendemmia. Resta fermo l'obbligo di provvedere alla sistemazione di tutte le aree esterne, in particolare per quanto attiene alla difesa del suolo e alla arborizzazione delle superfici scoperte.
- AIC centro disabili Canonica est
- AIC cantiere comunale

2. Salvo quanto specificato per la AIC.cs, per tutte le AIC esistenti sono ammesse tutte le categorie di intervento necessarie per la piena funzionalità delle attrezzature fino alla ristrutturazione urbanistica, fermo restando che qualora esse interessino edifici soggetti a categorie più restrittive si applicano le stesse.

3. Altre eventuali AIC presenti sul territorio, non elencate nel presente articolo o non indicate

graficamente sulle tavole sono comunque fatte salve.

4. Le AIC possono essere gestite esclusivamente da Enti, associazioni e/o soggetti privati in possesso dei requisiti di legge per l'esercizio delle singole attività di interesse pubblico e/o collettivo.

4. Nelle tavole grafiche sono rappresentate col solo contorno le aree già occupate da edifici con queste destinazioni; in esse l'aggiunta di nuova edificazione può avvenire per decisione della G.C. attraverso l'approvazione di un progetto unitario esteso a tutta l'area e nel rispetto delle eventuali specifiche prescrizioni per gli edifici esistenti.

5. Le attrezzature e i servizi, gli spazi pubblici o di uso pubblico possono essere di iniziativa privata, quando i privati si impegnano a realizzarli, ed eventualmente in seguito a gestirli, contestualmente con gli interventi di cui alle lettere c) e d) della prima parte del Regolamento urbanistico, di cui all'art. 2.

## CAPO V - ATTREZZATURE, SERVIZI E SPAZI DI INTERESSE GENERALE

### **Art. 59 - Zone F**

Le zone F sono le parti del territorio nelle quali esistono attrezzature ed impianti di interesse generale.

Esse sono le seguenti:

- F.sc strutture e sedi comunali
- F.it impianti tecnici
- F.c cimiteri
- F1 impianti sportivi
- F2.c parco della Canonica

Nelle tavole grafiche sono rappresentate col solo contorno le aree già occupate da edifici con queste destinazioni; in esse l'aggiunta di nuova edificazione può avvenire per decisione della G.C. attraverso l'approvazione di un progetto unitario esteso a tutta l'area e nel rispetto delle eventuali specifiche prescrizioni per gli edifici esistenti. Sono rappresentate con campitura piena le aree con vincolo di destinazione a dette attrezzature.

Le attrezzature e i servizi, gli spazi pubblici o di uso pubblico possono essere di iniziativa privata, quando i privati si impegnano a realizzarli, ed eventualmente in seguito a gestirli, contestualmente con gli interventi di cui alle lettere c) e d) della prima parte del Regolamento urbanistico, di cui all'art. 2.

Gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste.

#### ***F.sc – Strutture e sedi comunali***

Per gli edifici esistenti con destinazioni in atto pubbliche, qualora non diversamente indicato dalle presenti Norme o da altre disposizioni di legge vigenti, e ad eccezione degli edifici vincolati o di interesse per i quali valgono le categorie di intervento indicate per gli stessi dalle presenti norme, sono consentiti tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica.

Gli edifici di progetto sono realizzati mediante progetto di opera pubblica o per singolo titolo abilitativo nel rispetto delle leggi vigenti e dei caratteri morfologici.

### ***F.it – Impianti tecnici***

Sugli impianti tecnici sono ammesse tutte le categorie di intervento, ai fini del loro corretto funzionamento e nel rispetto sia delle normative vigenti di settore che della migliore armonizzazione con il contesto nel quale si trovano.

### ***F.c - Cimiteri***

Sono ammessi interventi di adeguamento e/o di ampliamento degli insediamenti cimiteriali, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, installazione di chioschi per la vendita di fiori, opere per le reti tecnologiche e di miglioramento della viabilità, interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione dei fabbricati esistenti, sostegni di linee elettriche aeree, parchi e giardini pubblici, opere di urbanizzazione primaria .

L'ampliamento dovrà proseguire le caratteristiche tipologiche e costruttive dei cimiteri esistenti, senza superare l'altezza dei fabbricati esistenti.

A seguito dell'esecuzione di ampliamenti dei cimiteri, le aree di rispetto si applicheranno a partire dal limite della zona di ampliamento

Nelle aree soggette a vincolo di rispetto cimiteriale è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto edilizio anche a carattere precario, ad eccezione di piccole costruzioni per la vendita di fiori e oggetti di arredo funerario.

In tali aree non è consentita alcuna costruzione eccettuate quelle adibite al servizio esclusivo del cimitero. E' fatto inoltre divieto adibire dette aree a deposito o simili usi.

Compatibilmente con tali esigenze, l'ampliamento dovrà proseguire le caratteristiche tipologiche e costruttive dei cimiteri esistenti, senza superare l'altezza dei fabbricati esistenti.

Per gli edifici esistenti in zone di rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, e di ristrutturazione edilizia fino a R4.

### ***F1 - Impianti sportivi***

Sono le zone nelle quali esistono campi di calcio, campi da tennis, piscina, palestre, etc.

Gli interventi per la realizzazione delle previsioni possono essere attuati dal Comune, da altri Enti o da privati.

Gli interventi di iniziativa privata devono essere regolati da una convenzione che ne stabilisca le fasi di realizzazione e le modalità della gestione per quanto di interesse collettivo.

I progetti definitivi ed esecutivi di opere pubbliche potranno precisare la conformazione delle aree senza la necessità di adottare variante al R.U.

### ***F2.c - Parco della Canonica***

Si confermano le azioni di tutela e valorizzazione del parco e il recupero a fini turistico – ricettivi, sociali e didattici del complesso della Canonica (P.T.C.P., art. 10), nonché le determinazioni comunali già assunte in merito al patrimonio edilizio ivi esistente da parte degli organi comunali competenti.

### ***Art. 60 - Zone ferroviarie***

1. Sono le zone sulle quali esistono strutture ferroviarie e la stazione ferroviaria di Certaldo. Esse sono sottoposte alle norme vigenti in materia di costruzione delle opere ferroviarie.

#### ***Art. 61 - Reti di distribuzione dell'energia elettrica***

1. Sono zone nelle quali esistono centrali di produzione e trasformazione o cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

2. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo si assumono le seguenti definizioni:

- Elettrodotto: insieme delle linee elettriche (in ogni loro componente: conduttori o cavi, sostegni isolatori e ogni altro accessorio), delle sottostazioni e delle cabine di trasformazione;
- Alta tensione: tensione superiore a 30 kV;
- Media tensione: tensione compresa tra 1 e 30 kV;
- Bassa tensione: tensione inferiore a 1 kV;

3. **Distanze dagli elettrodotti** I fabbricati da adibire a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni che comportino la permanenza prolungata di persone (maggiore a 4 ore/giorno), non possono essere realizzati a distanze inferiori a quelle stabilite dai disposti delle leggi nazionali e regionali in materia e a seguito di studi specifici eseguiti da ARPAT, da subordinare comunque ai pareri degli Enti competenti. Sono pertanto da considerarsi indicative le fasce di rispetto delle linee elettriche aeree esterne disegnate negli elaborati grafici del RU.

- Il territorio posto all'interno delle fasce stabilite dai disposti delle leggi nazionali e regionali può essere utilizzato per luoghi ed attività che non comportino una permanenza prolungata delle persone: parcheggi, garages, depositi, locali tecnici, ove ammessi, nonché attività agricola, ecc..
- In ogni progetto di edificazione interno anche parzialmente alla fascia di cui sopra dovrà essere presentata una specifica valutazione dei valori di esposizione.

4. La realizzazione di impianti e installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione è finalizzata a garantire la copertura e l'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale tenendo conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, nonché dei valori paesaggistici e storici.

Fatto salvo quanto specificamente stabilito dalle vigenti norme statali e regionali per la realizzazione di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione pubblici o di pubblico interesse, si definiscono aree idonee alla loro installazione le rotatorie stradali e i parcheggi di ampie dimensioni; le aree agricole preferibilmente in adiacenza ai centri abitati e/o alle arterie di grande traffico,

Non è consentita la realizzazione di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione nelle aree adiacenti a scuole, ospedali, case di cura per un raggio di almeno 200 metri; nei parchi e aree di pregio paesaggistico salvo quanto ammesso all'art. 29 delle presenti norme; nei tessuti di valore storico architettonico e urbanistico a) ,b), c).

Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, la progettazione di interventi urbanistico-edilizi in prossimità di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione esistenti, è subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.

E' ammessa l'installazione di antenne sui tetti purché tali antenne siano di dimensione modesta e di scarsa visibilità.

E' ammessa la sostituzione di antenne e impianti esistenti anche tramite demolizione e successiva ricostruzione in altro sito se l'intervento è migliorativo delle condizioni di salute, se diminuiscono in tal modo le condizioni di inquinamento elettromagnetico, se l'intervento concorre alla riqualificazione dei degradi ambientali e paesaggistici.

#### ***Art. 62 - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche***

1. E' censito lo stato attuale dei principali spazi e strutture pubbliche ai fini del superamento delle barriere architettoniche articolato in:

- di adeguamento già realizzato,
- di adeguabilità,
- di non adeguabilità.

2. Ferme restando le possibilità di deroga ai sensi della normativa vigente e per le caratteristiche orografiche del contesto in cui si trovano spazi ed edifici, sono prescritti:

- 8% come massima pendenza ammissibile per le rampe di nuova realizzazione e nei progetti di adeguamento, anche laddove si preveda una nuova rampa se nei contesti urbanistici ed edilizi consolidati o di interesse storico;
- uso di materiali e modalità di posa in opera per i percorsi pubblici tali da non presentare asperità, rugosità o fessure che possano costituire ostacolo o impedimento al passaggio;

3. E' sempre ammesso l'adeguamento di servizi di uso pubblico ma proprietà privata (banche, farmacie, uffici postali).

4. Se le opere di adeguamento interessano suolo pubblico, la concessione di occupazione del suolo pubblico è resa a titolo non oneroso.

5. Per tutti gli interventi di cui al presente articolo, il parere dell'Ufficio comunale Lavori pubblici è vincolante e obbligatorio.

### ***CAPO VI - TERRITORIO RURALE***

#### ***Art. 63 - Classificazione del territorio rurale e funzioni ammesse***

2. Il territorio aperto del comune di Certaldo è articolato dal Piano Strutturale, Titolo IV, in tre grandi sistemi territoriali: Sistema integrato di Valle, Sistema integrato della Collina Intermedia, Sistema integrato della Collina Superiore, che rispecchiano le condizioni orografiche, paesaggistiche e ambientali del territorio comunale e delle diverse relazioni esistenti al loro interno.

3. Il territorio rurale (zona E) è disciplinato nella Tavola 2 'Territorio Rurale e Utoe' in scala 1:10.000 secondo le seguenti sottozone:

- E1.v Subsistema dell'Elsa a prevalente funzione agricola (Utoe di Parco)
- E2.v Subsistema dell'Elsa a coltura mista e alta frammentazione (Utoe di Piano)
- E1.pc Sistema della Collina Intermedia e Subsistema delle Pendici Collinari
- E1.cs Sistema della Collina Superiore

#### *Funzioni ammesse*

4. La disciplina d'uso degli edifici e delle aree in funzione delle caratteristiche ambientali e tipologiche degli insediamenti, nonché delle destinazioni prevalenti, sono raggruppate nelle seguenti categorie:

- Agricole
- Connesse e complementari a quelle agricole
- Integrative di quelle agricole
- Altre attività da localizzare o comunque compatibili con il territorio aperto

5. Le attività sopra indicate sono così articolate:

#### *Agricole*

- campi coltivati, boschi, pascoli;
- abitazioni per i conduttori dei fondi;
- annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi (depositi per attrezzi, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricovero degli animali e simili e altre derivanti da disposizione di legge)

#### *Connesse e complementari a quelle agricole*

- le attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione;
- le attività faunistico-venatorie;
- le attività per la valorizzazione e la vendita dei prodotti agricoli locali;
- tutte quelle attività comunque definite tali dalle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

6. Per le attività agrituristiche complementari dell'agricoltura, in tutto il territorio comunale, si applica la disciplina regionale di cui alla L.R. 1/2005. Ogni soggetto che eserciti tali attività dovrà dimostrare i requisiti e le autorizzazioni a svolgerle secondo i parametri di legge e nel rispetto delle presenti norme.

#### *Integrative di quelle agricole*

- Turistico - ricettive con caratteristiche di ruralità, aziende agrituristiche
- Attività ortive per autoconsumo.

#### *Altre attività comunque compatibili con il territorio rurale e aperto*

- Alberghi
- Residenze turistico-alberghiere,
- Utilizzazioni come case vacanze o affittacamere del patrimonio edilizio residenziale esistente non agricolo
- Ristoranti, bar
- Attività artigianali tipiche e storico culturali della Valdelsa

- Attività sportive e ricreative compatibili con il territorio aperto anche non collegate con le aziende agricole o con le strutture turistico ricettive
  - Attività estrattive in conformità ai piani di settore regionale e provinciale
  - Impianti per la produzione di energia.
7. Attività diverse da quelle sopra elencate, sono individuate dal presente RU nel territorio aperto.
8. Esse sono perimetrare e indicate con apposita sigla sulle tavole, come segue, e normate nel presente Capo:
- D5           Attività produttive non agricole in zone E
  - DM           Aree per depositi di materiali e merci

#### ***Art. 64 - Le infrastrutture e la mobilità del territorio rurale***

1. La rete viaria pubblica e privata, i percorsi di trekking, in mountain-bike, a cavallo, sono finalizzati alla valorizzazione delle risorse culturali e delle attività economiche esistenti e in particolare:
- I ritrovamenti archeologici
  - Ville, Case Coloniche di particolare interesse storico artistico
  - Le strade del vino D.O.C.
  - Le Aziende Agricole e agrituristiche
  - Le Strutture ricettive

#### ***Prescrizioni per la viabilità***

2. In caso di opere di manutenzione, adeguamento o nuova realizzazione di viabilità pubblica, si devono utilizzare materiali congrui per colori e consistenza, limitare le altezze dei muri a retta e garantire la conservazione delle opere minori e dei manufatti di valore documentale nonché delle alberature, a meno che ciò non pregiudichi l'opera.
3. Il mantenimento e il recupero della viabilità minore e vicinale sono obbligatori in ogni intervento, pubblico o privato.
4. E' consentito il consolidamento della viabilità podereale attraverso l'utilizzo di terre stabilizzate.
5. Non sono ammessi interventi che impediscano il libero passaggio pedonale sulla viabilità vicinale e comunale.

#### ***Prescrizioni per percorsi ciclabili, pedonali e ippovie***

6. Le piste ciclabili, i percorsi e gli spazi pedonali devono essere attrezzati e arredati in conformità alla loro destinazione d'uso. Per la loro realizzazione è prioritario il riuso di sedimi stradali o tracciati esistenti, attraversamenti marginali di campi, di proprietà, su segni del terreno già individuabili. Nuovi tracciati possono essere realizzati solo in carenza di sentieri esistenti con un progetto apposito nel rispetto della vegetazione esistente e della morfologia dei luoghi.
7. E' considerato un valore e un parametro per la scelta dei percorsi da adeguare o realizzare la presenza lungo i medesimi di edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale, corsi d'acqua, elementi vegetazionali.

8. Adeguamento e realizzazione dei percorsi pedonali devono essere attuate con il criterio dell'intervento leggero; tramite il miglioramento del fondo stradale e/o il suo adeguamento con la realizzazione di manto in materiale permeabile e la sua delimitazione attraverso bordi e cordoli senza risalto sul terreno.

9. E' possibile prevedere tratti di percorsi pedonali e ciclabili utilizzabili da mezzi meccanici per accedere direttamente con ambulanze, mezzi di rifornimento, mezzi di manutenzione ecc.

10. Il progetto deve prevedere, inoltre, la segnaletica, naturale e artificiale, atta a sottolineare la natura dei percorsi stessi, marcati dalla presenza di essenze alberature che ne definiscano meglio il tracciato e il luogo dove conducono.

### ***Aree di recupero e restauro ambientale***

11. Le aree degradate soggette a particolare erosione del suolo sono assoggettate a interventi di ripristino, che devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti. In terreni incolti o abbandonati, ai fini del loro recupero ambientale e paesaggistico è privilegiata la rimessa a coltura

12. Gli interventi di cui al comma precedente, previa ricognizione della eventuale presenza delle aree degradate, sono a carico di tutti gli interventi edilizi e urbanistici ammessi nel territorio rurale, sia con intervento edilizio diretto sia tramite programma di miglioramento agricolo ambientale, e devono garantire il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e/o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.

13. Gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti al fine della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale ai sensi del regolamento regionale per gli interventi edilizi di cui sono corredo.

14. Negli interventi di mutamento della destinazione d'uso di edifici esistenti, i progetti sono corredati da una stima del costo, contabilizzato a prezzi correnti al momento della richiesta del titolo abilitativo, delle opere di sistemazione ambientale da realizzare nel primo decennio in caso di programma di miglioramento agricolo ambientale, nonché, nei casi in cui non sia stato presentato il programma di miglioramento agricolo ambientale, dalla documentazione relativa alle risorse ambientali, secondo quanto dettato dal PS vigente, dal presente RU e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia.

### ***Art.65 - Frazionamenti di Aziende Agricole***

I frazionamenti richiesti con presentazione di programma aziendale di miglioramento sono ammessi se si verifica una delle seguenti condizioni, ovvero se la parte frazionata:

- a) andrà a confluire in una azienda agricola preesistente e/o costituente
- b) costituisca una unità autonomamente valida per la realizzazione dell'unità abitativa
- c) costituisca integrazione a terreni preposseduti confinanti con le particelle oggetto di frazionamento.



- d) costituisca aggiustamenti di confine, in aumento o diminuzione delle superfici aziendali e/o particellari su cui non insistano fabbricati. Tali superfici devono essere inferiori al 5% delle superfici aziendali e comunque non eccedenti due ettari di superficie agricola utilizzata .

#### **Art. 66 - Pertinenze**

1. Per “pertinenza” di un fabbricato rurale con destinazione d’uso non agricola si intende quell’area agricolo-forestale, catastalmente definita, quale risulta dall’atto d’obbligo, stipulato con il Comune ai fini della deruralizzazione. Qualora non risulti esistente alcun atto d’obbligo sottoscritto, per pertinenza si intende l’intera proprietà. Sulla pertinenza così definita grava il vincolo di inedificabilità per un periodo massimo di venti anni fissato dal Comune nella convenzione o nell’atto d’obbligo. Tali vincoli permangono anche a seguito di successivi trasferimenti parziali o totali della proprietà, o dell’uso di essa, a qualsiasi titolo effettuati.
2. Le dimensioni delle aree di pertinenza, per i fondi agricoli che non raggiungono i parametri di per la presentazione del Pmaa, sono pari all’intera superficie aziendale ad eccezione .delle deruralizzazioni parziali
3. La superficie di pertinenza minima da collegare agli edifici oggetto di deruralizzazione è fissata in mq 600 di terreno; pertinenze inferiori devono essere adeguatamente motivate.
4. Le particelle oggetto di pertinenza devono essere asservite al fabbricato deruralizzato al momento della stipula della convenzione o dell’atto d’obbligo.

#### **Art. 67 - Opere pertinenziali**

1. Nel territorio rurale valgono per le opere pertinenziali i disposti dell’art..... delle presenti norme, oltre a quanto di seguito precisato per le autorimesse pertinenziali, realizzabili, non applicandosi i disposti del Titolo III della Legge 24.03.1989 n° 122, alle seguenti condizioni:
  - all’interno dei fabbricati agricoli o non agricoli oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia, di sostituzione o di ristrutturazione urbanistica, gli spazi per autorimesse pertinenziali possono essere reperiti nei locali posti al piano terreno o in volumi già presenti sulle pertinenze per i quali, ove si renda più opportuno per ragioni di funzionalità e di riconfigurazione tipologica e dove non esplicitamente limitato dalle norme sul patrimonio edilizio esistente, si ammettono interventi di trasferimento in adiacenza al fabbricato principale;
  - all’interno della Sul complessiva dei nuovi edifici rurali realizzati al piano terreno del fabbricato principale.
2. Ove non sia possibile utilizzare spazi interni negli edifici esistenti la realizzazione di autorimesse pertinenziali è consentita a condizione che:
  - i manufatti risultino completamente interrati, con esclusione della sola apertura di accesso;
  - l’accesso al nuovo manufatto non alteri il profilo morfologico dei terreni e contemporaneamente non vi sia alcuna modifica delle rete delle acque sotterranee e superficiali;
  - siano computati nella misura di 1 mq ogni 10 mc di volumetria residenziale abitabile, abbiano altezza netta massima di 2,50 m sottosolaio;
  - sia preventivamente siglato apposto atto d’obbligo.
3. La realizzazione di autorimesse interrate e seminterrate sugli edifici di valore, vincolati e schedati, è vietata. In tali edifici è ammesso l’utilizzo dei vani collocati al piano terra come

autorimessa solo laddove siano già presenti, o siano facilmente ricavabili senza danneggiare il valore dell'edificio oggetto di intervento, grandi aperture, o nel caso in cui le opere necessarie per il nuovo uso siano ammesse dalla categoria di intervento prevista per l'edificio.

4. A servizio degli edifici esistenti, possono essere inoltre realizzati:
  - locali interrati o seminterrati destinati a cantine, purché localizzati entro la proiezione dell'edificio soprastante e privi di accesso dall'esterno con altezza massima non superiore a 2,40 m,
  - volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, localizzati entro la proiezione dell'edificio soprastante, salvo eccezionali e comprovate ipotesi motivate dal rispetto delle vigenti norme di sicurezza.
5. Gli interventi di cui sopra non devono in nessun caso prevedere la realizzazione di rampe di accesso o l'alterazione del profilo morfologico dei terreni.
6. La realizzazione di volumi interrati è consentita alle seguenti condizioni:
  - a) verifica della profondità del livello di falda e valutazione della sua escursione stagionale in relazione alla profondità di posa delle fondazioni;
  - b) al fine di evitare l'interferenza negativa sulla dinamica delle acque di falda il piano di calpestio dei locali interrati deve rimanere preferibilmente al di sopra del livello massimo di risalita della falda;
  - c) nelle aree dove non sia possibile fondare al di sopra del livello massimo della falda, possono essere realizzate, se consentite, nuove costruzioni interrate, a condizione che i locali interrati siano resi stagni e non sia prevista la messa in opera di apparecchiature permanenti per la depressione della tavola d'acqua;
  - d) nel caso che le costruzioni interrate siano costituite da locali sotterranei di profondità superiore ad un piano e/o da strutture fondazionali dirette profonde, la loro realizzazione è subordinata alla verifica dell'interferenza che le nuove costruzioni produrranno sulla circolazione delle acque sotterranee relativamente al loro possibile sbarramento e conseguente innalzamento del livello freatico e/o piezometrico.
7. Non sono consentiti interventi che alterino il buono stato della rete di scolo delle acque superficiali e profonde. Viceversa sono consentiti tutti gli interventi che recuperino un buono stato alla medesima rete.

#### ***Art. 68 - Opere di sistemazione ambientale***

1. Le opere di sistemazione ambientale a corredo degli interventi di deruralizzazione, di modifica di destinazione d'uso, di ristrutturazione edilizia o urbanistica compreso il frazionamento di edifici esistenti non agricoli, il cui costo può essere detratto dalla somma dovuta per gli oneri di urbanizzazione, devono esplicitamente applicare le regole del presente RU e contribuire a raggiungere gli obiettivi della tutela dell'ambiente e del paesaggio del PS.
2. Gli interventi obbligatori previsti per la difesa idrogeologica, per la prevenzione degli incendi, per la tutela della flora e della fauna, non possono essere dichiarate opere di sistemazione ambientale, ai fini di cui all'art. 45 della legge regionale n. 1/2005 e relativo regolamento di attuazione.
3. Sono considerate opere di sistemazione ambientale tutte quelle opere volte a:

- conservare i segni del paesaggio agrario;
- garantire la sistemazione idraulico-agraria del fondo e della viabilità minore pubblica e di uso pubblico;
- tutelare e mantenere in vita le alberature monumentali così come disposto con apposita legge regionale;
- tutelare e mantenere in vita la vegetazione di interesse ambientale;
- mantenere e ripristinare i terrazzamenti collinari storici.

***Art. 69 - Criteri per gli interventi di sistemazione ambientale collegati alle deruralizzazioni (Art. 45, comma 2, L.R. 1/05)***

In aziende superiori ai minimi (e pertanto con “PMAA”) e per quelle con superfici inferiori ai minimi (ovvero in assenza di “PMAA”), quando la pertinenza degli stessi è superiore ad 1 ettaro, sia il “PMAA” sia la domanda presentata al Comune devono contenere l’individuazione degli interventi di miglioramento ambientale e la specifica dei seguenti dati:

- a) descrizione dei caratteri geopedologici ed ambientali (terreno, giacitura, pendenze, esposizione, clima, ecc);
- b) rilievo cartografico e fotografico degli aspetti e delle risorse di rilevanza paesaggistica ed ambientale presenti sui fondi dell’azienda, nonché descrizione della loro consistenza e del loro stato di conservazione, con particolare riferimento a:
  - formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali (filari, siepi, ecc);
  - alberature segnaletiche di confine o di arredo;
  - alberi a carattere monumentale di cui all’art. 8, L.R. 82/82 e L.R. n.60/98; piante forestali non ricomprese nei boschi di cui all’art. 55, comma 1 lettera a, della L.R. 8 agosto 2003 n. 48/R;
  - formazioni arboree di argine di ripa o di golena;
  - corsi d’acqua naturali o artificiali (regime e stato della manutenzione)
  - particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti, ciglionamenti;
  - manufatti di valore paesaggistico, storico o testimoniale (oratori, tabernacoli, nicchiette votive, croci stradali, lavatoi e abbeveratoi, pozzi, fonti, cisterne, forni, concimaie, aie, formelle in marmo o in arenaria sulle facciate degli edifici recanti il numero dell’allivellazione, resti di mulini ad acqua e a vento, fornaci, ecc.);
  - viabilità rurale esistente (con indicazione dei tratti acciottolati, panoramici, ecc.)

La descrizione delle risorse deve essere estesa, ove presenti, anche a:

- sistemazioni e opere idraulico-agrarie (tipo e stato di manutenzione);
- boschi (tipo e governo);
- boschi percorsi da incendio (stato di ricostituzione);
- oliveti di vecchio impianto;
- giardini storici;
- superfici impermeabilizzate (localizzazione, tipo e dimensione);
- sorgenti, pozzi (con estremi della relativa autorizzazione);
- laghi naturali e bacini per l’irrigazione;
- falde acquifere (freatiche e artesiane);
- cave, frane e dissesti;

- aree soggette a fenomeni di ristagno ed aree sondate;
- situazioni di degrado varie;
- descrizione di eventuali processi produttivi che possono comportare, direttamente o indirettamente, danni all'ambiente;

Gli interventi di miglioramento dovranno riguardare le risorse rilevate, tramite la ricostituzione o l'incremento delle stesse, la riduzione degli aspetti negativi, il risanamento delle situazioni di degrado.

Le aree devono essere mantenute, sotto il profilo dell'uso del suolo, in sintonia con l'assetto agro-paesaggistico della zona.

Su tali superfici non possono essere previste opere edilizie di alcun genere, salvo quanto necessario al ripristino e miglioramento dell'esistente, se presente.

Le sistemazioni agrarie devono essere mantenute in perfetto stato e, se già in precario stato di manutenzione, rimesse in efficienza, usufruendo di tecniche e materiali tradizionali con particolare attenzione alla rete scolante.

Nelle aree di pertinenza devono essere tutelate, se presenti, le:

- a) colture arboree;
- b) alberature isolate o in filari;
- c) macchie di campo;
- d) siepi frangivento e coperture forestali.

L'ordinaria manutenzione ambientale è obbligatoria e, come tale, non può essere considerata intervento di miglioramento.

#### ***Art. 70 - Regole per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente***

Le modifiche di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti fanno riferimento alle categorie dettate presenti norme per il territorio rurale.

Gli interventi di straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e gli ampliamenti una tantum sono assentibili anche in assenza del PMAA.

#### ***Gli edifici agricoli***

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 43 della L.R.T. n. 1/2005 e relativo Regolamento di Attuazione nonché ampliamenti "una tantum" ai sensi della LR 1/2005 solo su edifici non dotati di valore storico architettonico e previa stipula di un atto d'obbligo unilaterale che contenga l'impegno a non mutare la destinazione d'uso agricola per 10 anni.

Gli ampliamenti una tantum nonché i trasferimenti volumetrici entro i limiti della L.R. n. 1/2005, sono concessi ai titolari di aziende agricole iscritte alla CCIAA (IAP), anche in presenza di fondi che non raggiungono i minimi fondiari fissati dalla normativa.

Con il programma di miglioramento aziendale sono concessi gli ampliamenti volumetrici non riconducibili alla fattispecie di cui al terzo comma dell'art. 43 della legge regionale n. 1/2005, e le modificazioni di destinazione d'uso per le aziende con superfici superiori ai minimi.

### ***Gli edifici non agricoli***

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola, ad eccezione di quelli vincolati al restauro ed al risanamento conservativo, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tutte le categorie comprese la sostituzione, la demolizione e la ricostruzione di volumi secondari e gli ampliamenti un tantum pari al 20% delle volumetrie esistenti.

In caso di modifica della destinazione di edifici rurali sono ammesse le funzioni elencate dalle presenti Norme per il territorio rurale.

Nuove unità abitative non rurali derivanti da frazionamenti di edifici esistenti e cambi di destinazione d'uso non possono avere superficie inferiore a 70 mq.

E' ammesso il cambio di destinazione del piano terra in residenziale, purché non siano create più di due unità immobiliari e purché la superficie di ognuna non sia inferiore a 70 mq.

Nei casi in cui il cambio di destinazione preveda il frazionamento in un numero di alloggi superiore a due si dovrà procedere tramite progetto unitario accompagnato da stipula di atto d'obbligo.

Gli interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza di edifici non più agricoli devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti.

Ai fini di quanto sopra, per qualunque intervento ammesso secondo quanto disposto al primo comma del presente articolo, non sono ammesse opere di sistemazione ambientale né recinzioni, che abbiano caratteri urbani, tali da configurare "giardini di tipo urbano" e comportare, di conseguenza, la perdita dei caratteri di spazi pertinenziali unitari ai complessi ed edifici che, per quanto destinabili a civile abitazione, devono mantenere i caratteri di appartenenza al territorio aperto. Tale divieto vale anche per la delimitazione degli spazi esterni pertinenziali di unità abitative ottenute tramite cambio di destinazione d'uso e frazionamento di edifici esistenti.

Gli annessi agricoli deruralizzati, che abbiano caratteristiche costruttive di tipo industriale e non possiedano caratteristiche storico testimoniali (non siano oggetto di specifica schedatura,) non possono mutare la destinazione d'uso in loco, anche quando siano scaduti gli obblighi derivanti da atti d'obbligo o convenzioni stipulati. La loro superficie può essere recuperata a fini residenziali solo tramite trasferimento in zone o sottozone che abbiano tale destinazione o in accorpamento a nuclei e case sparse esistenti in territorio aperto secondo il modello insediativo prevalente nel contesto (lineare lungo strada a formare piccoli nuclei, a grappolo, etc) nel rispetto dei vincoli sovraordinati e delle tutele ambientali e paesistiche definite dal presente RU.

### ***Edifici di interesse tipologico***

Gli edifici che presentano caratteristiche particolari dal punto di vista della tipologia e del processo di formazione sono individuati nella casistica riportata di seguito, insieme alle relative regole di intervento:

**a- Edifici unitari sincronici e diacronici:** sono gli edifici originati in una sola fase, sulla base di un progetto definito, e gli edifici che sono pervenuti nel tempo ad una identità architettonica unitaria, pur attraverso diverse fasi. Per questo tipo di edifici è consentita la riutilizzazione a fini abitativi sia a scopo

residenziale che per il turismo rurale. Sono ammesse anche unità abitative a più piani purché lo schema tipologico e distributivo originario lo ammetta (per esempio tipologia 'casa a torre', ecc).

**b- Edifici diacronici:** sono gli edifici costituiti da una aggregazione successiva di parti, intorno ad un nucleo originario. In questi casi è ammessa la riutilizzazione a fini abitativi, sia a scopo residenziale che per il turismo rurale, con interventi che consentano la lettura delle fasi significative di crescita degli edifici dotate di una propria identità architettonica.

**c- Fienili isolati a due piani:** sono costituiti in genere da volumi elementari a pianta rettangolare o più raramente quadrata, a tetto a capanna con stalla o portico carraio al piano terreno e fienile al primo piano. Possono essere riutilizzati a fini abitativi, sia con scopi residenziali che per il turismo rurale, con le seguenti modalità:

- la grande apertura frontale ad arco al piano terra potrà essere protetta o con portone in legno o con infisso in ferro e vetro però sempre messo in opera a filo interno della mazzetta. E' ammessa la formazione, in contiguità con la grande apertura frontale ad arco, di portico interno con una profondità minima di mt. 2,00; in questo 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;
- nel caso in cui esista una scala esterna laterale di accesso al primo piano, essa dovrà essere conservata;
- le aperture dotate di grigliati in mattoni devono essere mantenute, ed eventualmente ripristinate nelle parti deteriorate, sostanzialmente nelle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, salva la possibilità di dotarle di infissi a filo interno. E' 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 finestre, al piano terreno ed al piano primo, di dimensioni opportune.
- è ammessa la formazione di nuove aperture sui prospetti laterali compatibili con il sistema compositivo dei fronti stessi ai fini del raggiungimento dei requisiti minimi aereoilluminanti.
- Sulla copertura la realizzazione di canne fumarie e di ventilazione deve essere limitata anche attraverso l'uso di accorgimenti e la concentrazione delle canne.

**d - Annessi rustici minori** quali:

- capanne giustapposte o separate dotate di un solo piano terreno di superficie coperta inferiore o uguale a mq. 45, stalletti, pollai e porcilaie in muratura, tettoie, forno del pane, pozzo, ecc. Devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive, e possono essere riutilizzati ai fini abitativi solo come locali accessori, di servizio e/o di integrazione dell'abitazione;
- capanne giustapposte o separate dotate di un solo piano terreno di superficie coperta superiore a mq. 45 possono essere riutilizzate a fini abitativi.

**e - Ville padronali, centri di fattoria e piccoli aggregati rurali:** sono edifici o complessi di edifici che comprendono fin dall'origine, più abitazioni con organizzazione dei rustici più complesse ed articolate di quelle della semplice casa rurale.

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 fermo restando che ciascuna nuova unità abitativa non potrà in nessun caso avere superficie utile inferiore a mq. 90.

Il progetto deve contenere un'analisi storico-tipologica del complesso edilizio al fine di individuarne 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.

**f - Strutture, manufatti, annessi agricoli** legittimi, di nullo valore e di recente costruzione, ancorché soggetti di condono edilizio, ai fini di un miglioramento ambientale e architettonico, possono essere demoliti e ricostruiti.

Le volumetrie possono anche essere traslate e accorpate in prossimità degli edifici e nuclei esistenti e riutilizzate anche con destinazione d'uso diversa.

La demolizione ed il trasferimento dei fabbricati potrà portare alla realizzazione di un nuovo fabbricato solo per volumetrie non inferiore a 600 mc.. In tal caso le caratteristiche del nuovo fabbricato dovranno essere analoghe a quelle individuate nell'art. 73 relativo alle nuove costruzioni.

Per "prossimità degli edifici e nuclei esistenti" si intende ad una distanza minima di 20 ml. da edifici isolati o da nuclei (un edificio del nucleo) che abbiano complessivamente una volumetria non inferiore a 1000 mc..

Per volumetrie inferiori a 600 mc. si potrà operare esclusivamente mediante aggregazione ad edifici esistenti. In tal caso si potranno realizzare unità immobiliari fino ad una superficie utile minima di 60 mq. 60. I fabbricati in "aggregazione" dovranno essere realizzati con caratteristiche compatibili a quelle con i fabbricati "aggregati" e comunque analoghe alle caratteristiche individuate per i nuovi edifici rurali.

Non è consentita la destinazione residenziale in caso di demolizione, ricostruzione e traslazione di volumetrie precarie realizzate in materiali leggeri quali lamiera, legni non pregiati e simili, anche se soggette a condono edilizio.

Tali volumetrie potranno essere utilizzate soltanto per locali di servizio all'agricoltura e per locali accessori di servizio e di integrazione alle abitazioni.

#### ***Art. 71 - Attività turistico – ricettive esistenti***

1. Nelle sottozone del territorio rurale, trovano collocazione strutture destinate a ricettività alberghiera, case vacanze e ristorazione, già autorizzate ed esistenti alla data del marzo 2009 ancorché non cartografate.
2. Sono fatti salvi progetti e piani attuativi approvati alla data di adozione del presente RU.

#### ***1 - Alberghi***

Il Palchetto	Fiano - Via Lucardese
Villa Tavolese	Marcialla - Via Tavolese, 221
<b>2 - Campeggi</b>	
Camping panorama del Chianti	Marcialla - Via Marcialla, 349
<b>3 - Case per ferie</b>	
Centro Spirituale di San Martino a Maiano	Loc. San Martino a Maiano
<b>4 - Affittacamere</b>	
Casa Chianti	Fiano - Case Nuove
Podere Benintendi	Via Montebello Benintendi, 78
Il Pianigiano	Via Pian di Sotto, 87
Podere Montagione	Fiano - Strada per Marcialla
Podere Il Sorbo	Via Marcialla, 362
La Novellina	Via Marcialla Bambolaccio
L'Antica Cisterna	Via San Donnino, 223
Vecchio Noce	Loc. Avanella Casone I
La Fornace	Via Pino Fornace, 633
Colle Vento	Via Quercitella - Poggio ai Legni
<b>5 - Case ed appartamenti per vacanze</b>	
La Paolina	Via Pian di Sotto - Pozzo, 144
Villa Il Pozzo	Loc. Pino, 615
Podere Mezzastrada	Marcialla - Loc. Mezzastrada
Villa Avanella (Il Boschetto)	Loc. Avanella - Mezzapiaggia
Villa Giulia	Loc. Pino Gorgognano di Sopra
Fattoria Bacio	Via Pino, 703 - 706 - 709
Podere Benintendi	Via Montebello Benintendi, 78
La Certaldina	Via Tavolese L'Oro, 2
Casale del Vacanziero	Via Mugnano, 10
Fattoria del Bassetto	Via Avanella, 42
La Poggiolaia	Via Sammozzano, 24/a
Sticciano	Via di Sticciano, 207
Il Mandorlo	Via Tavolese, 22
Guest House Castello di Tavolese	Via Tavolese, 71
Casa Il Petriccio	Via Fiorentina, 281
Il Vecchio Leccio	Via Casale, 95 - Podere La Croce
Villa Tre Colli	Via Bagnano, 32 - Strada vicinale di Filaio
Casa Rossa	Via Pino Tugiano
Villa Luisa	Via Tavolese, 228
Villa Campofranco	Via Scaino, 274
<b>6 - Residenze d'epoca</b>	
Podere Mocarelli	Via S. Martino a Maiano
Podere Mocarelli	Via S. Martino a Maiano



### ***7 – Esercizi di somministrazione alimenti e bevande***

La Botteghina di Wilma	Via Bagnano, 237
Simoncini Marcella	via Fiano - Betto, 10
Pizzeria Il Fiano	Via Firenze, 94
Pizzeria Maroni	Sciano - Le Case, 154
Ristorante Villa Tavolese	Marcialla - Via Tavolese, 221
Osteria Casa Chianti	Loc. Case Nuove
Pizzeria Ristorante La' a i' lago	Via Tavolese
Ristorante Il Palchetto	Fiano - Via Lucardese, 121
Sticciano srl	Via Sticciano, 207
Ristorante La Canonica	Via Montebello, 84
Bar 429 ... On the road...	Via delle Citta, 258

### ***Interventi di adeguamento e di ampliamento delle strutture turistico-ricettive esistenti.***

**3. Ampliamenti per l'adeguamento alle norme di settore.** Per l'adeguamento alle norme di sicurezza, alle norme igienico-sanitarie, alle norme di settore e in generale finalizzate alla riqualificazione funzionale dell'attività sono consentiti ampliamenti delle volumetrie esistenti e regolarmente approvate fino al 15% e ad un massimo di 300 metri cubi. E' consentita la realizzazione di locali interrati e seminterrati per gli impianti tecnologici fino ad una superficie utile massima di Mq. 50 e con una altezza non superiore a ml. 2,40 e comunque non superiore a quella minima prevista dalle norme specifiche di settore.

**4. Locali per attività complementari alle strutture turistico – ricettive.** Per la piena valorizzazione delle strutture turistico-ricettive esistenti possono essere realizzati nuovi locali per le seguenti destinazioni:

- locali di ristorazione con annessi: cucina, depositi e altri locali accessori;
- locali per sale di intrattenimento (feste, convegni, ecc.) con bar, servizi igienici ed altri locali accessori;
- locali per centro benessere con spogliatoi, servizi igienici ed altri locali accessori.

In relazione alle caratteristiche di ricettività delle attività turistico-ricettive e ristorative esistenti per i locali destinabili alle attività di cui sopra si fa riferimento ai parametri fissati dall'art 15 c.4 delle presenti norme.

Per i ristoranti è consentito un ampliamento del 50% dei locali di ristorazione e del 30% per la cucina e gli altri locali accessori.

### ***Prescrizioni edilizie per gli interventi***

**5.** Per la realizzazione dei nuovi corpi di fabbrica e dei locali interrati si deve fare particolare attenzione alle caratteristiche dei fabbricati preesistenti e all'inserimento nel paesaggio circostante.

**6.** I locali di ampliamento possono essere realizzati mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente regolarmente approvato oppure mediante la realizzazione di corpi di fabbrica in materiali

leggeri che non devono dare la percezione negativa della precarietà (preferendo ferro e vetro, legno e vetro, copertura in rame) o in muratura.

7. Per la realizzazione dei nuovi corpi di fabbrica si dovrà fare particolare attenzione alle caratteristiche dei fabbricati preesistenti e all'inserimento nel paesaggio circostante.

### ***Procedure per la realizzazione degli interventi di adeguamento e di ampliamento delle strutture turistico-ricettive esistenti***

8. Gli interventi si attuano mediante progetti unitari d'intervento convenzionati estesi all'ambito di intervento corrispondente all'area di pertinenza di ogni singola struttura esistente, nei limiti e prescrizioni dei singoli ambiti e sottozone.

9. L'ambito d'intervento è costituito dall'area in cui sono localizzate le strutture compresi i relativi servizi, i percorsi di accesso e i parcheggi, le attrezzature ricreative e gli spazi verdi.

10. Gli interventi di adeguamento devono essere realizzati in aderenza ai corpi di fabbrica esistenti e secondo gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nel presente articolo.

11. Le sistemazioni esterne e i parcheggi devono essere realizzati nel criterio del minimo movimento di terra e minore impatto ambientale.

12. La convenzione da stipularsi tra l'Amministrazione Comunale e il proprietario o con il soggetto avente titolo all'intervento della struttura deve avere una durata minima di 10 anni per le strutture leggere e di 30 anni per quelle in muratura, e deve contenere gli impegni relativi al mantenimento della destinazione d'uso dei locali, dei tempi e delle modalità di attuazione degli interventi previsti nonché l'utilizzo delle strutture.

13. Per quanto riguarda i locali di ampliamento realizzati con materiali leggeri la convenzione deve prevedere la rimozione qualora venissero meno le destinazioni previste per la loro realizzazione.

14. Non è ammesso il frazionamento delle strutture turistico-ricettive esistenti anche se proposto senza aumento della ricettività attuale.

15. Nella realizzazione degli interventi di adeguamento e di ampliamento delle strutture turistico-ricettive si devono osservare le disposizioni della Legge 13/89 e successive modificazioni e quelle del regolamento specifico comunale relativi alla eliminazione delle barriere architettoniche ed a facilitare l'uso dei servizi da parte dei minori e dei portatori di handicap.

16. I progetti unitari d'intervento dovranno essere redatti in conformità delle prescrizioni e limiti urbanistici previsti dal presente articolo, dalle norme specifiche per singoli ambiti, dalle prescrizioni generali .....

17. In sede di approvazione dei progetti unitari d'intervento dovranno essere verificate puntualmente la legittimità delle volumetrie esistenti, le superfici e le destinazioni dei singoli locali delle strutture ai fini della successiva determinazione degli adeguamenti ammissibili.

### ***Requisiti dei parcheggi***

18. Devono essere presenti, all'interno dell'area di pertinenza di ogni singola struttura, parcheggi nella misura minima di mq. 5 (riferiti alla sola superficie degli stalli) per ogni posto a tavola, mq. 5 per

ogni posto letto autorizzato, e ogni 10 mq. di superficie delle sale di intrattenimento e del centro benessere .

19. Il rispetto della suddetta quantità minima di superfici destinate a parcheggio è obbligatorio e deve essere puntualmente verificato in sede di rilascio del provvedimento abilitativo per l'intervento edilizio richiesto.

20. La pavimentazione dell'area di parcheggio deve essere permeabile e realizzata con materiali che consentano il rapido deflusso delle acque piovane e che garantisca un trattamento superficiale antipolvere.

21. E' vietato l'impiego di manti impermeabili continui, come asfaltatura e simili nonché l'uso di autobloccanti in cemento se non nella tipologia del greenpav. Sono vietati materiali, colori e pose e opere nonché "disegni" della pavimentazione che abbiano caratteri riconducibili agli spazi urbani e non al territorio rurale.

22. L'area di parcheggio deve essere protetta e qualificata da idonee alberature altroché schermata con siepi cespugliose sempreverdi, costituite da essenze arboree tipiche locali.

23. In casi di accertata impossibilità del reperimento di aree a parcheggio fino al raggiungimento degli standards minimi all'interno dell'area di pertinenza, può essere autorizzata la realizzazione di parcheggi di utilizzazione pubblica previsti in aree limitrofe e direttamente collegate a quelle delle strutture, previa stipula di atto d'obbligo e/o convenzione al fine del vincolo della destinazione d'uso e della inscindibilità dalla struttura ristorativa per almeno 30 anni.

#### ***Requisiti degli impianti di smaltimento delle acque reflue***

24. La rete fognante e il sistema depurativo di servizio alle strutture deve costituire il fondamentale ed obbligatorio elemento di raccolta e smaltimento dei liquami e degli scarichi in genere.

25. Gli scarichi delle acque delle cucine e dei WC che non possono essere convogliate nella fognatura comunale dovranno essere trattati con autonomi e/o comuni impianti di depurazione e smaltimento nel rispetto delle norme vigenti.

26. Per questi dovranno essere adottate, in relazione alle caratteristiche delle zone, tecniche ecocompatibili anche finalizzate al recupero e riutilizzo delle acque depurate.

#### ***Tutela del verde***

27. In tutte le aree disciplinate dalle presenti norme deve essere attuata la tutela, la coltivazione e il potenziamento del patrimonio arbustivo, arboreo e floreale. Laddove necessario e/o prescritto devono essere eseguiti interventi di miglioramento della flora mediante opere di manutenzione, coltivazione, e nuove piantumazioni con messa a dimora di essenze autoctone.

#### ***Art. 72 - Nuove attività turistico – ricettive***

1. Nelle sottozone del territorio rurale potranno essere realizzate nuove attività turistico ricettive, elencate di seguito, individuate nella cartografia del Regolamento Urbanistico con le sigle sotto elencate:

G.3.PR	Villa Tavolese - Marcialla
G.4.PR	P. dell'Olmo
G.5.PR	Rogai
G.6.PR	Belvedere

## G.2.PR

E' ammessa la realizzazione di strutture turistico-ricettive tramite un insieme organico di opere di ristrutturazione fino alla demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, quando questo si renda necessario per ragioni di degrado fisico delle strutture, fermo restando che la ricostruzione dovrà riproporre le caratteristiche tipologico-architettoniche delle preesistenze ed in particolare, oltre alla sagoma la originale dicromia delle facciate, i materiali delle finiture esterne (quali infissi in legno, intonaci a calce, con manto di copertura in laterizio a tegole marsigliesi). Sono possibili piccole variazioni delle dimensioni delle aperture, limitatamente alle esigenze di ordine igienico-sanitario connesse con le nuove destinazioni. Sono inoltre possibili, nell'ambito di un intervento unitario, i seguenti ampliamenti:

h max esistente

Sc 350 mq

Vt 5400 mc

L'ampliamento può essere realizzato sul lato prospiciente la collina, in modo da non interferire con la fruibilità visiva del fabbricato dalla viabilità principale. I materiali possono essere diversi da quelli tradizionali, ma comunque compatibili con questi.

Gli spazi esterni non possono essere asfaltati o pavimentati con autobloccanti in cemento a vista.

## G3.PR Villa Tavolese- Marcialla

Sono ammessi interventi di ampliamento della Sul pari a mq. 3.000, per un volume massimo di mc. 10.500, con altezza massima 5-7,00 m.

L'edificio di collegamento tra Villa Tavolese e la nuova struttura può raggiungere i 7,00 m. di altezza; per il resto dell'intervento l'altezza massima è fissata in 5,00 m

La realizzazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un progetto unitario esteso a tutta l'area indicata nella scheda progetto e alla stipula di apposita Convenzione, ove siano vincolate le destinazioni d'uso e l'unitarietà dell'intero complesso con divieto di frazionamento, e dove sia regolato l'uso pubblico dell'area a parco.

Per gli edifici esistenti è ammessa la ristrutturazione edilizia fino alla categoria D2 senza aumenti di volume.

## G.4.PR P. dell'Olmo

E' ammessa la realizzazione di una struttura ricettiva per 10 posti letto. Il parametro dimensionale assegnato a posto letto è definito all' art. 17.

#### G.5.PR Rogai

E' ammessa la realizzazione di una struttura ricettiva per 20 posti letto. Il parametro dimensionale assegnato a posto letto è definito all' art. 17.

#### G.6.PR Belvedere

E' ammessa la realizzazione di una struttura ricettiva per 12 posti letto. Il parametro dimensionale assegnato a posto letto è definito al precedente art. 17.

#### ***Prescrizioni edilizie***

I nuovi insediamenti per attività turistico ricettive dovranno essere realizzati facendo particolare attenzione all'inserimento nel paesaggio circostante, alla congruità sia per tipologia che per materiali con eventuali edifici vicini.

I nuovi insediamenti devono essere realizzati secondo i criteri tipologici per i nuovi edifici abitativi rurali stabiliti dalle presenti Norme.

In relazione alle particolari esigenze dell'attività turistico ricettive, è ammesso aumentare la presenza di logge e di aperture di grandi dimensioni, soprattutto alle parti di edifici destinati ai locali per la ristorazione ed ai locali per le sale di intrattenimento.

I locali per il centro benessere devono essere realizzati preferibilmente interrati e seminterrati.

La realizzazione dei nuovi insediamenti turistico ricettivi comporta la sistemazione della viabilità di accesso a partire dalle strade comunali e provinciali, la realizzazione o il completamento degli impianti di acquedotto, ENEL, Telecom, l'allacciamento e la distribuzione del gas metano o la realizzazione di sistemi alternativi di produzione energetica

#### ***Procedure per la realizzazione dei nuovi insediamenti turistico ricettivi***

Gli interventi si attuano mediante progetti unitari d'intervento convenzionati estesi all'ambito di intervento comprendente le pertinenze esterne.

Le sistemazioni esterne e i parcheggi devono essere realizzati nel criterio del minimo movimento di terra e minore impatto ambientale.

La convenzione da stipularsi tra l'Amministrazione Comunale e il proprietario o con il soggetto avente titolo all'intervento della struttura deve avere una durata minima di 30 anni e deve contenere gli impegni relativi al mantenimento della destinazione d'uso dei locali, dei tempi e delle modalità di attuazione degli interventi previsti nonché l'utilizzo delle strutture.

In sede di approvazione dei progetti unitari d'intervento, nel caso di aumento di attività esistenti, devono essere verificate puntualmente la legittimità delle volumetrie esistenti, le superfici e le destinazioni dei singoli locali delle strutture.

Per i Requisiti dei parcheggi, Requisiti degli impianti di smaltimento e Tutela del verde valgono le disposizioni dettate per gli interventi sulle attività ricettive esistenti.

### ***Art. 73 - Nuovi edifici rurali***

La realizzazione di nuovi edifici rurali è consentita solo se viene dimostrata l'effettiva necessità per la conduzione del fondo e per l'esercizio dell'attività agricola e di quelle connesse, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle volumetrie esistenti, ivi compresa la ricostruzione di ruderi ove ricorrano le condizioni di cui alle presenti norme.

Il P.M.A.A. costituisce lo strumento con cui vengono esplicitati e descritti gli interventi, i requisiti ed i parametri di natura agricola (obbligatori) ed ambientali che l'azienda deve possedere.

### ***Nuovi annessi***

Per annessi agricoli si intendono i depositi di prodotti, attrezzi o materiali, le rimesse per le macchine agricole, i ricoveri per animali e ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze legate alla conduzione dei fondi agricoli.

La realizzazione di nuovi annessi è consentita solo se legata alle esigenze di coltivazione, stoccaggio e trasformazione delle produzioni aziendali vegetali e per le esigenze di allevamento e produzione dei capi di bestiame consentiti dalla produzione aziendale cerealicolo-foraggera nonché per la trasformazione delle relative produzioni animali aziendali (formaggio, salumi ecc.).

Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti non più funzionali anche con accorpamento di volumetrie.

Ai sensi dell'art. 41 della L.R. 1/2005, i nuovi annessi agricoli realizzati dopo l'entrata in vigore del regolamento regionale di attuazione del titolo IV capo III (il territorio rurale) della Legge regionale 1/05 non possono mutare la destinazione d'uso e vengono demoliti al termine della validità del programma aziendale e in caso di trasferimento anche parziale del fondo su cui insistono.

Gli annessi di cui al precedente comma possono essere mantenuti in caso di proroga del programma aziendale o per l'attuazione di un nuovo programma.

Gli annessi costruiti in base ai P.M.A.A. non sono frazionabili o vendibili a terzi per almeno 20 anni, se separati dal fondo, e sono soggetti alla sottoscrizione di un Atto Unilaterale d' Obbligo o di Convenzione che impegna gli aventi titolo.

Eventuali successioni o trasferimenti per grado di parentela impegnano le parti con l'obbligo di comunicare al Comune la variazione determinatasi.

Le volumetrie relative agli annessi realizzati in assenza di PMAA dovranno essere computate nella redazione e approvazione dei P.M.A.A. aziendali successivi.

### ***Nuove unità abitative rurali***

La realizzazione di nuove unità abitative è consentita solo se l'imprenditore agricolo professionale, di cui è provata l'esigenza di risiedere sul fondo, si impegna a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quelle indicate al presente articolo.

Le nuove costruzioni destinate all'abitazione di coloro che attendono alla coltivazione dei terreni previste nei P.M.A.A. non possono superare i 110 mq. di superficie utile (SUL) per ogni unità abitativa, salvo che, per nuclei familiari con più di quattro componenti, possono essere aggiunti 20 mq. di superficie utile per ogni componente oltre il quarto fino a una superficie massima complessiva di 150 mq. La superficie non residenziale (Snr) non potrà superare il 30% di quella residenziale.

L'abitazione deve, preferibilmente, essere realizzata separatamente dagli annessi o, se realizzata in un unico corpo di fabbrica, mantenere comunque una netta separazione tra la parte residenziale e la parte utilizzata come deposito mezzi di produzione.

### ***Criteri per la localizzazione di nuovi edifici rurali***

La localizzazione dei nuovi edifici rurali è disciplinata dalla normativa delle Sottozone in cui ricadono e nel rispetto dei seguenti indirizzi:

- I nuovi annessi agricoli devono essere realizzati preferibilmente interrati o seminterrati al fine di non alterare sostanzialmente le caratteristiche paesaggistiche del contesto circostante. Se fuori terra, devono essere costruiti in aree adiacenti o limitrofe al centro aziendale. Eventuali deroghe sono accolte solo per dimostrati motivi di ordine igienico-sanitario o, comunque, ambientale o agronomico.
- I nuovi annessi ed edifici rurali dovranno essere realizzati per quanto possibile a contatto o vicino ai nuclei edificati e comunque nelle aree accessibili e antropizzate.

In ogni caso, si deve inserire la nuova edificazione seguendo e incrementando il modello insediativo consolidato, che ha formato il paesaggio agrario prevalente nella sottozona nella quale l'intervento si colloca.

### ***Parametri edilizi e architettonici per nuovi edifici rurali***

#### ***Altezze massime***

Annessi agricoli: almeno due piani fuori terra, e comunque un'altezza massima non superiore a ml. 5 per gli annessi agricoli. Sono esclusi da tale limite eventuali corpi più alti. Sono ammesse altezze maggiori per annessi destinati a specifiche attività ed esigenze aziendali. Sono comunque escluse dai limiti le torrette colombaie o vinsantaie di superficie non superiore a 16 mq lordi, copertura a falde inclinate con manto di copertura in tegole e coppi.

Abitazioni rurali: almeno due piani fuori terra, e comunque un'altezza massima non superiore a ml. 7,00

#### ***Materiali e stile edilizio-architettonico***

E' vietato l'uso del cemento a vista.

I materiali impiegati possono essere mattoni, pietrame a faccia vista o muratura intonacata a calce con colori tradizionali chiari, infissi in legno e canali di gronda in rame.

Sono ammessi stili e materiali dell'architettura contemporanea purchè non danneggino i valori percettivi e visivi del paesaggio d'insieme.

Gli eventuali elementi metallici esterni richiesti da impianti tecnici di qualsiasi tipo dovranno essere opportunamente schermati, preferibilmente con vegetazione tipica del contesto.

Si deve tendere all'integrazione, sia che si usino forme e materiali diversi da quelli consolidati storicamente, inducendo una percezione sostanzialmente armonica, di completamento o di evoluzione, sia che si usino elementi tradizionali o consolidati ma ancora attuali, secondo approcci mimetici positivi, che permettono uniformità, omogeneità e rafforzamento dei rapporti esistenti.

E' vietato l'uso di elementi tradizionali, compresi i materiali precedentemente richiamati, se non più attuali e utilizzati tramite approcci mimetici falsati, che producono effetti dannosi di "vernacularismo".

E' prescritta la piena consonanza fra funzione e forma ed è vietato l'uso "posticcio" dei materiali tipo pietrame faccia vista o mattone, che devono essere utilizzati, se di finitura, con la piena dignità riconoscibile negli esempi architettonici consolidati e di pregio, anche solo testimoniale.

### ***Superfici fondiari minime***

Le superfici fondiari minime non possono essere inferiori ai parametri seguenti:

- a) 0,8 ha. per colture ortoflo vivaistiche specializzate, riconducibili a 0,6 ha. quando almeno il 50% delle colture è protetto in serra;
- b) 3 ha. in vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- c) 4 ha. per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
- d) 6 ha. per colture seminative, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
- e) 30 ha. per bosco ad alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto da frutto;
- f) 50 ha. per bosco ceduo e pascolo cespugliato;

Per le aziende che svolgono produzione biologica, riconosciute secondo le norme vigenti, i limiti delle superfici fondiari minime sono ridotte del 20%.

### ***Definizioni***

1. Per vigneti specializzati si intendono colture con non meno di 2.700 piante ad ettaro. Superfici con colture promiscue o comunque con densità inferiori dovranno essere riportate a colture specializzate sulla base di una densità di 2.700 piante ad ettaro.
2. Per frutteti specializzati si intendono colture arboree o arbustive in coltura asciutta od irrigua con densità di almeno 220 piante per ettaro. Superfici con densità inferiori dovranno essere riportate a colture specializzate sulla base di una densità di 220 piante ad ettaro.
3. Per oliveti specializzati si intendono colture con non meno di 200 piante ad ettaro,. Superfici con colture promiscue o comunque con densità inferiori dovranno essere riportate a colture specializzate sulla base di una densità di 200 piante ad ettaro.
4. Per aziende con allevamenti di consistenza minima di 10 U.B.A. (Unità Bovine Adulte, vedi nota in calce), nelle quali l'alimentazione del bestiame, espressa in unità foraggere, è effettuata con alimenti prodotti in azienda per almeno il 75% dei fabbisogni, le superfici minime sono raddoppiate.
5. Nel caso in cui la proprietà sia suddivisa in più corpi separati, la realizzazione delle nuove costruzioni dovrà avvenire di norma nella parte di maggiore estensione della superficie aziendale.

Nota – Tori, vacche, bovini di età superiore ai due anni, equini di età superiore ai 6 mesi = 1 U.B.A. Bovini fra 6 mesi e 2 anni = 0,6 U.B.A. Pecore, capre = 0,15 U.B.A.

### ***Art. 74 - Annessi agricoli di cui all'art 41, comma 7 L.R. 1/2005 e art. 5 D.P.G.R. n. 5/R del 2007***

La costruzione di annessi agricoli non è sottoposta al rispetto delle superfici minime fondiari previste dalle presenti norme per le aziende che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa, di allevamento di 'animali minori' individuati dal regolamento.



Tali annessi devono essere commisurati alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative comunitarie, nazionali, regionali e comunali.

La prevalenza delle attività di cui al presente comma è verificata quando tali attività determinano almeno l'80% del prodotto lordo vendibile.

L'ammissibilità di detti annessi deve risultare necessaria e vincolata alle coltivazioni dei fondi agricoli qualora ne siano sprovvisti, o in quanto quelli già presenti risultino insufficienti, inadeguati o inadatti.

***Art. 75 - Manufatti precari, annessi agricoli non commisurati alla capacità produttiva del fondo manufatti precari in aziende agricole***

L'installazione di manufatti precari necessari per lo svolgimento all'attività agricola aziendale, realizzati in legno o con altri materiali leggeri coerenti al contesto, semplicemente appoggiati a terra o, eventualmente, ancorati al suolo senza opere di fondazione, è consentita previa comunicazione al Comune a condizione che le opere di ancoraggio non comportino alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi.

Ha titolo alla realizzazione del manufatto precario il titolare dell'Azienda agricola.

Le condizioni previste per l'installazione di manufatti precari (articolo 41, comma 8 della L.R. 1/2005) sono quelle previste all'art.7 del DPGR 9 febbraio 2007, n. 5/R.

***annessi eccedenti le capacità produttive del fondo***

E' ammessa la realizzazione di annessi agricoli (tettoie destinate al ricovero di macchine e attrezzi agricoli, per paglia e fieno, ecc.), serre (con strutture in ferro-vetro e ferro-plastica) e manufatti (oggetti realizzati dall'uomo che non hanno caratteri dell'accessibilità come piccoli depositi attrezzi, ripostigli, ricoveri per animali in materiali precari, forni, pollai, ecc...) eccedenti le capacità produttive del fondo, solo se realizzati in struttura precaria, con caratteri di manufatti smontabili quelli rimovibili e non stabilmente ancorati al suolo e a carattere temporaneo, ad esclusivo servizio di fondi destinati a fini agricoli.

Essi non sono computabili quale volumetria, la loro realizzazione non dà luogo a volumetria esistente recuperabile.

La realizzazione di tali annessi è consentita previa comunicazione a scadenza annuale, rinnovabile tramite documentazione che dimostri la sussistenza della necessità aziendale. In tale comunicazione, redatta sulla base dell'apposita modulistica disponibile presso l'Amministrazione comunale, deve essere precisato l'impegno del richiedente alla rimozione del manufatto e al ripristino dei luoghi entro un anno dalla data di presentazione della comunicazione. In mancanza di richiesta di rinnovo è fatto obbligo di procedere alla demolizione dell'annesso. In caso di inottemperanza l'Amministrazione, previa diffida, provvederà a spese del soggetto installatore a rimuovere d'ufficio la struttura, anche con l'acquisizione della struttura stessa al patrimonio comunale, salvo rinnovo.

È vietata la installazione di tali annessi nelle aree boscate e nelle aree vincolate ai fini paesistici e ambientali o soggette a tutela dal presente RU, nell'ambito territoriale di Collina, su crinali o in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale.

L'installazione non deve comportare alcuna modifica permanente allo stato dei luoghi, alle curve di livello, né comportare sbancamenti o altri interventi di impatto ambientale, pertanto tali strutture dovranno essere semplicemente ancorate al suolo.

Non è ammesso più di un annesso per la medesima area e per aree frazionate successivamente all'adozione del RU.

### ***annessi in aziende con superfici inferiori ai minimi***

Per le aziende agricole nei fondi che non raggiungono la superficie minima, definita dalle leggi vigenti, è ammessa la costruzione di annessi agricoli alle seguenti condizioni:

- l'ammissibilità degli annessi deve risultare necessaria e vincolata alle coltivazioni dei fondi qualora ne siano sprovvisti o in quanto quelli già presenti risultino insufficienti, inadeguati o in idonei;
- non possono essere rilasciati permessi per l'edificazione di annessi agricoli nei 10 anni successivi all'avvenuto cambio di destinazione di edifici rurali esistenti per scopi diversi dall'agricoltura o a successivo frazionamento, con riferimento alla data di adozione del presente RU;
- deve essere provveduto prioritariamente al recupero degli edifici esistenti. Gli annessi ritenuti inadeguati per motivi funzionali e/o strutturali possono essere ricostruiti nel rispetto delle prescrizioni qualitative dettate dalle presenti Norme, sempreché non siano inclusi negli elenchi degli edifici di particolare pregio fatti salvi dal RU.

Il rilascio di qualsiasi Atto abilitativo riguardante il recupero e/o la costruzione di annessi agricoli, è subordinato all'assenza di volumetrie abusive sul fondo agricolo. A tale scopo, il richiedente, prima del rilascio del provvedimento autorizzativo, deve presentare dichiarazione sostitutiva di notorietà, oltre a dichiarazione asseverativa a firma del tecnico incaricato alla progettazione e alla Direzione dei Lavori, attestante l'assenza di dette volumetrie.

La realizzazione degli annessi è subordinata al rilascio di permesso di costruire a titolo oneroso,, alla demolizione di tutti i manufatti precari eventualmente presenti sul fondo, alla sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale che preveda l'obbligo a non mutare la destinazione dell'annesso e a non frazionare il fondo a cui l'annesso è a servizio per 10 anni, ad accettare le sanzioni in caso del non rispetto degli impegni assunti

### ***condizioni generali***

L'edificazione degli annessi può avvenire anche raggruppando su un unico fondo più attrezzature di pertinenza di lotti fra loro confinanti. In questo caso la superficie dell'annesso può essere ampliata del 10% , e deve essere prodotto un atto regolarmente registrato e trascritto, dal quale risulti il diritto di chi richiede la costruzione utilizzando il fondo del vicino ed il vincolo sul terreno che diviene pertinenza.

La progettazione deve garantire l'inserimento della costruzione nel territorio con un attento studio relativo all'impatto paesaggistico ed ambientale.

L'ubicazione deve essere 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 sono obbligatorie soluzioni interrato o seminterrate.

L'apertura di nuovi percorsi di accesso, gli sbancamenti di terreno, l'abbattimento di alberature, devono essere contenuti al minimo, e le sistemazioni idraulico-agrarie necessarie devono far parte integrante del progetto di realizzazione o ristrutturazione dell'annesso.

#### ***Art. 76 - Strutture per maneggi***

1. E' ammessa la costruzione di recinti per cavalli, relative tettoie e scuderie, se realizzati in strutture precarie in legno anche in azienda agricole aventi superfici inferiori ai minimi nei limiti di Area Coperta complessiva pari 20 mq/ha complessivamente per tettoie, scuderie e altri annessi di servizio, fino a un massimo di Area Coperta complessiva pari a 200 mq.
2. L'altezza massima interna di dette strutture precarie è di ml. 3,00 nel punto più basso, con pendenze di falda non superiore al 30%.
3. È vietata la installazione di tali strutture nell'ambito territoriale di Collina, nelle aree vincolate paesisticamente, su crinali o emergenze paesaggistiche, in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale, nelle aree soggette a salvaguardie idrauliche.
4. Le strutture di cui al presente articolo non sono computabili quale volumetria, né la loro realizzazione dà luogo a volumetria esistente, e possono essere installate a seguito di comunicazione, depositata presso l'Amministrazione comunale. In tale comunicazione, redatta sulla base dell'apposita modulistica disponibile presso l'Amministrazione comunale, deve essere precisato l'impegno del richiedente alla rimozione del manufatto e al ripristino dei luoghi entro tre anni dalla data di presentazione della comunicazione. In caso di inottemperanza l'Amministrazione, previa diffida, provvede a spese del soggetto installatore a rimuovere d'ufficio la struttura, anche con l'acquisizione della struttura stessa al patrimonio comunale, salvo rinnovo.
5. La comunicazione deve essere corredata da progetto unitario di utilizzazione dell'intera area contenente l'area per le attrezzature e per il maneggio e da rilievo dello stato di fatto degli edifici e della vegetazione.
6. Per la realizzazione delle strutture di cui al presente articolo deve essere prioritariamente riutilizzato il patrimonio edilizio esistente anche con cambio di destinazione d'uso.
7. Le strutture di cui al presente articolo non possono avere altezza maggiore di un piano fuori terra; i materiali e le tipologie dovranno essere consoni alle caratteristiche proprie dell'area.

#### ***Art. 77 - Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale***

1. Il 'programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale' – di seguito denominato programma aziendale - specifica gli obiettivi economici e strutturali che si intendono conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali ove necessari, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, secondo le indicazioni dei commi che seguono.
2. Il programma aziendale deve contenere la verifica della conformità con le disposizioni urbanistiche e regolamentari comunali.
3. Nel caso in cui il programma abbia valore di piano attuativo, la documentazione è integrata dagli elaborati planivolumetrici e dalle norme di attuazione, richiesti per gli strumenti urbanistici particolareggiati.

4. Per la gestione del programma aziendale e sue eventuali modifiche si applica l'art. 10 del regolamento regionale di cui al DPGR n. 5/R del 9 febbraio 2007.
5. Il programma aziendale deve contenere obbligatoriamente i seguenti dati:
  - a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda;
  - b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricole e delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
  - c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché al potenziamento delle strutture produttive;
  - d) l'individuazione degli edifici esistenti e da realizzare e delle relative superfici fondiari collegate;
  - e) l'individuazione degli edifici presenti nell'azienda ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte dal programma;
  - f) l'indicazione dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso
  - g) la verifica di conformità con la vigente strumentazione urbanistica e regolamentare del comune;
  - h) la valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e sul paesaggio..
6. La descrizione della situazione attuale dell'azienda deve rappresentare lo stato di fatto complessivo, rilevato alla data di presentazione del programma, con riferimento a:
  - a) la superficie fondiaria aziendale, individuata in termini catastali e graficamente riportata su estratto della carta tecnica regionale in scala di 1: 10.000;
  - b) la superficie agraria utilizzata, comprensiva degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie conseguite;
  - c) il numero degli addetti impegnati nella conduzione aziendale (regolarmente iscritti all'INPS) e l'impiego in termini di ore/lavoro;
  - d) gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;
  - e) gli edifici esistenti con specificazioni in termini di ubicazione, volumi complessivi e superfici utili, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed effettiva utilizzazione a carattere residenziale o produttivo;
  - f) le risorse ambientali presenti sulle superfici interessate dagli interventi di trasformazione edilizia o colturale programmati, con particolare riferimento a:
    - descrizione dei caratteri geopedologici ed ambientali (terreno, giacitura, pendenze, esposizione, clima, ecc);
    - rilievo cartografico e fotografico degli aspetti e delle risorse di rilevanza paesaggistica ed ambientale presenti sui fondi dell'azienda, nonché la descrizione della loro consistenza e del loro stato di conservazione, con particolare riferimento a:
      - formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali (filari, siepi, ecc);
      - alberature segnaletiche di confine o di arredo;
      - alberi a carattere monumentale di cui all'art. 8, L.R. 82/82 e L.R. n. 60/98; emergenze arboree di pregio censite nel quadro conoscitivo del P.S.; piante forestali non comprese nei boschi di cui all'art. 55, comma 1 lettera a, della L.R. 8 agosto 2003 n. 48/R;

- formazioni arboree di argine di ripa o di golena;
- corsi d'acqua naturali o artificiali (regime e stato della manutenzione);
- rete scolante artificiale (trama delle fosse poderali e stato della manutenzione);
- particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti, ciglionamenti;
- manufatti di valore paesaggistico, storico o testimoniale (oratori, tabernacoli, nicchiette votive, croci stradali, lavatoi e abbeveratoi, pozzi, fonti, cisterne, forni, concimaie, aie, formelle in marmo o in arenaria sulle facciate degli edifici recanti il numero dell'allivellazione, resti di mulini ad acqua e a vento, fornaci, ecc.);
- viabilità rurale esistente (con indicazione dei tratti acciottolati, panoramici, ecc.)

7. La descrizione delle risorse deve essere estesa anche a:

- sistemazioni e opere idraulico-agrarie (tipo e stato di manutenzione);
- boschi (tipo e governo);
- boschi percorsi da incendio (stato di ricostituzione);
- oliveti di vecchio impianto;
- giardini storici;
- superfici impermeabilizzate (localizzazione, tipo e dimensione);
- sorgenti, pozzi (con estremi della relativa autorizzazione);
- laghi naturali e bacini per l'irrigazione;
- falde acquifere (freatiche e artesiane);
- cave, frane e dissesti;
- aree soggette a fenomeni di ristagno ed aree sondate;
- situazioni di degrado varie;
- descrizione dei processi produttivi che possono comportare, direttamente o indirettamente, danni ambientali;
- specifici interventi di miglioramento:
  - dei processi produttivi, individuando interventi tesi a minimizzare l'impatto ambientale;
  - degli aspetti e delle risorse rilevate, tramite la ricostruzione o l'incremento delle stesse, la riduzione degli aspetti negativi, il risanamento delle situazioni di degrado.

8. Le risorse ambientali sono descritte qualora la situazione attuale presenti delle variazioni rispetto alla documentazione cartografica e aerofotografica di maggior dettaglio già disponibile presso la pubblica amministrazione o per adeguare il programma alle condizioni dettate dalle presenti norme in ordine alla tutela ambientale e paesaggistica.

9. A tal fine, nel programma aziendale, è indicata la documentazione di riferimento ed allegata idonea rappresentazione grafica alla stessa scala, sia per rappresentare le variazioni riscontrate sia per ottemperare alle presenti norme in ordine alla tutela ambientale e paesaggistica.

10. La descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole, per le attività connesse e per gli interventi di tutela ambientale, è articolata, in rapporto a:

- a) la superficie agraria che si prevede di porre o mantenere a coltura in attuazione del programma, con la descrizione degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie che si

intendono conseguire, evidenziando le modificazioni eventualmente apportate e le pratiche di difesa del suolo correlate;

- b) le eventuali attività programmate connesse a quelle agricole ed il loro rapporto con le tipologie e le caratteristiche produttive aziendali;
- c) la quantità e la qualità degli eventuali interventi di tutela ambientale, atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo, di mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica, nonché delle risorse ambientali esistenti di cui al comma 6, lett. f);
- d) la quantità e qualità degli eventuali interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali esistenti, anche a fini di ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica;
- e) il fabbisogno di manodopera espressa in ore/lavoro, nonché di impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali, necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati.

11. La descrizione, accompagnata da idonea rappresentazione grafica su copia dell'estratto di mappa catastale, degli interventi edilizi necessari al miglioramento delle condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché al potenziamento delle attività agricole evidenzia, a seconda dell'intervento edilizio prospettato:

- a) gli edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità economiche e strutturali del programma e non più collegati o collegabili, anche con adeguamenti edilizi, all'attività programmata, con la individuazione delle relative pertinenze;
- b) gli edifici da realizzare, in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi e superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito ;
- c) gli edifici esistenti, con l'individuazione delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale, nonché gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ampliamento e mutamento della destinazione d'uso di cui all'articolo 43, comma 4, della L.R. 1/2005

12. I tempi e le fasi di realizzazione del programma sono indicati correlando la realizzazione degli interventi agronomici e degli eventuali interventi ambientali con l'attuazione di quelli relativi agli edifici di nuova edificazione o con mutamento della destinazione d'uso.

### ***P.M.A.A. con valore di Piano Urbanistico Attuativo***

13. Il P.M.A.A., qualora preveda nuove abitazioni o interventi di ristrutturazione urbanistica per un volume superiore a 600 mc., ha valore di Strumento Urbanistico Attuativo e deve essere corredato dei seguenti elaborati, i quali hanno lo scopo di descrivere la localizzazione e l'inserimento degli interventi nel territorio, dimostrando la compatibilità di tipo paesaggistico-ambientale e le garanzie per la conservazione degli aspetti architettonici degli edifici meritevoli esistenti:

- estratto del P.R.G. con l'individuazione delle aree interessate dal P.M.A.A.
- rilievo planimetrico della proprietà in scala appropriata all'intervento, comunque non inferiore a 1:1000, con evidenziazione delle colture in atto, delle alberature, delle sistemazioni idraulico-agrarie e della viabilità;
- progetto di massimo delle opere proposte con prospetti e profili in scala 1:200;

- documentazione fotografica di dettaglio;
- relazione illustrativa;
- norme di attuazione;
- schema di convenzione.

14. Il progetto di massima può essere preventivamente presentato all'A.C. per richiedere un assenso preliminare sull'ammissibilità degli interventi.

15. Il P.M.A.A. con valore di Piano Urbanistico Attuativo è approvato secondo le procedure degli strumenti urbanistici attuativi.

### ***Prescrizioni per le Aziende sovracomunali***

Il programma di miglioramento agricolo-ambientale descrive la situazione attuale e gli edifici esistenti in riferimento all'intero ambito aziendale anche se sovracomunale. Nel calcolo delle superfici fondiari minime di cui all'articolo 3, comma 2, della legge regionale, devono essere computate le superfici aziendali anche se localizzate nei territori di più Comuni contigui.

Il programma di miglioramento agricolo-ambientale delle aziende di cui al comma 1 deve essere presentato, nell'identico testo, in ciascuno dei Comuni ove si intendano realizzare gli interventi edilizi.

Il programma è approvato da tutti i Comuni interessati dalle trasformazioni edilizie, anche in sede di conferenza di servizi convocata d'intesa fra i Comuni medesimi o ad iniziativa di uno di essi, fermo il rispetto dei tempi previsti dall'articolo 4, comma 5bis, della legge regionale.

Nel caso in cui il programma assuma valore di piano attuativo per più Comuni, l'approvazione può avvenire in forma congiunta tra i Comuni interessati, mediante accordo di pianificazione, ai sensi dell'articolo 36 della L.R. 16 gennaio 1995, n. 5, fermo il rispetto dei tempi previsti dall'articolo 4, comma 5 bis, della legge regionale.

### ***Art. 78 - Annessi agricoli per attività di autoconsumo***

1. E' ammessa l'installazione di strutture precarie a carattere temporaneo ad esclusivo servizio di fondi destinati a fini agricoli ortivi per autoconsumo in aree frazionate non successivamente alla data di adozione del presente RU.

2. Il loro carattere temporaneo e di servizio alle attività di autoconsumo è stabilito nella comunicazione al Comune, redatta sulla base dell'apposita modulistica disponibile presso l'Amministrazione comunale, dove deve essere precisato l'impegno del richiedente alla rimozione del manufatto e al ripristino dei luoghi entro tre anni dalla data di presentazione della comunicazione.

3. In caso di inottemperanza l'Amministrazione, previa diffida, provvede a spese del soggetto installatore a rimuovere d'ufficio la struttura, anche con l'acquisizione della struttura stessa al patrimonio comunale, salvo rinnovo, previa verifica del permanere delle necessità originarie delle condizioni di manutenzione del manufatto nonché della conformità alle norme urbanistiche nel caso che nel frattempo siano entrate in vigore nuove normative.

4. Nella comunicazione si deve indicare ed individuare l'area coltivata con apposito elaborato allegato.

5. Non è ammesso più di un annesso per la medesima area e per aree frazionate successivamente all'adozione del RU.

6. L'installazione è ammessa anche da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, e la comunicazione può essere presentata dal soggetto utilizzatore dei terreni ove lo stesso dichiara di avere titolo alla presentazione della stessa.

7. L'installazione degli annessi di cui al presente articolo può avvenire 30 giorni dopo l'invio al Comune della comunicazione.

8. L'installazione degli annessi di cui al presente articolo non dà luogo a diritti edificatori per un loro possibile riuso a fini diversi.

9. Gli annessi di cui al presente articolo costituiscono intervento "una tantum" per i fondi per autoconsumo e non sono sommabili a volumi preesistenti, costruiti con la disciplina vigente, o derivati da opere oggetto di condono, sanatoria o altri procedimenti.

10. Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- L'installazione non può comportare alcuna modifica permanente allo stato dei luoghi, alle curve di livello, né comportare sbancamenti o altri interventi di impatto ambientale: pertanto tali annessi devono essere semplicemente appoggiati al suolo senza la formazione di sottofondazione per pavimenti e non deve essere presente alcuna opera di fondazione in muratura. Sono consentiti, ove indispensabili, limitati e modesti sistemi di spianamento per la posa e l'ancoraggio deve essere facilmente rimovibile.
- E' espressamente vietata la installazione di tali annessi nell'ambito collinare, sui crinali, nei boschi, in prossimità di edifici storici o di aree di pregio ambientale o di valore.
- Gli annessi devono essere in legno, con copertura a falde a capanna di materiale ecologicamente compatibile (guaina ardesiata o altro), verniciato di colore bruno (marrone).
- Il vano porta può essere anche in materiale alternativo al legno e in questo caso deve essere verniciato di colore bruno (marrone).
- Le aperture per l'areazione devono essere della dimensione di 60 x 80 massima, le partizioni di chiusura di tali aperture non devono essere dotate di vetri, e se non in legno devono essere verniciati colore bruno (marrone),
- Le dimensioni massime consentite dell'annesso variano in funzione della dimensione dell'area coltivata:
  - in ambito di pianura da 300 mq fino a mq 1000: mq 16 con h max 2,20 con un incremento di 1,5 mq ogni 200 mq e comunque fino ad un massimo di una superficie di 30 mq.
  - in ambito pedecollinare da 1000 mq fino a mq 3000: mq 16 con h max 2,20 con un incremento di 1,5 mq ogni 500 mq e comunque fino ad un massimo di una superficie di 30 mq. e con h max 2,50

La realizzazione degli annessi può avvenire raggruppando più strutture, in tal caso ogni struttura può essere ampliata di mq. 4.

E' prescritto che l'approvvigionamento idrico del terreno sia effettuato tramite pozzi legalmente realizzati e che non comporti una diminuzione della risorsa idrica a disposizione dei cittadini per l'uso potabile.



## **Art. 79 - Recinzioni**

1. E' ammessa la recinzione dei fondi con siepi realizzate con specie della macchia locale.
2. Le recinzioni realizzate con rete metallica, filo spinato o simili, devono essere senza cordonato visibile in muratura e mascherate con siepe della macchia locale. L'altezza massima consentita è di ml. 1,50 fuori terra.
3. Le recinzioni in muratura lungo la viabilità di qualsiasi tipo sono consentite se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti o in forma di muretti di limitata altezza (cm. 50 circa), realizzati in pietra o mattone a faccia vista, stuccata a calce.
4. Il disegno dei cancelli d'ingresso deve essere improntato a grande semplicità.
5. Lungo la viabilità pubblica e lungo le strade vicinali, di uso pubblico e non, le recinzioni devono essere arretrate non meno di m. 3 dal confine stradale.
6. Sono vietati:
  - recinzioni di qualsiasi tipo che possano interrompere la viabilità anche a carattere poderale o interpoderale, i percorsi, le strade vicinali, le strade campestri, i sentieri esistenti e i corridoi biotici;
  - recinzioni di terreni agricoli o forestali utilizzati per altre finalità produttive e comunque di quelli che non costituiscono "area di pertinenza";
  - recinzioni di ville ed edifici di rilevante valore, per i quali sono ammesse opere di manutenzione e ripristino ove degradati solo degli elementi di recinzione originari;
  - dislivelli con prode erbose;
  - muri a retta di altezza superiore a 50 cm.
7. Le recinzioni eventualmente necessarie per la sicurezza delle pertinenze di abitazioni o di strutture ricettive non devono avere, né comportare agli spazi recinti, caratteri urbani, tali da configurare "giardini di tipo urbano" e far perdere l'unitarietà degli spazi e delle relazioni fra i medesimi e gli edifici, che devono mantenere i caratteri di appartenenza al territorio aperto.
8. Sono fatte salve le recinzioni ad uso di aziende faunistico-venatorie, nonché i "fondi chiusi". I suddetti fondi possono essere recintati con rete metallica a maglia sciolta sorretta da pali in legno di altezza non superiore a ml. 1,00.
9. E' consentito alle aziende florovivaistiche di recingere la superficie aziendale per la parte strettamente indispensabile, ossia ove vi sia la documentata esigenza di proteggere particolari coltivazioni. Al riguardo devono comunque essere adottate soluzioni progettuali di limitato impatto dal punto di vista paesaggistico.
10. Nei casi di completamento o modifiche di recinzioni esistenti realizzate a distanze inferiori da quelle minime indicate al presente articolo, deve essere acquisito uno specifico nulla osta dell'ufficio LL.PP. (Settore viabilità) che può prescrivere l'adeguamento della recinzione esistente alle presenti norme.

### ***Art. 80 - Realizzazione di linee, cabine elettriche e impianti di radiocomunicazione***

1. La realizzazione di nuove linee elettriche o telefoniche in sostituzione di linee non più idonee o obsolete deve essere seguita dalla demolizione di tutti i manufatti e elementi costituenti le vecchie linee, e il ripristino dei luoghi.
2. Il tracciato di nuove linee elettriche o telefoniche deve essere attentamente progettato, deve possibilmente seguire elementi e componenti del territorio rurale quali strade, muri a retta, ciglioni, fossi, filari alberati, ecc. ecc..
3. In adiacenza di complessi edilizi di cui agli elenchi di valore e di rilevante valore e nelle zone "A" e di pertinenza degli stessi le nuove linee elettriche o telefoniche devono essere interrate fino al punto di erogazione.
4. Le cabine in muratura, relative alle linee elettriche o telefoniche, dovranno essere opportunamente localizzate tramite un attento studio relativo all'impatto paesaggistico e ambientale.
5. Non possono comunque essere localizzate su crinali o emergenze paesaggistiche, né in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale, né su vedute panoramiche o architettoniche.
6. Devono altresì 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.
7. In relazione alla emissione di campi elettromagnetici, le linee elettriche devono essere localizzate a debita distanza dagli insediamenti o edifici abitati nel rispetto della normativa regionale vigente.
8. Nella realizzazione dei tracciati e nella scelta della tipologia dei sostegni si deve porre particolare attenzione alla tutela dell'avifauna mediante anche l'utilizzo di attrezzature ed evidenziatori.
9. Le cabine elettriche o telefoniche devono essere realizzate secondo le seguenti tipologie:  
A - Fuori terra: con manufatti prefabbricati di forme estremamente semplici e regolari, 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.
10. I fronti di accesso e le eventuali porzioni di murature laterali su paramento murario in mattoni a facciavista, devono essere realizzate con mattoni di tonalità tali da non risaltare sulla vegetazione e sul territorio circostante.
11. Gli impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile, devono rispettare la normativa nazionale e regionale in materia di tutela della popolazione dalla esposizione di campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici.
12. Gli impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile, se ritenuti necessari, devono in genere essere installati in aree di proprietà pubblica. Solo nel caso di materiale indisponibilità di aree pubbliche si ammettono installazioni su aree e/o edifici privati.
13. L'autorizzazione per l'installazione di nuovi impianti è rilasciata alle seguenti condizioni:
  - il gestore deve aver preventivamente presentato all'Amministrazione Comunale un programma degli interventi, per il medio periodo, riguardante il territorio di Certaldo;

- il soggetto attuatore dell'intervento è comunque tenuto a stipulare una convenzione con l'Amministrazione Comunale; tale atto deve prendere in considerazione per lo meno la proprietà dell'area, l'appropriata utilizzazione di sistemi per la mitigazione dell'impatto ambientale, la valutazione di una possibile condivisione da parte di più gestori dell'impianto stesso;
  - deve essere acquisito il parere preventivo dell'ARPAT e della Commissione Edilizia Integrata in relazione alla tutela del paesaggio e dell'ambiente, a prescindere dalla località ove si intende collocare l'impianto.
14. E' vietata la costruzione di infrastrutture puntuali delle suddette reti nelle aree classificate con pericolosità elevata (classe 4).
15. Nelle aree classificate in pericolosità media (classe 3) le attrezzature saranno ammesse previa esecuzione delle verifiche previste per la fattibilità geologica.
16. E' vietata altresì l'installazione di antenne nella zona di tutela e negli ambiti di valore di paesaggio tutelati dal presente RU.

***Art. 81 - Impianti per l'utilizzo di fonti rinnovabili a fini energetici***

1. Il presente RU distingue:
  - soluzioni per la riduzione del fabbisogno energetico;
  - impianti per l'autosufficienza dell'edificio o del complesso edilizio o del nuovo insediamento o dell'assetto insediativo soggetto a riqualificazione a qualunque destinazione, ivi compresi quelli compresi fra gli interventi per lo sviluppo rurale programmati con PMAA perché non eccedenti detta autosufficienza;
  - impianti eccedenti l'autosufficienza di cui al precedente alinea;
  - impianti produttivi.
2. La tutela dei valori delle aree e dei beni soggetti alle regole paesaggistiche del presente RU prevale e preordina ogni possibilità d'uso dei medesimi.
3. I pannelli fotovoltaici e/o solari producono impatti di tipo visivo per il senso di intrusione, fortemente dipendente dai tipi di materiali utilizzati, dalla grandezza e dalla collocazione.
4. Si devono ricercare forme di produzione energetica da energia solare diverse a seconda del contesto territoriale, urbano o rurale, insediativo e architettonico, e in funzione e congruità con la presenza di valori puntuali o di insieme.
5. In relazione alla nuova edificazione, essi devono essere concepiti come parti integranti e integrate del progetto architettonico.
6. Nel caso di introduzione su edifici o complessi esistenti, deve essere individuata la collocazione che reca minor impatto visivo in modo da non rendere la loro presenza troppo invasiva.
7. I campi fotovoltaici sono assimilati ad attività produttive e non sono ammessi in territorio aperto se non in aree di ripristino ambientale, o se non dannosi dal punto di vista della percezione estetica visiva del paesaggio. In questi casi, devono essere opportunamente sistemati secondo un disegno coerente e ordinato rispetto alla morfologia dell'insediamento e al disegno di paesaggio. E'

possibile in questo caso ricorrere anche a piccoli movimenti di terra e all'utilizzo di fasce arbustive se coerenti con il contesto paesaggistico.

8. Sono ammessi interventi che uniscano l'utilizzo delle fonti rinnovabili con opere edilizie minori, quali tettoie, coperture di parcheggi, e simili

#### ***Art. 82 - Vigilanza sugli interventi nelle aree agricole***

1. Il Comune, in collaborazione con l'Ente delegato in materia di agricoltura per quanto di competenza di quest'ultimo, vigila sulla realizzazione degli interventi previsti dal programma di miglioramento agricolo ambientale e degli interventi convenzionati di sistemazione ambientale.

2. Il Comune verifica l'attuazione degli interventi dei programmi di miglioramento agricolo ambientale alla scadenza stabilita dall'atto convenzionale o dall'atto d'obbligo unilaterale.

3. Il Comune verifica, altresì, l'attuazione degli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 5 ter, comma 2, della legge regionale, a scadenze periodiche, comunque non superiori a cinque anni.

#### ***Art. 83 - Disciplina delle Sottozone E***

Tutte le sottozone E sono individuate e sono individuate nella Tavola 2 'Territorio Rurale e Utoe' in scala 1:10.000 con apposita perimetrazione e sono classificabili come prevalente funzione agricola.

#### ***Subsistema dell'Elsa (del Sistema integrato di valle) Ev***

1. E' il sistema territoriale che interessa la parte sud-ovest del Comune e sostanzialmente coincide con la pianura in riva destra del fiume Elsa e c si estende lungo i suoi affluenti maggiori nel territorio di Certaldo. E' un ambito caratterizzato da una forte presenza antropica che ha trasformato sia l'ambiente che l'utilizzazione delle risorse. Ciò è in relazione alla presenza e crescita del centro abitato con le naturali aree di frangia e marginali caratterizzate da un'altra frammentazione fondiaria e di colture.

2. Sono consentite le seguenti attività, finalizzate al miglior uso delle risorse agricole:

- attività agricolo-produttive
- attività connesse alla produzione agricola
- attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse di sostegno
- all'agricoltura.

3. Sono ammessi interventi finalizzati alla riduzione del rischio idraulico, anche in connessione con la realizzazione di nuove infrastrutture viarie, quali casse di espansione e laminazione, aree di compensazione volumetrica delle acque dei corsi d'acqua, allargamento dei fossi e delle luci dei ponti, argini, ecc. senza che questi costituiscano variante, nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni di cui al Tit. II.

4. Gli interventi necessari alla realizzazione ed al mantenimento delle funzionalità delle opere così, come individuati sulla base dei progetti esecutivi sono soggetti a vincoli preordinati all'esproprio. Le suddette opere non dovranno altresì subire né modifiche né alterazioni se non preventivamente autorizzate dalle autorità competenti.

5. L'Ambito di pianura si articola in sottozone di cui all'art. 1 comma 3 del Regolamento d'Attuazione della legge regionale.

6. Per meglio caratterizzare le funzioni agricole e le tipologie d'intervento in rapporto alla caratterizzazione sociale, ambientale e paesaggistica del territorio agricolo interessato, il sub sistema è suddiviso in sottozona:

- Sottozona E1.v           Sistema dell'Elsa a prevalente funzione agricola (Utoe di Parco)
- Sottozona E2.v           Sistema dell'Elsa a coltura mista e alta frammentazione (Utoe di Piano)

***Sottozona E1.v – Sistema dell'Elsa a prevalente funzione agricola (Utoe di Parco)***

1. E' una sottozona di territorio rurale che per la sua tipica forma di antropizzazione, di testimonianze di colture agrarie, di ecosistemi naturali costituisce una rilevante risorsa per la collettività da salvaguardare e tutelare, nel quale lo sviluppo agricolo produttivo può integrarsi con quello residenziale a presidio ambientale e con le attività connesse al tempo libero e ricreativo.

2. La sottozona è a rischio di eccessiva frammentazione e conseguente degrado paesistico ambientale, lesivo anche per le attività economiche.

3. Al fine di contrastare tali criticità, è prescritto un piano di indirizzo generale e conseguenti piani attuativi per stralci funzionali, in assenza del quale non sono ammesse nuove costruzioni neanche per l'autoconsumo.

4. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica sugli edifici agricoli esistenti, eccetto quelli di valore se presenti.

5. Non sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici ad uso non rurale.

6. Fermi restando eventuali vincoli e prescrizioni per la tutela del suolo e di tipo idraulico, gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica, devono comunque rispettare le seguenti condizioni:

- per gli incrementi volumetrici o ristrutturazioni urbanistiche deve essere preliminarmente approvato un piano urbanistico preventivo, contenente lo studio geologico idraulico di fattibilità ai sensi della LR 12/00 (ex D.C.R. 230/94);
- le costruzioni siano uniformate alle tipologie prevalenti della zona e siano realizzate con materiali tradizionali o tipici nel rispetto delle regole generali detate dalle presenti Norme;
- 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.

7. E' ammesso il recupero dei volumi preesistenti attraverso parziali demolizioni e con eventuali traslazioni volumetriche compensative per i soli adeguamenti igienico-sanitari e per l'abbattimento delle barriere architettoniche in aderenza al fabbricato principale.

8. Sono consentite le realizzazioni di punti attrezzati per la sosta e il ristoro, le apparecchiature per la raccolta di piccoli rifiuti, la strumentazione scientifica, la sentieristica pedonale e ciclabile, la

segnaletica; nonché limitate attività turistico- ricettive extra- alberghiere solo tramite recupero del patrimonio edilizio esistente, sottoelencate:

- Esercizi di affittacamere
- Case e appartamenti per vacanze

9. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione, con o senza traslazione nella pertinenza, devono essere accompagnati da atto d'obbligo, per l'esecuzione delle necessarie opere di coltura e manutenzione ambientale del fondo, con particolare riguardo alla pulizia delle sponde dei corsi d'acqua, al rinverdimento delle superfici di terreno denudato, all'impiego di colture tradizionali ed ambientalmente compatibili, alla manutenzione di strade interpoderali o percorsi pedonali, per la parte ricadente nel fondo stesso, e al loro mantenimento all'uso pubblico.

10. Nella sottozona è prevista una cassa di compensazione delle acque del fiume Elsa, in connessione alla realizzazione del tracciato viario della nuova viabilità.

11. Sono vietati:

- Impianti che provocano emissioni inquinanti,
- Attività di escavazione non inserita nel Piano cave regionale vigente;
- Discariche di ogni tipo e genere e depositi di merci e materiali all'aperto.

#### ***Sottozona E2.v – Sistema dell'Elsa a coltura mista e alta frammentazione (Utoe di Piano)***

12. Sono sottozone di territorio rurale che per le loro tipiche forme di antropizzazione caratterizzate da un'elevata frammentazione fondiaria e da una promiscuità di colture e di uso sono da mantenere come risorsa per la collettività da salvaguardare mediante interventi di riordino e riqualificazione.

13. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, ai fini della riqualificazione ambientale e l'eliminazione del degrado.

14. Non sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici ad uso non rurale..

15. Fermi restando eventuali vincoli e prescrizioni per la tutela del suolo e di tipo idraulico, gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica, devono comunque rispettare le seguenti condizioni:

- per le ristrutturazioni urbanistiche deve essere preliminarmente approvato un piano urbanistico preventivo corredato da uno studio geologico idraulico di fattibilità;
- le costruzioni siano uniformate alle tipologie prevalenti della zona e siano realizzate con materiali tradizionali o tipici nel rispetto delle regole generali detate dalle presenti Norme.

16. Gli interventi sono subordinati alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo, con il quale i proprietari identifichino i terreni costituenti il fondo 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 pulizia delle sponde dei corsi d'acqua, al rinverdimento delle superfici di terreno denudato, all'impiego di colture tradizionali ed ambientalmente compatibili, alla manutenzione di strade interpoderali o percorsi pedonali, per la parte ricadente nel fondo stesso, e al loro mantenimento all'uso pubblico.

17. Sono vietati depositi e discariche di ogni tipo e genere.

### ***Sottozona E1.pc Sistema della Collina Intermedia e Subsistema delle Pendici Collinari***

1. E' l'ambito maggiore del territorio comunale che si estende dal fondovalle dell'Elsa alle propaggini del crinale che divide la Val d'Elsa dalla Val di Pesa. E' un ambito fortemente caratterizzato dalle trasformazioni antropiche collegate sia alla attività agricola che dalla diffusa presenza di insediamenti in agglomerati o puntuali determinati dalla maglia dei vecchi poderi e dal nuovo assetto fondiario. Sono presenti aree di frangia e marginali ai limiti dei centri abitati minori.

2. E' una sottozona di territorio rurale che per la sua tipica forma di antropizzazione, di testimonianze di colture agrarie, di ecosistemi naturali costituisce una rilevante risorsa per la collettività da salvaguardare e tutelare, nel quale lo sviluppo agricolo produttivo può integrarsi con quello residenziale a presidio ambientale e turistico.

3. Sono ammessi i seguenti interventi:

- nuove costruzioni rurali,
- sul patrimonio edilizio esistente interventi fino alla ristrutturazione urbanistica e di ampliamento. La sostituzione può avvenire con o senza traslazione nella pertinenza.

4. Sono incentivate le attività sportive, ricreative, per il tempo libero, in particolare collegate alla rete dei percorsi e della sentieristica lungo i quali sono consentiti punti di ristoro.

5. Sono ammessi impianti di produzione energetica da fonte solare nelle aree di minor visibilità.

6. Gli interventi di nuova costruzione, ivi compresa quella di annessi agricoli, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica, devono rispettare inoltre le seguenti condizioni:

- le costruzioni siano uniformate alla morfologia e tipologia prevalente e ai caratteri costitutivi il patrimonio edilizio storicizzato della zona;
- gli annessi devono preferibilmente essere accorpati a volumi già esistenti;
- la sagoma della costruzione non modifichi la linea dei crinali, avendo quota massima della copertura inferiore a quella del crinale;
- le costruzioni devono essere ubicate in modo da lasciare significativi coni di visuale libera del paesaggio;
- la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni, adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici da allegare al progetto edilizio, deve contenere 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.

7. Gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da trascriversi nei registri immobiliari, con i quali i proprietari identifichino i terreni costituenti il fondo 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 a favorire l'infiltrazione e la conseguente ricarica dell'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.

8. Nuove strade private possono essere realizzate solo per dimostrate esigenze che non sia possibile soddisfare con strade esistenti. Esse devono avere pendenza adeguata alla morfologia del terreno, prevedere interventi di trasformazione morfologica di limitato impatto secondo quanto disposto dalle presenti Norme, ed essere disposte ai margini dei fondi agricoli in modo da costituire confini visivi. Il manto di superficie deve essere permeabile.

9. 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.

10. Il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale deve prevedere preferibilmente indirizzi colturali dell'agricoltura di valore tipica delle colline della Val d'Elsa e mista (indirizzo cerealicolo, olivicolo, vinicolo, orticolo parziale).

11. Lo sviluppo agricolo produttivo, in questa sottozona agricola, può integrarsi con quello turistico, pertanto sono ammesse le attività turistiche e agrituristiche. Per queste ultime è ammesso in questa sottozona il superamento del limite dei 30 posti letto fino ad un massimo di 60.

12. Le attività turistico- ricettive alberghiere ed extra- alberghiere sono ammesse solo tramite recupero del patrimonio edilizio nelle seguenti forme:

- Alberghi e RTA
- Esercizi di affittacamere
- Case e appartamenti per vacanze

13. E' ammesso il recupero dei volumi preesistenti attraverso parziali demolizioni e con eventuali traslazioni sulla pertinenza e gli ampliamenti..

14. Sono vietati:

- Impianti che provocano emissioni aeree inquinanti;
- Attività di escavazione non inserita nel Piano cave regionale vigente;
- Discariche di ogni genere e tipo e depositi di merci e materiali all'aperto.

15. Nella sottozona E1.pc è individuato l'Ambito Particolare del Parco Archeologico di Semifonte, ove, in relazione alle caratteristiche di paesaggio e storico archeologiche, sono consentite le attività agricole ed integrative di quelle agricole. Sono vietate opere di lavorazione profonda dei suoli, alterazioni morfologiche, introduzione di essenze naturalizzate, piscine, precari stagionali, manufatti per attività ortive di autoconsumo. Tutti gli interventi ammessi sono soggetti a preventivo parere della competente Soprintendenza.

### ***Sottozona E1.cs - Sistema della Collina Superiore***

1. E' il sistema territoriale di maggior valore che si estende sulle fasce intorno ai crinali e alle propaggini più alte della Val d'Elsa.

2. E' una sottozona di territorio rurale che per la sua tipica forma di antropizzazione, di testimonianze di culture agrarie, di paesaggio costituisce una rilevante risorsa per la collettività da



salvaguardare e tutelare, ove lo sviluppo agricolo produttivo può integrarsi con quello turistico rurale e con il presidio svolto dalle attività residenziali.

3. E' consentito l'adeguamento e l'incremento delle reti dei sentieri e dei percorsi pedonali, con collegate attività per il tempo libero e la fruizione delle risorse ambientali e paesaggistiche, e di supporto alle attività ricettive.

4. Sono ammessi:

- interventi di nuova costruzione a fini agricoli;
- interventi fino alla ristrutturazione urbanistica e ampliamento sul patrimonio edilizio esistente, tranne la sostituzione con traslazione sulle pertinenze.

5. Gli interventi di nuova costruzione, ivi compresa quella di annessi agricoli, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica devono rispettare le seguenti condizioni:

- le costruzioni siano uniformate alla morfologia e tipologie prevalenti e ai caratteri costitutivi il patrimonio edilizio storicizzato della zona;
- gli annessi devono preferibilmente essere accorpati a volumi già esistenti, realizzati almeno parzialmente interrati, sfruttando i pendii, i terrazzamenti, i dislivelli, le scarpate, ecc.;
- la sagoma della costruzione non deve modificare la linea dei crinali, ovvero la quota massima della copertura non deve essere superiore a quella del crinale e deve mantenersi nello sky-line ambientale esistente;
- le costruzioni devono essere ubicate in modo da lasciare significativi coni di visuale libera del paesaggio;
- la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni, adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, deve contenere 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.

6. Gli interventi 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 o la 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.

7. Nuove strade private possono essere realizzate solo per dimostrare esigenze che non sia possibile soddisfare con strade esistenti. Esse devono avere pendenza adeguata alla morfologia del terreno, senza sbancamenti o rilevati, ed essere disposte ai margini dei fondi agricoli in modo da costituire confini visivi. Il manto di superficie dovrà essere permeabile.

8. 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.
9. Il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale deve prevedere preferibilmente indirizzi culturali dell'agricoltura di valore tipica delle colline della Val d'Elsa.
10. Lo sviluppo agricolo produttivo può integrarsi con quello turistico, pertanto sono ammesse le attività turistiche e agrituristiche. Per queste ultime è ammesso il superamento del limite dei 30 posti letto fino ad un massimo di 60.
11. Le attività turistico- ricettive alberghiere ed extra - alberghiere, tramite il recupero del patrimonio edilizio sono ammesse come:
- Alberghi e RTA
  - Esercizi di affittacamere
  - Case e appartamenti per vacanze
12. E' ammesso il recupero dei volumi esistenti attraverso parziali demolizioni e con eventuali traslazioni volumetriche compensative.
13. Non sono consentite le installazioni di strutture precarie a carattere temporaneo per le attività ortive per autoconsumo; i manufatti precari stagionali, le essenze naturalizzate.
14. Sono altresì vietati:
- Impianti che provocano emissioni aeree inquinanti,
  - Attività di escavazione non inserita nel Piano cave regionale vigente;
  - Discariche di ogni genere e tipo e depositi di merci e materiali all'aperto.

**Art. 84 - D5 Attività produttive non agricole in zona E**

1. **Individuazione.** Gli elaborati grafici del RU individuano con specifiche perimetrazioni e con la sigla D5 seguita dal numero d'ordine alcune attività produttive non agricole esistenti in aree isolate nel territorio aperto non integrate con le zone e gli ambiti industriali.

2. **Interventi ammessi.** Per gli edifici sono ammessi la ristrutturazione edilizia in tutte le categorie compresa la R5 sostituzione, ma con un ampliamento della superficie coperta e della volumetria secondo le quantità e le modalità seguenti:

D5.1 VIA FIORENTINA	//		
D5.2 VIA SCIANO, 71	mq.	800	Altezza massima attuale
D5.3 VIA TAVOLESE 147	//		
D5.4 LOC. AVANELLA	mq.	400	Altezza massima attuale
D5.5 LOC. AVANELLA	mq.	1000	Altezza massima attuale
D5.6 LOC. AVANELLA	mq.	1000	Altezza massima ml. 7,00
D5.7 LOC. AVANELLA	mq.	500	Altezza massima attuale

3. I perimetri delle sottozone D5 corrispondono alle aree che possono essere utilizzate come pertinenze delle attività produttive. All'interno di tali pertinenze potranno essere realizzati gli ampliamenti consentiti e gli interventi di sostituzione edilizia e dovranno essere posizionati parcheggi pertinenziali commisurati all'intero complesso produttivo e i piazzali necessari all'attività.

### **Art. 85 - Ambiti DM per depositi di materiali e merci**

1. **Individuazione.** Gli ambiti DM sono individuati con specifica campitura e sigla nelle tavole. Essi sono caratterizzati da frammentazione colturale e promiscuità di funzioni, e sono situati in ambito non urbano, e precisamente:

- a sud di via Toscana, in corrispondenza della parte attualmente edificata in località Montebello,
- sulla via di Poggio ai Legni, traversa della strada comunale dei Fossati

2. Gli ambiti DM sono finalizzati a creare offerta di aree per le attività di stoccaggio, deposito materiali e merci in condizioni di minimo impatto visivo, funzionalità e sicurezza, mantenendo caratteri di congruità con il contesto rurale al quale appartengono, caratterizzandosi come attività temporanea e comunque non comportante urbanizzazione irreversibile dei suoli, e collegandosi:

- con il nuovo sistema della viabilità creato dalla via Toscana, dalla circonvallazione urbana e dalla variante alla SR 429;
- con la viabilità che serve direttamente il territorio comunale aperto costituito dai Sistemi Collinari della Collina Intermedia e della Collina Superiore (Strada Provinciale Lucardese, Strada Provinciale di San Donnino, strada comunale di Tavolese, strada comunale dei Fossati, strada comunale di Mugnano, strada comunale di San Donnino e strada comunale di San Martino a Maiano).

3. **Caratteristiche ed utilizzazione dei lotti.** Negli ambiti DM la superficie dei lotti non può essere inferiore a 1500 mq e superiore a 4000 mq. In caso di superfici minori si deve procedere ad accorpamenti di lotti fino al raggiungimento della superficie minima, con un unico accesso sulla viabilità di servizio.

4. Nei lotti sono ammesse attività di stoccaggio e deposito di materiali e merci all'aperto.

5. Ai fini delle attività di cui al precedente comma, è ammessa la realizzazione di manufatti temporanei, realizzati con materiali consoni alle caratteristiche ed al decoro dei luoghi ancorché di facile rimozione, destinati a uffici, magazzini, attività di manutenzione, ricovero di mezzi, depositi al coperto. Per la realizzazione di tali manufatti sono stabiliti i seguenti parametri:

- Manufatto chiuso: Superficie coperta max 50 mq. H. max 4,00 ml.
- Tettoie aperte sui lati: R. c. max 5% fino ad un massimo di 150 mq., H. max 4,00 ml.

6. I piazzali interni ai lotti adibiti a depositi e alla mobilità interna non possono essere asfaltati. Fanno eccezione le superfici destinate al lavaggio dei mezzi o al deposito di materiali inquinanti, per le quali deve essere controllato lo sversamento.

7. Gli operatori devono impegnarsi al momento della cessazione delle attività medesime, a rimuovere i manufatti e ripristinare lo stato originario dei luoghi o darne adeguata sistemazione finale rispetto al contesto.

8. **Rapporto con la viabilità di servizio e criteri di inserimento ambientale.** L'accesso ai lotti dovrà avvenire dalla viabilità rurale indicata con specifica simbologia nelle tavole.
9. L'accesso ai lotti dovrà avvenire dalla viabilità rurale indicata con specifica simbologia nella cartografia di variante.
10. Dovranno essere esclusi gli accessi diretti da Via Toscana.
11. La larghezza della strada di servizio dovrà essere adeguata al traffico indotto dalle aree per deposito materiali e merci e pertanto si dovrà procacciare preliminarmente all'adeguamento delle sede stradale previo allargamento della viabilità sul fronte dell'area destinata a deposito, per una profondità minima di ml 3,00.
12. La perimetrazione dei lotti dovrà essere arretrata di almeno 7,00 ml., oltre l'area prevista per l'allargamento della viabilità di servizio. L'area interposta fra la strada e la recinzione dovrà essere sistemata con verde e alberature.
13. Sul perimetro dei lotti dovranno essere realizzate siepi di schermatura con essenze locali sempreverdi, aventi altezza minima di 2.00 ml. e spessore di 1 ml. In casi di lotti raggruppati, la schermatura con siepe dovrà essere realizzata sul perimetro esterno del raggruppamento mentre in corrispondenza delle divisioni dovranno essere messi a dimora alberi di alto fusto di essenze locali.
14. Per i lotti ubicati entro un raggio di 100 ml. dalle abitazioni e dai relativi resede dovranno essere realizzate ulteriori schermature acustiche.
15. All'interno dei lotti dovranno essere garantiti gli allacciamenti necessari per lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche e i consumi idrici ed energetici; il progetto degli allacciamenti dovrà essere corredato dei relativi nulla osta da parte degli Enti gestori dei servizi.
16. *Titolo abilitativo* Per lo svolgimento delle attività ammesse dal presente articolo, con o senza realizzazione dei relativi manufatti, è prescritta la presentazione di una D.I.A. all'organo comunale competente, con allegata documentazione che illustri lo stato attuale dell'area e il suo stato conseguente al nuovo uso, le necessità e le soluzioni per gli autonomi approvvigionamenti o gli allacci alle reti pubbliche per i consumi idrici ed energetici, con i relativi nulla osta da parte degli ente gestori dei servizi. Il progetto dovrà inoltre contenere la dimostrazione delle misure atte a garantire il minimo impatto visivo e il contenimento degli inquinamenti acustici e atmosferici tramite le schermature verdi e le alberature, e delle misure idonee per garantire che non vi siano rischi di inquinamenti ambientali conseguenti alle attività quali sversamenti e simili.
17. Alla D.I.A. dovrà essere allegato un atto d'obbligo con il quale gli operatori dovranno impegnarsi alla rimozione dei manufatti e al ripristino dello stato originario dei luoghi o ad una adeguata sistemazione finale rispetto al contesto, alla cessazione dell'attività medesima.

## **TITOLO IV - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI**

### **CAPO I - AMBITI DI RIORGANIZZAZIONE URBANA**

#### ***Art. 86 - Ambiti RU.n di ristrutturazione urbanistica***

1. Sono le sottozone nelle quali sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica. Esse sono individuate nelle tavole grafiche con apposito perimetro e con le sigle R.n che rimandano alle rispettive schede progetto.
2. Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo, ove si deve aver cura, sia nel seguire il disegno di assetto, sia nell'eventuale proposta alternativa, di costituire spazi pubblici o di uso pubblico ben utilizzabili e significativi per il contesto, di evitare la frammentazione degli spazi pubblici per non creare spazi residuali privi di senso urbano e suscettibili di creare luoghi insicuri, di utilizzare forme e materiali di qualità, durevoli nel tempo, di qualificare l'immagine e la funzione degli spazi a verde, diversificando le zone alberate, a giardino, a coltivo, le specie e la loro stagionalità, il ruolo ornamentale e quello di protezione dagli inquinamenti.
3. I piani attuativi che seguono le indicazioni della scheda progetto non svolgono attività di valutazione ambientale.
4. I contenuti non modificabili della scheda progetto sono la Sul complessiva (a meno che il rilievo contenuto nel piano attuativo non certifichi una Sul esistente diversa); l'altezza massima; i collegamenti viari con la viabilità principale del contesto entro il quale si colloca l'intervento e la posizione delle aree pubbliche di valenza urbana e di contributo alla qualità del contesto; la superficie complessiva delle aree pubbliche.
5. Nell'eventuale proposta alternativa, fermi restando i contenuti non modificabili del precedente comma 4, occorre che le strade di servizio siano collegate in modo funzionale alla viabilità esistente, che i percorsi pedonali e ciclabili siano collegati a percorsi analoghi esistenti all'esterno dell'ambito, che la dotazione delle aree pubbliche nella misura minima di 18 mq/abitante sia articolata in base alle esigenze sia del nuovo insediamento che delle aree contermini.

#### ***Art. 87 - Ambiti RU.n.de di ristrutturazione urbanistica con differimento di potenzialità edificatorie (decollo)***

- 1 Sono ambiti caratterizzati da edifici a destinazione produttiva dismessi nei quali è ammessa la ristrutturazione urbanistica, con cambio di destinazione d'uso, individuati nelle tavole grafiche con apposito perimetro e con le sigle RU.n.de che rimandano alle rispettive schede.
- 2 Tali ambiti sono caratterizzati da notevole densità edilizia, pertanto una parte della capacità edificatoria non può essere realizzata al loro interno. E' previsto che la Sul residua, di seguito definita, sia trasferita in apposite aree di espansione ove è ammessa la destinazione delle potenzialità edificatorie, definiti ambiti di atterraggio (C.at).
- 3 Nel piano attuativo, stabilita con apposito rilievo la Sul esistente, da essa si detrae la Sul ammessa nell'area di ristrutturazione. La Sul residua così ottenuta può essere trasferita in un ambito di atterraggio C.at.

4 Il piano attuativo che utilizza l'intera Sul esistente, ricostruendo la Sul ammessa con nuova destinazione secondo l'assetto indicato nella scheda progetto nell'ambito Ru.de, e trasferendo la Sul residua in un ambito di atterraggio C.at, è esteso a entrambi gli ambiti.

5 In alternativa, il piano attuativo può essere accompagnato da apposito atto d'obbligo contenente la rinuncia all'utilizzo della Sul residua, qualora il proponente presenti il piano attuativo limitatamente all'ambito di ristrutturazione, per realizzare unicamente gli interventi indicati nella scheda progetto.

## CAPO II - AMBITI DI ESPANSIONE DELL'AGGREGATO URBANO

### ***Art. 88 - Ambiti C.n d'espansione prevalentemente residenziale dell'aggregato urbano***

1. Ai fini della determinazione della disciplina delle trasformazioni di cui all'art. 55, comma 1, lettera b) della LR. 1/05, con i contenuti di cui all'art. 2, comma 2, parte seconda, lettere a), b), il Regolamento urbanistico individua le azioni di addizione (*Ambiti C – di espansione dell'aggregato urbano*).

2. Gli ambiti C.n sono individuati sulla cartografia con apposita perimetrazione e sigla. Per ognuno è redatta una scheda progetto allegata alle presenti norme.

3. I contenuti non modificabili della scheda progetto sono la Sul complessiva; l'altezza massima; i collegamenti viari con la viabilità principale del contesto entro il quale si colloca l'intervento e la posizione delle aree pubbliche di valenza urbana e di contributo alla qualità del contesto; la superficie complessiva delle aree pubbliche.

4. Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo, ove si deve aver cura, sia nel seguire il disegno di assetto, sia nell'eventuale proposta alternativa, di costituire spazi pubblici o di uso pubblico ben utilizzabili e significativi per il contesto, di evitare la frammentazione degli spazi pubblici per non creare spazi residuali privi di senso urbano e suscettibili di creare luoghi insicuri, di utilizzare forme e materiali di qualità, durevoli nel tempo, di qualificare l'immagine e la funzione degli spazi a verde, diversificando le zone alberate, a giardino, a coltivo, le specie e la loro stagionalità, il ruolo ornamentale e quello di protezione dagli inquinamenti.

5. Nell'eventuale proposta alternativa, fermi restando i contenuti non modificabili del precedente comma 3, occorre che le strade di servizio siano collegate in modo funzionale alla viabilità esistente, che i percorsi pedonali e ciclabili siano collegati a percorsi analoghi esistenti all'esterno dell'ambito, che la dotazione delle aree pubbliche nella misura minima di 18 mq/abitante sia articolata in base alle esigenze sia del nuovo insediamento che delle aree contermini.

6. I piani attuativi che seguono le indicazioni della scheda progetto non svolgono attività di valutazione ambientale.

### ***Art. 89 - Ambiti C.at di destinazione delle potenzialità edificatorie (atterraggio)***

1. Sono ambiti dove è previsto il trasferimento delle potenzialità edificatorie derivanti dagli ambiti RU.n.de.

2. Dette potenzialità possono avere attuazione a seguito dell'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo esteso sia all'ambito Ru.de che all'ambito C.at.

3. E' ammessa l'attuazione per stralci funzionali degli ambiti C.at perimetrati sulle tavole, a partire dalle aree più vicine all'abitato.

4. Fino all'approvazione del piano attuativo con il quale l'ambito C.at riceve le potenzialità edificatorie dall'ambito Ru.de, tutti gli ambiti C.at individuati dal presente RU hanno destinazione di "Aree da tutelare" di cui all'art... delle presenti Norme.

5. Sono date le seguenti indicazioni per l'eventuale edificazione in alcune C.at, fermo restando che tutte devono essere dotate di verdi di tutela o di schermatura in particolare sulle viabilità o per filtro verso aree contermini a diversa destinazione, e che è necessario che le strade di servizio siano collegate in modo funzionale alla viabilità esistente, che i percorsi pedonali e ciclabili siano collegati a percorsi analoghi esistenti all'esterno dell'ambito, che la dotazione delle aree pubbliche nella misura minima di 18 mq/abitante sia articolata in base alle esigenze sia del nuovo insediamento che delle aree contermini. E' prescritta l'altezza massima di tre piani fuori terra, salvo quanto diversamente specificato per le singole C.at di seguito determinate.

- C.at2 mantenimento del distacco dell'edificazione dalla strada, anche per la protezione della visuale panoramica di Certaldo Alto; i fabbricati devono avere massima altezza di due piani.
- C.at 3 l'edificazione può avvenire a stralci ma a partire dalle aree vicino alla viabilità; le aree e attrezzature pubbliche devono essere localizzate vicino alla viabilità per la più agevole accessibilità
- C.at6 mantenimento di un varco nella parte centrale dell'area per protezione delle visuali panoramiche

#### ***Art. 90 - Ambiti C.urb per nuove centralità urbane***

1 Sono ambiti destinati alla integrazione e organizzazione complessa di diverse zone di interesse generale.

2 Essi sono individuati nelle tavole grafiche di progetto con apposito perimetro e con le sigle C.urb.n che rimandano alle rispettive schede progettuali.

3 Per detti ambiti si seguiranno le indicazioni e le prescrizioni contenute nelle schede progetto.

4 E' ammessa l'attuazione per stralci funzionali.

#### ***Art. 91 - Ambiti D3.n produttivi di espansione***

**1. Individuazione e modalità di intervento.** Gli ambiti D3 sono individuati con apposita perimetrazione, sigla e numero d'ordine negli elaborati del RU.

Sono aree disponibili per lo sviluppo delle attività di impresa, e pertanto, come stabilito dal vigente Piano strutturale, rivestono un'importante funzione strategica per il Comune di Certaldo.

Gli obiettivi in essa perseguiti sono:

- offerta di spazi per la nuova edificazione a fini produttivi;
- organizzazione di tessuti urbani funzionali, tramite una maglia di spazi pubblici, viabilità pubblica, elementi vegetazionali di filtro;

- integrazione con i tessuti urbani esistenti.

L'attuazione degli interventi previsti in tali sottozone avverrà mediante la redazione di uno specifico piano attuativo sulla base degli schemi ordinatori per la viabilità di servizio e le altre aree pubbliche rappresentate nella cartografia di piano e sulla base delle indicazioni contenute nelle schede progetto.

Tutti gli interventi devono essere attuati con criteri, materiali e tecniche costruttive tali da garantire un corretto inserimento ambientale e contribuire alla qualificazione estetico funzionale delle aree pertinenziali e del più ampio contesto.

**2. Destinazioni d'uso.** In tali aree sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 15 punto 2 con eventuali integrazioni indicate nelle schede progetto.

**3. Parametri urbanistici.**

Rapporto di copertura: 60%, incrementabile del 5% per bioarchitettura.

Hmax m. 9

**4. Norme per i singoli ambiti D3.**

## **AMBITO D3.1 – ZONA DI ESPANSIONE PRODUTTIVA DI MONTEBELLO**

### Suddivisioni interne all'ambito.

L'ambito è sottoarticolato in due settori:

Settore 1 corrispondente ai lotti edificabili, alla viabilità di servizio, ai parcheggi a servizio dei lotti;

Settore 2 corrispondente alle aree verdi di tutela (nei confronti della viabilità, dei corsi d'acqua minori, degli insediamenti residenziali vicini) ed alle aree AIC.po.Pr a servizio dell'intero insediamento.

### Organizzazione funzionale

L'organizzazione funzionale si basa sulla rete viaria indicata sulla cartografia di RU. Il piano attuativo può prevedere altra viabilità integrativa per garantire l'accesso a tutti i lotti.

E' ammesso realizzare accessi diretti su Via Toscana esclusivamente nelle posizioni indicate negli allegati grafici alla scheda, per il resto l'accesso ai lotti dovrà avvenire dalla viabilità di servizio interna.

Per Via Toscana sono previsti un allargamento di ml. 2,5 (1 ml. di carreggiata + 1,5 ml. di marciapiede) e una fascia verde di schermatura di circa 3,00 ml. di larghezza e una fascia di parcheggi pubblici della larghezza di 12,00 ml. la cui realizzazione dovrà avvenire garantendo alberature e componenti vegetali tali da armonizzarsi con il verde di schermatura.

### Destinazioni possibili e unità minime

In tali aree sono ammesse le destinazioni indicate all'art. 15 punto 2 con l'aggiunta delle attività commerciali di media distribuzione che potranno essere realizzate nei lotti prospicienti a Via Toscana, in modo da valorizzare l'immagine della "strada mercato".

Nei lotti prospicienti Via Toscana potranno essere realizzate unità produttive con una superficie minima di 1000 mq. in modo da accentuare il carattere di "strada mercato", nei lotti prospicienti la



viabilità interna di servizio potranno essere realizzate unità produttive con una superficie minima di 500 mq. salvo l'accorpamento di unità produttive più piccole in corpi di fabbrica unitari.

#### Parametri urbanistici

Rapporto di copertura: 60%, incrementabile del 5% per bioarchitettura.

Hmax ml. 9

#### Standard urbanistici

La dotazione minima degli standard urbanistici è prescritta in:

Nel Settore 1:

- parcheggi pubblici in ragione del 10% della superficie complessiva della sottozona al netto della viabilità di servizio e della fascia di verde di schermatura prevista lungo la via Toscana.  
In caso di realizzazione di attività commerciali di media distribuzione di vendita dovranno essere realizzati parcheggi integrativi fino al raggiungimento dei seguenti standard di legge:
  - parcheggi pubblici nella misura stabilita dall'art. 5, punto 2, del D.I. n. 1444/68, per tale standard potranno essere computati in quota parte anche i parcheggi pubblici da realizzare;
  - parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma, della legge 24.03.1989, n. 122, maggiorata per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;
  - parcheggi per la sosta di relazione, dimensionati almeno nella misura di mq. 1,5 per ogni mq. di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura di 1 mq. per ogni mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciale.

I parcheggi di relazione potranno essere realizzati anche all'interno dei lotti in aggiunta ai parcheggi pertinenziali.

I parcheggi pubblici saranno realizzati in parte nelle aree per parcheggi (L1) indicate nella cartografia di variante e per il resto nelle aree di possibile edificazione indicate nella cartografia di variante.

Devono essere realizzati anche parcheggi utilizzabili dagli autotreni.

Nel Settore 2:

- le aree indicate nella cartografia di RU da destinare a verde di tutela e a servizi AIC.po.PR per una superficie complessiva di circa 48800 mq.  
Nelle aree destinate a servizi AIC.po.PR potranno essere realizzate aree espositive all'aperto e uffici pubblici, servizi sociali di base (sanitari, ospedalieri, scolastici, ecc.), attività ricreative e culturali e servizi per il tempo libero (compresi circoli, bar, ristoranti, ecc.) servizi espositivi, servizi alle attività produttive, di iniziativa pubblica o privata.

### **Modalità di realizzazione**

La realizzazione avviene in base a Unità Minime di Intervento (UMI) corrispondenti a parti funzionali del Settore 1 ed a parti del Settore 2 di superficie proporzionale alle prime.

Per ciascuna UMI deve essere redatto uno specifico Piano Attuativo.

Le singole UMI dovranno essere realizzate garantendo la continuità con Via Toscana, la compatibilità con le altre UMI e la piena funzionalità degli interventi previsti.

La continuità con Via Toscana e la compatibilità con le altre UMI dovranno riguardare sia la viabilità di servizio che gli impianti.

In merito agli allacciamenti necessari per lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche e per i consumi idrici ed energetici, i piani attuativi devono essere corredati dei nulla osta da parte degli Enti gestori dei servizi.

La piena funzionalità degli interventi delle singole UMI comporta la dotazione dei parcheggi pubblici nella misura del 10% della superficie complessiva della UMI al netto delle strade e della fascia di verde di schermatura lungo via Toscana.

Gli allegati grafici alla scheda riportano una suddivisione orientativa della sottozona D3a in UMI.

Soluzioni alternative possono essere proposte a condizione che sia garantito il rispetto degli standards previsti e le caratteristiche di continuità, compatibilità e funzionalità indicate in precedenza. Le soluzioni alternative sono approvate dal Consiglio Comunale, acquisito il parere della Commissione Urbanistica.

Fanno parte integrante della presente scheda gli allegati grafici che precisano i contenuti della scheda stessa.

## **SOTTOZONA D3.2 - ZONA DI ESPANSIONE PRODUTTIVA DI AVANELLA**

### **Organizzazione funzionale**

E' previsto un accesso unico sulla SR 429.

La viabilità di servizio è incentrata sulla strada individuata nella cartografia di RU, con le integrazioni necessarie per garantire l'accesso a tutti i lotti, tale viabilità dovrà avere una larghezza di 12,00ml.

I parcheggi potranno essere articolati o concentrati in posizione baricentrica all'area.

Devono essere previsti in posizione baricentrica parcheggi utilizzabili dagli autotreni.

I lotti devono avere accesso dalla viabilità interna, con esclusione di accessi diretti dalla S.R. 429.

Lungo la SR 429 è prevista una fascia di 10 ml di larghezza da destinare a verde di tutela privato; tale area deve essere mantenuta a verde alberato.

### **Destinazioni possibili**

In tali aree sono ammesse le destinazioni indicate all'art. 15, comma 2.

### **Parametri urbanistici**

Rapporto di copertura: 60%, incrementabile del 5% per bioarchitettura

Hmax ml. 9

Distanza minima della SR 429 ml. 30,00

### **Standard urbanistici**

La dotazione minima degli standard urbanistici è così stabilita:

- Aree pubbliche in ragione del 20% della superficie della sottozona al netto della viabilità, di cui almeno il 10% deve essere riservato a parcheggio.
- Cassa di espansione (area R.I.) per l'eliminazione del rischio idraulico indotto dal Borro della Giuncaia, da realizzare nell'area individuata nella cartografia di RU.

### **Modalità di realizzazione**

L'attuazione degli interventi previsti in tali sottozona avverrà mediante la redazione di specifico piano attuativo esteso a tutta l'area <D3.2>, alle aree <D4> parallele alla S.R. 429 della larghezza di ml. 10,00 ed alla fascia <VT> di Verde di Tutela privato lungo la S.R. 429 anch'essa della larghezza di ml. 10,00.

Nell'ambito del piano attuativo devono essere verificati gli allacciamenti alle reti pubbliche necessari per lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche e per i consumi idrici ed energetici. I relativi progetti dovranno essere corredati dei nulla osta da parte degli Enti gestori dei servizi.

### **Art. 92 - CC.PR Centri commerciali di progetto**

1. Il nuovo Centro commerciale è ubicato lungo Viale Matteotti, individuato con specifica perimetrazione e sigla nella cartografia di RU, destinato alla realizzazione di una media struttura commerciale, o di una grande struttura nel caso di trasferimento e ampliamento di altre medie strutture di vendita presenti sul territorio comunale.
2. L'attuazione degli interventi previsti è subordinata all'approvazione di specifico piano attuativo, secondo le indicazioni della scheda progetto.
3. In merito alle articolazioni ed alle caratteristiche funzionali dei parcheggi si richiamano le precisazioni del Regolamento Regionale n. 4/99 di attuazione della l.r. sul commercio, relative al progetto delle aree di sosta:
  - differenziazione tra le varie aree di parcheggio (utenti, personale, servizio, carico e scarico merci)
  - transito dei veicoli distante dall'edificio e in particolare dall'accesso dell'edificio
  - percorsi pedonali protetti
  - il percorso di accesso al parcheggio deve essere segnalato chiaramente dalla viabilità principale
  - assenza di barriere architettoniche e posti riservati ai portatori di handicap (1 ogni 50 secondo il DM 236/89)
  - spazi appositi per mezzi di servizio/soccorso
  - depositi carrelli facilmente raggiungibili

- obbligatorietà della manutenzione, pulizia, agibilità ed efficienza in tutte le condizioni metereologiche
  - le aree di parcheggio esterne in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura di 1 albero ogni 80 mq. di parcheggio.
4. La realizzazione della nuova struttura commerciale di media o di grande distribuzione è subordinata alla contestuale realizzazione della strada di collegamento e del parcheggio riportati nella scheda progetto.

### CAPO III - AMBITI DI RIORGANIZZAZIONE NEL TERRITORIO RURALE

#### *Art. 93 - Ambiti Ru.de in territorio rurale*

1. E' individuato un ambito di ristrutturazione indicato con sigla '**RU.19.de**' posta sull'edificio, le cui caratteristiche sono illustrate nella relativa scheda progetto.
2. L'intervento, di demolizione e ricostruzione con destinazione residenziale, è soggetto a piano attuativo.
3. Il piano attuativo, oltre agli elaborati definiti per legge e dal REC, deve contenere la valutazione integrata comprensiva della valutazione ambientale, il rilievo della Sul esistente, il perimetro dell'area complessiva di intervento.
4. E' ammessa una Sul complessiva di riedificazione pari a 3.500 mq.
5. Nel piano attuativo, stabilita con apposito rilievo la Sul esistente, da essa si detrae la Sul ammessa nell'area di ristrutturazione. La Sul residua così ottenuta può essere trasferita in un ambito di atterraggio C.at.
6. Il piano attuativo che utilizza l'intera Sul esistente, ricostruendo la Sul determinata al precedente comma 4, e trasferendo la Sul residua in un ambito di atterraggio C.at, è esteso a entrambi gli ambiti.
7. In alternativa, il piano attuativo può essere accompagnato da apposito atto d'obbligo contenente la rinuncia all'utilizzo della Sul residua, qualora il proponente presenti il piano attuativo limitatamente all'ambito di ristrutturazione, per realizzare unicamente la Sul determinata al precedente comma 4.
8. L'assetto insediativo di nuovo impianto deve portare a un nucleo con le caratteristiche tipiche dei nuclei esistenti lungo la viabilità verso Fiano.
9. Sono prescritti:
  - l'indice fondiario pari a 0,25,
  - l'altezza massima di due piani fuori terra,
  - il reperimento degli standard minimi pari a 18 mq per abitante,
  - l'utilizzo di tipologie edilizie, materiali, coloriture, sistemazioni ambientali che ne permettano il corretto inserimento nel contesto, del quale dovrà condividere la struttura insediativa dei nuclei lungo strada in territorio rurale,
  - il rispetto dei criteri stabiliti dalle presenti Norme per la nuova edificazione in territorio rurale.

## **CAPO IV - EDIFICI E SPAZI PUBBLICI O DI INTERESSE COMUNE DI PROGETTO**

### **Art. 94 - Decadenza e reiterazione**

1. Le previsioni delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria non realizzate nel quinquennio successivo all'approvazione del Regolamento urbanistico possono essere reiterate con variante o nel Regolamento urbanistico successivo in considerazione della loro essenzialità ai fini della riqualificazione degli insediamenti esistenti

### **Art. 95 - Attrezzature di interesse comune di progetto**

1. Il Regolamento Urbanistico individua le seguenti aree destinate alla realizzazione di attrezzature di interesse comune:

- AIC.PR.po – aree per attrezzature di interesse comune polivalenti individuate nelle schede progetto relative alle sottozone D3.1 e D2.5;
- AIC.PR.re1 – area per attrezzature religiose individuata nella scheda progetto C.urb.1.4;
- AIC.PR.re2 – area per attrezzature religiose individuata nella tavola 1 “Territorio Rurale e Utoe” in scala 1:10.000.

2. Nella sottozona AIC.PR.re2 è consentita, sulla base di un progetto unitario esteso a tutta l'area e di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, la realizzazione di attrezzature per il culto nei limiti delle quantità e delle prescrizioni seguenti:

- oltre al recupero degli edifici esistenti alla data di adozione del presente RU, per i quali sono ammessi il cambio di destinazione d'uso in rapporto alle funzioni assegnate e le opere di ristrutturazione edilizia R3, ferma restando la attuale consistenza planimetrica e volumetrica, è consentita la realizzazione di nuovi volumi fino a MC/MQ 0,5 per un'altezza massima di ML 15,00, con esclusione di eventuali torri campanarie per le quali è ammessa un'altezza non superiore a ML 30.
- la destinazione residenziale è ammessa esclusivamente in funzione delle attività religiose previste. Non è consentita pertanto la costruzione di residenze che non siano strettamente adibite all'alloggio del personale religioso della comunità che opera stabilmente in loco.

Gli interventi di cui sopra non costituiscono opere di urbanizzazione secondaria.

Il progetto dovrà contenere, oltre alle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici di nuova edificazione e alle indicazioni per il recupero di quelli esistenti, il sistema degli interventi di urbanizzazione primaria, la destinazione e le modalità di utilizzazione di tutte le aree libere, la individuazione delle superfici e dei manufatti da cedere all'Amministrazione Comunale, gli interventi finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione del contesto ambientale, con particolare riguardo alla difesa del suolo e alla struttura del verde. Dovrà inoltre contenere tutte le indicazioni riguardanti le tecniche costruttive adottate, l'uso dei materiali, gli apparati tecnologici e impiantistici previsti.

3. Ove siano puntualmente previste, all'esterno dei comparti, gli interventi per la realizzazione di AIC si attuano per intervento edilizio diretto, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste.

### **Art. 96 - Verde urbano pubblico di progetto**

1. Il RU individua aree di verde urbano pubblico di progetto.

2. Le caratteristiche delle aree a verde pubblico sono quelle descritte all'art.56 delle presenti Norme.

3. Ove siano previste entro i comparti, in applicazione del metodo di perequazione e di compensazione definito dalle presenti Norme, al momento della presentazione di un progetto di comparto, il privato può proporre, in alternativa o in aggiunta a quanto disposto nella relativa scheda progetto, la realizzazione o il pagamento della spesa per la realizzazione di verde pubblico o parcheggi pubblici, se, in quanto nelle vicinanze, risultino migliorativi della funzionalità dell'intervento.

#### **Art. 97 - Parcheggi pubblici di progetto**

1. Per la realizzazione di qualsiasi tipo di intervento relativo alle varie destinazioni d'uso suddette è prescritto il reperimento del fabbisogno per parcheggi pubblici e/o privati, secondo le quantità seguenti, salvo quanto eventualmente specificato per singoli interventi:

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Tipo di intervento</b>	<b>Parcheggi privati</b>	<b>Parcheggi pubblici</b>
Residenziale	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	Un posto auto per ogni nuova unità immobiliare con Sul fino a 55 mq, due posti auto per le unità con Sul superiore	1 mq/10 mq di sul
Industriale e artigianale	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	4.50 mq/10 mq di sul L. 122/1989	2 mq/10 mq di sul
Commerciale in esercizi di vicinato	Nuova edificazione	3.50 mq/10 mq di sul (L. 122/1989)- "sosta stanziale"	da 4mq a 8mq/10 mq di sul (D.M. 1444/1968) + 10 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in medie strutture di vendita	Nuova edificazione	3.50 mq/10 mq di sul (L. 122/1989) - "sosta stanziale"	da 4mq a 8mq /10 mq di sul (D.M. 1444/1968) + 15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in grandi strutture di vendita Centri commerciali	Nuova edificazione	4.50 mq/10 mq di sul (L. 122/1989) - "sosta stanziale"	da 4mq a 8mq /10 mq di sul (D.M. 1444/1968) + 20 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in esercizi di vicinato	Ristrutturazione urbanistica	3.50 mq/10 mq di sul (L. 122/1989) - "sosta stanziale"	da 4mq a 8mq /10 mq di sul (D.M. 1444/1968) o 15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in medie strutture di vendita	Ristrutturazione urbanistica	3.50 mq/10 mq di sul (L. 122/1989) - "sosta stanziale"	da 4mq a 8mq /10 mq di sul (D.M. 1444/1968) o 20mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in grandi strutture di	Ristrutturazione urbanistica	4.50 mq/10 mq di sul (L.122/1989)-	da 4mq a 8mq /10 mq di sul (D.M. 1444/1968) o

Centri commerciali		"sosta stanziatale"	20mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in esercizi di vicinato	Ristrutturazione edilizia Modifica destinazione d'uso		10 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione" (*)
Commerciale in esercizi di vicinato	Ristrutturazione edilizia Modifica destinazione d'uso (con ampliamenti di nuova edificazione)	3.50 mq/10 mq di sul (L. 122/1989) - "sosta stanziatale" per la parte di nuova edificazione	10 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione" (*)
Commerciale in medie strutture di vendita fino a 500 mq di superficie di vendita	Ristrutturazione edilizia Modifica destinazione d'uso		15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione" (*)
Commerciale in medie strutture di vendita fino a 500 mq di superficie di vendita	Ristrutturazione edilizia Modifica destinazione d'uso (con ampliamenti di nuova edificazione)	3.50 mq/10 mq di sul (L. 122/1989) - "sosta stanziatale" per la parte di nuova edificazione	15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione" (*)
Commerciale in medie strutture di vendita oltre i 500 mq di superficie di vendita	Ristrutturazione edilizia Modifica destinazione d'uso		15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in medie strutture di vendita oltre i 500 mq di superficie di vendita	Ristrutturazione edilizia Modifica destinazione d'uso (con ampliamenti di nuova edificazione)	3.50 mq/10 mq di sul (L. 122/1989) - "sosta stanziatale" per la parte di nuova edificazione	15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Turistico ricettivo		Un posto auto per ogni camera e/o unità residenziale-turistico-ricettiva2 * 1 mq/10 mc dei volumi dei servizi	2 mq/10 mq di sul (D.M. 1444/1968)
Campeggi		3.00 mq/10 mq di sul (L. 122/1989)	1 posto auto per ogni piazzola
Direzionale	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	3.50 mq/10 mq di sul (L. 122/1989)	da 4 mq a 8 mq/10 mq di sul (D.M. 1444/1968)

2. I parcheggi per la "sosta di relazione" relativi alla destinazione d'uso commerciale dovranno essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o

---

\* E' ammessa la deroga a tali parametri, previa dimostrazione dell'esistenza, o della previsione di futura realizzazione, di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze, collegabili pedonalmente all'attività commerciale o turistico ricettiva da insediare.

edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

3. Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la "sosta stanziale" possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali, tranne nel caso in cui esse siano destinate o destinabili a tale uso senza compromettere la funzionalità del transito.

4. Le aree destinate a parcheggi di superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio, fatte salve situazioni dimostrate ove questo non sia possibile, anche per ragioni di tutela storica e ambientale, nel qual caso saranno utilizzate sistemazioni compatibili, ad arbusti, cespugli e simili, o qualora siano previsti parcheggi interrati sotto a tali aree.

5. La pavimentazione delle aree a parcheggio deve essere drenante.

### ***Art. 98 - Piste ciclabili e percorsi pedonali di progetto***

1. I percorsi pedonali e ciclabili sono indicati nelle tavole grafiche e nelle schede progettuali. In sede di approvazione dei progetti il Comune può operare la scelta del tipo del percorso fra pedonale e ciclabile o pedociclabile.

2. Dove non siano già indicati, nuovi percorsi pedonali possono essere individuati da apposito piano di settore con i seguenti criteri:

- collegamento tra strutture scolastiche, sportive, civiche, aree verdi, ecc., in modo da costituire un sistema di relazione tra gli spazi pubblici;
- presenza lungo i percorsi di edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale, corsi d'acqua, elementi vegetazionali.

3. Nel caso di percorsi pedonali in aree non edificate valgono i seguenti criteri:

- utilizzo di tracciati storici esistenti o abbandonati;
- attraversamento marginale di campi, di proprietà, su segni del terreno già individuabili;
- la realizzazione dei percorsi pedonali deve essere attuata con il criterio dell'intervento leggero. Ciò implica un miglioramento del fondo stradale e/o di un suo adeguamento con la realizzazione di un manto in materiale permeabile (ciottoli, porfido, ecc.) e la sua delimitazione attraverso bordi e cordoli.

Gli spazi ed i percorsi pedonali dovranno soddisfare le condizioni di accessibilità di cui alla Legge n. 13/89.

4. Nel caso i tracciati interessino proprietà private l'Amministrazione potrà provvedere all'esproprio o a convenzioni per definire servitù.

5. Disposizioni particolari definiranno le modalità per impedire l'accesso agli autoveicoli, la protezione dei percorsi in sede mista, le pavimentazioni e le alberature e le attrezzature di corredo.

6. Il progetto deve prevedere, inoltre, la segnaletica, naturale e artificiale, atta a sottolineare la natura dei percorsi stessi, marcati dalla presenza di essenze e alberature che ne definiscano meglio il tracciato e il luogo dove conducono.



## CAPO V - INFRASTRUTTURE DI PROGETTO

### **Art. 99 - Viabilità di progetto**

1. Il RU individua la rete della viabilità comunale e sovracomunale di progetto, comprendente, oltre alle sedi viarie, anche gli spazi accessori, e quelli per lo scambio fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati. le aree pubbliche, di uso pubblico o a destinazione pubblica.
2. In queste aree l'intervento per la realizzazione delle previsioni spetta esclusivamente alle amministrazioni Pubbliche o ai privati a scomputo oneri di urbanizzazione e si attua per intervento diretto; qualora si tratti di strade individuate all'interno di comparti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi, sarà disciplinato in apposita convenzione.
3. I tracciati di progetto individuati nelle tavole del RU hanno carattere prescrittivo e possono essere modificati solo per soddisfare esigenze derivanti da valutazioni di impatto ambientale e/o di diverso assetto urbanistico o solo al fine di migliorare l'inserimento delle strade nell'ambiente circostante.
4. La progettazione dei tracciati deve altresì attenersi al criterio di riduzione dell'inquinamento acustico e dell'impatto visivo dei tracciati.
5. Le strade extraurbane principali e le strade extraurbane secondarie, di nuova costruzione o da ristrutturare, nonché le strade extraurbane locali e le strade vicinali o poderali o interpoderali o di bonifica, in occasione della loro realizzazione o delle trasformazioni eccedenti l'ordinaria manutenzione, dovranno essere dotate di sottopassi per consentire il transito della microfauna, nei punti in cui incrocino corridoi ecologici e comunque a distanze non inferiori a 300 metri l'uno dall'altro.
6. Qualunque nuova realizzazione di strade in area urbana deve accompagnarsi alla messa in opera di tutti i dispositivi di mitigazione degli impatti possibili in rapporto alle condizioni di assetto locale
7. Modifiche di modesta entità o comunque all'interno delle fasce di rispetto non costituiscono variante.
8. Lo scostamento dai corridoi infrastrutturali o dalla viabilità di progetto come tracciati negli elaborati del presente RU è ammesso solo se ne sia dimostrato il carattere migliorativo.
9. Le porzioni di aree residue dopo l'esecuzione delle opere avranno la destinazione d'uso delle zone limitrofe.
10. Per ogni tipo di intervento deve essere acquisito il preventivo parere/nulla-osta degli Enti preposti alla gestione delle strade.

## CAPO VI - ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE DI PROGETTO

### **Art. 100 - F.fe.PR - Parco fluviale dell'Elsa**

1. L'ambito è assoggettato ad apposito piano attuativo.
2. Fino all'approvazione di detto piano, sono vietate nuove costruzioni di qualsiasi tipo e dimensione, alterazioni del suolo, nuove infrastrutture, impianti, reti energetiche e di

telecomunicazione; sono ammessi unicamente i manufatti precari per la conduzione di fondi agricoli per l'autoconsumo.

***Art. 101 - Ambito DEI      Discarica di San Martino a Maiano***

1. Individuata nella tavola 2 in scala 1:10.000 "territorio rurale e utoe", l'area è destinata allo smaltimento e al trattamento dei rifiuti solidi urbani e assimilabili, ai sensi della normativa vigente in materia.
2. Al momento dell'esaurimento della sua funzione, l'area deve essere ripristinata ai sensi della legislazione vigente in materia di bonifica, in armonia con il contesto ambientale e il paesaggio circostante.

***Art. 102 - Attrezzature sportive private di uso pubblico***

1. E' individuato un complesso sportivo privato a d uso pubblico per attività ippiche, la cui attuazione, in corso, è regolata da apposito piano, vigente.
2. La convenzione è stata stipulata in data 22.01.2003.
3. Il presente RU conferma tale previsione, in corso di realizzazione, con rinvio alle norme del piano e alla convenzione sopra richiamata.
4. E' individuata un'area per attività di pesca e attività equestri, ove sono ammessi interventi di adeguamento e riqualificazione.

## **TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **CAPO I - INTERVENTI E PIANI ATTUATIVI FATTI SALVI**

#### ***Art. 103 - Piani attuativi approvati, progetti e titoli abilitativi rilasciati o in itinere***

1. Sono fatti salvi e hanno corso i piani attuativi, i progetti esecutivi, approvati, convenzionati, rilasciati o che abbiano ottenuto un assenso dalla Commissione urbanistica o della Commissione edilizia comunale prima dell'adozione del presente Regolamento urbanistico.
2. Le varianti sostanziali a tali strumenti e titoli abilitativi devono conformarsi alle disposizioni del presente Regolamento urbanistico.

### **CAPO II - POTERI DI DEROGA**

#### ***Art. 104 - Poteri di deroga***

1. I poteri di deroga al Regolamento urbanistico sono esercitabili esclusivamente nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 54, comma 1, lettere a) e b) della LR. 1/05.