



# REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

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



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

**IL SINDACO**  
*DOTT. GIACOMO CUCINI*

**PROGETTISTA DEL R.U.**  
*ARCH. SILVIA VIVIANI*

**PROGETTISTA VARIANTE**  
*ARCH. CARLO VANNI*

**COLLABORATORI**  
*GEOM. MARIAROSA CANTINI*  
*DOTT.SSA SILVIA SANTINI*

**REGOLAMENTO URBANISTICO**  
Approvato con Delibera n° 105/CC/20.12.2010

**VARIANTE N° 1**  
Approvata con Delibera n° 23/CC/29.04.2013

**VARIANTE N° 2**  
Approvata con Delibera n° 5/CC/27.02.2014

**VARIANTE N°3**  
Adottata con Delibera n° 11/CC/07.04.2014  
Approvata con Delibera n° /CC/

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

aggiornamenti  
**MODIFICATA A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO  
DI OSSERVAZIONI**

NOVEMBRE 2014

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - VALIDITÀ, CONTENUTI, ATTUAZIONE  
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

*Art. 1 - Natura del Regolamento urbanistico*

*Art. 2 - Ambito di applicazione, contenuti*

*Art. 3 - Efficacia e validità*

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

*Art. 5 - Attuazione*

*Art. 6 - Varianti al Regolamento urbanistico*

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

*Art. 8 - Elaborati che costituiscono il Regolamento urbanistico*

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

CAPO II - VALUTAZIONE

*Art. 10 - Attività di valutazione*

*Art. 11 - Monitoraggio e aggiornamento*

CAPO III - PIANIFICAZIONE COMUNALE DI SETTORE

*Art. 12 - Disciplina delle funzioni*

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

TITOLO II - NORME TECNICHE

CAPO I - DEFINIZIONI E CRITERI

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

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

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

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

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

*Art. 19 - Classificazione degli interventi di edilizi – interventi di Manutenzione – Restauro e risanamento conservativo - Ristrutturazione edilizia – Sostituzione edilizia*

*Art. 20 - Ristrutturazione urbanistica*

*Art. 21 - Frazionamenti e accorpamenti*

*Art. 22 - Ruderì*

*Art. 23 - Manufatti condonati*

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

*Art. 25 - Opere pertinenziali – Piscine, Campi da tennis, Campi da calcetto, Autorimesse*

*Art. 26 - Nuova edificazione*

*Art. 27 - Perequazione, compensazione, edilizia residenziale sociale*

CAPO II - REGOLE DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA.

*Art. 28 - Regole generali*

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

*Art. 30 - Le Unità di Paesaggio*

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

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

*Art. 32 - Modifiche del suolo*

*Art. 33 - Norme generali di fattibilità*

TITOLO III - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

CAPO I - SISTEMA INSEDIATIVO

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

CAPO II - AMBITI URBANI

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

*Art. 36 - Requisiti di sostenibilità ambientale*

*Art. 37 - Individuazione delle sottozone in ambito urbano*

*Art. 38 - Zone A – Centri storici*

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

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

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

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

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

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

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

*Art. 46 - CC Centri commerciali e/o direzionali*

*Art. 47 - IDC - Impianti distribuzione carburanti*

*Art. 48 - Aree destinate ad opere di regimazione idraulica*

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

CAPO III - EDIFICI E AREE DI INTERESSE O INCONGRUI

*Art. 49 - Edifici vincolati ai sensi del D. Lgs 22/01/2004 n. 42 (notificati o assimilati) - Classe A*

*Art. 50 - Edifici di interesse*

*Art. 51 - Aree da tutelare*

*Art. 52 - Fasce di rispetto*

CAPO IV - EDIFICI E SPAZI PUBBLICI O DI INTERESSE COMUNE

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

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

*Art. 55 - Parcheggi pubblici esistenti PP*

*Art. 56 - Verde urbano pubblico VP*

*Art. 57 - Attrezzature scolastiche esistenti*

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

CAPO V - ATTREZZATURE, SERVIZI E SPAZI DI INTERESSE GENERALE

*Art. 59 - Zone F*

*Art. 60 - Zone ferroviarie*

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

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

CAPO VI - TERRITORIO RURALE

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

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

*Art.65 - Frazionamenti di Aziende Agricole*

*Art. 66 - Aree di recupero e restauro ambientale*

*Art. 67 - Opere pertinenziali*

*Art. 68 - Opere di sistemazione ambientale*

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

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

*Art. 71 - Attività turistico – ricettive e di ristorazione esistenti e ambito <G0> campeggio esistente*

*Art. 72 - Nuove attività turistico – ricettive e ampliamenti alle attività turistiche-ricettive esistenti*

*Art. 73 - Nuovi edifici rurali*

*Art. 74 - Annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari e eccedenti le capacità produttive aziendali di cui all'art 41, comma 7 L.R. 1/2005 e art. 5 D.P.G.R. n. 5/R del 09/02/2007 e s.m.i.*

*Art. 75 - Manufatti precari, serre, annessi agricoli minori*

*Art. 76 - Strutture per maneggi*

*Art. 77 - Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale*

*Art. 78 - Annessi agricoli per attività di autoconsumo di cui all'art. 6 del DPGR 9 febbraio 2007, n. 5/R e s.m.i.*

*Art. 79 - Recinzioni*

*Art. 80 - Realizzazione di linee, cabine elettriche e impianti di radiocomunicazione*

*Art. 81 - Impianti per l'utilizzo di fonti rinnovabili a fini energetici*

*Art. 82 - Vigilanza sugli interventi nelle aree agricole*

*Art. 83 - Disciplina delle Sottozone E*

*Art. 84 - D5 Attività produttive non agricole in zona E*

*Art. 85 - Ambiti DM per depositi di materiali e merci*

#### TITOLO IV - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

##### CAPO I - AMBITI DI RIORGANIZZAZIONE URBANA

*Art. 86 - Ambiti RU.n di ristrutturazione urbanistica*

*Art.87 - Ambiti RU.n.de di ristrutturazione urbanistica con prevalente differimento di potenzialità edificatorie (decollo)*

##### CAPO II - AMBITI DI ESPANSIONE DELL'AGGREGATO URBANO

*Art. 88 - Ambiti C.n d'espansione prevalentemente residenziale dell'aggregato urbano*

*Art. 89 - Ambiti C.at di destinazione delle potenzialità edificatorie (atterraggio)*

*Art. 90 - Ambiti C.urb per nuove centralità urbane*

*Art. 91 - Ambiti D3.n produttivi di espansione*

*Art. 92 - CC.PR Centri commerciali di progetto*

##### CAPO III - AMBITI DI RIORGANIZZAZIONE NEL TERRITORIO RURALE

*Art. 93 - Ambiti Ru.n.de in territorio rurale*

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

*Art. 94 - Decadenza e reiterazione*

*Art. 95 - Attrezzature di interesse comune di progetto*

*Art. 96 - Verde urbano pubblico di progetto*

*Art. 97 - Parcheggi privati e pubblici di progetto*

*Art. 98 - Piste ciclabili e percorsi pedonali di progetto*

##### CAPO V - INFRASTRUTTURE DI PROGETTO

*Art. 99 - Viabilità di progetto*

##### CAPO VI - ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE DI PROGETTO

*Art. 100 - F2.fe.PR - Parco fluviale dell'Elsa*

*Art. 101 - Ambito DE1 Discarica di San Martino a Maiano*

*Art. 102 - Attrezzature sportive private di uso pubblico - AIC.sp.1 Santa Cristina*

#### 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*

##### CAPO II - POTERI DI DEROGA

*Art. 104 - Poteri di deroga*

##### CAPO III - DISPOSIZIONI SPECIALI

*Art. 105 - Aree bianche presenti nel territorio aperto*

**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**

1) 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 3), 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 4), le destinazioni d'uso ammissibili per singoli edifici, complessi edilizi, aree di addizione e di riorganizzazione dei tessuti urbanistici.

2) 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.

3) 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.

### *c) Parametri e definizioni*

#### *c.1) Parametri per gli interventi di trasformazione e nuova costruzione*

Di seguito si definiscono i parametri da utilizzare esclusivamente per gli interventi di:

- nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica previsti dalle schede progetto del presente RU;
- ristrutturazione urbanistica di ex edifici produttivi inclusi all'interno di ambiti a destinazione residenziale
- nuova costruzione nelle zone agricole a seguito di approvazione di P.A.M.A.A. ;
- ristrutturazione urbanistica, previsti dal punto 2 comma 5 e dal punto 4 comma 4 dell'articolo 70 del presente RU.
- nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica negli ambiti a destinazione produttiva.

#### **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 (Sa)**

È la superficie dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, avente funzioni di servizio.

Essa è costituita da:

- a) balconi e terrazze, aventi aggetto non superiore a ml 2,00 dalle pareti esterne del fabbricato. Le logge con il lato minore non superiore a ml 2,00, intendendosi per logge le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due lati dalle pareti esterne dello stesso. Balconi con aggetto superiore a ml 2,00 e logge con il lato minore superiore a ml 2,00 sono integralmente comprese nel calcolo della Sul;
- b) porticati, pilotis 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 di progetto, e con una superficie massima di mq 30 per l'intero edificio;
- d) I volumi tecnici, ossia quei manufatti in genere finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza.

I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio.

Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche, vani caldaia, locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali

macchine; cisterne e serbatoi idrici; abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura; serre solari; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive.

La loro realizzazione non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico e deve rispettare tutte le altre norme urbanistiche ed edilizie vigenti, con particolare riguardo al rispetto delle distanze dai confini, delle altezze e dei distacchi.

Nelle zone vincolate ai sensi della Parte terza "Beni Paesaggistici" del D. Lgs. 42/2004, i volumi tecnici concorrono alla determinazione della SUL.

- e) androni ed altri vani ingresso condominiali aventi autonomia fisica e funzionale;
- f) vani scala e vani ascensore condominiali.

La superficie del vano scala e del vano ascensore non costituisce superficie accessoria, ma superficie utile lorda, in tutti gli altri casi.

Le proiezioni orizzontali delle scale interne ai vani abitabili sono parte della superficie utile lorda.

Relativamente al vano scale, tale superficie dovrà essere inclusa nella SUL di ogni piano abitabile ad esclusione dell'ultimo piano.

Relativamente al vano degli ascensori, tale superficie dovrà essere computata esclusivamente una sola volta nella SUL dei locali abitabili;

- g) piano seminterrato che non ecceda dalla superficie coperta (Sc) 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 ; , in tal caso è ammessa la realizzazione di una scala esterna di collegamento con le aree pertinenziali, a condizione che la rampa si sviluppi in aderenza al paramento murario dell'edificio con una larghezza massima di ml 1,00.

Piano seminterrato destinato ad autorimessa pertinenziale, che non ecceda dal perimetro dalla superficie coperta (Sc) dell'edificio fuori terra, 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 (ad eccezione di porzione del fronte di accesso alle autorimesse), realizzato nel rispetto dalla legge n. 122/89 e successive modificazioni, purché l'altezza interna netta non superi superiore a m. 2,40 .

- h) piano completamente interrato purché non eccedente la superficie coperta (Sc), con altezza interna netta non superiore a m. 2,40.

Piano completamente interrato destinato ad autorimessa pertinenziale, anche eccedente la superficie coperta (Sc), realizzato nel rispetto dalla legge n. 122/89 e successive modificazioni, con altezza interna netta non superiore a m. 2,40 (Autorimesse con altezze maggiori sono escluse dal calcolo della Sul solo nei casi in cui la maggiore altezza si renda necessaria per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza). In tal caso per piano interrato si intende esclusivamente quella parte di fabbricato la cui altezza, da pavimento ad intradosso solaio, si sviluppa interamente al di sotto della quota di campagna esistente, o di progetto nel caso di intervento di sbancamento, e abbia un fronte libero esterno (per l'accesso dei mezzi) di una superficie massima di 18 mq.

Si tratterà comunque di volume interrato anche nel caso in cui, al fine del rispetto della normativa antincendio, sarà necessario prevedere più di un accesso e quindi avere un fronte

libero di superficie maggiore;

Piano completamente interrato facente parte di edifici pubblici.

- i) parcheggi coperti interrati, anche oltre il primo livello completamente interrato;
- j) parcheggi coperti fuori terra (situati ai piani terra degli edifici), purché l'altezza interna netta non superi m. 2,40 e purché non eccedente la superficie coperta (Sc), realizzati nel rispetto dalla legge n. 122/89 e successive modificazioni.

Qualora in luogo di parcheggi coperti sia prevista la realizzazione di locali accessori, la superficie di questi non costituirà superficie accessoria ma SUL da computare al 50%;

Nei casi sopra descritti, con la realizzazione di detti locali, si addiverrà alla creazione di un piano dell'edificio che dovrà di fatto essere ammesso dalla scheda progetto di riferimento.

- k) piani sottotetto o parti di essi, sottostanti coperture a falde inclinate, aventi:
  - a) una altezza massima in gronda di 0,60 ml, misurata all'interno del sottotetto;
  - b) una inclinazione non superiore al 33%;
  - c) un'altezza media minore o uguale a ml. 2,40 riferita all'intero piano.

Sono comunque calcolate come SUL le eventuali porzioni che presentano altezza pari o superiore a ml. 2,70;

- l) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm, i sistemi bioclimatici (pareti ventilate, rivestimenti a cappotto, etc.) capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico- costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

Nel caso di interventi dimensionati in termini di SUL si dovrà provvedere alla individuazione del volume virtuale (VV) del nuovo edificio.

Il volume virtuale (VV), da considerare ai fini della determinazione degli oneri concessori, degli spazi per parcheggi e di ogni altra verifica che il presente Regolamento, od altre norme vigenti prescrivano con riferimento al volume della costruzione, è dato dalla somma dei prodotti delle singole superfici utili lorde (SUL) per una altezza virtuale (Hv) considerata pari a ml. 3.00 per tutte le destinazioni d'uso.

### **Superficie coperta (Sc)**

Di seguito viene definito il parametro della superficie coperta (Sc) da utilizzare in relazione a:

- interventi di nuova costruzione ed ampliamento previsti negli ambiti a destinazione produttiva;
- le aree per le quali tale parametro è previsto dalla specifica scheda progetto.

Per superficie coperta (Sc) si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalla superficie esterna delle mura perimetrali, esclusi: i porticati non computati come superficie utile lorda, i balconi, le gronde, e gli oggetti ornamentali.

### ***c.2) parametri per gli interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente***

Relativamente agli interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente questi dovranno essere attuati nel rispetto del volume legittimo secondo i parametri contenuti nel vigente regolamento edilizio.



Qualora su detti manufatti siano ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali e volumetriche, quantificate in termini di SUL dalle presenti norme, questi potranno portare alla realizzazione di ampliamenti delle cubature esistenti, previa creazione di nuovi locali aventi altezze interne coincidenti con l'altezza dell'unità immobiliare interessata dall'ampliamento, comunque non superiori a ml 3,00.

### **Volumi tecnici**

Si definiscono volumi tecnici i manufatti in genere finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza.

I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio.

Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche, vani caldaia, locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici; abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura; serre solari; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive.

La loro realizzazione non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico e deve rispettare tutte le altre norme urbanistiche ed edilizie vigenti, con particolare riguardo al rispetto delle distanze dai confini, delle altezze e dei distacchi.

Nelle zone vincolate ai sensi della Parte terza "Beni Paesaggistici" del D. Lgs. 42/2004, i volumi tecnici concorrono alla determinazione della superficie coperta e del volume.

### **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, residenze d'epoca e bed and breakfast, nonché i locali a servizio delle abitazioni (garage, magazzini, depositi, ecc).

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

- 2.01 attività industriali o artigianali e rispettivi uffici;
- 2.02 attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici;
- 2.03 attività artigianali di servizio in funzione della residenza;
- 2.04 stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all'aperto o al coperto) connesso all'attività esistente;
- 2.05 esposizione e commercializzazione di merci e materiali di autoproduzione e rispettivi uffici;
- 2.06 produzione di energia fotovoltaica;
- 2.07 artigiani alimentari che effettuano vendita per asporto e somministrazione non assistita (gelateria, pizzerie a taglio, gastronomie, rosticcerie);
- 2.8 forni di panificazione;
- 2.9 servizi per la persona: lavanderie (nel caso di attività che scaricano reflui assimilati ad acque domestiche di cui alla tab. <1>, all. <2> del regolamento regionale 46/r/2008, acconciatori (parrucchieri, barbieri), estetisti (ivi compresi laboratori di tatuaggi e piercing), centri benessere;
- 2.10 lavanderie industriali (nel caso di attività che scaricano reflui non assimilati ad acque domestiche di cui alla tabella <1> all. <2> del regolamento regionale 46/r/2008);
- 2.11 toilette per animali;
- 2.12 palestre;
- 2.13 scuole di ballo;
- 2.14 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.
- 2.15 magazzini e aree per il rimessaggio di veicoli (biciclette, ciclomotori, autoveicoli, autocarri, autobus, camper, roulotte, natanti e attrezzature balneari).

#### **3. COMMERCIALE**

- 3.01 Alimentare
- 3.01.01 grande e media struttura di vendita, compresi i centri commerciali
- 3.01.02 esercizi di vicinato

- 3.01.03 vendita non assistita mediante un insieme di distributori automatici di prodotti alimentari
- 3.02 Non alimentare
- 3.02.01 grande e media struttura di vendita
- 3.02.02 esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio, e 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, quando sia prevalente l'attività di vendita di prodotti non di propria produzione.  
Noleggio di: supporti registrati audio, video e videogiochi.
- 3.02.03 farmacie e parafarmacie
- 3.02.04 esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti
- 3.03 somministrazione di alimenti e bevande, nonché artigiani alimentari che effettuano vendita per asporto e somministrazione non assistita (gelateria, pizzerie a taglio, gastronomie, rosticcerie, forni) quando sia prevalente l'attività di vendita di prodotti non di propria produzione
- 3.04 luoghi di intrattenimento: sale da ballo, discoteche, night-club, bowling
- 3.05 distributori di carburante.
- 3.06 sale cinematografiche e teatri
- 3.07 lavanderie a gettoni
- 3.08 vendita non assistita mediante un insieme di distributori automatici di prodotti non alimentari

#### 4. TURISTICO-RICETTIVA

- 4.01 albergo, motel, villaggio albergo
- 4.02 residenze turistico alberghiere
- 4.03 case per ferie
- 4.04 ostelli per la gioventù
- 4.05 campeggi, area di sosta per camper

#### 5. DIREZIONALE

- 5.01 Servizi professionali ed imprenditoriali: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione, servizi di vigilanza e investigazione, banche, agenzie immobiliari;
- 5.02 agenzie di viaggio
- 5.03 servizi di comunicazione, internet point
- 5.04 agenzie di scommesse, sale giochi, (anche quando associate ad attività commerciali)
- 5.05 Strutture sanitarie e casa di cura private, poliambulatori e ambulatori privati e strutture veterinarie
- 5.6 Autoscuole
- 5.7 Asili e scuole private non parificate

#### 6. DI SERVIZIO

- 6.01 gli uffici pubblici (uffici comunali, uffici postali, 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 pubblici
- 6.03 verde pubblico, percorsi pedonali e ciclabili, passeggiate pubbliche, piazze pedonali
- 6.04 istruzione e cultura: asili, scuole, biblioteche, musei, spazi espositivi, ecc.
- 6.05 servizi religiosi e luoghi di culto
- 6.06 strutture sanitarie, assistenziali e veterinarie: ospedali, distretto socio sanitario, case di cura 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
- 6.08 impianti sportivi regolamentari
- 6.09 attrezzature per lo sport ed il tempo libero pubbliche
- 6.10 gli uffici di informazione pubblici
- 6.11 servizi per gli animali: canili, gattili
- 6.12 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.)
- 6.13 cimiteri
- 6.14 parcheggi privati a pagamento aperti al pubblico;
- 6.15 ricoveri all'aperto e/o al coperto di mezzi e/o veicoli diversi da quelli ad uso familiare privato comprensivi eventualmente di attività di guardiania;
- 6.16 Magazzini e aree per il rimessaggio e noleggio di veicoli con o senza conducente.

Relativamente alle categorie 6.14 – 6.15 – 6.16 l'Amministrazione provvederà, con l'approvazione di un autonomo atto consiliare, ad individuare uno specifico parametro per la corresponsione degli oneri concessori.

## 7. COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI

- 7.1 attività commerciali all'ingrosso
- 7.2 aree per lo stoccaggio l'esposizione e la commercializzazione di materiali e merci all'ingrosso.

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

Vi rientrano anche:

- a) le attività di lavorazione, trasformazione stoccaggio e vendita, limitatamente a quanto prodotto all'interno dell'azienda;
- le attività turistico-ricettive consentite dalle leggi vigenti.

### **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
5. In caso di interventi che determinano la variazione delle destinazioni d'uso degli immobili o parti di essi verso la categoria "residenziale" è obbligatorio il reperimento di un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare oggetto di cambio di destinazione d'uso.  
L'individuazione dei posti auto da reperire in presenza di interventi che determinino la variazione di destinazione d'uso degli immobili dovrà essere riportata sugli elaborati grafici di progetto, le nuove aree di sosta non dovranno determinare riduzione della capacità di parcheggio connessa alle U.I. esistenti.  
L'avvenuta creazione dei nuovi posti auto dovrà essere esplicitamente certificata e documentata in sede di presentazione del *Certificato di conformità* da allegare alla *Dichiarazione di fine dei lavori* dello specifico titolo abilitativo.  
Il rispetto del presente comma è valido per tutto il territorio comunale ad esclusione degli ambiti <A> del R.U..
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 vieta, nel centro abitato del capoluogo per gli edifici posti in fregio alle viabilità di forte flusso veicolare di attraversamento evidenziate sulla cartografia del RU e nella zona centrale dell'abitato, fra la via Cesare Battisti e il Torrente Agliena, anch'essa evidenziata in cartografia. 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. 17.

11. Nei casi, di cui al precedente comma, in cui il cambio di destinazione preveda il frazionamento in un numero di alloggi superiore a due si dovrà procedere tramite un progetto unitario convenzionato (PUC); pertanto l'intervento dovrà essere attuato previa presentazione e successivo rilascio di un atto abilitativo diretto, completo dei nulla osta degli enti gestori dei servizi ed eventuale stipula di convenzione con l'Amministrazione nel caso risulti necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

**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 nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che prevedano la realizzazione di nuove unità abitative o nel caso di nuova costruzione, la SUL dell'unità abitativa non potrà essere inferiore a 65 mq..

Nel caso di interventi che prevedano la realizzazione di più unità immobiliari si dovrà dimostrare che il 70% della SUL complessiva venga destinata alla realizzazione di alloggi con SUL di almeno 65 mq., nel restante 30% potranno essere realizzati alloggi con SUL inferiore a 65 mq., fermo restando il rispetto delle superfici utili minime stabilite 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 interventi sul patrimonio edilizio esistente che prevedano la realizzazione di nuove unità abitative o nel caso di nuova costruzione, la SUL dell'unità abitativa non potrà essere inferiore a 70 mq., salvo quanto diversamente disposto dall'articolo 70 delle presenti norme relativamente agli edifici di interesse tipologico e di nullo valore.

3. Strutture ricettive: ai fini della qualità dell'offerta ricettiva è stabilito il seguente rapporto fra volume comprensivo 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.

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, 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 nel perimetro dell’ambito individuato nella cartografia del RU (tavola PR8), i parcheggi per gli esercizi di vicinato non sono richiesti nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d’uso volti alla creazione di nuovi esercizi commerciali.

12 Nella porzione dell’abitato compreso nella perimetrazione riportata sulla cartografia del RU, 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. 19 - Classificazione degli interventi di edilizi – interventi di Manutenzione – Restauro e risanamento conservativo - Ristrutturazione edilizia – Sostituzione edilizia**

E' definita la seguente articolazione degli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente dell'intero territorio comunale, ad esclusione degli ambiti elencati all'articolo 40 delle presenti norme.

Su tutti gli immobili, ricadenti in ogni ambito di RU, sono sempre ammessi interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria**.

Nell'ambito degli interventi di cui al presente articolo sono ammessi interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia comprendenti ampliamenti "una tantum".

**<R0> interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo**

Interventi di **manutenzione straordinaria**, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, senza alterazione dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari e senza modifica della destinazione d'uso;

Interventi di **restauro e risanamento conservativo**, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto e nel mantenimento degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

**<R1> interventi di riorganizzazione funzionale di edifici**

interventi di **riorganizzazione funzionale di edifici** o di parti di essi senza la modifica delle aperture e delle coperture, finalizzati o meno alla variazione della destinazione d'uso.

Tali interventi devono essere attuati 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 il recupero dei sottotetti per ampliare le funzioni già esistenti nei vani principali, anche mediante l'abbassamento del solaio del piano sottotetto se non decorato e comunque al di sopra dell'architrave delle finestre dell'ultimo piano, senza modifiche alle linee di colmo e di gronda delle coperture e realizzando collegamenti interni agli ambienti;

**<R2> interventi di ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali**

Interventi di **ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali volti alla riorganizzazione 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 **le seguenti modifiche** :

- limitate modifiche al sistema delle aperture dei prospetti principali dei fabbricati posti in fregio alle viabilità pubbliche, tali modifiche dovranno rispettare le simmetrie caratterizzanti le facciate provvedendo a salvaguardare gli apparati decorativi esistenti, tali interventi sono subordinati al preventivo parere da parte della Commissione Edilizia;
- modifiche al sistema delle aperture dei prospetti secondari dei fabbricati ;

- la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, a condizione che tale volumetria non sia superiore al 20% del volume del fabbricato principale;
- limitate modifiche al sistema delle coperture, ammettendo:
  - l'inserimento di aperture in falda;
  - la realizzazione di un abbaino per tutte le coperture di ogni edificio, di dimensioni esterne rappresentate in prospetto, non superiori a m. 0,80x 0,80;
- la realizzazione di terrazzi a tasca nelle falde delle coperture dei prospetti tergalii degli edifici, anche per l'alloggiamento di impianti tecnologici, a condizione che tale manufatto risulti completamente incassato entro il profilo della copertura;

E' ammessa l'utilizzazione dei sottotetti, a fini abitativi, purché abbiano altezza minima 1,90 m e altezza media 2,70. 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. Sono ammesse l'eliminazione di eventuali superfetazioni e opere limitate di demolizione/ricostruzione se necessarie ai fini della sicurezza statica.

Sono ammesse inoltre le seguenti addizioni funzionali comportanti limitati incrementi di superficie e volume finalizzati unicamente a:

- la realizzazione di servizi igienici in ampliamento ad abitazioni ricomprese in edifici esistenti, entro il limite massimo di mq. 6,00 di superficie utile e di altezza pari a quella dell'alloggio da ampliare, a condizione che si dimostri la impossibilità di ricavarli entro la volumetria esistente;
- la realizzazione di volumi tecnici secondo quanto disciplinato dal Regolamento Edilizio;
- la realizzazione di autorimesse interrato legate da vincolo pertinenziale di cui all'articolo 9 della L.122/89.

### **<R3> interventi di ristrutturazione edilizia con svuotamento dell'organismo edilizio**

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> interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione**

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.

### **<R5> interventi di ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali finalizzate al rialzamento dei sottotetti**

Interventi di Ristrutturazione Edilizia con addizioni funzionali diverse da quelle per servizi, finalizzati al rialzamento dei sottotetti senza aggravo di carico urbanistico, ossia senza aumento

di unità abitative e senza cambio di destinazione d'uso, per la realizzazione di vani abitabili o vani accessori in aggiunta alle unità abitative esistenti alla data di approvazione del presente RU (20/12/2010).

È ammesso il rialzamento della copertura fino ad un massimo di 50 cm nel rispetto della pendenza delle falde della copertura esistente, ed eventuale abbassamento dell'ultimo solaio, per ricavarne vani abitabili, quali superfici utili aggiuntive all'unità abitativa esistente.

Tali interventi 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.

Il numero di alloggi e la destinazione d'uso risultanti dalla denuncia di inizio di attività del rialzamento del sottotetto non possono essere modificati per almeno dieci anni dalla data di comunicazione di fine dei lavori.

Nel caso di modifiche della destinazione d'uso o del numero degli alloggi nei dieci anni, saranno applicate le disposizioni dell'art. 132 della L.R. 1/2005 relative a “opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni sostanziali.

#### **<R6> interventi di ristrutturazione edilizia con addizioni volumetriche**

**Interventi di Ristrutturazione Edilizia con addizioni volumetriche diverse da quelle per servizi, comprensiva di sopraelevazione e ampliamento, senza aggravio di carico urbanistico, ossia senza aumento di unità abitative e senza cambio di destinazione d'uso.**

Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione, ammessi per le unità immobiliari abitative già esistenti, o autorizzati, alla data dell'approvazione del presente Regolamento Urbanistico sono così definiti:

- a. aumento pari al 20% della superficie utile lorda esistente per edifici monofamiliari e bifamiliari comunque fino ad un massimo complessivo per l'intero edificio di settanta metri quadrati di superficie utile lorda;
- b. aumento pari al 10% della superficie utile lorda per tutte le tipologie non monofamiliari o bifamiliari comunque fino ad un massimo complessivo per l'intero edificio di settanta metri quadrati di superficie utile lorda;
- c. la sopraelevazione di un piano per edifici abitativi, già esistenti alla data dell'approvazione del presente Regolamento Urbanistico, 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, fatto salvo il rispetto della distanza minime di 10 metri fra pareti di edifici antistanti;
- d. è ammesso l'ampliamento dei manufatti esistenti sui lotti di pertinenza degli edifici abitativi, entro il limite massimo del 50% della SUL del locale accessorio, solo nel caso in cui tale ampliamento consenta la realizzazione di un locale da destinare ad autorimessa pertinenziale, con altezza interna non superiore a ml 2.50, a seguito di tale ampliamento la SUL complessiva di tale manufatto non potrà superare i 20,00 mq.

Gli interventi di cui alle lettere a) b) e c) del presente articolo 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.

Il numero di alloggi e la destinazione d'uso risultanti dal permesso di costruire dell'intervento di ampliamento non possono essere modificati per almeno dieci anni dalla data di comunicazione di fine dei lavori.

Nel caso di modifiche della destinazione d'uso o del numero degli alloggi nei dieci anni, saranno applicate le disposizioni dell'art. 132 della L.R. 1/2005 relative a "opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni sostanziali.

#### **<R7> interventi di ristrutturazione edilizia con modifica di sagoma e di sostituzione edilizia**

Interventi di ristrutturazione e di sostituzione edilizia intesi come **demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti, eseguiti senza incremento volumetrico, con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso**, senza interventi sulle opere di urbanizzazione.

#### **<R8> interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia con addizioni volumetriche**

Interventi di sostituzione edilizia con addizioni volumetriche, comprensiva di sopraelevazione, ampliamento, demolizione/ricostruzione **con aggravio di carico urbanistico**.

In essa sono compresi:

- a) interventi di ristrutturazione edilizia con aumento pari al 20% della superficie utile lorda esistente dell'edificio, comunque fino ad un massimo complessivo per l'intero edificio di settanta metri quadrati di superficie utile lorda.

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 sostituzione edilizia con ampliamento fino al massimo del 35% della Sul esistente, anche associata a cambio di destinazione d'uso con frazionamento e aumento delle unità immobiliari.

Gli interventi di cui al presente articolo devono garantire 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.

Il numero di alloggi e la destinazione d'uso risultanti dal permesso di costruire dell'intervento di ampliamento non possono essere modificati per almeno dieci anni dalla data di comunicazione di fine dei lavori.

Nel caso di modifiche della destinazione d'uso o del numero degli alloggi nei dieci anni, saranno applicate le disposizioni dell'art. 132 della L.R. 1/2005 relative a "opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni sostanziali.

**Art. 21 - Frazionamenti e accorpamenti**

1. Le opere di frazionamento rientrano nelle categorie di intervento dal restauro in poi e in quelle della ristrutturazione urbanistica.
2. Il frazionamento di unità abitative in edifici esistenti è ammesso purchè sia garantito il reperimento di un posto auto per ogni unità abitativa (derivante dal frazionamento ivi compresa l'unità immobiliare esistente).

L'individuazione dei posti auto da reperire in presenza di interventi che determinino il frazionamento di unità abitative in edifici esistenti dovrà essere riportata sugli elaborati grafici di progetto, le nuove aree di sosta non dovranno determinare riduzione della capacità di parcheggio connessa alle U.I. esistenti

L'avvenuta creazione dei nuovi posti auto dovrà essere esplicitamente certificata e documentata in sede di presentazione del *Certificato di conformità* da allegare alla *Dichiarazione di fine dei lavori* dello specifico titolo abilitativo.

Il rispetto del presente comma è valido per tutto il territorio comunale ad esclusione degli ambiti <A> del R.U..

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. c) della LR 1/2005 (Restauro e risanamento conservativo).

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

1. All'interno del perimetro del "centro urbano" di cui al successivo art. 34, 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.

In entrambi i casi è richiesto il parere della Commissione edilizia comunale

**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 negli elaborati del R.U.
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 del RU. Essi sono sottoposti alle norme dell'art. 49 (Titolo III, Capo III).
4. Gli altri immobili ed aree individuate nel R.U. come sottoposti a tutela paesaggistica sono di seguito elencati:
  - A. gli Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e ANPIL (art. 10 PTCP);
  - B. le Aree da sottoporre a programma di paesaggio (art. 11 PTCP);
  - C. le Aree di protezione paesistico e/o storico ambientale (art. 12 PTCP);
  - D. le altre Aree di protezione paesistica;
  - E. i Siti e i manufatti di rilevanza ambientale e storico – culturale, documenti materiali della cultura (ex L. 431/89);
  - F. le Aree calanchive;
  - G. le Aree boscate (ex L.431/89);
  - H. i fiumi, le sponde e le relative fasce di rispetto (ex L.431/89).
5. Gli interventi di nuova edificazione e delocalizzazione delle volumetrie esistenti nelle aree di cui al precedente comma, ove ammessi dalle presenti norme, sono consentiti previa presentazione di elementi che consentano di valutare l'inserimento delle nuove volumetrie nel contesto paesistico ambientale previa acquisizione di parere della Commissione del Paesaggio.
  - A) **Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e ANPIL (art. 10 PTCP)**
    1. Sono gli ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e ANPIL, individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze, art. 10 PTCP.
    2. 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 di produzione di energia elettrica.
    3. In tali ambiti è ammessa esclusivamente la realizzazione di impianti per la riduzione del fabbisogno o l'autosufficienza energetica degli edifici o dei complessi edilizi mediante l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici prevedendo che:
      - a) negli insediamenti e nei complessi edilizi di valore storico e paesaggistico l'installazione sia integrata nella copertura degli edifici adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica;

- b) negli insediamenti e nei complessi edilizi diversi da quelli di cui alla lettera a) l'installazione si avvalga di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale;
- c) ove l'installazione sia prevista a terra, siano adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione di eventuali valori storici e architettonici presenti nell'edificato circostante, nonché ad armonizzarne l'impatto visivo col contesto paesaggistico di riferimento.
4. 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.
5. Unicamente tramite approvazione di P.A.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.
6. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi fino a R5 e la sostituzione edilizia R7.
7. Per gli ambiti produttivi ricadenti nelle aree di cui al presente comma sono ammessi gli interventi disposti dall'art. 40 e seguenti delle presenti norme.

**B) Aree da sottoporre a programma di paesaggio (art.11 PTCP)**

1. Sono le aree individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze.
2. 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 esistente (sono ammessi tutti i gradi di intervento fino a R8);
  - recupero delle aree degradate.
3. Unicamente tramite approvazione di P.A.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.



4. Sono inoltre ammessi gli interventi previsti nelle sottozone G0, G.n.PR, C.at e nelle schede progetto allegate al RU.

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

1. 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, addizioni volumetriche che non comportano aumento di carico urbanistico (ristrutturazione edilizia fino alla categoria R6 con ampliamenti in misura non superiore al 10% del volume esistente per tutte le tipologie di edifici), 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.

2. 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.

3. 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.

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

#### **D) Altre aree di protezione paesistica**

1. 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).

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

1. 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.

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

3. 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) .

4. 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.

5. Le aree archeologiche sono quelle individuate nelle tavole del RU e sono:

Semifonte Parco Storico Archeologico - F2.se.PR

E inoltre, non classificate formalmente, indicate anche con simbologia nella tavola del RUC "V1 – Beni Paesaggistici e Vincoli", e soggette a eventuale scavo di ricognizione:

- |                |  |
|----------------|--|
| 1- Marcialla   | Rinvenimento di reperti sporadici di epoca etrusca             |
| 2- S. Giorsole | 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 bucheri di VI-V <a href="#">sec.a.C</a>
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.

L'elenco sopra riportato potrà essere aggiornato e integrato con autonomo atto consiliare su indicazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, senza la necessità di ricorrere all'approvazione di una specifica variante al RU.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

#### ***F) Aree calanchive***

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

#### ***G) Aree boscate***

1. Sono tutte le parti di territorio identificabili come bosco ai sensi delle vigenti norme regionali in materia forestale, individuate nelle tavole del RU.

2. 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.

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

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

1. 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, da misurarsi come previsto nella disciplina dei beni paesaggistici del PIT.

2. 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.

3. 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. 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 precario e stagionale o annuale per attività faunistico-venatorie e per attività cinofile alle prime connesse quali l'addestramento cani, secondo le modalità disposte dall'articolo 34 comma 6 bis della L.R. 3/94.

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 torse 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, riportati nella tavola <V1> del presente R.U., 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 e 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. 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.
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 caratterizzato dal borgo medievale e dalla prima edificazione pedecollinare
  - Ambito A2 – Ambito urbano storico a maglia ortogonale caratterizzato da isolati chiusi ottocenteschi di prima espansione
  - Ambito A3 e A3.1 – Ambito urbano storico a tessuto misto e datazione eterogenea caratterizzato da una edificazione storica con tessuti eterogenei ed edifici isolati

Gli interventi nelle zone A- Centro storico 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.

7. 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.

### 8. Categorie di intervento:

Nell'ambito A1 è consentita la manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia fino alla categoria di intervento R2 con esclusione della realizzazione di terrazzi a tasca, di volumi tecnici e autorimesse pertinenziali, e nel rispetto di quanto disciplinato al successivo comma 12;

Nell'ambito A2 è consentita la manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia fino alla categoria di intervento R3;

Nell'ambito A3 è consentita la manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia fino alla categoria di intervento R5;

Nell'ambito A3.1 è consentita la manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia fino alla categoria di intervento R3. E' a carico dell'ambito A3.1 la realizzazione di un percorso privato di uso pubblico che connetta Via della Canonica con il parco urbano.

Sono sempre consentite le opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche purché non in contrasto con i valori degli spazi e degli edifici.

#### 9. Destinazioni d'uso:

Le destinazioni d'uso consentite in tutte le zone A, fatte salve le limitazioni descritte al successivo comma 10, sono le seguenti:

1	<b>RESIDENZIALE:</b> comprende tutte le civili abitazioni, comprese quelle che effettuano attività turistico-ricettiva di case appartamenti vacanza, di affittacamere, residenze d'epoca e bed and breakfast, nonché i locali a servizio delle abitazioni (garage, magazzini, depositi, ecc).
2	<b>INDUSTRIALE E ARTIGIANALE:</b> <b>2.03</b> attività artigianali di servizio in funzione della residenza; <b>2.07</b> artigiani alimentari che effettuano vendita per asporto e somministrazione non assistita (gelateria, pizzerie a taglio, gastronomie, rosticcerie); <b>2.08</b> forni di panificazione; <b>2.09</b> servizi per la persona: lavanderie (nel caso di attività che scaricano reflui assimilati ad acque domestiche di cui alla tab. <1>, all. <2> del Regolamento Regionale 46/R/2008, acconciatori (parrucchieri, barbieri), estetisti (ivi compresi laboratori di tatuaggi e piercing), centri benessere; <b>2.11</b> toilette per animali; <b>2.12</b> palestre; <b>2.14</b> 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.
3	<b>COMMERCIALE:</b> <b>3.01 alimentare</b> <b>3.01.01</b> media struttura di vendita, compresi i centri commerciali <b>3.01.02</b> esercizi di vicinato; <b>3.01.03</b> vendita non assistita mediante un insieme di distributori automatici di prodotti alimentari <b>3.02 non alimentare</b> <b>3.02.01</b> media struttura di vendita <b>3.02.02</b> esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio, e 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, quando sia prevalente l'attività di vendita di prodotti non di propria produzione. Noleggio di: supporti registrati audio, video e videogiochi; <b>3.02.03</b> farmacie, e parafarmacie; <b>3.02.04</b> esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti <b>3.03</b> somministrazione di alimenti e bevande, nonché artigiani alimentari che effettuano vendita per asporto e somministrazione non assistita (gelateria, pizzerie a taglio, gastronomie, rosticcerie, forni) quando sia prevalente l'attività di vendita di prodotti non di propria produzione <b>3.06</b> sale cinematografiche e teatri <b>3.07</b> lavanderie a gettoni <b>3.08</b> vendita non assistita mediante un insieme di distributori automatici di prodotti non alimentari
4	<b>TURISTICO-RICETTIVA:</b> <b>4.01</b> albergo, motel, villaggio albergo; <b>4.02</b> residenze turistico alberghiere; <b>4.03</b> case per ferie; <b>4.04</b> ostelli per la gioventù.
5	<b>DIREZIONALE:</b> <b>5.01</b> servizi professionali ed imprenditoriali: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione, servizi di vigilanza e investigazione; banche, agenzie immobiliari; <b>5.02</b> agenzie di viaggio; <b>5.03</b> servizi di comunicazione, internet point; <b>5.04</b> agenzie di scommesse, sale giochi, (anche quando associate ad attività commerciali); <b>5.05</b> strutture sanitarie e casa di cura private, poliambulatori e ambulatori privati e strutture veterinarie; <b>5.06</b> autoscuole; <b>5.07</b> asili e scuole private non parificate
6	<b>DI SERVIZIO:</b> <b>6.01</b> gli uffici pubblici (uffici comunali, uffici postali, 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; <b>6.02</b> parcheggi pubblici; <b>6.03</b> verde pubblico, percorsi pedonali e ciclabili, passeggiate pubbliche, piazze pedonali; <b>6.04</b> istruzione e cultura: asili, scuole, biblioteche, musei, spazi espositivi, ecc.; <b>6.05</b> servizi religiosi e luoghi di culto; <b>6.06</b> strutture sanitarie, assistenziali e veterinarie: ospedali, distretto socio sanitario, case di cura pubbliche, ospedali diurni e strutture assimilate, poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso ecc.; <b>6.07</b> attività sociali: sedi di circoli ricreativi, culturali e sportivi; centri giovanili e centri anziani, centri per l'accoglienza sociale; <b>6.10</b> gli uffici di informazione pubblici; <b>6.12</b> 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.); <b>6.14</b> parcheggi privati a pagamento aperti al pubblico; <b>6.15</b> ricoveri all'aperto e/o al coperto di mezzi e/o veicoli diversi da quelli ad uso familiare privato comprensivi eventualmente di attività di guardiania; <b>6.16</b> magazzini e aree per il rimessaggio e noleggio di veicoli con o senza conducente.

10. Limitatamente alle zone A1 non sono consentite le seguenti destinazioni: 2.08 - 2.12 - 3.01.01 - 3.02.01 - 5.04 - 6.14 - 6.15 - 6.16. Le destinazioni 3.01.03 – 3.07 – 3.08 sono consentite nelle zone A1 esclusivamente nell'edificazione pedecollinare di Via Roma, Piazza Boccaccio e Borgo Garibaldi, ad esclusione del borgo medievale di Certaldo Alta.

Eventuali ulteriori limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse in tali ambiti potranno essere regolamentate con specifico atto da approvare da parte del consiglio Comunale previa concertazione con le associazioni di categoria.

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;

12. Gli interventi ammessi nell'ambito A1 dovranno essere comunque attuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- **Annessi**

All'interno delle perimetrazioni di zona omogenea A1 per i manufatti di natura precaria con il carattere tipico degli annessi di tipo agricolo o simili, non analizzati dettagliatamente e non classificati direttamente nella presente normativa si dispone quanto segue:

- quando gli annessi di cui sopra siano storicizzati, tipo logicamente e ambientalmente omogenei all'edificio cui fanno riferimento, le modalità di intervento per tali annessi saranno le solite indicate per l'edificio;
- quando tali annessi si possono considerare di natura superfetativa e di natura precaria e non abbiano raggiunto sufficienti livelli di omogeneità ambientale, si prescrive l'obbligo della sostituzione edilizia al fine di armonizzare le caratteristiche dei manufatti di progetto al contesto circostante, evitando comunque la creazione di falsi storici, e che abbiano autonomia e riconoscibilità.

- **Spazi scoperti privati**

Gli spazi scoperti sono da considerarsi parte integrante del tipo edilizio al quale sono afferenti, in questo caso è reso obbligato per tutti gli interventi che coinvolgono l'intera unità immobiliare o più di una unità come unità minima di intervento, la progettazione delle sistemazioni di tali spazi. Se ne prescrive in ogni caso la loro conservazione dal punto di vista dimensionale e funzionale.

- **Elementi decorativi e di arredo urbano**

Si specifica in particolare l'obbligo della conservazione e della valorizzazione di tutti gli elementi decorativi in facciata, di pregio o tradizionali, e degli elementi costituenti arredo urbano.

Tra gli elementi suddetti sono inclusi:

- stemmi, statue, lapidi;
- tabernacoli e nicchie con immagini votive di tipo tradizionale;
- elementi architettonici e decorativi quali cornici marcapiano e di sottogronda, angolari lapidei, zoccolature, merlature, barbacani, loggiati e porticati, balconi di impianto originale;

- fontane, pozzi, abbeveratoi;
- affrescature tradizionali, finte aperture dipinte e a stucco in rilievo;
- cancellate, inferriate, e altri accessori metallici di pregio e tradizionali.

#### **- Muratura e intonaci**

Si dispongono azioni di ripulitura dei paramenti murari esterni dagli elementi estranei (canne fumarie, caldaie, tubazioni, ecc); non è consentito l'intonaco sulle murature in laterizio; dove le facciate degli immobili non siano in muratura a faccia vista si dovrà ripristinare l'originaria finitura ad intonaco, effettuando una nuova intonacatura a base di calce da tinggiare con colori delle tonalità terrose (previo campionamento delle attuali coloriture).

Non è consentito l'uso dei marmi o di pietra a vista.

Ove presenti, anche parzialmente, è prevista la conservazione, il restauro, il ripristino delle decorazioni ad intonaco rilevato (riquadratura delle finestre e porte, bugnato d'angolo, ecc).

E' prescritta la conservazione, il restauro ed il ripristino dei fregi e delle decorazioni delle quali restino tracce o altra documentazione anche fotografica attendibile.

Non è consentita l'aggiunta di terrazze.

Nel caso di muratura a faccia vista, non si potrà procedere alla completa demolizione. L'intera operazione sarà condotta col metodo del "cuci e scuci" per piccole partite, in modo da conservare al muro risanato le stesse caratteristiche delle superfici antiche.

In tal caso anche la stessa malta di muratura, nelle parti divisibili, dovrà essere uguale a quella antica.

Non sono consentiti rivestimenti esterni delle murature con legno, lamiera, catrame, gres, ceramiche o altro materiale e, ove esistente, è prescritta la rimozione.

#### **- Solai, volte ed archi**

Non è consentita la rimozione e la sostituzione dei solai in legno esistenti con nuovi orizzontamenti costituiti da materiali diversi.

Solo previo parere favorevole della Commissione del Paesaggio, è ammessa la demolizione dei solai antichi e la loro sostituzione con altrettanti nuovi secondo tecniche attuali, purchè venga mantenuto inalterato il piano di calpestio, (ad eccezione del solaio dell'ultimo piano secondo quanto stabilito all'art. 19 lettera <R2>). Il rifacimento del solaio non dovrà in nessun caso essere pretesto per ugualizzazioni di piani di calpestio e per alterazioni di posizione delle finestre. Dovranno rimanere inoltre inalterate le posizioni dei davanzali delle finestre rispetto ai solai.

Le volte esistenti, devono essere conservate integralmente in tutte le loro caratteristiche.

#### **- Coperture**

La formazione di nuovi manti di copertura deve essere realizzata con materiali di tipo tradizionale, specificatamente con tegoli e coppi toscani.

I parziali o totali rifacimenti del manto di copertura potranno essere realizzati utilizzando i materiali preesistenti qualora siano in laterizio; nel caso di materiali diversi (eternit, plastica, lamiera, catrame, ecc) questi dovranno essere sostituiti con elementi in laterizio di tipo tradizionale (tegoli e coppi toscani); qualora la copertura sia piana dovrà essere pavimentata con elementi in laterizio.

E' prevista la conservazione, il restauro, il ripristino dei travicelli o mensole in legno delle gronde sporgenti dalla copertura. E' altresì prescritta la conservazione, il restauro, il

ripristino delle mensole e dei cornicioni realizzati in laterizio ed intonaco. Tra corrente e corrente dovranno essere montate pannelle (o mezzane), tavolati di legno, mai tavelle o tavelloni.

Non è consentita l'installazione di tettucci protettivi sovrastanti gli ingressi o le finestre.

Non è consentito modificare la pendenza dei tetti esistenti .

Alternativa agli abbaini, ammessi dalla categoria di intervento <R2> di cui all'art. 19 delle presenti norme, può essere consentita la messa in opera di lucernari per una superficie massima di mq 0.5 per ogni falda della copertura, installati nel rispetto del criterio di minimo impatto visivo ed ambientale e del coordinamento con le linee architettoniche della costruzione eventualmente adottando finiture mimetiche.

Sono altresì consentite le prese d'aria e gli sfiati degli impianti igienico-sanitari e di riscaldamento, la parte eccedente l'estradosso del manto di copertura dovrà essere realizzata in armonia con il materiale del manto medesimo e preferibilmente con le forme ed i metodi costruttivi caratteristici degli analoghi elementi di tipo tradizionale.

I canali di gronda ed i discendenti dovranno essere in lamiera o in rame a sezione circolare; è escluso l'impiego della plastica.

#### **- Infissi e dispositivi di oscuramento**

Nella progettazione degli infissi si deve prevedere l'impiego di materiali nobili (quali legname e metallo) e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio ancorché di disegno contemporaneo.

Non è ammesso il posizionamento di dispositivi di oscuramento esterni (quali persiane e portelloni esterni, avvolgibili, serramenti in alluminio, ecc), detti dispositivi potranno essere messi in opera solo a seguito di puntuale atto di assenso da parte della Commissione del Paesaggio.

#### **- Pavimentazioni esterne**

Per gli spazi pavimentati si prescrive la conservazione delle pavimentazioni originali se in materiali lapidei o in laterizio. Gli spazi non pavimentati dovranno rimanere tali. E' comunque fatto divieto di mettere in opera pavimentazioni in conglomerato cementizio o bituminoso su superfici scoperte pavimentate e non.

#### **- Recinzioni**

Per quanto attiene alla recinzione degli spazi scoperti privati, si prescrive l'obbligo della conservazione e del restauro delle murature di recinzione e a retta tradizionali esistenti, in termini di dimensioni, forma e materiali.

Non sono ammesse recinzioni costituite da rete metallica o plastica; quelle esistenti, dovranno comunque essere occultate da essenze vegetali atte alla formazione di siepi. In generale le opere di recinzione, comprese le cancellate, dovranno rispettare gli obiettivi ed i criteri di tutela ambientale più volte enunciati.

#### **- Reti di servizio e impianti**

Gli scarichi di acque bianche o nere, le tubazioni da fumo, da ventilazione e simili, le canne fumarie non devono essere posizionati sui fronti principali dell'edificio e non devono essere visibili da spazi pubblici.

#### **- Impianti di ricezione radiotelevisiva**

L'installazione di nuovi apparati di ricezione singoli o collettivi delle trasmissioni radiotelevisive e/o telematiche satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico delle città e del minore impatto visivo ed ambientale.

Gli apparati di ricezione delle trasmissioni satellitari devono essere in via generale collocati sulla copertura degli edifici e preferibilmente sulla falda interna rispetto agli spazi pubblici; devono essere collocate possibilmente sul versante opposto alla via pubblica o in giardini e cortili non visibili dalla strada pubblica.

Le antenne paraboliche devono essere dimensionate in modo da avere le forme più ridotte e la colorazione dovrà armonizzarsi con quella del manto di copertura.

L'installazione di detti impianti, fermo restando quanto espressamente disciplinato dal D.Lgs. 42/2004, è subordinata alla preventiva acquisizione dell'atto di assenso da parte della Commissione del Paesaggio.

#### **- Impianti di climatizzazione**

Per quanto riguarda gli impianti di climatizzazione non sono ammesse apparecchiature esterne ai prospetti sulle strade principali, in questi casi è possibile solo l'utilizzazione di impianti completamente interni agli edifici. In tal caso, sulle facciate, si dovrà evitare l'apposizione di griglie di areazione in plastica, alluminio, e simili, prediligendo la messa in opera di griglie in ghisa, che nel caso di edifici intonacati dovranno essere tinteggiate dello stesso colore della facciata.

Dimostrata l'impossibilità di installare l'apparecchiatura di condizionamento all'interno delle abitazioni è data la possibilità di installare gli apparati impiantistici all'esterno degli edifici nel rispetto del minimo impatto visivo ed ambientale e del coordinamento con le linee architettoniche della costruzione ed eventualmente adottando finiture mimetiche seguendo l'elenco di ipotesi esemplificative:

- Impianto esterno appoggiato al pavimento della loggia o balcone quando il parapetto è in muratura.
- Impianto esterno appoggiato al pavimento della loggia o balcone anche se il parapetto non è in muratura ma a condizione che sia distante di almeno mt 1,20 dal parapetto e non per i piani rialzato o primo e l'unità esterna non deve avere larghezza superiore a mt. 0,90.
- Impianto esterno su parete posta su cortili interni (purchè non abbiano particolari caratteristiche di pregio) ovviamente non visibili dall'esterno.

L'installazione di detti impianti è subordinata all'acquisizione dell'atto di assenso da parte della Commissione del Paesaggio.

**Art. 39 - Zone B – ambiti B1, B2, B3, B3 n°, 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 di prima espansione
- B2 Ambito urbano ad impianto di recente datazione
- B3 Ambito urbano a progettazione urbanistica unitaria
- B3 n° Ambito urbano a progettazione unitaria pubblica e aree P.E.E.P.
- B3.appr Ambito urbano a progettazione urbanistica unitaria in corso di attuazione
- B.comp Ambito di completamento dell’aggregato urbano
- B.sat Area di saturazione dell’aggregato urbano

2. Le destinazioni d’uso consentite nelle zone B sono le seguenti:

1	<b>RESIDENZIALE:</b> comprende tutte le civili abitazioni, comprese quelle che effettuano attività turistico-ricettiva di case appartamenti vacanza, di affittacamere, residenze d’epoca e bed and breakfast, nonché i locali a servizio delle abitazioni (garage, magazzini, depositi, ecc).
2	<b>INDUSTRIALE E ARTIGIANALE:</b> <b>2.03</b> attività artigianali di servizio in funzione della residenza; <b>2.07</b> artigiani alimentari che effettuano vendita per asporto e somministrazione non assistita (gelateria, pizzerie a taglio, gastronomie, rosticcerie); <b>2.08</b> forni di panificazione; <b>2.09</b> servizi per la persona: lavanderie (nel caso di attività che scaricano reflui assimilati ad acque domestiche di cui alla tab. <1>, all. <2> del Regolamento Regionale 46/R/2008, acconciatori (parrucchieri, barbieri), estetisti (ivi compresi laboratori di tatuaggi e piercing), centri benessere; <b>2.11</b> toilette per animali; <b>2.12</b> palestre; <b>2.14</b> 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.
3	<b>COMMERCIALE:</b> <b>3.01 alimentare</b> <b>3.01.02</b> esercizi di vicinato; <b>3.01.03</b> vendita non assistita mediante un insieme di distributori automatici di prodotti alimentari <b>3.02 non alimentare</b> <b>3.02.02</b> esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio, e 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, quando sia prevalente l’attività di vendita di prodotti non di propria produzione. Noleggio di: supporti registrati audio, video e videogiochi.; <b>3.02.03</b> farmacie, e parafarmacie; <b>3.02.04</b> esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti <b>3.03</b> somministrazione di alimenti e bevande, nonché artigiani alimentari che effettuano vendita per asporto e somministrazione non assistita (gelateria, pizzerie a taglio, gastronomie, rosticcerie, forni) quando sia prevalente l’attività di vendita di prodotti non di propria produzione <b>3.06</b> sale cinematografiche e teatri <b>3.07</b> lavanderie a gettoni <b>3.08</b> vendita non assistita mediante un insieme di distributori automatici di prodotti non alimentari
4	<b>TURISTICO-RICETTIVA:</b> <b>4.01</b> albergo, motel, villaggio albergo; <b>4.02</b> residenze turistico alberghiere; <b>4.03</b> case per ferie; <b>4.04</b> ostelli per la gioventù.
5	<b>DIREZIONALE:</b> <b>5.01</b> servizi professionali ed imprenditoriali: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione, servizi di vigilanza e investigazione; banche, agenzie immobiliari; <b>5.02</b> agenzie di viaggio; <b>5.03</b> servizi di comunicazione, internet point; <b>5.04</b> agenzie di scommesse, sale giochi, (anche quando associate ad attività commerciali); <b>5.05</b> strutture sanitarie e casa di cura private, poliambulatori e ambulatori privati e strutture veterinarie; <b>5.06</b> autoscuole; <b>5.07</b> asili e scuole private non parificate
6	<b>DI SERVIZIO:</b> <b>6.01</b> gli uffici pubblici (uffici comunali, uffici postali, 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; <b>6.02</b> parcheggi pubblici; <b>6.03</b> verde pubblico, percorsi pedonali e ciclabili, passeggiate pubbliche, piazze pedonali; <b>6.04</b> istruzione e cultura: asili, scuole, biblioteche, musei, spazi espositivi, ecc.; <b>6.05</b> servizi religiosi e luoghi di culto; <b>6.06</b> strutture sanitarie, assistenziali e veterinarie: ospedali, distretto socio sanitario, case di cura pubbliche, ospedali diurni e strutture assimilate, poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso ecc.; <b>6.07</b> attività sociali: sedi di circoli ricreativi, culturali e sportivi; centri giovanili e centri anziani, centri per l’accoglienza sociale; <b>6.10</b> gli uffici di informazione pubblici; <b>6.12</b> 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.); <b>6.14</b> parcheggi privati a pagamento aperti al pubblico; <b>6.15</b> ricoveri all’aperto e/o al coperto di mezzi e/o veicoli diversi da quelli ad uso familiare privato comprensivi eventualmente di attività di guardiania; <b>6.16</b> magazzini e aree per il rimessaggio e noleggio di veicoli con o senza conducente.
7	<b>COMMERCIALE ALL’INGROSSO E DEPOSITI:</b> <b>7.1</b> attività commerciali all’ingrosso.



3. Oltre alle destinazioni riportate in tabella nelle zone B sono consentite medie strutture commerciali aventi una superficie di vendita non superiore a 500 mq esclusivamente negli ambiti ricompresi all'interno della perimetrazione riportata in cartografia.
4. Nelle zone B è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso attività di servizio definite dall'art. 15 delle presenti norme e sopra elencate, sempre che le caratteristiche architettoniche dell'edificio lo consentano e che siano reperiti i parcheggi necessari alla funzionalità del servizio offerto.
5. Le manutenzioni ordinaria e straordinaria sono sempre ammesse, così come gli accorpamenti di unità abitative esistenti.

#### ***Ambiti urbani B1 di prima espansione***

Gli ambiti B1 comprendono i tessuti della prima espansione, si caratterizzano per l'edificazione compatta prevalentemente a filo strada, la presenza di isolati chiusi, e la saturazione dei lotti ove insistono in prevalenza edifici plurifamiliari, questi presentano criticità di varia natura .

Gli obiettivi sono di riqualificazione, con incremento delle dotazioni di verde e di parcheggi.

Categorie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche, interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 19 delle presenti norme fino alla categoria R5 e R6 limitatamente alla lettera <c>

#### ***Ambiti urbani B2 ad impianto di recente datazione***

Gli ambiti B2 comprendono i tessuti ad impianto di recente datazione, si caratterizzano per la presenza di isolati aperti – o da edificazione compatta ma con elementi di discontinuità, con minori relazioni strada-edificio, edifici isolati in comparti non saturi e con aree pertinenziali libere, ove insistono in prevalenza di edifici mono/bifamiliari.

Gli obiettivi degli interventi in questa sottozona riguardano la riorganizzazione degli spazi inedificati, il recupero delle aree con destinazione incompatibile, il riordino della viabilità.

Categorie di intervento: tutte le categorie di intervento previste all' art. 19 e opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### ***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 edilizia fino alla categoria R6.

#### ***Ambito urbano B3 n° a progettazione unitaria pubblica e aree P.E.E.P.***

Gli ambiti B3 n° comprendono i tessuti urbani a progettazione unitaria pubblica e le aree P.E.E.P. del capoluogo, la destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.

Categorie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche, ristrutturazione edilizia fino alla categoria R4.

#### ***Ambiti urbani B3.appr a progettazione urbanistica unitaria in corso di attuazione***

**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.

Al fine di consentire il coordinamento delle previsioni in corso di attuazione, in rapporto alla nuova cornice urbanistica dettata dalle previsioni del vigente R.U., sono consentiti interventi che potranno prevedere una riorganizzazione dei diversi lotti interni del piano attuativo, senza ammettere incrementi dell'originaria capacità edificatoria attribuita al comparto o eventuali riduzioni delle aree destinate a standard pubblici; per queste ultime potrà essere ammessa esclusivamente l'eventuale rilocalizzazione, anche in comparti contermini all'ambito di lottizzazione, nell'ipotesi in cui questo istituto sia già previsto del P.U.A. in corso di attuazione.

#### ***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,

21. Le B.comp individuate dal RU sono le seguenti:

- B.comp.1 UTOE 5
- B.comp.2 UTOE 12
- B.comp.3 UTOE 11

#### ***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
- B.sat.2 UTOE 12
- B.sat.3 UTOE 12

Nelle Schede progetto sono riportate le dimensioni insediative, gli spazi pubblici e di uso pubblico da realizzare contemporaneamente all'edificazione dell'area per gli ambiti sopra elencati.

Per detti ambiti, trattandosi di interventi di saturazione dei tessuti a destinazione residenziale esistenti, non è prescritta una puntuale determinazione degli standard minimi di cui al D.I.

1444/1968 ma la sola verifica di rispondenza alle dotazioni di spazi pubblici descritti dalla relativa scheda progetto.

**ARTICOLO MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI ACCOLTE**

**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 ed 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;
  - D2 Ambito produttivo di completamento
  - D4 Aree di pertinenza di attività produttive
  - RA Ambiti RA per residenza e artigianato
  - CC Centri Commerciali e/o direzionali esistenti
  - IDC Impianti di distribuzione carburanti
3. **Destinazioni d'uso** In tutte le sottozone D e RA sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, che potranno essere integrate o limitate dalle norme previste per ogni singola sottozona:

2	<p><b>INDUSTRIALE E ARTIGIANALE:</b> <b>2.01</b> attività industriali o artigianali e rispettivi uffici; <b>2.02</b> attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici; <b>2.03</b> attività artigianali di servizio in funzione della residenza; <b>2.04</b> stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all'aperto o al coperto) connesso all'attività esistente; <b>2.05</b> esposizione e commercializzazione di merci e materiali di autoproduzione e rispettivi uffici; <b>2.06</b> produzione di energia fotovoltaica; <b>2.07</b> artigiani alimentari che effettuano vendita per asporto e somministrazione non assistita (gelateria, pizzerie a taglio, gastronomie, rosticcerie); <b>2.08</b> forni di panificazione; <b>2.09</b> servizi per la persona: lavanderie (nel caso di attività che scaricano reflui assimilati ad acque domestiche di cui alla tab. &lt;1&gt;, all. &lt;2&gt; del Regolamento Regionale 46/R/2008, acconciatori (parrucchieri, barbieri), estetisti (ivi compresi laboratori di tatuaggi e piercing), centri benessere; <b>2.10</b> lavanderie industriali (nel caso di attività che scaricano reflui non assimilati ad acque domestiche di cui alla tabella &lt;1&gt; all. &lt;2&gt; del regolamento regionale 46/r/2008); <b>2.11</b> toilette per animali; <b>2.12</b> palestre; <b>2.13</b> scuole di ballo; <b>2.14</b> 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; <b>2.15</b> magazzini e aree per il rimessaggio di veicoli (biciclette, ciclomotori, autoveicoli, autocarri, autobus, camper, roulotte, natanti e attrezzature balneari).</p>
3	<p><b>COMMERCIALE:</b>  <b>3.01 alimentare 3.01.02</b> esercizi di vicinato;  <b>3.02 non alimentare 3.02.02</b> esercizi di vicinato, non alimentare, per la vendita al dettaglio, e 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, quando sia prevalente l'attività di vendita di prodotti non di propria produzione. Noleggio di: supporti registrati audio, video e videogiochi; <b>3.02.04</b> esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti;  <b>3.03</b> somministrazione di alimenti e bevande, nonché artigiani alimentari che effettuano vendita per asporto e somministrazione non assistita (gelateria, pizzerie a taglio, gastronomie, rosticcerie, forni) quando sia prevalente l'attività di vendita di prodotti non di propria produzione  <b>3.04</b> luoghi di intrattenimento: sale da ballo, discoteche, night-club, bowling  <b>3.06</b> sale cinematografiche e teatri.</p>
5	<p><b>DIREZIONALE:</b> <b>5.01</b> servizi professionali ed imprenditoriali: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione, servizi di vigilanza e investigazione; banche, agenzie immobiliari.</p>
6	<p><b>DI SERVIZIO:</b> <b>6.01</b> gli uffici pubblici (uffici comunali, uffici postali, 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; <b>6.02</b> parcheggi pubblici; <b>6.03</b> verde pubblico, percorsi pedonali e ciclabili, passeggiate pubbliche, piazze pedonali; <b>6.04</b> limitatamente ai musei e spazi espositivi, ecc.; <b>6.12</b> 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.); <b>6.14</b> parcheggi privati a pagamento aperti al pubblico; <b>6.15</b> ricoveri all'aperto e/o al coperto di mezzi e/o veicoli diversi</p>

	da quelli ad uso familiare privato comprensivi eventualmente di attività di guardiania; <b>6.16</b> magazzini e aree per il rimessaggio e noleggio di veicoli con o senza conducente.
7	<b>COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI:</b> <b>7.1</b> attività commerciali all'ingrosso; <b>7.02</b> magazzini e aree per lo stoccaggio l'esposizione e la commercializzazione di materiali e merci all'ingrosso.

**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 DO, 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

5. Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;
- gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
- le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- i volumi tecnici come definiti all'art. 14 delle presenti norme;
- le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico- edilizia.

6. Vanno in deroga alle altezze, su parere della Commissione Edilizia, le attrezzature impiantistiche per lavorazioni particolari che si dimostrano indispensabili al ciclo produttivo.

7. Tutto ciò che non rientra nell'elencazione di cui al precedente comma 5 si realizza a decremento della superficie coperta massima consentita (tettoie, chioschi, ecc.); a tal fine determina superficie coperta l'intera superficie del manufatto da realizzare.

8. 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.

9. **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".

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

11. 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.

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

13. 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.

14. Alla relazione di analisi ambientale deve essere allegata la certificazione energetica di cui al successivo comma.

15. 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.

16. 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).

17. Devono essere garantiti:

- sistemi di minimizzazione della quantità dei rifiuti prodotti e di riduzione delle loro caratteristiche di pericolosità
- massimizzazione del reimpiego dei sottoprodotti e dell'avvio a recupero dei rifiuti
- installazione di dispositivi per la prevenzione ed il controllo di impatti sullo stato dell'ambiente
- interventi per la razionalizzazione degli usi della risorsa idrica riducendo al minimo quello di acqua potabile o privilegiando l'approvvigionamento da pozzi
- reimpiego delle acque per un ciclo chiuso entrata/uscita all'interno della stessa azienda con eventuali valutazioni riguardanti anche aziende limitrofe
- ubicazione preferenziale delle fonti di pressione ambientale e di disturbo derivanti dal ciclo di lavorazione in posizioni idonee a minimizzare i relativi impatti
- eliminazione dei cicli produttivi di sostanze inquinanti e nocive con progressiva sostituzione con sostanze non pericolose
- ove possibile adozione delle migliori tecniche atte a garantire la protezione dell'ambiente

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.

18. I materiali utilizzati nelle costruzioni dovranno essere privi di emissioni inquinanti.

19. 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.).

20. 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.

21. 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.

22. 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.

23. 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.

24. 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.

25. 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.

26. 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.

27. **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.

28. 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 fino alla categoria d'intervento R4, a condizione che non siano costituite nuove unità immobiliari ad uso residenziale.

29. 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.

30. 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.

31. 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.

32. 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.

33. 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.

34. 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.

35. 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.

36. 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. 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

2. **Individuazione e modalità di intervento.** Le sottozone D1 sono individuate con apposita perimetrazione e sigla negli elaborati del R.U.

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. 40, 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.

In detti ambiti inoltre, al fine di recuperare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente, è ammessa la localizzazione di nuove medie strutture di vendita nel rispetto della Disciplina Regionale sul Commercio, esclusivamente per i complessi produttivi dimessi alla data di adozione della variante n. 3 al R.U. che si attestano alle direttrici (strade mercato) evidenziate sulla cartografia (Tav. 8).

I progetti finalizzati alla localizzazione di nuove medie strutture di vendita dovranno contenere puntuali verifiche atte a dimostrare che il traffico indotto dalla nuova attività non produca effetti negativi sul sistema della viabilità esistente.

A tal fine potrà essere richiesta la realizzazione di opere di adeguamento della viabilità pubblica, come ad esempio interventi finalizzati all'allargamento della carreggiata stradale in modo da consentire la realizzazione di corsie intermedie per lo stazionamento dei veicoli in ingresso o uscita dai parcheggi che correderanno la struttura commerciale.

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

H.max 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

H.max 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

H.max 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

H.max 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.

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. 60 - Zone ferroviarie***

Sono le zone che comprendono gli ambiti destinati alla mobilità ferroviaria sulle quali insistono le attrezzature, i caselli ed il sistema delle costruzioni di presidio di dette aree, come la stazione di Certaldo ed i relativi scali merci.

Esse sono sottoposte alle norme vigenti in materia di costruzione e gestione delle opere ferroviarie.

Sulle costruzioni esistenti sono ammesse tutte le categorie di ristrutturazione edilizia necessarie per la piena funzionalità delle attrezzature ricadenti in dette aree.

Le costruzioni e le aree comprese in ambito ferroviario potranno essere gestite da Enti, associazioni o soggetti privati.

Ogni intervento, ed ogni destinazione d'uso diversa da quella connessa alla gestione degli impianti ferroviari, dovrà essere autorizzata dall'ente gestore della tratta ferroviaria in oggetto.

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

1. Nel territorio rurale valgono per le opere pertinenziali i disposti dell'art. 25 delle presenti norme, oltre a quanto di seguito precisato.
2. Per la realizzazione di autorimesse pertinenziali, non applicandosi i disposti del Titolo III della Legge 24.03.1989 n° 122, devono essere rispettate le seguenti condizioni:
  - all'interno dei fabbricati esistenti ad uso abitazione, non rurali, e degli edifici con destinazione d'uso agricola sui quali sono previsti interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola, 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;
3. 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, previo ottenimento di specifico Permesso di Costruire. Per piano interrato si intende esclusivamente quella parte di fabbricato la cui altezza, da pavimento ad intradosso solaio, si sviluppa interamente al di sotto della quota di campagna esistente, o di progetto nel caso di intervento di sbancamento, e abbia un fronte libero esterno (per l'accesso dei mezzi) di una superficie massima di 18 mq. Si tratterà comunque di volume interrato anche nel caso in cui, al fine del rispetto della normativa antincendio, sarà necessario prevedere più di un accesso e quindi avere un fronte libero di superficie maggiore;
  - 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 massima di 1 mq ogni 10 mc di volumetria residenziale abitabile, abbiano altezza netta massima di 2,40 m sottosolaio;
  - sia preventivamente siglato apposito atto d'obbligo pertinenziale.
4. La realizzazione di nuovi locali interrati entro la sagoma degli edifici di valore, vincolati e schedati, di cui agli artt. 49 e 50, 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.

E' consentita la realizzazione di autorimesse interrate nell'area di pertinenza degli edifici di valore, vincolati e schedati, a condizione che sia dimostrato che l'intervento non produca alterazione delle caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche dell'immobile e delle relative aree pertinenziali, e previo parere della Commissione del Paesaggio (resta fermo che non sarà necessario il rilascio della prescritta *Autorizzazione Paesaggistica* nel caso in cui gli immobili non ricadano entro gli ambiti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42).
5. 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.
6. 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. 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 l'azienda intende 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 fondiarie 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 interventi di nuova edificazione o con mutamento della destinazione d'uso agricola.

*P.A.P.M.A.A. con valore di Piano Urbanistico Attuativo*

13. Il P.A.P.M.A.A. ha valore di piano urbanistico attuativo, qualora preveda:
- la costruzione di nuove abitazioni rurali o la creazione di nuovi centri aziendali (costituiti da abitazioni e annessi agricoli), aventi in ambedue i casi una volumetria superiore a 1500 mc;
  - la costruzione di nuovi annessi rurali aventi una volumetria superiore a 2000 mc. riferita ad un unico corpo di fabbrica;



- la costruzione di nuovi annessi rurali aventi una volumetria superiore a 2000 mc. riferita a più corpi di fabbrica quando, su parere della Commissione Urbanistica, sono ritenuti in stretta prossimità fra loro. Tuttavia, anche in caso di localizzazione in ambiti differenziati la Commissione Urbanistica potrà valutare il corretto inserimento ambientale in relazione alle trasformazioni indotte dal sistema delle infrastrutture da realizzare, e assoggettare anche in questo caso l'intervento a P.U.A.

- interventi di ristrutturazione urbanistica per un volume superiore a 2500 mc.

In tal caso il programma aziendale 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 della cartografia del R.U. con l'individuazione delle aree interessate dal P.A.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 massima delle opere proposte con prospetti e profili in scala 1:200;
- documentazione fotografica di dettaglio;
- relazione illustrativa;
- norme di attuazione;
- schema di convenzione o atto d'obbligo;
- ricognizione delle criticità ambientali rinvenibili sia sugli ambiti di proprietà che sulle aree contermini;
- ricognizione sul sistema delle infrastrutture e delle risorse che ne documenta l'entità e lo stato (Sistema viabilistico di accesso al complesso oggetto di P.A.P.M.A.A., analisi dimensionale e analisi dello stato conservativo – Sistema infrastrutture/Risorse previa acquisizione di specifici pareri e n.o. da parte degli enti erogatori dei servizi atti a dimostrare la presenza, lo stato, e l'eventuale necessità di integrazione delle infrastrutture stesse);
- proposta progettuale degli interventi di sistemazione ambientale relativa agli ambiti dell'azienda ed ai "sistemi" di cui al punto sovrastante corredata di specifici computi estimativi delle spese da sostenere;
- qualora il programma aziendale preveda la realizzazione di nuove abitazioni, in relazione alle quantità minime di spazi pubblici prescritte per le zone <E> dall'articolo 4.4 del D.M. 1444/1968, sarà possibile provvedere alla loro cessione, se dimensionalmente e localizzativamente funzionali all'utilizzo prescritto per legge, o alla loro monetizzazione.

14. Il progetto di massima può essere preventivamente presentato all'A.C. per richiedere un assenso preliminare sull'ammissibilità degli interventi.

15. Il P.A.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 alla L.R. 1/2005 e al Regolamento di attuazione emanato con

DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R, 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.

**Art. 81 - Impianti per l'utilizzo di fonti rinnovabili a fini energetici**

1. Il presente RU distingue:

- a) soluzioni per la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici;
- b) impianti per l'autosufficienza dell'edificio, del complesso edilizio, del nuovo insediamento o dell'assetto insediativo soggetto a riqualificazione, a qualunque destinazione, ivi compresi gli interventi per lo sviluppo rurale programmati con PAPMAA purché non eccedenti detta autosufficienza;
- c) impianti eccedenti l'autosufficienza di cui al precedente alinea;
- d) impianti produttivi.

**2. Impianti fotovoltaici e/o solari termici per la riduzione o l'autosufficienza del fabbisogno energetico**

Relativamente alle soluzioni di cui alle precedenti lettere a) e b) del sovrastante elenco, che si riferiscono agli impianti fotovoltaici e/o solari (per soluzioni finalizzate alla riduzione del fabbisogno energetico e per impianti per l'autosufficienza dell'edificio o del complesso edilizio), valutato che 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, vengono disposte le seguenti prescrizioni:

- 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.
- In relazione alla nuova edificazione, essi devono essere concepiti come parti integranti e integrate del progetto architettonico.
- 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.
- Sono ammessi interventi che uniscano l'utilizzo delle fonti rinnovabili con opere edilizie minori, quali tettoie, coperture di parcheggi, e simili.

Tali impianti possono essere localizzati sull'intero territorio comunale fatte salve le limitazioni di seguito riportate:

IMPIANTI	AMBITI URBANI			TERRITORIO RURALE
	Ambiti <A1>	Ambiti <A2> <A3>	Restanti ambiti	Ambiti <E1.v> <E2.v> <E1.pc> <E1.cs> <G0>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• solari fotovoltaici</li> <li>• solari termici</li> </ul>				
Posizionati sulle coperture degli edifici	Non ammessi	Ammessi Con prescrizioni	Ammessi	Ammessi Con prescrizioni
Posizionati a terra	Non ammessi	Ammessi Con prescrizioni	Ammessi	Ammessi

Non è ammesso il posizionamento, dei sopradetti impianti, in presenza di edifici vincolati o di interesse di cui all'articolo 49 delle presenti norme.

All'interno degli ambiti urbani, in presenza di edifici classificati di interesse secondo quanto disposto dall'articolo 50 delle presenti norme, negli ambiti <A2> e <A3>, e nelle aree vincolate ai sensi del Codice per i beni ambientali dal D.Lgs. 22/01/2004 n. 42, al fine di contemperare il rispetto della norma energetica con la tutela dei valori paesaggistici, è ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici a condizione che:

- l'installazione sia integrata nella copertura degli edifici, adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, ed a condizione che sia dimostrato che la loro collocazione rechi il minor disturbo possibile al sistema delle visuali da e verso il borgo medievale di Certaldo Alto;
- i pannelli solari termici e/o fotovoltaici installati sulle coperture inclinate debbono essere posizionati in parallelo con la falda di copertura e non impegnare più del 20% della falda stessa; devono inoltre essere realizzati con superfici dello stesso colore della copertura o scure non riflettenti, in modo da determinare un impatto visivo assimilabile ai lucernari; non è consentita l'installazione a vista di serbatoi di accumulo che dovranno essere posizionati in sottostanti locali coperti, nel caso di edifici con copertura piana, i pannelli solari termici e fotovoltaici e i loro componenti, non sono soggetti a limitazioni dimensionali, e potranno essere installati in aderenza alle falde o con inclinazione ritenuta ottimale a condizione in tal caso detti impianti dovranno essere visivamente contenuti entro il parapetto o la gronda della copertura stessa;
- l'installazione si avvalga di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale;
- ove l'installazione sia prevista a terra, siano adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione valori storici e architettonici presenti nell'edificio circostante, nonché ad armonizzarne l'impatto visivo col contesto paesaggistico di riferimento.

Fermo restando quanto di sopra riportato, la limitazione dimensionale relativa alla superficie degli impianti suddetti, in rapporto alla superficie della falda, potrà non essere rispettata previa presentazione di specifica valutazione di inserimento ambientale in relazione alle visuali da e verso il borgo di Certaldo Alta e del Poggio del Boccaccio. Nella documentazione allegata alla valutazione di inserimento ambientale si dovrà dimostrare l'assenza di impatti negativi rispetto al suddetto sistema di visuali presenti nel contesto di valore paesistico.

In territorio rurale è ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici con le seguenti prescrizioni:

- sulle coperture degli edifici solo se classificati di nullo valore ai sensi dell'art. 50 delle presenti norme e a condizione che l'installazione sia integrata nella copertura degli edifici, adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, al fine di assicurare un corretto inserimento nel paesaggio;
- come copertura di opere edilizie minori quali pensiline per posti auto, gazebo, pergolati, ecc., realizzate a servizio degli edifici esistenti. Non è consentita tale installazione in presenza di edifici classificati <RV> e <V>;
- ove l'installazione sia prevista a terra, dovranno essere adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio, anche in considerazione di valori storici e architettonici dell'edificio circostante, nonché ad armonizzarne l'impatto visivo col contesto paesaggistico di riferimento.

### ***3. Impianti solari fotovoltaici eccedenti l'autosufficienza degli edifici e impianti di produzione di energia***

Relativamente agli impianti di cui alle precedenti lettere c) e d) del sovrastante elenco (per soluzioni finalizzate alla realizzazione di impianti eccedenti l'autosufficienza di complessi edilizi e per la creazione di impianti produttivi di energia) sono assimilati ad attività produttive, tali impianti sono ammessi esclusivamente:

- negli ambiti a destinazione produttiva, commerciale, direzionale comunque correlata alla produzione o erogazione di servizi, sulla copertura degli edifici a destinazione pubblica (quali, a titolo esemplificativo, i plessi scolastici e gli impianti sportivi di recente costruzione);
- nelle sottozone a destinazione agricola nel caso in cui l'impianto sia riconducibile ad attività connessa all'agricoltura, svolta da imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 2135 del CC, purché l'impianto sia inserito con modalità tali da assicurare il minor impatto paesaggistico e privo di platee in cemento a terra;
- nelle aree di restauro e recupero ambientale (ivi compreso l'ambito classificato <DE1>);

In questi casi, si dovrà provvedere a documentare che tali impianti non risultano dannosi dal punto di vista della percezione estetico visiva del paesaggio.

Gli impianti dovranno essere opportunamente sistemati secondo un disegno coerente e ordinato rispetto alla morfologia degli insediamenti esistenti ed al disegno del paesaggio.

E' possibile in questi casi ricorrere anche a piccoli movimenti di terra e all'utilizzo di fasce arbustive se coerenti con il contesto paesaggistico.

Fermo restando quanto sopra riportato, l'installazione di impianti fotovoltaici a terra dovrà rispettare i criteri e modalità stabiliti nell'allegato A della Deliberazione del Consiglio Regionale 11 febbraio 2013 n. 15.

### ***4. Impianti di produzione energetica che utilizzano fonti rinnovabili diversa da quella solare***

#### ***4.1 Impianti eolici***

Viste le risultanze del rapporto di valutazione sul potenziale eolico dei territori della regione, elaborato dal Consorzio LaMMa, allegato al PIT, nel quale si rileva che l'area del comune di Certaldo è caratterizzata da bassi valori di producibilità (considerati i livelli relativi ai vari indicatori documentati nelle mappe allegati a tale studio), ed in attesa di una puntuale concertazione interistituzionale in funzione di esigenze di perequazione tra comuni, ai sensi dell'articolo 48, comma 4, lettera a) della L.R. 1/2005, fatti salvi gli impianti domestici fino a 5 Kw che potranno essere realizzati sull'intero territorio comunale ad esclusione che per le aree prossime a edifici vincolati o di interesse di cui agli articoli 49 e 50 delle presenti norme e nelle aree vincolate ai sensi del Codice per i beni ambientali dal D.Lgs. 22/01/2004 n. 42, sono ammessi impianti di produzione di energia esclusivamente negli ambiti <E1.pc> quando:

- la potenza nominale sia inferiore a 60 Kw;
- siano rilevabili valori medi annui di ventosità pari o superiori a 5,00 m/s;
- il posizionamento di generatori eolici, non è prossimo ad edifici vincolati o di interesse di cui agli articoli 49 e 50 delle presenti norme ed è al di fuori delle aree vincolate ai sensi del Codice per i beni ambientali dal D.Lgs. 22/01/2004 n. 42;

- sia dimostrata la possibilità di connessione alla rete senza opere pregiudizievoli sul paesaggio, salvo la dimostrata impossibilità tecnica, le connessioni dei nuovi impianti alle reti di trasporto esistenti dovranno avvenire con linee interrato;
- sia esclusa l'interferenza con corridoi ecologici avifaunistici;
- sia esclusa la necessità di realizzazione di nuova viabilità carrabile.

In questi casi, si dovrà provvedere a documentare che tali impianti non risultano dannosi dal punto di vista della percezione estetico visiva del paesaggio.

L'inserimento degli impianti eolici per la produzione di energia deve essere rispettosa degli skyline del territorio e fare salvo il principio di non perturbazione dello stato tradizionale dei luoghi.

Ai fini di valutare l'impatto e l'inserimento nel contesto ambientale degli impianti di produzione eolica, con particolare riferimento agli effetti visivi negativi sul paesaggio dovranno essere prodotte specifiche indagini, rivolte a garantire un adeguato inserimento rispetto ai cono di visuale di particolare pregio paesaggistico, da sottoporre a preventivo parere da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio (senza necessario rilascio di autorizzazione ambientale e senza invio alla Soprintendenza).

#### ***4.2 Impianti alimentati da biomasse***

Relativamente alla di produzione di energia termica ed elettrica alimentati da biomasse è ammessa la sola realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica di potenza non superiore ad 1 Mw.

Tali impianti sono assimilati ad attività produttive e sono ammessi esclusivamente:

- negli ambiti a destinazione produttiva, comunque correlata alla produzione o erogazione di servizi;
- negli ambiti a destinazione pubblica, prossimi alle aree produttive, classificati <AIC.PR.po> ed in territorio aperto nell'ambito classificato <DE1>;
- nella sottozona E1.pc alle aziende agricole nell'ambito di un P.A.P.M.A.A..

Relativamente alle soluzioni di cui alle lettere a) e b), dell'elenco riportato in apertura al presente articolo, che si riferiscono agli impianti alimentati da fonti convenzionali o rinnovabili di produzione combinata di energia elettrica e calore con capacità di generazione inferiore a 50 kw elettrici, si precisa che tali impianti possono essere localizzati sull'intero territorio comunale ad esclusione degli ambiti <A>, in edifici vincolati o di interesse di cui agli articoli 49 e 50 delle presenti norme e nelle aree vincolate ai sensi del Codice per i beni ambientali dal D.Lgs. 22/01/2004 n. 42.

**ARTICOLO MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI ACCOLTE**

**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 fino alla categoria R7, 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.

**4.** All'interno degli edifici presenti nell'ambito in esame sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, fatte salve le attività esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, anche se non ricomprese nell'elenco di seguito riportato:

2	<b>INDUSTRIALE E ARTIGIANALE:</b> 2.01 attività industriali o artigianali e rispettivi uffici; 2.02 attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici; 2.03 attività artigianali di servizio in funzione della residenza; 2.05 esposizione e commercializzazione di merci e materiali di autoproduzione e rispettivi uffici; 2.06 produzione di energia fotovoltaica; 2.08 forni di panificazione; 2.12 palestre; 2.13 scuole di ballo; 2.14 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;
5	<b>DIREZIONALE:</b> 5.01 servizi professionali ed imprenditoriali: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione, servizi di vigilanza e investigazione; banche, agenzie immobiliari.
7	<b>COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI:</b> 7.1 attività commerciali all'ingrosso;

In aggiunta alle destinazioni sopra riportate sono sempre ammesse le attività artigianali connesse con il settore agro-alimentare.

- Nelle sottozone D5 non è comunque consentita nessuna attività che sia classificabile a *rischio di incidente rilevante* ai sensi della normativa vigente in materia ( D.Lgs. n. 334 del 17 agosto 1999 e s.m.i.), fatte salve le attività esistenti alla data di approvazione delle presenti norme.
- 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 fino alla categoria <R4>, a condizione che non siano costituite nuove unità immobiliari ad uso residenziale.

7. La realizzazione di volumi tecnici come definiti all'art. 14 delle presenti norme, è consentita previo parere favorevole della Commissione Edilizia.



### **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, D2.5 e della Villa di Canonica o nella cartografia del R.U.; in tali aree sono consentiti interventi di nuova edificazione che potrà avvenire per decisione della G.C. attraverso l’approvazione di un progetto unitario esteso a tutta l’area;
  - AIC.PR.re1 – area per attrezzature religiose individuata nella scheda progetto C.urb.1.4;
  - AIC.PR.re2– area per attrezzature religiose individuata nelle tavole del RU 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.
4. Relativamente all’ambito AIC.PR.po che si riferisce al complesso immobiliare della *Villa di Canonica*, sono confermate le azioni di tutela e valorizzazione degli edifici e del parco della villa, a fini turistico–ricettivi, sociali e didattici (articolo 58 e articolo 95 punto 10 del Piano Strutturale), nonché le determinazioni comunali già assunte in merito al patrimonio edilizio ivi esistente di proprietà pubblica da parte degli organi comunali.

Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica sono subordinati all’approvazione di un “*Progetto unitario di iniziativa pubblica*” esteso a tutto l’ambito AIC.PR.po e nel rispetto delle eventuali specifiche prescrizioni per gli edifici esistenti.

In detto ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

6. DI SERVIZIO	
6.01	gli uffici pubblici (uffici comunali, uffici postali, 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
6.03	verde pubblico, percorsi pedonali e ciclabili, passeggiate pubbliche, piazze pedonali
6.04	istruzione e cultura: asili, scuole, biblioteche, musei, spazi espositivi, ecc.
6.05	servizi religiosi e luoghi di culto
6.06	strutture sanitarie, assistenziali e veterinarie: ospedali, distretto socio sanitario, case di cura 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
6.09	attrezzature per lo sport ed il tempo libero pubbliche
6.10	gli uffici di informazione pubblici

Gli edifici e le aree, ricadenti nell'ambito <AIC.PR.po> *Villa di Canonica*, potranno essere gestiti da Enti pubblici, associazioni e/o soggetti privati in possesso dei requisiti di legge per l'esercizio delle singole attività di interesse pubblico e/o collettivo.

Nelle more della formazione del *Progetto unitario* sopra citato, sono ammessi tutti gli interventi edilizi finalizzati alla conservazione degli edifici esistenti.

In subordine, nel caso che non sia possibile addivenire al recupero delle strutture a fini didattici e sociali, vista in particolare la manifestazione d'interesse, presentata dall'Amministrazione comunale di Certaldo, nell'ambito del progetto denominato "valore Paese – DIMORE" promosso dall'Agenzia del Demanio, è ammessa la formazione di un "*Piano di recupero di iniziativa privata*" che preveda la rivalorizzazione del complesso della Villa di Canonica per;

- attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici;
- attività turistico ricettiva;
- attività direzionali, sanitarie e case di riposo.

A tal fine potrà essere ammessa la compresenza delle destinazioni d'uso di seguito riportate nell'ambito di un progetto che preceda la gestione unitaria dell'intero complesso immobiliare.

2. INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	
2.02	attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici;
5	palestre;
6	scuole di ballo;
7	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.
3. COMMERCIALE	
3.03	somministrazione di alimenti e bevande
3.04	luoghi di intrattenimento: sale da ballo, discoteche
3.06	sale cinematografiche e teatri
4. TURISTICO-RICETTIVA	
4.01	albergo, motel, villaggio albergo
4.02	residenze turistico alberghiere
4.03	case per ferie
4.04	ostelli per la gioventù
5. DIREZIONALE	
5.01	servizi professionali ed imprenditoriali: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione, servizi di vigilanza e investigazione, banche, agenzie immobiliari;
5.05	Strutture sanitarie e casa di cura private, poliambulatori e ambulatori privati e strutture veterinarie
7	Asili e scuole private non parificate

Il grado d'intervento consentito per i diversi edifici del complesso immobiliare, le aree pubbliche oggetto di riorganizzazione funzionale-architettonica, e le opere di urbanizzazione da realizzare sono descritte nella scheda progetto dell'ambito AIC.PR.po <*Villa di Canonica*>.

La convenzione che dovrà essere stipulata con l'Amministrazione comunale, al fine di dare corso agli interventi prima citati, dovrà contenere una puntuale regolamentazione circa il temporaneo uso pubblico di parti del complesso immobiliare.

**Art. 100 - F2.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:
  - la realizzazione di piste per la manutenzione dei corsi d'acqua;
  - la realizzazione percorsi ciclopedonali;
  - la realizzazione di manufatti precari per la conduzione di fondi agricoli per l'autoconsumo se ammesse dalla specifica pericolosità idraulica.
3. Sono ammessi inoltre interventi finalizzati alla riduzione del rischio idraulico (anche in connessione con la realizzazione di nuove infrastrutture viarie previste negli ambiti contermini) quali:
  - casse di espansione e laminazione;
  - aree di compensazione volumetrica delle acque dei corsi d'acqua;
  - allargamento dei fossi e delle luci dei ponti;
  - realizzazione o ringrosso di argini, ecc.;

senza che questi costituiscano variante al R.U., 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.

### ***CAPO III – DISPOSIZIONI SPECIALI***

#### ***Art.105 - Aree bianche presenti nel territorio aperto***

Le aree rappresentate nella cartografia del Regolamento Urbanistico non coperte da campitura o alle quali non risulta attribuita una specifica sigla d'ambito coincidono ordinariamente con le zone percorse dai sistemi della mobilità urbana.

Qualora negli ambiti del territorio aperto non vi sia coincidenza tra le suddette campiture con il limite amministrativo del Comune, questi verranno classificati "aree bianche".

Per dette aree vale quanto disciplinato per gli ambiti contermini.