

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

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



COMUNE DI MONTAIONE

Provincia di Firenze

IN COORDINAMENTO CON IL COMUNE DI GAMBASSI TERME



Progettista incaricata

Collaboratori

Arch. Silvia Viviani

Arch. Sergio Sozzi

Arch. P. Terr. Letizia Coltellini

Barbara Croci

Valutazione Ambientale Strategica

Collaboratori

Arch. Annalisa Pirrello

Arch. Lucia Ninno

Ing. Andrea Urbani

Indagini geologiche

Geol. Enrico Neroni

Partecipazione

SOCIOLAB

NTA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Marzo 2014

COMUNE DI MONTAIONE
PROVINCIA DI FIRENZE

IN COORDINAMENTO COL COMUNE DI GAMBASSI TERME

Secondo
REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettista incaricata **Arch. Silvia Viviani**
 Coll. Arch. Sergio Sozzi
 Arch. P.Terr. Letizia Coltellini
 Barbara Croci

Valutazione ambientale strategica
 Arch. Annalisa Pirrello
 Coll. Arch. Gabriele Bartoletti
 Arch. Lucia Ninno

Indagini geologiche **Geol. Enrico Neroni**

Partecipazione **SOCIOLAB**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

10 Marzo 2014

INDICE

TITOLO I1

DEFINIZIONE, CONTENUTI E ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

CAPO I - Contenuti e attuazione del Regolamento Urbanistico	1
Art. 1 - Riferimenti legislativi, efficacia, validità	1
Art. 2 - Ambito di applicazione, contenuti	2
Art. 3 - Elaborati del Regolamento Urbanistico	8
Art. 4 - Termini e modalità di attuazione	10
Art. 5 - Perequazione	11
Qualità insediativa	11
Perequazione urbanistica	12
Ambiti di decollo e ambiti di atterraggio	13
Perequazione territoriale	14
Art. 6 - Elementi costitutivi dei Progetti Unitari e dei Piani Urbanistici Attuativi	15
Progetto Unitario convenzionato	15
Piani Urbanistici Attuativi (PUA)	17
Art. 7 - Definizioni urbanistiche e edilizie	18
Art.8 - Articolazione in tessuti, ambiti, aree e zone - corrispondenza con D.M. 1444/1968	40
Art. 9 - Edilizia residenziale sociale	44
Art. 10 - Valutazione	45
Art. 11 - Piani comunali di settore	47
Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni	47
Mutamento di destinazione d'uso	49
Regole urbanistico commerciali	50
Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche	50
Piano dei tempi e degli orari	51
Classificazione acustica del territorio comunale	51
Piano del traffico e della mobilità	51

TITOLO II 52

REGOLE URBANISTICHE PER LE RISORSE TERRITORIALI

CAPO I - REGOLE DI PROTEZIONE E DI FATTIBILITA' GEOLOGICA ED IDROGEOLOGICA E IDRAULICA.....

Art. 12 - Condizioni generali	52
Art. 13 - Aree soggette a rischio geologico e a rischio idraulico	52
CAPO II - REGOLE PER LA SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE.....	54
Art. 14 - La risorsa Acqua	54
Pozzi, sorgenti e punti di presa	54
Acque termali	55
Interventi su laghi e corsi d'acqua e invasi artificiali	56
Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	57
Regimazione delle acque superficiali	57
Canalizzazioni agricole	58
Intubamenti	58
Argini	59
Raccolta di acque piovane	59
Art. 15 - La risorsa Suolo	59
Interventi su suoli e soprassuoli	59
Nuovi impianti arborei specializzati	60
Realizzazione o manutenzione straordinaria di viabilità di interesse rurale (poderale, vicinale, comunale)	60

Stabilizzazione dei versanti collinari	61
Rilevati delle infrastrutture viarie	61
Sottopassi e botti	61
Attraversamento dei corsi d'acqua in elevazione	61
Reti tecnologiche sotterranee	61
Art. 16 - Aree tartufigene	62
Art. 17 - Regole per la tutela dell'aria	63
Art. 18 - Regole per la tutela dall'inquinamento elettromagnetico	63
Art. 19 - Regole per la gestione dei rifiuti	64
Art. 20 - Regole per la tutela dall'inquinamento luminoso	64
Art. 21 - Regole per il risparmio energetico e la produzione energetica da fonti rinnovabili	64
CAPO III - REGOLE PER LA SALVAGUARDIA DEL PAESAGGIO.....	69
Art. 22 - Regole generali	69
Art. 23 - Aree di protezione paesistica e storico-ambientale	69
Art. 24 - Aree fragili del territorio aperto	70
Art. 25 - Ambiti di reperimento per l'istituzione di aree protette	71
Art. 26 - Aree boscate	72
Art. 27 - Aree archeologiche	74
Art. 28 - Aree verdi con valore storico-ambientale di pertinenza di ville e case padronali	74
Art. 29 - Tutela dei punti di vista panoramici e delle visuali	74
Art. 30 - Sentieristica e viabilità storica	75
TITOLO III - REGOLE PER LA GESTIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI	
CONSOLIDATI	76
CAPO I - Il territorio aperto.....	76
Art. 31 - Classificazione del territorio aperto, attività ammesse	76
Definizioni riferite al territorio aperto	77
Attività ammesse	78
Infrastrutture tecnologiche e reti	80
Art. 32 - Tutela del paesaggio rurale storicamente consolidato, materiali e stile edilizio-architettonico	80
Interventi non edilizi di rilevanza paesaggistica ed ambientale - Movimenti terra	82
Art. 33 - Aree di ripopolamento e cattura	83
Art. 34- Realizzazione di nuovi fabbricati rurali per uso abitativo, di annessi agricoli stabili ad uso aziendale e serre	83
Annessi agricoli stabili ad uso delle aziende	84
Volumi interrati	85
Serre	85
Art. 35 - Annessi eccedenti le capacità produttive dei fondi	86
Art. 36 - Manufatti agricoli precari ad uso di tutte le tipologie di aziende agricole di cui all'articolo 41, comma 8 della Lr 1/2005	87
Art. 37 - Manufatti agricoli precari in forma di piccoli annessi per pratiche agricole amatoriali e per autoconsumo ai sensi dell'art. 41 comma 5 della LR1/2005	87
Art. 38 - Manufatti per il ricovero degli animali da cortile o domestici di cui all'articolo 41, comma 5 della L.R. 1/2005	89
Art. 39 - Recinti, tettoie e scuderie per cavalli	89
Art. 40 - Manufatti funzionali all'escursionismo di cui all'articolo 41, comma 5 della L.R. 1/2005	90
Art. 41 - Recinzioni	90
Art. 42 - Interventi di miglioramento agricolo-ambientale	92
Art. 43 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale - P.A.P.M.A.A.	93
P.A.P.M.A.A. con valore di Piano Urbanistico Attuativo	94

Aziende sovracomunali e relativi P.A.P.M.A.A.	94
Art. 44 - Interventi per i quali non è necessario il P.A.P.M.A.A.	94
Art. 45 - Interventi ammessi nelle aree di pertinenza agricola in caso di deruralizzazione	95
Art. 46 - Interventi di deruralizzazione di fabbricati agricoli a seguito di P.A.P.M.A.A.	97
Art. 47 - Interventi di deruralizzazione di fabbricati agricoli in assenza di P.A.P.M.A.A. con pertinenza superiore all'ettaro (art. 45 c.2)	97
Art. 48 - Interventi di deruralizzazione di fabbricati agricoli in assenza di P.A.P.M.A.A. con pertinenza inferiore all'ettaro (art. 45 c.3)	97
Art. 49 - Modifica degli assetti proprietari e definizione delle aree pertinenziali	98
Art. 50 - Aziende agricole speciali	98
Art. 51 - Produzione di energia da fonti rinnovabili	99
Art. 52 - Attività agrituristica	99
Art. 53 - Interventi sui fabbricati esistenti nel territorio aperto	100
Mutamento della destinazione d'uso	100
Edifici con destinazione agricola	102
Edifici che perdono la destinazione agricola	103
Edifici esistenti in territorio aperto con destinazione non agricola	103
Edifici con destinazione produttiva	104
Art. 54 - Realizzazione di volumi interrati pertinenziali	104
Art. 55 - Realizzazione di rimesse veicoli pertinenziali	105
Art. 56 - Realizzazione di piscine e altre opere pertinenziali a carattere ludico-sportivo e per il benessere psicofisico	105
Art. 57 - Tutela delle aree di pertinenza	106
Art. 58 - Interventi per manufatti secondari esistenti	107
Art. 59 - Interventi in area di pertinenza di un edificio o complesso di edifici	107
CAPO II - Centri abitati.....	108
Art. 60 - Individuazione dei tessuti insediativi urbani e delle componenti dei centri abitati	108
Art. 61 - Recinzioni nei centri abitati	112
Art. 62 - Aree interne ai centri abitati con destinazione agricola	112
CAPO III - Disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente.....	113
Art. 63 - Definizioni specifiche	113
Art. 64 - Categorie degli interventi	113
Tipi di intervento I e II	114
Tipo di intervento I	114
Tipo di intervento II	115
M- Manutenzione ordinaria	115
MS- Manutenzione straordinaria	116
RSF- restauro scientifico e filologico	116
RRC- restauro e risanamento conservativo	117
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	119
REV - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio	120
RE - ristrutturazione edilizia ai fini della riorganizzazione funzionale di edifici o loro parti, con addizione funzionale per adeguamento igienico-sanitario e con ampliamento della superficie utile interna	120
RED- ristrutturazione edilizia ai fini della riorganizzazione funzionale di edifici o loro parti, comprensiva di demolizione e ricostruzione	120
REDA - Addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia	121
SO- sostituzione edilizia	122
SOV- sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento	122
SOA- sostituzione edilizia con ampliamento	123

RU – ristrutturazione urbanistica	123
D- demolizione	123
NC- nuova costruzione	124
Frazionamento	124
Accorpamento	124
Tamponamenti di elementi architettonico-edilizi (logge, portici, tettoie, terrazze e simili)	125
Ricostruzione di ruderi	125
Art. 65 – Pertinenze del patrimonio edilizio- Opere pertinenziali esterne	126
Art. 66 – Aree e corti private e condominiali	126
Art. 66 bis – Strutture a servizio di attività commerciali, di attività turistiche e di somministrazione di alimenti e bevande	127
CAPO IV – Regole specifiche per i tessuti insediativi	128
Art. 67 – Definizioni, caratteri comuni	128
Art. 68 – Regole per la progettazione nei centri abitati	128
Art. 69 – Regole per il verde urbano esistente e di progetto	131
Il sistema del verde esistente	132
Verde privato di pregio ambientale e paesaggistico	133
Componenti di pregio ambientale	133
Componenti del verde a incremento della qualità degli interventi pubblici e privati	133
Verde privato	134
Art. 70 – Tessuto insediativo storico (antecedente al 1954)	134
Art. 71 – Tessuto insediativo ad assetto recente a destinazione prevalentemente residenziale	136
Art. 72 – Edifici e tessuti specialistici	138
TITOLO IV – Dotazioni territoriali e urbane	141
Capo I – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	141
Art. 73 - Aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria	141
Art. 74 - Viabilità, parcheggi privati e parcheggi pubblici - Standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, lett. d)	143
Viabilità esistente	143
Parcheggi	143
Art. 75 - Sistema del verde - Standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, lett. c	145
Art. 76 – Attrezzature di interesse comune - Standard ai sensi del D.M. 1444/1968 art. 3 lett. a) e b)	146
Art. 77 – Zone F, destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale	147
TITOLO V DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO	151
CAPO I - ATTIVITA' ESTRATTIVE.....	151
Art. 78 - Ambito temporaneamente destinate ad attività estrattive e aree di recupero ambientale	151
Art. 79 - Cava storica	151
CAPO II - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICI ED EDILIZI.....	151
Art. 80 - Edifici incongrui nel territorio aperto	151
Art. 81 - Interventi di addizione e di riqualificazione insediativa	152
Art. 82 - Interventi puntuali per la riqualificazione degli spazi pubblici	154
CAPO III - Interventi soggetti a bando pubblico.....	155
Art. 83 - Campeggio	155
CAPO I – Regole per l’attività urbanistico-edilizia fatta salva	157
Art. 84 - Strumenti urbanistici e attività edilizie in corso	157
Capo II - Norme finali	159
Art. 85 - Aree non pianificate	159
Art. 86 - Abrogazioni	159

Art. 87 - Poteri di deroga	159
Capo III – Norme transitorie	159
Art. 88 - Salvaguardie	159

TITOLO I

DEFINIZIONE, CONTENUTI E ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

CAPO I - Contenuti e attuazione del Regolamento Urbanistico

Art. 1 - Riferimenti legislativi, efficacia, validità

Il presente Regolamento Urbanistico Comunale (in seguito RUC) è formato ai sensi dell' art. 55 della Legge Regionale 3 Gennaio 2005 n. 1, ed è il secondo a far seguito all'approvazione del Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 5 del 16 gennaio 1995 con Del. CC n. 40 del 27.06.2003.

Continuano ad avere efficacia, per quanto integrati nel presente RUC, gli atti previgenti, ivi compresi i PUA approvati e convenzionati durante la vigenza del primo RU, esplicitamente richiamati nelle presenti Norme o indicati sulla cartografia del presente RUC.

Il RUC rende operative e prescrittive le condizioni d'uso delle risorse contenute nel Piano strutturale (Disciplina e Statuto dei Luoghi Parte I), ne persegue gli obiettivi e le strategie (Disciplina e Statuto dei Luoghi Parte I art. 6 e Parte II), ne realizza con regole urbanistiche generali e specifiche gli indirizzi e i parametri gestionali (Disciplina e Statuto dei Luoghi Parte III).

Le invarianti strutturali, le condizioni d'uso delle risorse, le perimetrazioni in sistemi territoriali, sub-sistemi, unità territoriali organiche elementari (UTOE) e la Disciplina e Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale sono riferimento inderogabile per l'ammissibilità delle previsioni del RUC.

La gestione degli insediamenti esistenti e i progetti e interventi pubblici e privati si attuano in conformità al Piano strutturale e nel pieno rispetto della conservazione delle sue invarianti strutturali.

In caso di difformità o contraddizioni tra gli elaborati del presente RUC devono ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati di maggior dettaglio (esempio scala 1:2.000 invece che 1:10.000).

In caso di difformità o contraddizioni tra i contenuti delle presenti Norme e le indicazioni grafiche sulle tavole prevalgono i contenuti delle presenti Norme.

Le regole e i contenuti delle schedature del patrimonio edilizio e urbanistico esistente prevalgono su qualunque altra indicazione.

Le presenti Norme prevalgono, qualora in contrasto, sulle disposizioni dei regolamenti comunali vigenti alla data di approvazione del RUC.

Le previsioni insediative e infrastrutturali del RUC, assoggettate a piano attuativo, progetto unitario convenzionato o a progetto di opera pubblica, decadono dopo cinque anni dalla data della vigenza del RUC medesimo se entro tale periodo:

- i progetti esecutivi di opera pubblica non siano stati approvati;
- i progetti unitari accompagnati da convenzione o atto d'obbligo non siano stati approvati e

non sia stata firmata la convenzione o l'atto d'obbligo, esclusivamente per gli interventi ADD.E.n. esterni al perimetro del centro abitato, equiparati dal presente RUC a zona B come da art. 8 delle presenti Norme;

- i piani attuativi non siano stati approvati e non sia stata firmata la convenzione.

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

Le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria non comprese in comparti, e non destinate perciò alla cessione e realizzazione da parte dei privati, sono sottoposte a esproprio da parte degli Enti autorizzati fino alla decadenza dei vincoli prevista dalle Leggi vigenti. Dopo detto termine la destinazione di piano resta, con la possibilità di attuazione da parte dei privati interessati. Non è ammesso il cambio di destinazione delle quantità edificabili per opere di urbanizzazione primaria o secondaria in altra funzione. In assenza di interesse del privato a realizzare l'opera di urbanizzazione primaria o secondaria, i suoli interessati da detta previsione sono equiparati a verde privato.

L'Amministrazione Comunale può in ogni tempo aggiornare il Quadro Conoscitivo nonchè determinare nuovi programmi di governo del territorio che comportino la revisione dei propri strumenti di pianificazione e atti di governo, indipendentemente dalle scadenze fin qui ricordate.

In relazione al mutato quadro conoscitivo o ai mutati scenari programmatici, il Comune può in ogni momento procedere alla modifica dei propri strumenti della pianificazione e atti di governo del territorio, in qualunque loro parte, come variante parziale o revisione generale.

Ai fini del corretto adeguamento alla configurazione reale dei luoghi e/o ai confini catastali di proprietà, la perimetrazione delle aree soggette a piano attuativo o progetto unitario, l'individuazione di tracciati viari o di opere pubbliche potranno subire, in fase di presentazione del piano attuativo o del progetto in caso di urbanizzazioni, una variazione in termini di superficie territoriale fino ad un massimo del 10% di quella indicata nella cartografia del RUC, tanto in più quanto in meno, senza che ciò comporti variante al RUC, per il realistico adattamento ai luoghi.

Art. 2 - Ambito di applicazione, contenuti

Il RUC si applica all'intero territorio comunale.

I contenuti del RUC sono elencati nell'art. 55 della L.R. 1/2005.

Per l'applicazione delle presenti Norme, il RUC individua, tramite apposita simbologia e perimetrazione, sulle tavole PR-SI e PR-TA, le componenti di seguito elencate.

TAVOLE PR.SI - SISTEMA INSEDIATIVO

- Limite di U.T.O.E.
- Perimetro centro abitato
- Fascia di rispetto stradale
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Aree di tutela dei punti di vista panoramici e delle visuali
- Aree boscate

DISCIPLINA PER L'UTILIZZAZIONE, IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO URBANISTICO ED EDILIZIO ESISTENTE (LR /2005, art.55. comma 1, lettera a)

Immobili con valore storico, artistico, ambientale esterni al Centro Storico compresi negli elenchi della L.R. n.59 del 21 Maggio 1980

- Edifici e manufatti di valore storico e artistico sottoposti al tipo di intervento I
- Edifici e manufatti di valore storico e artistico sottoposti al tipo di intervento II

Tessuto insediativo storico (antecedente al 1954)

- Cs – Ambito del Centro Storico
 - Cs.1 – Edifici o complessi edilizi ricostruiti nel secondo dopoguerra interni al tessuto consolidato del Centro Storico
- S.1 – Edifici o complessi edilizi antecedenti al Novecento
- S.2 – Edifici o complessi edilizi riconducibili alla prima metà del Novecento
- S.3 – Complesso edilizio di origine rurale e relative pertinenze
- S.4 – Villa di valore storico-architettonico con relative pertinenze
- S.5 – Ex tabaccaia di valore storico-architettonico e relative pertinenze

Tessuto insediativo ad assetto recente a destinazione prevalentemente residenziale

- TR.1 – Tessuto insediativo ad assetto recente a progettazione urbanistica unitaria
 - TR.1a - edifici mono-bi familiari o quadrifamiliari anche accoppiati
 - TR.1a* - edifici mono-bi familiari o quadrifamiliari anche accoppiati da P.U.A. approvati e convenzionati
 - TR.1b - palazzine pluripiano arretrate rispetto al filo strada o isolate nel lotto
 - TR.1b* - palazzine pluripiano arretrate rispetto al filo strada o isolate nel lotto da P.U.A. approvati e convenzionati
 - TR.1b** - palazzine pluripiano arretrate rispetto al filo strada o isolate nel lotto da P.U.A. approvati
 - TR.1c - edifici a schiera
 - TR.1d - edifici in linea e/o pluripiano con eventuale presenza di servizi e/o spazi commerciali
- TR.2 – Tessuto insediativo ad assetto recente a isolato aperto realizzato per singoli lotti costituito da edifici mono-bi familiari o quadrifamiliari anche accoppiati
- TR.3 – Tessuto insediativo ad assetto recente con palazzine pluripiano arretrate rispetto al filo strada o isolate nel lotto
- TR.4 – Tessuto insediativo ad assetto recente costituito da edifici in linea e/o pluripiano con eventuale presenza di servizi e/o spazi commerciali

Edifici e/o tessuti specialistici

- TS.1 – Edifici e/o aree per attività industriali e/o artigianali
- TS.pr1* - Edifici e/o aree per attività industriali e/o artigianali da P.U.A. approvati e convenzionati
- TS.2 – Edifici e/o aree per attività commerciali e/o direzionali
- TS.3 – Edifici e/o aree per attività turistico-ricettive
- TS.3ad - Edifici e/o aree per attività turistico-ricettive - albergo diffuso
- TS.3ad* - Edifici e/o aree per attività turistico-ricettive - albergo diffuso con possibilità di ampliamento
- TS.3cs - Edifici e/o aree per attività turistico-ricettive interni al tessuto del Centro Storico

DOTAZIONI URBANE E TERRITORIALI

- AIG – Attrezzature di Interesse Generale
 - AIG.ap – Amministrazione Pubblica (Uffici, servizi, deposito comunale, officina)

AIG CS.ap – Amministrazione Pubblica (Uffici, servizi, deposito comunale, officina)
interne al tessuto del Centro Storico

AIG.ass - Socio-assistenziali

AIG.re – Cimitero

AIG.mo - Edifici e/o aree specialistiche di servizio per la mobilità e il trasporto su gomma (impianti per la distribuzione di carburante)

AIG.st – Edifici e/o aree specialistiche per servizi tecnologici

AIG.PB – Attrezzature del Parco Benestare

AIG.mn - Maneggio

Aree per opere di urbanizzazione

- AIC – Attrezzature di Interesse Comune (standard ai sensi del D.M. 1444/68, art.3, comma b)

AIC.sa – Sanitarie

AIC.so – Sociali, ricreative e culturali

AIC.re – Luoghi di culto (chiese, cappelle)

AIC Cs.re – Luoghi di culto interni al tessuto del Centro Storico

AIC Cs.cu – Musei, biblioteche e impianti per la cultura in genere interni al tessuto del Centro Storico

AIC.PB – Sede Parco Benestare

- AIS – Attrezzature per l’Istruzione Scolastica (standard ai sensi del D.M. 1444/68, art.3, comma a)
- P – Parcheggi Pubblici (standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, comma d)
- P.up - Parcheggi privati di uso pubblico (standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, comma d)
- P.pr – Parcheggi Pubblici di progetto (standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, comma d)
- P.pr* - Parcheggi Pubblici di progetto da P.U.A. approvati e convenzionati (standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, comma d)

SISTEMA DEL VERDE ESISTENTE E DI PROGETTO

Standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, comma c

- VP – Verde Pubblico attrezzato
- VP.pr – Verde Pubblico attrezzato di progetto (Aree per opere di urbanizzazione)
- VP.pr* - Verde Pubblico attrezzato di progetto da P.U.A. approvati e convenzionati
- Va – Verde di arredo urbano
- Va.pr – Verde di arredo urbano di progetto
- Va.pr* - Verde di arredo urbano di progetto da P.U.A. approvati e convenzionati
- VS – Verde attrezzato per lo sport di interesse locale
- PA – Parco dei Mandorli

Sistema del verde esistente da tutelare e/o riqualificare

- V.agr – Oliveto o vigneto di valore paesaggistico interno al centro abitato o ai margini del tessuto urbano
- V.bos – Macchie boscate di valore paesaggistico interne al centro abitato o ai margini del tessuto urbano
- V.bos.cs – Macchie boscate di valore paesaggistico interne al Centro Storico
- V.ri – Vegetazione ripariale dei corsi d’acqua

- V.RP – Aree verdi per la riqualificazione paesaggistica dei vuoti e dei margini urbani (orti, vigneti, schermature verdi, filari alberati, sistemi di siepi, etc.)
- V.RP.cs – Aree verdi per la riqualificazione paesaggistica interne al Centro Storico (orti, vigneti, schermature verdi, filari alberati, sistemi di siepi, etc.)
- V.va – Verde di valore storico ambientale

Alberature di progetto (con valore non prescrittivo)

- Densificazione di oliveti esistenti o nuovi impianti di oliveti anche misti a frutteti e vigneti
- Schermature arbustive/arboree costituite da specie autoctone in forma di quinte o schermature alberate

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI (LR /2005, art.55. comma 1, lettera b)

- ADD.E.n – Ambiti esterni al centro abitato esistente nei quali sono previsti interventi di addizione con obbligo di ridisegno del verde pubblico
- ADD.I.n – Ambiti interni al centro abitato esistente nei quali sono previsti interventi di addizione con obbligo di ridisegno del verde pubblico
- DEC.n – Ambiti di decollo
- ATT.n – Ambiti di atterraggio

Ambiti soggetti a P.U.A o P.d.R

- PUA.n – Ambiti che in ragione della loro complessità si attuano mediante Piani Urbanistici Attuativi con riferimento alla scheda normativa di progetto
- PdR.n – Ambiti nei quali perseguire la riqualificazione insediativa con interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico mediante Piani di Recupero con riferimento alla scheda normativa di progetto

Strumenti urbanistici attuativi vigenti

- Var.RU.n - Strumenti urbanistici attuativi vigenti e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico

Var.RU.1 – P.d.R approvato con contestuale Variante al R.U. con Del. C.C. n.62 del 26/11/2010

Var.RU.2 – P.d.R. approvato con contestuale Variante al R.U. con Del. C.C. n.20 del 28/03/2008

Var.Ru.3 – P.U.A. approvato con contestuale Variante al R.U. con Del. C.C. n.36 del 09/09/2011

Var.Ru.4 – P.U.A. approvato con contestuale Variante al R.U. con Del. C.C. n.37 del 09/09/2011

Var.RU.5 – P.U.A. "Toscana Resort Castelfalfi approvato con contestuale Variante al R.U. con Del. C.C. n. 48 del 23/11/2011 (Variante al primo Regolamento Urbanistico approvata con deliberazione C.C. n. 14 del 09/02/2009 - approvazione e nuova adozione per modifiche sostanziali; Variante al primo Regolamento Urbanistico approvata definitivamente con Del. C.C. n.49 del 20/04/2009)

- PUA.Ap.n – P.U.A. approvati

Centro abitato

PUA.Ap.1 – P.U.A. approvato con Del. C.C. n. 48 del 27/08/2004

PUA.Ap.1a – P.U.A. approvato con Del. C.C. n. 48 del 27/08/2004 e convenzionato

PUA.Ap.1b – P.U.A. approvato con Del. C.C. n. 48 del 27/08/2004

PUA.Ap.2 - P.U.A. approvato con Del. C.C. n. 83 del 29/09/2009 e convenzionato

PUA.Ap.3 – P.U.A. approvato con Del. C.C. n.28 del 26/05/2008 e convenzionato

PUA.Ap.4 – P.U.A. approvato con Del. C.C. n. 9 del 06/02/2008 e convenzionato

PUA.Ap.5 – P.U.A. approvato con Del. C.C. n. 47 del 20/04/2009 e convenzionato

PUA.Ap.7 – P.U.A. approvato con Del. C.C. n. 29 del 31/03/2009 e convenzionato

PUA.Ap.8 - P.U.A. approvato con Del. C.C. n. 9 del 30/01/2009 e convenzionato

▪ PdR.Ap.n – P.d.R. approvati

Centro abitato

PdR.Ap.1 – P.d.R. approvato con Del. C.C. n.63 del 30/10/2006 e convenzionato

PdR.Ap.2 – P.d.R. approvato con Del. C.C. n.72 del 28/11/2006 e convenzionato

PdR.Ap. 3 – P.d.R. approvato con Del. N.52 del 27/08/2004 e convenzionato

PdR.Ap.4 – P.d.R. approvato con Del. C.C. n. 11 del 04/03/2011

Strumenti urbanistici attuativi vigenti nel Territorio Aperto

▪ Variante urbanistica vigente (Del. C.C. n. 48 del 23/11/2011) e ambito di azione territoriale complessa – Tenuta di Castelfalfi

(Variante al primo Regolamento Urbanistico approvata con deliberazione C.C. n. 14 del 09/02/2009 - approvazione e nuova adozione per modifiche sostanziali; Variante al primo Regolamento Urbanistico approvata definitivamente con Del. C.C. n.49 del 20/04/2009)

▪ Piano Urbanistico Attuativo in territorio aperto di tipo tursitico-ricettivo

PUA.Ap.9 – P.U.A. approvato con Del. C.C. n. 8 del 30/01/2009 e convenzionato

PUA.Ap.10 – P.U.A. approvato con Del. C.C. n. 41 del 27/10/2007 e convenzionato

PUA.Ap.11 – P.U.A. approvato con Del. C.C. n. 64 del 30/10/2006 e convenzionato

PUA.Ap.12 – P.U.A. approvato con Del. C.C. n. 40 del 27/06/2007 e convenzionato

PUA.Ap.13 – P.U.A. approvato con Del. C.C. n. 40 del 26/04/2010 e convenzionato

▪ Piano Urbanistico Attuativo in territorio aperto di per Attrezzature di Interesse Generale

PUA.Ap.14 – P.U.A. approvato con Del. C.C. n. 7 del 30/01/2009 (Maneggio Mura)

PUA.Ap.15 – P.U.A. approvato con Del. C.C. n. 15 del 10/02/2010 e convenzionato (distributore)

▪ Piano di Recupero in territorio aperto di tipo tursitico-ricettivo

PdR.Ap.5 – P.d.R. approvato con Del. C.C. n. 51 del 08/09/2006 e convenzionato

PdR.Ap.6 – P.d.R. approvato con Del. C.C. n. 6 del 15/02/2007 e convenzionato

PdR.Ap.7 - P.d.R. approvato con Del. C.C. n.69 del 30/11/2007 e convenzionato

PdR.Ap.8 – P.d.R. approvato con Del. C.C. n.51 del 28/09/2010 e convenzionato

P.d.R. Ap.9 – P.d.R. approvato con Del. C.C. n.42 del 29/09/2011

P.d.R. Ap.10 – P.d.R. approvato con Del. C.C. n.24 del 22/04/2004 e convenzionato

INTERVENTI PUNTUALI DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI

- Sostituzione della pavimentazione stradale attualmente in asfalto mediante l'utilizzo di materiali di pregio
- Progettazione di uno spazio pubblico con valenza di centralità di rango locale
- Percorsi pedonali su marciapiede in sede propria e con utilizzo di materiali di pregio
- Punto panoramico o belvedere
- Percorsi pedonali e/o ciclabili di progetto

TAVOLE PR.TA1 (Nord) – PR.TA2 (Sud)

- Limite delle Unità Territoriali Organiche Elementari
- Limite dei centri abitati
- Limite di variante urbanistica vigente (Del. C.C. n. 48 del 23/11/2011) e ambito di azione territoriale complessa – Tenuta di Castelfalfi
(Variante al primo Regolamento Urbanistico approvata con deliberazione C.C. n. 14 del 09/02/2009 - approvazione e nuova adozione per modifiche sostanziali; Variante al primo Regolamento Urbanistico approvata definitivamente con Del. C.C. n.49 del 20/04/2009)
- Edificio incongruo al contesto rurale con riferimento numerico alla scheda normativa

DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO APERTO

Territorio rurale a capacità produttiva agricola

- E1 – Aree a prevalente funzione agricola

Territorio rurale a specifica valenza ambientale, storica e paesaggistica

- E2 – Boschi vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42 del 22/01/2004
- Area Naturale Protetta di Interesse Locale “Alta Valle del Carfalo”
- Parco Territoriale dell’Aglione (e Art.10 del PTCP vigente)
- Invasi
- Aree fluviali (da elaborazioni PTC-CEV)
- Reticolo idrografico principale
- Aree di rispetto fluviale
- Valli tartufigene
- Aree soggette a progetto di paesaggio e recupero ambientale
- Aree archeologiche
- Aree di tutela dei punti di vista panoramici e delle visuali

Invarianti strutturali del PTCP approvato con Del. C.P. n. 1 del 10/01/2013

- Articolo 10 - Ambiti di reperimento per l’istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale
- Articolo 11 – Aree fragili del territorio aperto
- Articolo 12 – Aree di protezione storico ambientale

Sentieristica e viabilità storica

- Itinerari del Parco Benestare
- Itinerario didattico dell’ANPIL nell’Alta Valle del Carfalo
- Via Francigena

Sistema insediativo storico

- Centri storici
- Edifici presenti al 1900
- Immobili con valore storico, artistico, ambientale esterni al Centro Storico compresi negli Elenchi della L.R. n. 59 del 21 maggio 1980

- ✓ Edifici storici soggetti a tipo di intervento I
- ✓ Edifici storici soggetti a tipo di intervento II

Attività estrattive

- Aree con destinazione estrattiva transitoria
- Cava storica

Attrezzature di interesse generale e rispetto cimiteriale

- Maneggio
- Attrezzature del Parco Benestare – Vasche termali
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Luoghi di culto – Chiesa

Art. 3 - Elaborati del Regolamento Urbanistico

Costituiscono il RUC i seguenti elaborati:

RELAZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEDE PROGETTUALI

QUADRO CONOSCITIVO - SISTEMA INSEDIATIVO (QC.SI)

QC.SI 01 – **Mura**. Analisi tipo-morfologica della struttura e dei margini urbani, *scala 1:2.500*

QC.SI 02 – **Capoluogo**. Sintesi interpretativa della struttura urbana, *scala 1:3.500*

QC.SI 02a – **Capoluogo**. Sintesi interpretativa della struttura urbana – fasi di crescita e sviluppo dell'edificato e delle infrastrutture stradali, *scala 1:5.000*

QC.SI 02b – **Capoluogo**. Sintesi interpretativa della struttura urbana – accessibilità e fruibilità pedonale e veicolare, *scala 1:5.000*

QC.SI 02c – **Capoluogo**. Sintesi interpretativa della struttura urbana – disegno del verde e visualità, *scala 1:5.000*

QC.SI 02d – **Capoluogo**. Sintesi interpretativa della struttura urbana – attività commerciali e Centro Commerciale Naturale (C.C.N.), *scala 1:5.000*

QC.SI 02e – **Capoluogo**. Sintesi interpretativa della struttura urbana – aspetti partecipativi, *scala 1:5.000*

QC.SI 03 – **Capoluogo**. Tipologie edilizie, tessuti e margini urbani, *scala 1:3.500*

QC.SI 04 – **Capoluogo**. Sintesi interpretativa dei tessuti urbani, *scala 1:3.500*

QC.SI 05 – **Alberi**. Analisi tipo-morfologica della struttura e dei margini urbani, *scala 1:2.500*

QC.SI 06 – **Sughera**. Analisi tipo-morfologica della struttura e dei margini urbani, *scala 1:2.500*

QC.SI 07 – **San Vivaldo**. Analisi tipo-morfologica della struttura e dei margini urbani, *scala 1:2.500*

QC.SI 08 – **Iano**. Analisi tipo-morfologica della struttura e dei margini urbani, *scala 1:2.500*

QC.SI Elenchi immobili – **L.R. 21 Maggio 1980 n.59**. Elenchi degli immobili con valore storico, artistico, ambientale esterni al centro storico. Modificato

in conformità della Delibera 3885 del 28/04/1986 della Giunta Regionale della Toscana

PROGETTO - SISTEMA INSEDIATIVO (PR.SI)

PR.SI 01 – **Mura**. Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni, *scala 1:2.000*

PR.SI 02 – **Capoluogo**. Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni, *scala 1:2.000*

PR.SI 03 – **Capoluogo**. La struttura urbana – assetto progettuale, *scala 1:3.500 e 1:2.000*

PR.SI 04 – **Alberi**. Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni, *scala 1:2.000*

PR.SI 05 – **Sughera**. Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni, *scala 1:2.000*

PR.SI 06 – **San Vivaldo**. Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni, *scala 1:2.000*

PR.SI 07 – **Iano**. Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni, *scala 1:2.000*

PR.SI Schede progettuali – **Schede progettuali delle trasformazioni**, *scala 1:2.000 e 1:1.000*

PR.SI Schede Progettuali Ambiti oggetto di ripubblicazione - **Ambiti oggetto di ripubblicazione in seguito all'accoglimento di osservazioni**. Estratti della Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni, *scala 1:2000*

NTA Allegato 1 - Norme Tecniche di Attuazione Allegato 1. Titolo V, Capo I, Art. 78 **Ambito temporaneamente destinato ad attività estrattive e aree di recupero ambientale**, schede A3

PROGETTO – TERRITORIO APERTO (PR.TA)

PR.TA 01-Nord – Disciplina per la gestione del territorio aperto, *scala 1:10.000*

PR.TA 02-Sud – Disciplina per la gestione del territorio aperto, *scala 1:10.000*

PR.TA - Schede normative relative agli Edifici incongrui al contesto rurale

Programma di abbattimento delle barriere architettoniche *scala 1:3.500*

Elaborati della Valutazione Ambientale Strategica - Rapporto Ambientale comprensivo della Sintesi non tecnica

Indagini geologico-tecniche

- Relazione tecnica, schede di fattibilità e cartografie tematiche
GEO 00
- Capoluogo – Carta geologica e litologico-tecnica
GEO 01
- Capoluogo – Carta geomorfologica
GEO 02
- Capoluogo – Carta delle indagini e delle frequenze fondamentali
GEO 03
- Capoluogo – Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS)
GEO 04
- Capoluogo – Carta delle Aree a Pericolosità Geologica
GEO 05
- Capoluogo – Carta delle Aree a Pericolosità Idraulica
GEO 06
- Capoluogo – Carta delle Aree a Pericolosità Sismica Locale
GEO 07
- Capoluogo – Carta della Fattibilità
GEO 08

Art. 4 - Termini e modalità di attuazione

Il RUC si attua attraverso:

- gli strumenti urbanistici attuativi di cui all'art. 65 della L.R. 1/2005 e successive integrazioni e modificazioni (PUA),
- i programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo-ambientale di cui al Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III (Il territorio rurale) della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 approvato con Decreto Presidente Giunta Regione Toscana 9/2/2007 n. 5/r e successive integrazioni e modificazioni,
- gli interventi edilizi diretti,
- i progetti unitari accompagnati da convenzione fra privati e Comune,
- altri strumenti quali accordi, piani integrati di intervento, progetti e programmi derivanti da norme comunitarie europee, nazionali, regionali ai quali il Comune riterrà di aderire.

Ciascun PUA può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di una o più delle tipologie di piano, ai sensi e per gli effetti degli articoli 70-74 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1:

- PL – Piani di lottizzazione
- PEEP – Piani per l'edilizia economica e popolare
- PIP – Piani per gli insediamenti produttivi
- PDR – Piani di recupero del patrimonio edilizio

La realizzazione dei PUA di iniziativa privata è subordinata, qualora essi contengano previsione di realizzazione di opere di urbanizzazione, alla stipula di una convenzione che regola i rapporti tra le proprietà interessate ed il comune.

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

Art. 5 – Perequazione

Qualità insediativa

In coerenza con quanto disposto dall'articolo 3 della D.P.G.R. n° 2R/2007, gli standard urbanistici previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, di verde pubblico o a parcheggi ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n.765) sono individuati quali livelli minimi inderogabili per garantire la qualità del patrimonio insediativo.

Al fine di garantire una elevata qualità degli insediamenti, anche in relazione ai livelli di sostenibilità ambientale e paesaggistica degli interventi, possono essere richieste misure di mitigazione o crediti compensativi, in aggiunta rispetto agli standard, secondo principi di perequazione e compensazione come definiti dalle presenti Norme. Le misure di mitigazione ed i crediti compensativi sono definiti per ogni ambito di trasformazione soggetto a progettazione unitaria in quanto individuato quale comparto perequato.

Al fine di aumentare i requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità, è ammesso, nell'ambito del procedimento di formazione dei piani attuativi e relativamente alle aree soggette alla realizzazione e cessione gratuita al comune degli standard urbanistici di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444), variare da un parametro o tipo all'altro delle superfici destinate a spazi pubblici, nella misura non superiore al 20%, fermi restando i quantitativi complessivi da cedere e realizzare.

Tale possibilità è consentita a fronte della dimostrazione, nel Piano Attuativo, che la diminuzione di uno standard a favore di un altro contribuisce a migliorare il valore e la qualità del progetto nonché la specifica funzionalità e le prestazioni delle infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connettività urbana, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano ed altre opere di urbanizzazione primaria, anche in rapporto alle aree contermini.

Qualora le opere di urbanizzazione da realizzare nell'attuazione delle trasformazioni ammesse dal presente RUC non siano presenti nella programmazione dei soggetti di competenza, esse dovranno essere obbligatoriamente realizzate a cura e spese dei proponenti quali misure di mitigazione e compensazione degli effetti territoriali e ambientali. Dette opere saranno, pertanto, oggetto di convenzione tra il soggetto attuatore, il Comune ed il Concessionario.

Il Comune, gli enti pubblici e i privati - quest'ultimi, anche mediante autonome iniziative sulla base del principio di sussidiarietà - hanno la facoltà di attuare direttamente in ogni tempo interventi di conservazione, ristrutturazione, incremento funzionale e dimensionale, e nuova costruzione di spazi, servizi, attrezzature e impianti pubblici, o di interesse collettivo pur rimanendo a proprietà privata, purché siano di interesse locale, per attuare previsioni del presente RUC o per proporre incremento, a condizione che siano conformi allo Statuto del Piano strutturale vigente. Nel caso in cui l'Amministrazione ritenga compatibile con il Piano Strutturale e con il presente RUC la realizzazione di spazi privati di interesse collettivo, per regolarne modalità e tempi di uso pubblico, sarà stipulata apposita convenzione, nella quale saranno stabiliti gli impegni da parte dei privati per la

manutenzione e il mantenimento in condizioni di efficienza e di sicurezza degli spazi, delle attrezzature e degli impianti.

Sul proprio patrimonio pubblico, il Comune si riserva la facoltà di variare la destinazione funzionale (verde, parcheggio, attrezzatura di interesse locale, attrezzatura scolastica) in ragione di esigenze dimostrate, senza che ciò comporti variante al presente RUC, ma dietro verifica complessiva degli standard sull'intero territorio comunale.

Il Comune, a seguito di preventiva verifica ricognitiva del rispetto degli standard minimi, può disporre l'alienazione di limitate porzioni di aree qualificate quale verde pubblico esistente che, per la loro collocazione e la loro limitata consistenza, non costituiscono né spazi destinati alla fruizione da parte di cittadini né zone di collegamento ecologico-funzionale tra aree verdi ed insediamenti urbani.

Perequazione urbanistica

Il presente RUC applica i principi della perequazione, ai sensi dell'art. 16 del Regolamento regionale di attuazione del titolo V della Lr 1/2005.

Dall'applicazione di detti principi derivano le tecniche, le modalità e i metodi stabiliti dal presente RUC per l'attuazione degli interventi ammessi nel rispetto delle finalità generali per le quali esso è formato, in applicazione dei principi statutari e delle strategie del vigente Piano strutturale, riferite alla sostenibilità delle trasformazioni.

La sostenibilità degli assetti urbani, individuata quale priorità dal presente RUC, comporta l'utilizzo dei suoli liberi nei centri abitati o ai loro margini, prioritariamente per l'accoglimento di diritti edificatori maturati nel recupero degli edifici esistenti e nella saturazione delle aree urbanizzate, non allocabili nei siti di recupero o di saturazione.

L'utilizzo dei diritti edificatori così individuato è subordinato alle esigenze abitative e all'equilibrio fra carichi urbanistici, densità abitativa e servizi comuni, rapportato ai fabbisogni rilevati nella fase di formazione del RUC e alla programmazione comunale urbanistica e di settore.

In relazione a detto equilibrio, il Comune fissa per ogni RUC le quantità massime realizzabili, rapportate al fabbisogno abitativo e alle tipologie di intervento per il suo soddisfacimento, articolate in ristrutturazione dell'edificato esistente, saturazione nei centri abitati, addizione ai centri abitati.

L'utilizzo dei diritti edificatori riguarda sia l'edificazione in aree di saturazione che quella in aree di addizione urbana e si applica a:

- suoli non compresi in comparti urbanistici;
- suoli di proprietà contigue comprese nello stesso comparto urbanistico;
- suoli di proprietà non contigue comprese nello stesso comparto urbanistico;
- suoli di proprietà non contigue e non comprese nello stesso comparto urbanistico, ma in ambiti di trasformazione denominati di decollo e di atterraggio.

L'utilizzo dei diritti edificatori è vincolato alla sostenibilità dell'assetto insediativo da raggiungere, ed in particolare degli obiettivi specifici di luogo tradotti in coerente morfologia urbana (rapporti fra edificato e spazi liberi, fra edifici privati e spazi pubblici) e dotazioni urbane e territoriali (spazi pubblici quali piazze e giardini, parcheggi, viabilità, edilizia residenziale sociale) e quelli riferiti alla qualità abitativa, attinente la tipologia edilizia ed al corretto inserimento nel paesaggio dominante nel contesto.

A tali fini, nelle Schede e nei piani attuativi che saranno formati ai sensi delle presenti Norme, anche in caso di suoli non contigui, in applicazione dei principi perequativi,

il nuovo assetto urbanistico non ha riferimento ai confini proprietari, rispetto ai quali è indipendente la prevista collocazione degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per le dotazioni a compensazione a favore della collettività.

L'Amministrazione comunale rimane estranea ad ogni questione relativa alla perequazione dei benefici e degli oneri.

L'istituto della perequazione è finalizzato, in via prioritaria, al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- rimozione dei degradi in territorio aperto, costituiti da edifici incongrui, e riduzione dei rischi di loro aggravamento che sarebbe causato dal recupero in loco a diversa destinazione;
- recupero di aree degradate o difficilmente utilizzabili in tessuti urbani con ripristino di equilibri ambientali, paesaggistici e insediativi tramite incremento di qualità urbana e di servizi;
- contenimento del consumo di suolo e crescita insediativa solo nelle aree libere interne ai centri abitati o in quelle di loro margine;
- incremento dei servizi urbani, ivi compresi gli spazi pubblici o di uso pubblico finalizzati all'aumento dei valori sociali dell'identità collettiva, dell'aggregazione e dell'integrazione.

A tal fine il presente RUC stabilisce:

- regole per la delocalizzazione di edifici incongrui in territorio aperto, con il divieto di recuperare in loco a diversa destinazione detti fabbricati ove e in quanto non qualificabili come patrimonio edilizio da conservare;
- comparti edificatori per gli interventi di rilevanza urbanistica, che comportano nuova edificazione, prioritariamente per collocazione dei diritti edificatori non esercitabili in loco (tramite l'istituto dei decolli-attezzaggi), normati nelle apposite Schede progettuali, ove sono stabilite le quantità realizzabili, le destinazioni d'uso, gli standard di legge e dotazioni compensative a favore della collettività.

Le dotazioni compensative sopra richiamate sono aggiuntive agli standard minimi stabiliti per legge, e possono riguardare edilizia residenziale sociale o attrezzature collettive o viabilità e parcheggi o verde urbano o altro specificatamente definito nelle Schede.

Esse si definiscono compensative perché incrementano le risorse pubbliche o di interesse collettive a fronte dell'utilizzo di suolo per edificazione privata.

Ambiti di decollo e ambiti di atterraggio

Il presente RUC individua ambiti di atterraggio ove possono essere rilocalizzati i diritti edificatori residui.

Gli ambiti ove maturano diritti edificatori residui sono definiti ambiti di decollo e sono indicati come tali nel PUA ove si costituisce il comparto che comprende gli ambiti di decollo e di atterraggio.

Gli ambiti di atterraggio non sono dotati di autonoma edificabilità, che viene assegnata solo qualora sia stipulata la convenzione del PUA.

Per gli ambiti di atterraggio è data la configurazione insediativa nelle apposite Schede progettuali che fanno parte del presente RUC.

Hanno carattere prescrittivo, e quindi debbono essere obbligatoriamente rispettate in sede di redazione dei PUA, le seguenti indicazioni contenute nelle Schede progettuali:

- Superficie Utile Lorda massima realizzabile e le destinazioni d'uso ammesse;
- Altezza massima realizzabile;
- Specifiche prescrizioni.

Il presente RUC definisce interventi per la riqualificazione paesaggistica in territorio rurale, che si applicano a complessi e edifici degradati denominati "edifici incongrui", soggetti a regole di riuso in loco o di rilocalizzazione secondo il metodo del decollo e dell'atterraggio, stabiliti negli elaborati che fanno parte integrante del presente RUC, denominate Schede degli edifici incongrui.

Il metodo del decollo e dell'atterraggio può essere utilizzato in qualunque momento dall'Amministrazione in caso siano individuati altri e diversi edifici incongrui del medesimo tipo di quelli già individuati dal presente RUC e anche in caso maturassero situazioni riferite a edifici o complessi nei centri abitati, soggetti a delocalizzazione totale o parziale, anche nei casi in cui si applichi la perequazione territoriale definita dal presente articolo.

Fino all'avvenuta stipula della convenzione del PUA, gli ambiti di atterraggio sono assimilati alle aree libere – verde urbano privato, e i manufatti ivi eventualmente realizzati ai sensi delle presenti Norme a servizio di attività principali esistenti non costituiscono diritto edificatorio riutilizzabile; mentre negli ambiti di decollo sono ammessi interventi di manutenzione, salve le opere eventualmente necessari e urgenti per situazioni di calamità.

La proposta di PUA può essere presentata dai proprietari che rappresentino almeno la maggioranza assoluta dell'imponibile catastale delle superfici interessate.

I proponenti dovranno dimostrare con idonea documentazione di aver cercato l'adesione anche degli altri proprietari e motivare l'impossibilità del raggiungimento dell'attuazione unitaria.

La realizzazione degli interventi previsti nei comparti di cui al presente articolo presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutazioni o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi sono subordinati alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutazioni o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo, in applicazione dei criteri perequativi.

Per l'attuazione degli interventi assoggettati a PUA, può essere seguita la procedura dell'art. 66 della LR 1/2005 (Consorzi per la realizzazione dei piani attuativi).

Perequazione territoriale

La perequazione territoriale è strumento adeguato per realizzare un progetto di trasformazione territoriale indipendente dai confini amministrativi, e si basa sulla condivisione a livello sovracomunale degli obiettivi da raggiungere (a livello territoriale e locale) e delle risorse finanziarie disponibili.

Il presente RUC assume la perequazione territoriale come strumento per tutelare l'assetto policentrico del territorio della Valdelsa, per rendere attuabili politiche integrate per la casa, il lavoro, i servizi, e per garantire il pieno sviluppo produttivo nel rispetto dell'ambiente, permettendo di:

- incrementare l'offerta insediativa per lo sviluppo delle attività economiche, nel rispetto dei principi contenuti nel Piano territoriale di coordinamento provinciale, ove è favorito lo sviluppo di aree industriali ecologicamente attrezzate, dotate

delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente;

- limitare il consumo di suolo a fini produttivi alle aree che presentino adeguati requisiti di accessibilità e che non abbiano incidenza negativa sui valori ambientali e paesaggistici rilevati nei propri strumenti urbanistici;
- promuovere la riqualificazione delle presenze produttive.

La perequazione territoriale comporta un accordo territoriale per coordinare l'attuazione delle scelte che interessano più territori comunali, per definire procedure e modalità, temi e criteri con i quali raggiungere obiettivi comuni, per la individuazione delle aree idonee di sviluppo, per la definizione delle modalità perequative fra Comuni coinvolti e delle forme di compensazione e distribuzione di costi e benefici nonché della gestione – meglio se unitaria- delle infrastrutture e dei servizi delle aree ecologicamente attrezzate da parte di soggetti pubblici o privati, con l'istituzione e la gestione di un apposito fondo di compensazione per il finanziamento di azioni ed interventi concordati e di interesse condiviso.

Gli obiettivi specifici riferiti alle presenze produttive e alle politiche territoriali per il lavoro sono:

- qualificare il tessuto produttivo di rango sovracomunale;
- incentivare la rigenerazione funzionale e formale degli insediamenti produttivi sia sul piano delle dotazioni che su quello morfologico;
- ridurre l'impatto ambientale degli insediamenti produttivi e il loro consumo di risorse non rinnovabili;
- concentrare le ulteriori potenzialità di offerta in collocazioni ottimali rispetto alle infrastrutture primarie per la mobilità;
- recuperare le aree dismesse o lasciate libere dalla rilocalizzazione di attività produttive incompatibili con i tessuti urbani circostanti o inefficienti per posizione rispetto alle principali infrastrutture e ai servizi;
- favorire le interazioni effettive o potenziali con la struttura della rete ecologica di scala provinciale e individuata a livello di Unione dei Comuni

La perequazione territoriale, così come definita dal presente RUC, può essere promossa e utilizzata in qualunque momento anche per altre politiche oltre quelle riferite al lavoro e alle presenze produttive, quali la casa, il commercio, i servizi di interesse sovracomunale.

Art. 6 – Elementi costitutivi dei Progetti Unitari e dei Piani Urbanistici Attuativi

Progetto Unitario convenzionato

Il Progetto Unitario è lo strumento di definizione degli interventi edilizi, infrastrutturali e ambientali da attuare attraverso titoli abilitativi, ove necessario convenzionati, quando siano presenti entrambe le seguenti condizioni:

- non sia necessaria la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo in ragione della minore complessità e/o estensione dei singoli interventi;

- sia previsto dal presente RUC.

Le trasformazioni, fisiche o funzionali, relative a complessi immobiliari sottoposti a progetti unitari, devono essere previste in elaborati specifici di inquadramento volti a garantire la coerenza delle proposte complessive e la loro conformità alle presenti Norme e alle Schede normative e progettuali che ne sono parte integrante.

Gli elaborati di inquadramento di cui al comma precedente dovranno essere corredati da un atto d'obbligo con il quale tutti i proprietari dei complessi immobiliari sottoposti a progettazione unitaria si impegnano nei confronti dell'Amministrazione Comunale a rispettare gli obblighi inerenti l'attuazione degli interventi.

Nei casi in cui sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione o la cessione di aree, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione da parte della Giunta Comunale di un progetto che definisca le opere funzionali al completamento dell'urbanizzazione dell'area inclusa nel perimetro di intervento, da realizzare sulla base di specifica convenzione.

Il Regolamento edilizio comunale specifica ogni altra disposizione inerente il Progetto Unitario, nonché gli elaborati che lo costituiscono, che devono essere almeno i seguenti:

- estratto RUC vigente;
- estratto di mappa catastale;
- documentazione fotografica a colori, con planimetria dei punti di scatto
- eventuale approfondimento del quadro conoscitivo del RUC;
- planimetria generale (scala 1:500) (attuale, modificato e sovrapposto);
- rilievo quotato dello stato dei luoghi;
- documentazione attestante lo stato dei servizi pubblici e delle opere di urbanizzazione;
- planivolumetrico e inserimenti contestualizzati;
- relazione tecnica illustrativa delle principali caratteristiche architettoniche previste;
- schemi grafici con profili regolatori, allineamenti, tipologie, o comunque con tutti gli elementi prescrittivi per le successive trasformazioni;
- schema di atto unilaterale d'obbligo.

Inoltre, nel caso in cui vi siano opere pubbliche previste, esse dovranno essere illustrate tramite:

- relazione illustrativa;
- relazione tecnica;
- studio di prefattibilità ambientale;
- indagini geologiche, idrogeologiche e archeologiche preliminari
- documentazione attestante lo stato dei servizi pubblici e delle opere di urbanizzazione;
- planimetria generale e schemi grafici;
- prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza e coordinamento;

- calcolo sommario della spesa.

Gli elaborati che riguardano le opere pubbliche avranno i contenuti preliminari prescritti dal regolamento attuativo del Codice dei Contratti.

Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono costituiti dai seguenti elaborati, fatte salve specifiche documentazioni richieste dalle normative vigenti:

- relazione illustrativa degli obiettivi, dei criteri qualitativi e delle modalità attuative degli interventi previsti nel Piano;
- estratto di RUC e, nel caso di PUA di iniziativa privata, estratto di RUC nel quale sia delimitata l'area oggetto del PUA e planimetria in scala 1:2000 aggiornata, estesa alla zona compresa entro 100 ml. dal perimetro dell'area interessata;
- indicazione dei vincoli esistenti nell'area interessata dal PUA;
- eventuali analisi socio-economiche e storiche adeguatamente al tipo di interventi e all'ambito oggetto di PUA;
- rappresentazioni fotografiche delle aree interessate nello stato di fatto ante intervento e simulazioni dello stato post progetto, con descrizione delle scelte operate e degli effetti per gli aspetti funzionale e paesaggistico, corredate da planimetria con la numerazione delle immagini e i coni ottici di ripresa;
- skyline dell'area oggetto di PUA e delle aree limitrofe, per evidenziare le relazioni spaziali e visive;
- prospettiva/e ripresa da almeno due diverse angolazioni, oppure restituzione tramite simulazioni informatiche o plastico in scala adeguata al tipo di intervento e alle aree interessate dal PUA;
- rilievo topografico con numero di quote sufficienti a comprendere l'orografia dei luoghi oggetto del PUA, la quota di campagna di riferimento;
- documentazione cartografica in scala adeguata, dello stato di fatto, ivi compresi gli spazi, le attrezzature pubbliche e i servizi e sottoservizi puntuali e a rete con particolare riferimento agli acquedotti, elettrodotti, fognature e con le indicazioni di un caposaldo cui riferire le quote e le curve di livello;
- relazione geologica particolareggiata;
- planimetria generale di zonizzazione, con indicazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- individuazione delle unità minime di intervento;
- progetto planivolumetrico, schemi quotati planimetrici e altimetrici con indicazione delle destinazioni d'uso dei suoli e degli immobili;
- planimetria con indicazione della rete della mobilità interna (veicolare, pedonale, ciclabile), spazi di sosta per le persone e piazze o aree pedonali, spazi di parcheggio pubblico e aree verdi pubbliche, dotazioni ambientali ed equipaggiamenti vegetazionali. Devono essere evidenziate le corsie automobilistiche e relativa pavimentazione, le carreggiate, le aree di sosta e la relativa pavimentazione, le piste ciclabili e relativa pavimentazione, i marciapiedi e relativa pavimentazione, le aiuole e qualunque altra area verde e relativa sistemazione, le dotazioni e equipaggiamenti vegetazionali quali alberi arbusti cespugli e siepi, le dotazioni e arredi quali lampioni, panchine, cestini, vasche d'acqua, rastrelliere portabicicletta etc, gli impianti a rete e puntuali (caditoie, pozzetti, pali

di illuminazione, etc), isole ecologiche;

- elaborati tecnici relativi alle opere di urbanizzazione primaria previste;
- individuazione dell'assetto patrimoniale di progetto a supporto dello schema di convenzione, con indicazione delle aree e degli immobili espropriati o da espropriare, delle aree in cessione e/o da asservire all'uso pubblico, servitù private in aree da asservire o cedere, aree private, eventuali aree ed opere esterne all'ambito oggetto di PUA, da cedere o asservire ad uso pubblico;
- definizione delle tipologie costruttive edilizie;
- tabella con almeno i dati dimensionali relativi a superficie territoriale dell'area oggetto di PUA (reale e catastale), superfici coperte, superfici scoperte, superfici utili lorde, superfici delle aree pubbliche distinte per destinazione, superfici aree private distinte per destinazione (parcheggi, verde, aree pedonali etc);
- norme di attuazione del Piano e, in quanto necessari, gli elenchi catastali delle proprietà soggette ad esproprio;
- relazione indicante le opere e i tempi degli interventi da effettuare da parte del Comune e degli eventuali altri operatori pubblici e privati, nonché le relative previsioni finanziarie di massima
- documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel piano di lottizzazione; estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare;
- schemi di convenzione tra Comune e operatori per regolare tra loro:
 - tempi e modi di esecuzione dei lavori;
 - le destinazioni d'uso;
 - i contributi per le urbanizzazioni, che possono essere assolti anche attraverso cessioni di aree o esecuzione diretta dei lavori;
 - le sanzioni a carico degli operatori in caso di inadempienza;
 - ogni altro aspetto relativo ai rapporti fra il soggetto richiedente e il Comune.
- Relazione paesaggistica qualora l'intervento interessi aree sottoposte a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004;
- Studio di incidenza ambientale ove previsto da legislazione vigente in materia.

Art. 7 – Definizioni urbanistiche e edilizie

Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia

Sono privi di rilevanza edilizia le opere, gli interventi e i manufatti di seguito indicati in via esemplificativa, in quanto non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro obiettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità, ovvero in ragione della temporaneità di installazione:

- a) i pergolati, limitatamente alle strutture leggere, variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche;

b) i gazebo da giardino, limitatamente alle strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, prive di chiusure laterali, di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie, destinate ad uso stagionale e atte a ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto;

c) gli arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, quali barbecue semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere e simili;

d) le pavimentazioni esterne costituite da elementi accostati e semplicemente appoggiati sul terreno, prive di giunti stuccati o cementati;

e) le installazioni stagionali, anche a corredo di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico o attività turistico-ricettive, costituite da elementi facilmente amovibili quali pedane, paratie laterali frangivento, tende ombreggianti o altri elementi non rigidi di copertura. Sono da ritenersi prive di rilevanza urbanistico-edilizia solo le installazioni aventi obiettivo carattere temporaneo, con durata non superiore a 90 giorni consecutivi contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, e comunque prive di tamponamenti esterni continui e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli;

f) l'occupazione temporanea di suolo privato, pubblico, o di uso pubblico, con strutture mobili, chioschi e simili, con durata non superiore a 90 giorni consecutivi;

g) i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone collocati nelle aree di pertinenza degli edifici, quali ricoveri per animali domestici o da cortile, ripostigli per attrezzi, coperture di pozzi e simili, purché realizzati in materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo.

Per quanto riguarda la costruzione di ripostigli nelle pertinenze, sono consentite le stesse caratteristiche e dimensioni massime di cui all'art. 65 "*Pertinenze del patrimonio edilizio – Opere pertinenziali esterne*", penultimo comma delle presenti NTA, ovvero:

- *sup. max 2 mq.*

- *h max 2.20 ml*

- *Superficie Coperta complessiva non superiore al 20% dell'intera corte pertinenziale*

h) le coperture pressostatiche stagionali per lo svolgimento di attività sportive o ricreative al coperto, purché mantenute in opera per periodi di tempo non superiori a 90 giorni consecutivi;

i) le coperture retrattili a servizio delle attività produttive, mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il solo tempo necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;

j) i pannelli solari termici o fotovoltaici per uso domestico autonomo, ove collocati a terra nel resede di pertinenza dell'edificio;

k) i pozzi per approvvigionamento idrico autonomo, limitatamente alle opere di perforazione del terreno e di captazione da falda, escluse le eventuali opere in muratura in soprasuolo;

l) le insegne di esercizio di attività commerciali, produttive, turistico-ricettive, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e simili, escluse le eventuali strutture di sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia nonché le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;

m) i cartelloni pubblicitari, i segnali e cartelli indicatori di attività private, nonché gli altri mezzi pubblicitari consimili, escluse le eventuali strutture di

sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia nonché le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;

n) l'installazione di impianti tecnologici esterni per uso domestico autonomo, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, escluse le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;

o) le parabole satellitari condominiali e gli impianti esterni centralizzati di climatizzazione, escluse le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;

p) la collocazione di apparecchi per telefonia mobile su pali o altri sostegni preesistenti aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia;

q) le tende da sole retrattili o scorrevoli collocate sulle facciate degli edifici;

r) l'installazione di serramenti esterni quali persiane, inferriate, serrande e simili;

s) le staccionate in legno e le recinzioni realizzate in rete a maglia sciolta e pali in legno o metallo semplicemente infissi al suolo senza opere murarie;

t) le opere funerarie collocate all'interno delle aree cimiteriali, quali lapidi, cippi, elementi scultorei, monumenti funebri;

u) le strutture temporanee per manifestazioni, concerti, spettacoli viaggianti, eventi sportivi, fiere, sagre e simili, purché mantenute per il solo periodo di svolgimento della manifestazione, comunque non superiore a 90 giorni consecutivi, comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio delle strutture, con esclusione di qualsiasi intervento avente carattere permanente o durevole;

v) le strutture temporanee di supporto a prospezioni geognostiche o al monitoraggio ambientale;

w) gli elementi amovibili volti a limitare o regolare l'accessibilità carrabile o pedonale a spazi di proprietà privata, quali sbarre, paracarri, fioriere, separatori, dissuasori e simili;

x) l'installazione di espositori, bacheche, supporti informativi e simili, nonché di apparecchi per servizi bancomat o per vendita automatizzata;

y) le serre temporanee e le serre con copertura stagionale con altezza inferiore ad un metro, non soggette a titolo abilitativo né ad obbligo di comunicazione al comune ai sensi delle vigenti norme regionali;

z) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui al comma 1, lettere c) e d), ed al comma 2, lettere b) e d), articolo 6, d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, ed al comma 1, lettere c) e d), ed al comma 2, lettera b), articolo 80, legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), nonché ogni altra opera, intervento o manufatto equiparabile per entità e caratteristiche obiettive alle fattispecie elencate nel presente comma.

Ai fini dell'esecuzione delle opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia sopra elencati è comunque prescritto:

- il rispetto delle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per le opere, interventi e manufatti da realizzarsi o installarsi in aree soggette a tutela paesaggistica;

- il previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore per la realizzazione o l'installazione delle opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo;

- il rispetto delle eventuali limitazioni e prescrizioni contenute nelle presenti Norme.

St = Superficie territoriale

Si definisce “superficie territoriale” (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, ovvero delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.

La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiarie (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l’ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti ed atti comunali, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.

Salvo espressa esclusione dettata dagli strumenti o atti comunali, la superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all’interno delle fasce di rispetto stradale di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).

Sf = Superficie fondiaria

Si definisce “superficie fondiaria” (Sf) la porzione dell’area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l’area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.

La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap) di cui al successivo punto.

Sap = Superficie per attrezzature e spazi pubblici

Si definisce “superficie per attrezzature e spazi pubblici” (Sap) la porzione della superficie territoriale (St) destinata alla viabilità, all’urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche in genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.

Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende le aree destinate a:

- Strade di lottizzazione
- Spazi di sosta e parcheggio
- Aree di verde elementare attrezzato.

Dette aree saranno attrezzate con gli impianti appropriati (fognatura, rete idrica, rete di distribuzione energia elettrica, gas metano e telefono, pubblica illuminazione).

Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende le aree destinate alle sottoelencate attrezzature, oltre quelle già indicate dal RUC:

- Asili nido e scuole materne
- Scuole dell’obbligo
- Mercati di quartiere
- Delegazioni comunali
- Chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- Impianti sportivi di quartiere
- Centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie
- Aree verdi di quartiere
- Tutte le aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse collettivo.

It = Indice di fabbricabilità territoriale

Si definisce “indice di fabbricabilità territoriale” (It) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

Ut = Indice di utilizzazione territoriale

Si definisce “indice di utilizzazione territoriale” (Ut) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

If = Indice di fabbricabilità fondiaria

Si definisce “indice di fabbricabilità fondiaria” (If) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

Si definisce “indice di utilizzazione fondiaria” (Uf) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Sul = Superficie utile lorda

Si definisce “superficie utile lorda” (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive o escludenti gli elementi di cui ai seguenti elenchi.

Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:

- a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
- b) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;
- d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
- e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) come di seguito specificato.

Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):

- a) le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque

incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

b) i balconi, indipendentemente dall'entità dell'oggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

c) le terrazze prive di copertura;

d) le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;

e) le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;

f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrato, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti ed atti comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti ed atti, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. La disciplina comunale può dettare soglie dimensionali massime ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul);

g) le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla lettera f), indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. Fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrate con le caratteristiche di cui alla lettera h), l'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia oppure, se superiori, dalla disciplina comunale;

h) le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto. Negli ambiti dichiarati a pericolosità geomorfologica o idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può escludere dal computo della superficie utile lorda (Sul) i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in parte al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone;

i) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.

Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì esclusi:

a) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;

- b) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- c) i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;
- d) le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;
- e) gli spazi aperti sottostanti ad 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;
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e) del comma 2, per le porzioni aventi altezza interna netta (H_{in}) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;
- h) le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno
- i) i volumi tecnici, diversi da quelli precedentemente indicati;
- j) le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;
- k) i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- l) gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
- m) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- n) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
- b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- a) le serre solari, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

Per le destinazioni d'uso della ristorazione e dei pubblici esercizi, ricreative e culturali, commerciali e turistico-ricettive, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si verifichino contrasti rispetto ai limiti prescritti dal persente Regolamento Urbanistico per Tessuti urbanistici o nelle Schede progettuali:

- a) le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;

b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con altezza interna netta (Hin) non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale

c) le strutture realizzate con materiali come metallo e vetro, metallo e legno, per ampliare gli spazi nei quali esercitare le suddette attività, purché siano in corrispondenza del piano terra o di un piano di copertura praticabile; abbiano una superficie non superiore al 40% della Sul del locale esistente; abbiano un'altezza media interna non superiore a m. 3,20; non vadano ad ostruire viabilità e aree destinate a parcheggio pubblico o privato; venga stipulato preventivamente un atto notarile, da trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, che vincoli detta superficie come pertinenza del locale principale e la destinazione dell'attività principale, e che preveda l'immediata demolizione in caso di cambio di destinazione del locale principale, a meno che la nuova destinazione non rientri nelle attività per le quali siano ammesse le strutture qui regolate.

La superficie utile lorda (Sul) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della l.r. 1/2005.

Su = Superficie utile

Si definisce "superficie utile" (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, ovvero di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr).

Sua = Superficie utile abitabile o agibile

Si definisce "superficie utile abitabile o agibile" (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5, ovvero dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, e con esclusione di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
- d) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
- e) autorimesse singole;
- f) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
- g) intercapedini e volumi tecnici;
- h) tettoie pertinenziali.

La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.

Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;

- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

La superficie utile abitabile o agibile (Sua) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie non residenziale o accessoria (Snr).

La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 121 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

Snr = Superficie non residenziale o accessoria

Si definisce "superficie non residenziale o accessoria" (Snr) di una unità immobiliare la porzione della superficie utile (Su) destinata a servizi e accessori, misurata al netto di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80.
- d) intercapedini e volumi tecnici;

Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare sono compresi:

- a) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
- b) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
- c) autorimesse singole;
- d) tettoie pertinenziali.

Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

La superficie non residenziale o accessoria (Snr) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie utile abitabile o agibile (Sua).

La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 121 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio)

Superficie convenzionale complessiva (Scc)

Si definisce "superficie convenzionale complessiva" (Scc) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60 per cento della superficie non residenziale o accessoria (Snr).

La superficie convenzionale complessiva (Sc_c) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione di cui all'articolo 121 della l.r. 1/2005.

Sc = Superficie coperta

Si definisce "superficie coperta" (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.

Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc), le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):

- a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- b) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;
- c) 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;
- d) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
- e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle vigenti norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;
- g) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- h) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm;
- i) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, 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;
- j) le serre solari, come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle vigenti norme regionali.

Rc = Rapporto di copertura

Si definisce “rapporto di copertura” (Rc) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) massima ammissibile e la superficie fondiaria (Sf).

Ros = Rapporto di occupazione del sottosuolo

Si definisce “rapporto di occupazione del sottosuolo” (Ros) la proporzione massima consentita, espressa in percentuale, tra la superficie dei piani o locali totalmente o prevalentemente interrati, misurata al lordo delle pareti perimetrali, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento.

Nel computo del rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) sono compresi tutti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici ed intercapedini.

Spp = Superficie permeabile di pertinenza

Si definisce “superficie permeabile di pertinenza” (Spp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrate, e che consente l’assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all’alimentazione delle falde acquifere.

La superficie permeabile di pertinenza (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massicciata, sabbia o terra, a condizione che:

- a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;
- b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.

Rp = Rapporto di permeabilità

Si definisce “rapporto di permeabilità” (Rp) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (Spp) e la superficie fondiaria (Sf).

Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (Sc), è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (Sf).

Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:

- a) ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (Spp);
- b) ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.

I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea possono essere adottati ove sia garantito il rispetto delle seguenti condizioni:

- a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d’acqua superficiali, ovvero in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza (Spp) non reperito;
- b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
- c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

Da = Densità arborea

Si definisce “densità arborea” (D_a) il parametro che indica il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora in proporzione alla superficie fondiaria (S_f) del lotto urbanistico di riferimento, ovvero alla superficie per attrezzature e spazi pubblici (S_{ap}) interessata dall'intervento.

Per i filari alberati la densità arborea (D_a) è definita in proporzione all'estensione lineare dell'area di intervento.

Hmax = Altezza massima

Si definisce “altezza massima” (H_{max}) dell'edificio fabbricato la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:

a) in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;

b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può indicare come linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza massima (H_{max}) una quota sopraelevata rispetto a quella indicata alla lettera b) del comma precedente, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.

Non si considerano ai fini del computo dell'altezza massima (H_{max}):

a) i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;

b) i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;

c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30% deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima (H_{max}), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30%.

Sono esclusi dal computo dell'altezza massima (H_{max}) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle vigenti norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Hin = Altezza interna netta

Si definisce “altezza interna netta” (H_{in}) di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.

Ai fini della determinazione dell'altezza interna netta (H_{in}) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico.

In presenza di coperture voltate, o comunque irregolari, l'altezza interna netta (H_{in}) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o di quelle previste dal progetto.

Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta (H_{in}):

a) il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura;

b) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

Le altezze minime prescritte dalle vigenti norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui in precedenza detto.

Hv = Altezza virtuale

Si definisce "altezza virtuale" (Hv) la misura convenzionale di altezza dell'edificio (Hve) o dell'unità immobiliare (Hvui), da utilizzarsi ai fini del computo del relativo volume virtuale (Vv). Essa è fissata nella misura di:

a) ml 3,50 per le seguenti destinazioni d'uso: commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della l.r. 1/2005;

b) ml 3,00 per le altre destinazioni d'uso.

Per edifici con pluralità di funzioni l'altezza virtuale dell'edificio (Hve) è individuata con riferimento alla destinazione d'uso prevalente.

Np = Numero dei piani

Si definisce "numero dei piani" (Np) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra della costruzione. Sono compresi nel computo del numero dei piani (Np):

a) gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata;

b) i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua) o superficie non residenziale o accessoria (Snr).

Vve = Volume virtuale dell'edificio e volume virtuale dell'unità immobiliare

Si definisce "volume virtuale dell'edificio" (Vve) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (Sc) dell'edificio per l'altezza virtuale del medesimo (Hve), oppure per l'altezza massima (Xmax), se inferiore.

Si definisce "volume virtuale dell'unità immobiliare" (Vvui) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) dell'unità immobiliare per l'altezza virtuale della medesima (Hvui).

Il volume virtuale dell'edificio (Vve) di cui al comma 1 può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi di sostituzione edilizia, parziale o totale, oppure di ristrutturazione urbanistica.

Il volume virtuale dell'unità immobiliare (Vvui) di cui al comma 2 può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento:

a) ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio nonché alle altre attività ad essi assimilate dagli strumenti o atti comunali, oppure dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della l.r. 1/2005, limitatamente ai casi in cui l'altezza virtuale (Hvui) risulti inferiore all'altezza interna netta (Hin). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita;

b) ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della l.r. 1/2005, limitatamente a specifiche fattispecie e destinazioni d'uso individuate dal regolamento edilizio per le quali l'utilizzo del volume (V) come parametro di riferimento possa dar luogo ad importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all'incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall'intervento o dal mutamento della destinazione d'uso.

Sv = Superficie di vendita

Si definisce "superficie di vendita" (Sv) di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili e le aree di esposizione della merce, se accessibili alla clientela.

Non costituisce superficie di vendita, anche se accessibile alla clientela, l'area scoperta, purché adiacente all'esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al 20 per cento della superficie di vendita e quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, servizi, spazi collocati oltre le casse, uffici se non accessibili alla clientela.

Superficie di somministrazione (Ss)

Si definisce "superficie di somministrazione" (Ss), la superficie appositamente attrezzata per essere utilizzata per la somministrazione. Rientra in essa l'area occupata da banchi, scaffalature, tavoli, sedie, panche e simili, nonché lo spazio funzionale esistente tra dette strutture. Non vi rientra l'area occupata da magazzini, depositi, locali di lavorazione, cucine, uffici e servizi..

Spp = Superficie permeabile di pertinenza

Si definisce "superficie permeabile di pertinenza" di un edificio (Spp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrato, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere. . La superficie permeabile di pertinenza (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massicciata, sabbia o terra, a condizione che:

- a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;
- b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.

Dc = Distanza minima dai confini

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete dell'edificio più vicina al confine e il confine stesso.

Gli aggetti non sono considerati fino ad un massimo di ml. 1,20; per gli aggetti superiori la differenza viene computata in diminuzione della distanza.

De = Distanza fra gli edifici

Per distanza fra gli edifici si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente le pareti degli edifici che si fronteggiano o non.

Gli aggetti non sono considerati fino a un massimo di ml. 1,20; per aggetti superiori la differenza viene computata in diminuzione della distanza.

Le distanze tra gli edifici sono stabilite secondo quanto prescritto dal D.M. 2 Aprile 1968 n.1444 in particolare si precisa che:

- per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate. L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggiano

anche solo in parte; non opera invece quando le costruzioni pur trovandosi tra bande opposte alla linea di confine non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante;

- sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici in vigore o da norme di regolamenti specifici o da norme attuative dei P.U.A. e relative alle opere da realizzare;

- è ammessa la costruzione sul confine di pareti non finestrate nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti ove il confinante realizzi un intervento edilizio;

- è ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;

- per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori quando ricadono all'interno di strumenti urbanistici particolareggiati previsti dalla legislazione in materia.

Sono pareti finestrate quelle che presentano finestre e/o porte finestrate per locali comunque abitabili o destinati a servizi (cucine, bagni, ecc.). Nel caso di fabbricati esistenti a distanza inferiore a 10 metri dai fabbricati antistanti possono essere aperte finestre purché le pareti degli edifici fronteggianti siano già finestrate. Non costituiscono pareti finestrate le facciate dei fabbricati che presentano solo porte o finestre di vani scale e locali cantine o simili.

Ds = Distanza dal filo stradale

Per distanza dal filo stradale si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato con la sede stradale (comprendente questa l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate, etc.). Gli aggetti non sono considerati fino ad un massimo di ml. 1,20; per gli aggetti superiori la differenza viene computata in diminuzione della distanza.

Ai fini della misurazione della distanza non sono computate le opere edilizie necessarie a superare il dislivello tra la strada ed il piano terreno del fabbricato.

Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G. dovranno essere osservate le prescrizioni del decreto del Ministero dei LL.PP. 01.04.1968 n. 1404 e le fasce di rispetto indicate dal P.R.G.

Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi

incremento del carico urbanistico

Aumento della sollecitazione prodotta dalle trasformazioni del sistema insediativo in termini di necessità di dotazioni territoriali, infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico.

Si ha incremento di carico urbanistico in caso di:

a) interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, ovvero addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle vigenti norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ovvero reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;

b) interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso;

c) mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;

d) incremento della superficie di vendita o della superficie di somministrazione di esercizi commerciali o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico esistenti;

e) interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile.

dotazioni di parcheggio pubblico

Quantitativi minimi di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione del regolamento urbanistico, ovvero, salva diversa disposizione del medesimo, in sede di formazione dei piani attuativi in esso previsti.

La misura minima di tali dotazioni è definita dal d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

dotazioni di parcheggio privato

Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamento della destinazione d'uso degli organismi edilizi in conformità con le vigenti norme statali o regionali.

La misura minima di tali dotazioni è definita dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150 come modificata con L. 122/89

Ogni nuova costruzione, anche se in sostituzione di una preesistente costruzione demolita, dovrà prevedere parcheggi privati nella misura minima di cui alle predetti disposizioni, salvo quanto specificatamente stabilito dal RUC

I parcheggi potranno essere all'aperto o al chiuso.

Nel caso di parcheggi al chiuso (autorimesse), essi dovranno essere ricavati, per quanto possibile nel perimetro del corpo principale dell'edificio.

Ovunque vi sia un dislivello fra la quota della strada e quella dell'edificio, possono essere ammessi parcheggi in fregio alla strada incorporati nel muro di retta o nel muro di confine del lotto.

Per gli edifici esistenti e per i nuovi edifici, previo permesso di costruire, sono ammessi anche parcheggi all'aperto coperti (non chiusi) fino a una Sc massima pari a quella richiesta per le nuove costruzioni dalla L. 122/89; essi non sono considerati nel calcolo della Sul, né del volume e la loro area non viene computata ai fini del rispetto del Rapporto di copertura Rc.

dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione

Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, o di altre attività ad essi assimilate dalla 'disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni' approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

La misura minima di tali dotazioni è definita ai sensi della legge regionale 7 febbraio 2005 n. 28 (Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e

periodica e distribuzione di carburanti) e relativo regolamento di attuazione, con riferimento alla superficie di vendita o di somministrazione (Sv) dei singoli esercizi, ovvero, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

area di sedime

Impronta a terra della sagoma dell'edificio o manufatto edilizio.

Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio (o manufatto edilizio), al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo, ove obiettivamente autonome dal punto di vista morfo-tipologico o strutturale.

Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime:

- a) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- b) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
- c) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio, salvo quelli totalmente integrati con il medesimo dal punto morfotipologico e strutturale.

sagoma

Figura solida di inviluppo che delimita l'ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interratae.

La sagoma è delimitata nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

Non concorrono alla determinazione della sagoma:

- a. la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio - e alla conseguente individuazione delle sue porzioni interratae - non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe;
- b. i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;
- c. le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale;
- d. gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
- e. le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
- f. i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto morfotipologico e strutturale;
- g. lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

- h. tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Non costituiscono modifiche della sagoma:

- a. le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita;
- b. l'installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande, ove ricavate delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa.

involucro edilizio

Figura solida di involucro che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrato, di qualsiasi destinazione e consistenza.

L'involucro edilizio è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato.

Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio:

- a) le logge, i portici, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere;
- b) i ballatoi aperti, i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;
- c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso;
- d) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
- e) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
- f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto morfotipologico e strutturale;
- g) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- h) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

organismo edilizio

Unità immobiliare, o edificio, ovvero complesso edilizio, interessato dall'intervento urbanistico-edilizio e/o dal mutamento della destinazione d'uso.

complesso edilizio

Insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile.

edificio (o fabbricato)

Costruzione stabile dotata di autonomi a morfotipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune.

Salvo diverse disposizioni del regolamento edilizio comunale, si considerano edifici unifamiliari, ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 124, comma 2, legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, aventi superficie convenzionale complessiva (Scc) pari o inferiore a mq 105, e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome, anche nella configurazione eventualmente modificata dall'intervento edilizio. L'ampliamento del 20% può essere riferito sia al volume (V) sia alla superficie convenzionale complessiva (Scc) dell'edificio. È ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i parametri, sempre che l'incremento di ciascuno di essi resti contenuto entro la misura del 20%.

unità immobiliare

Insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo.

Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferite ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare.

alloggio residenziale

Per alloggio si intende un insieme di vani e annessi, o anche un solo vano utile, dotato dei servizi necessari all'abitazione di una famiglia.

posto letto

Per posto letto si intende l'insieme degli spazi interni a un edificio e dei servizi necessari per il soggiorno di una persona. Nelle strutture ricettive organizzate in appartamenti il numero dei posti letto sarà determinato dal numero delle camere singole e delle camere doppie.

Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni

abbaino	<p>Volume tecnico appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata. Le aperture in esso collocate possono concorrere alla verifica dei requisiti igienico-sanitari di locali e spazi sottotetto.</p> <p>Non sono identificabili come abbaini le porzioni di copertura in contropendenza finalizzate all'illuminazione ed aerazione di spazi o locali posti al piano sottotetto.</p>
balcone	<p>Struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto alla sagoma dell'edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque di uso privato esclusivo, nonché priva di autonomia</p>

	copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.
ballatoio	<p>Spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari, configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime.</p> <p>Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio anche ove configurato come spazio aperto delimitato da semplice ringhiera o parapetto. Se provvisto di tamponamenti esterni il ballatoio concorre altresì alla determinazione dell'involucro edilizio.</p>
bow-window	Porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti perimetrali esterne di un edificio.
cantine (o scantinati)	Locali accessori, totalmente o prevalentemente interrati, generalmente adibiti ad uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali, e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.
copertura	Delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. La copertura è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno e comprende anche gli eventuali strati di coibentazione e di impermeabilizzazione interposti tra i medesimi. Essa assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfotipologica oppure in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale.
intercapedini	<p>Spazi a configurazione orizzontale o verticale, delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, ed aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, ovvero esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all'alloggiamento di tubazioni o impianti.</p> <p>L'accessibilità alle intercapedini è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione.</p> <p>Sono da considerarsi intercapedini spazi quali scannafossi, gattaiolati, cavedi, colonne per la ventilazione di locali tecnici o vani accessori, camini del vento, sottotetti non praticabili.</p>
intradosso	<p>Piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, ovvero, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, piano di imposta dell'orditura secondaria con interasse non superiore a cm 80.</p> <p>Ai fini dell'individuazione dell'intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, né l'eventuale maggior spessore dell'orditura principale.</p>
loggia (o portico)	Spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque ad uso privato esclusivo. Laddove non collocati al piano terreno la loggia o il portico sono di norma delimitati da un parapetto o da una ringhiera.

	<p>Le logge o portici, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.</p>
parti condominiali o di uso comune	<p>Locali o spazi variamente configurati non afferenti in via esclusiva a singole unità immobiliari, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, autorimesse collettive, lavatoi comuni, cabine idriche, centrali termiche condominiali, chiostrine, cortili interni.</p>
pensilina	<p>Struttura accessoria di copertura, realizzata con materiali durevoli, posta in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.</p>
piano o locale fuori terra	<p>Piano dell'edificio - o singolo locale - il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio medesimo.</p>
piano o locale interrato	<p>Piano dell'edificio - o singolo locale - il cui soffitto, misurato all'intradosso, risulti in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio medesimo.</p> <p>In caso di manufatti isolati, ovvero di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime di un edificio soprastante, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio soprastante.</p>
piano o locale seminterrato o parzialmente interrato	<p>Piano dell'edificio - o singolo locale - posto ad una quota intermedia rispetto ai piani o locali fuori terra ed a quelli interrati.</p> <p>Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.</p>
piano sottotetto	<p>Piano dell'edificio posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio praticabile ed utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, ovvero per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti.</p> <p>I sottotetti non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini.</p>
porticato	<p>Spazio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso all'edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto lungo il perimetro esterno dell'edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio condominiale o di uso comune, ovvero pubblico o asservito ad uso pubblico.</p> <p>Non fanno parte del porticato le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi.</p> <p>Il porticato, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.</p>
serra solare	<p>Elemento di architettura bioclimatica - dalle caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande - costituito</p>

	<p>da una serra vera e propria finalizzata ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare.</p> <p>La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e possibilmente schermata all'irraggiamento durante stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale.</p> <p>La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a tal fine di climatizzazione artificiale. Essa concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio.</p>
soppalco	<p>Struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavata, all'interno di un locale principale di idonea altezza, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile abitabile o agibile (Sua), ovvero di superficie non residenziale o accessoria (Snr). Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.</p>
terrazza	<p>Ripiano orizzontale esterno aperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell'edificio, direttamente accessibile da un'unità immobiliare o da parti condominiali o di uso comune.</p> <p>Laddove assolva in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio o di parti di esso la terrazza assume, secondo le diverse configurazioni, la denominazione di lastrico solare o di terrazza a tasca.</p>
tettoia	<p>Costruzione o struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici. Adibita ad usi accessori ad un'attività principale di riferimento, ovvero alla fruizione protetta di spazi pertinenziali, la tettoia può essere:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) libera su tutti i lati; b) libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto. <p>La tettoia di cui alla lettera b), ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico e strutturale, costituisce fattispecie distinta dalla loggia o portico e dal porticato. La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza.</p>
veranda	<p>Locale o lo spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa.</p> <p>L'installazione di infissi vetrati per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell'involucro edilizio, mentre non</p>

	rileva ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.
volumi tecnici	<p>Manufatti finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle vigenti norme in materia di sicurezza.</p> <p>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, ovvero posti al di sopra della copertura dell'edificio.</p> <p>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.</p> <p>Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto morfotipologico o strutturale.</p>

Art.8 - Articolazione in tessuti, ambiti, aree e zone - corrispondenza con D.M. 1444/1968

Con riferimento all'articolazione del territorio comunale operata dal RUC di cui al precedente art. 2 e alle vigenti norme statali in materia di limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, fermi restando limiti e ammissibilità dettate dalle presenti Norme, per le modalità gestionali derivanti dall'applicazione di normative generali e di settore che fanno riferimento a tali disposizioni, si individuano le corrispondenze di seguito elencate:

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Immobili con valore storico, artistico, ambientale esterni al Centro Storico compresi negli elenchi della L.R. n.59 del 21 Maggio 1980 ▪ Edifici e manufatti di valore storico e artistico sottoposti al tipo di intervento I ▪ Edifici e manufatti di valore storico e artistico sottoposti al tipo di intervento II <p>Tessuto insediativo storico (antecedente al 1954)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cs – Ambito del Centro Storico ▪ Cs.1 – Edifici o complessi edilizi 	<i>zone omogenee A</i>
---	------------------------

<p>ricostruiti nel secondo dopoguerra interni al tessuto consolidato del Centro Storico</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ S.1 – Edifici o complessi edilizi antecedenti al Novecento ▪ S.2 – Edifici o complessi edilizi riconducibili alla prima metà del Novecento ▪ S.3 – Complesso edilizio di origine rurale e relative pertinenze ▪ S.4 – Villa di valore storico-architettonico con relative pertinenze ▪ S.5 – Ex tabaccaia di valore storico-architettonico e relative pertinenze 	
--	--

<p>Tessuto insediativo ad assetto recente a destinazione prevalentemente residenziale</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ TR.1 – Tessuto insediativo ad assetto recente a progettazione urbanistica unitaria ▪ TR.1a - Tessuto insediativo ad assetto recente a progettazione urbanistica unitaria costituito da edifici mono-bi familiari o quadrifamiliari anche accoppiati ▪ TR.1a* - Tessuto insediativo ad assetto recente a progettazione urbanistica unitaria costituito da edifici mono-bi familiari o quadrifamiliari anche accoppiati da P.U.A. approvati e convenzionati ▪ TR.1b - Tessuto insediativo ad assetto recente a progettazione urbanistica unitaria costituito da palazzine pluripiano arretrate rispetto al filo strada o isolate nel lotto ▪ TR.1b* - Tessuto insediativo ad assetto recente a progettazione urbanistica unitaria costituito da palazzine pluripiano arretrate rispetto al filo strada o isolate nel lotto da P.U.A. approvati e convenzionati ▪ TR.1b** - Tessuto insediativo ad assetto recente a progettazione urbanistica 	<p><i>zone omogenee B</i></p>
--	-------------------------------

<p>unitaria costituito da palazzine pluripiano arretrate rispetto al filo strada o isolate nel lotto da P.U.A. approvati</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ TR.1c - Tessuto insediativo ad assetto recente a progettazione urbanistica unitaria costituito da edifici a schiera ▪ TR.1d - Tessuto insediativo ad assetto recente a progettazione urbanistica unitaria costituito da edifici in linea e/o pluripiano con eventuale presenza di servizi e/o spazi commerciali ▪ TR.2 – Tessuto insediativo ad assetto recente a isolato aperto realizzato per singoli lotti costituito da edifici mono-bi familiari o quadrifamiliari anche accoppiati ▪ TR.3 – Tessuto insediativo ad assetto recente con palazzine pluripiano arretrate rispetto al filo strada o isolate nel lotto ▪ TR.4 – Tessuto insediativo ad assetto recente costituito da edifici in linea e/o pluripiano con eventuale presenza di servizi e/o spazi commerciali 	
<p>Edifici e/o tessuti specialistici</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ TS.1 – Edifici e/o aree per attività industriali e/o artigianali ▪ TS.pr1* - Edifici e/o aree per attività industriali e/o artigianali da P.U.A. approvati e convenzionati ▪ TS.2 – Edifici e/o aree per attività commerciali e/o direzionali ▪ TS.3 – Edifici e/o aree per attività turistico-ricettive ▪ TS.3ad - Edifici e/o aree per attività turistico-ricettive - albergo diffuso ▪ TS.3ad* - Edifici e/o aree per attività turistico-ricettive - albergo diffuso con possibilità di ampliamento ▪ TS.3cs - Edifici e/o aree per attività turistico-ricettive interni al tessuto del Centro Storico 	<p><i>zone omogenee D</i></p>

<p>DOTAZIONI URBANE E TERRITORIALI</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ AIG – Attrezzature di Interesse Generale ▪ AIG.ap – Amministrazione Pubblica (Uffici, servizi, deposito comunale, officina) ▪ AIG CS.ap – Amministrazione Pubblica (Uffici, servizi, deposito comunale, officina) interne al tessuto del Centro Storico ▪ AIG.ass - Socio-assistenziali ▪ AIG.re – Cimitero ▪ AIG.mo – Mobilità e trasporto su gomma ▪ AIG.st – Edifici e/o aree specialistiche per servizi tecnologici 	<p><i>Zone omogenee F</i></p>
<p>AIS Attrezzature per l'istruzione scolastica</p>	<p><i>DM 1444/1968 standard art. 3, lett. a)</i></p>
<p>AIC aree per opere di urbanizzazione, attrezzature di interesse comune</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ AIC.sa – Sanitarie ▪ AIC.so – Sociali, ricreative e culturali ▪ AIC.re – Luoghi di culto (chiese, cappelle) ▪ AIC CS.re – Luoghi di culto interni al tessuto del Centro Storico 	<p><i>DM 1444/1968 standard art. 3, lett. b)</i></p>
<p>VP – Verde Pubblico attrezzato</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ VP.pr – Verde Pubblico attrezzato di progetto (Aree per opere di urbanizzazione) ▪ VP.pr* - Verde Pubblico attrezzato di progetto da P.U.A. approvati e convenzionati ▪ Va – Verde di arredo urbano ▪ Va.pr – Verde di arredo urbano di progetto ▪ Va.pr* - Verde di arredo urbano di progetto da P.U.A. approvati e convenzionati ▪ VS – Verde attrezzato per lo sport di interesse locale 	<p><i>DM 1444/1968 standard art.3 - lett. c)</i></p>

▪ PA – Parco dei Mandorli	
▪ P – Parcheggi Pubblici ▪ P.up – Parcheggi privati di uso pubblico ▪ P.pr – Parcheggi Pubblici di progetto ▪ P.pr* - Parcheggi Pubblici di progetto da P.U.A. approvati e convenzionati	<i>DM 1444/1968 standard art. 3, lett. d)</i>
▪ ADD.E.n – Ambiti esterni al centro abitato esistente nei quali sono previsti interventi di addizione con obbligo di cessione e assetto degli spazi pubblici	<i>zone omogenee C</i>
▪ ADD.I.n – Ambiti interni al centro abitato esistente nei quali sono previsti interventi di addizione con obbligo di ridisegno del verde pubblico	<i>zone omogenee B</i>
▪ Edifici incongrui (Ambiti di decollo)	<i>zone omogenee E</i> <i>individuazione di degrado - zone di recupero L. 457/1978</i>
Aree in territorio rurale a specifica valenza ambientale, storica e paesaggistica	<i>zone omogenee E o F</i>
Aree destinate alle attività estrattive	<i>zone omogenee E o F</i>

Art. 9 – Edilizia residenziale sociale

Per edilizia residenziale sociale si intende:

- l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), di proprietà dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti pubblici, gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o attraverso Società di Gestione;
- l'Edilizia Convenzionata per la Vendita a prezzo calmierato (EC), di proprietà privata, la cui cessione avviene ad un prezzo stabilito dall'Amministrazione Comunale attraverso il convenzionamento, a soggetti individuati dalla stessa Amministrazione attraverso appositi bandi o altre forme di pubblico avviso;
- l'Edilizia Convenzionata per la Locazione a canone calmierato (HS), di proprietà privata, destinata alla locazione di varia durata, anche finalizzata alla vendita, comunque non inferiore a 20 anni.

La superficie utile netta degli alloggi destinati ad Edilizia Convenzionata per la Vendita a prezzo calmierato (EC) e dell'Edilizia Convenzionata per la Locazione a canone calmierato (HS) dovrà essere uguale o superiore a quella prevista dalla definizione di alloggio sociale contenuta nel D.M. 22.04.2008 e non potrà eccedere quella prevista per le abitazioni PEEP.

In conformità al D.M. 22.04.2008 l'alloggio sociale è "l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei

familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. [...] Rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea ed anche alla proprietà. [...] L'alloggio sociale deve essere adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate agli articoli 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Nel caso di servizio di edilizia sociale in locazione si considera adeguato un alloggio con un numero di vani abitabili tendenzialmente non inferiore ai componenti del nucleo familiare - e comunque non superiore a cinque - oltre ai vani accessori quali bagno e cucina. L'alloggio sociale deve essere costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative.”

Il presente RUC dispone l'aumento dell'offerta di edilizia economica e popolare tramite l'incremento pari a 10 alloggi da realizzare nell'ambito del P.E.E.P. vigente in località San Biago nel Capoluogo, denominato P.E.E.P. Casanuova.

Art. 10 - Valutazione

Il presente RUC contiene specifici elaborati dedicati alle attività di valutazione, in conformità a quanto dettato dalle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia di Valutazione Ambientale Strategica.

I contenuti delle attività di valutazione testé richiamate sono parte integrante del presente RUC e non sono ripetuti nelle presenti Norme per semplicità e chiarezza del testo; tuttavia si considerano componente importante dell'incremento della consapevolezza e della conoscenza al quale tendono dette attività, e devono essere rispettati in ogni intervento pubblico e privato.

I piani comunali di settore aventi effetti sull'ambiente e sul territorio, i progetti unitari convenzionati e i piani attuativi che applicano i contenuti delle Schede normative e progettuali, pur non dovendo ripetere le attività di valutazione, devono contenere uno specifico elaborato, al fine di dimostrare il rispetto delle regole di conservazione delle invariati strutturali, il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle presenti Norme, la rilevanza o meno dei loro impatti sul territorio e sull'ambiente, con specifiche riguardanti:

- la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria, per reflui in zone non servite dalla pubblica fognatura. Nel caso in cui la verifica con i soggetti competenti dia esito negativo, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate;
- l'allacciamento per reflui in zone servite dalla pubblica fognatura, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo, dando anche atto, sentiti soggetti competenti, dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. In caso di esito negativo della verifica, dovranno essere individuate le opere di adeguamento tecnico e dimensionale della rete o una soluzione depurativa alternativa;
- la disponibilità della risorsa idrica e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento idrico;

- l'impatto prodotto da emissioni di inquinanti e l'individuazione di eventuali misure di mitigazione;
- la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente;
- la compatibilità con il piano della classificazione acustica;
- il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica.

Monitoraggio e aggiornamento

Le attività di monitoraggio permettono di verificare l'efficacia delle azioni programmate, il soddisfacimento degli obiettivi ambientali, le criticità emerse eventualmente in fase attuativa di quanto disposto dal presente RUC, sì da permettere al Comune di mettere in opera adeguate misure correttive.

Per le attività di monitoraggio si utilizzano gli indicatori individuati nella valutazione integrata e ambientale strategica del presente RUC.

Le attività di monitoraggio degli effetti ai sensi del comma 7 dell'articolo 55 della Lr 1/2005 sono contenute in apposita relazione, redatta dall'Ufficio competente, su base temporale biennale, nella quale sono descritti gli stati di attuazione del presente RUC in riferimento al Piano strutturale vigente, al coordinamento con le politiche di settore comunali e alle sinergie con la programmazione economica e finanziaria del comune, in modo da:

- indicare le necessità di aggiornamento del quadro conoscitivo alla luce delle eventuali modifiche intervenute per strumenti della pianificazione territoriale generale o di settore in materia di ambiente, territorio, paesaggio;
- verificare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture e contribuire alla programmazione degli interventi in relazione al programma triennale comunale;
- controllare lo stato della progettazione e l'attuazione degli interventi, pubblici o privati;
- programmare e selezionare gli interventi nel tempo, indicando le risorse economiche per la realizzazione delle opere, fornendo all'Amministrazione gli elementi per invitare i proprietari delle aree a proporre i progetti per evitare la decadenza delle previsioni;
- aggiornare il bilancio del dimensionamento previsto dal Regolamento urbanistico in relazione alla avvenuta realizzazione delle previsioni di trasformazione urbanistica ed edilizia, tenendo a riferimento il fabbisogno e il dimensionamento previsto nel Piano strutturale vigente;
- accertare l'integrazione tra attuazione delle previsioni di Regolamento urbanistico e i piani e programmi di settore e con l'azione degli enti e aziende che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio.

Fa parte dell'attività di monitoraggio la specifica verifica dimensionale della capacità di carico sopportabile dal territorio nella progressiva attuazione del presente RUC, con specifico riferimento alle dotazioni di servizi pubblici. Per quest'ultima, il Comune attiva una apposita banca dati, nella quale confluiscono:

- numero di alloggi autorizzati, e relativa superficie utile lorda, suddivisi fra quelli destinati al libero mercato e quelli destinati ad edilizia sociale e loro localizzazione;
- superficie di suolo già urbanizzato utilizzato per interventi di recupero compresa quella legata alle sostituzioni e alle delocalizzazioni;
- numero di interventi e relative destinazioni, richiesti e autorizzati negli

ambiti dei centri storici;

- numero di interventi, pubblici e privati, per la realizzazione di spazi pubblici, attrezzature collettive, infrastrutture per la mobilità lenta, e relative specifiche funzionali e localizzazioni;
- numero, localizzazione e destinazioni degli edifici rurali oggetto delle deruralizzazioni;
- superficie destinata ai nuovi impianti di produzione di energia autorizzati.

A seguito del monitoraggio, il Comune modifica e integra, quando necessario, il RUC, al fine di migliorarne l'efficacia, e prende in considerazione la formazione di varianti.

Il Comune procede con proprie forme e modalità alla consultazione, all'informazione e alla partecipazione dei cittadini alle attività di cui al presente articolo.

Art. 11 – Piani comunali di settore

Piani e programmi comunali di settore contribuiscono al governo del territorio e degli insediamenti urbani, in coordinamento con il presente RUC, tutti i piani e programmi di settore di competenza comunale che incidono sugli assetti territoriali.

I piani e i programmi comunali di settore e loro varianti generali devono dimostrare la loro coerenza con lo Statuto del Piano strutturale e il contributo che offrono, in forma di coordinamento delle azioni comunali e con il RUC, per attuarne le Strategie, soprattutto in ordine all'incremento dei servizi pubblici e privati e delle qualità di vita negli spazi urbani.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

La "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", di cui alle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, delle aree di pertinenza degli edifici esistenti e dei terreni inedificati.

Essa integra le previsioni del presente RUC, tramite suddivisione del territorio comunale in appositi ambiti di programmazione delle funzioni e in specifiche aree strategiche di riassetto e/o integrazione funzionale corrispondenti alle U.T.O.E. di cui al vigente Piano Strutturale o a parti di esse e costituenti unità minime d'intervento allo scopo di garantire una equilibrata distribuzione e localizzazione delle funzioni sul territorio comunale.

La "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" è coordinata con il "Piano di indirizzo e regolazione degli orari", con le regole urbanistiche commerciali e con la classificazione acustica del territorio comunale.

In caso di contrasto tra la "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" ed i contenuti del Piano Strutturale e/o del RUC, questi ultimi prevalgono sulla prima.

Il presente RUC detta la disciplina delle funzioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 della Lr 1/2005, e a tal fine contiene:

- definizioni,
- regole per i mutamenti di destinazioni d'uso soggetti a titolo abilitativo edilizio.
- specifica regolamentazione per tessuti urbani omogenei, nelle quali sono individuate le funzioni ammesse,
- specifiche per le dotazioni di parcheggi secondo normativa di settore,
- regole di compatibilità e definizione delle funzioni ammesse nel territorio aperto.

Pertanto detta regolamentazione, contenuta nelle presenti Norme, costituisce disciplina delle funzioni fino ad eventuale approvazione di apposito piano di settore comunale.

Ai fini di quanto sopra, si danno le seguenti definizioni delle destinazioni d'uso secondo le categorie, numerate da 1 ad 8, obbligatorie ai sensi dell'art. 59 della Lr 1/2005. All'interno di tali categorie sono dati elenchi esplicativi e non esaustivi, indicativi e non vincolanti, delle attività in esse comprese.

1. RESIDENZIALE

Comprende tutte le civili abitazioni comprese quelle che effettuano attività turistico-ricettiva di case affitto vacanza, affittacamere e bed and breakfast. Vi rientrano anche quelle che, con caratteristica di residenza d'epoca, effettuano attività di accoglienza turistica.

2. INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

Nelle attività industriali e artigianali sono sempre comprese attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici.

3. COMMERCIALE

Alimentare media struttura di vendita o esercizi di vicinato

Non alimentare media struttura di vendita o esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio di prodotti del tabacco e di altri generi di monopolio compresi gli articoli per fumatori, cosmetici, articoli di profumeria e per l'igiene personale, erboristerie, articoli in cuoio, calzature ed accessori, libri, giornali, riviste, periodici, articoli di cancelleria e cartoleria, articoli per fotografia, cinematografia ed ottica, orologi, giochi, giocattoli e videogiochi, abbigliamento ed accessori, articoli sportivi e per il tempo libero, oggetti d'arte e di antiquariato, libri antichi, oggetti d'artigianato e di decorazione, bomboniere, chincaglieria, oggetti di ricordo e da regalo, articoli per le belle arti, tappeti, stuoie ed arazzi, filatelia, numismatica e articoli da collezionismo; botteghe artigiane intese come luoghi in cui si realizzano contestualmente produzione e vendita e la produzione viene effettuata o manualmente o con attrezzature di ridotte dimensioni, non inquinanti e non rumorose tipo ricamo, sartoria, lavorazione a maglia, oggettistica in tessuto, legno, pelle, impagliatura sedie, antiquariato con connesse attività di piccolo restauro, piccola ceramica, gioielleria, oreficeria, lavorazione di pietre preziose, bigiotteria, noleggio di: supporti registrati audio, video e videogiochi, biciclette; locali per la somministrazione di alimenti e bevande (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche, ecc) nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano somministrazione (gelateria, ecc); farmacie, vendita al dettaglio di prodotti sanitari, ricevitorie. altri esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti nonché noleggio di auto e motocicli; esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita; luoghi di intrattenimento: sale da ballo, discoteche, night-club, sale da gioco, sale cinematografiche, sale scommesse, ecc.; attività ludico-ricreative

4. TURISTICO-RICETTIVA

albergo, residenze turistico alberghiere , campeggi, ostelli.

Vi sono comprese anche:

- residenze stagionali o comunque temporanee, esistenti in forza di atti urbanistici previgenti al presente RUC
- complesso turistico-ricettivo con integrazione di attività residenziale integrata, individuata in ambiti appositamente indicati come RTR, regolati da Variante al primo RUC per l'ambito di azioni complesse di Castelfalfi, fatta salva dal

presente RUC. Si intende un organismo urbanisticamente unitario e da realizzare nelle zone aventi destinazione turistico-ricettiva, in cui ad una struttura alberghiera che lo caratterizza in via principale, eventualmente collegato ad una o più delle altre strutture turistico-ricettive previste dalla normativa regionale vigente in materia, si aggiunge una pluralità di civili abitazioni il cui utilizzo è fortemente integrato con quello dell'albergo. Tale organismo è caratterizzato dal fatto che sono gestiti in forma unitaria e accentrata, con la continuità che può assicurare la presenza dell'albergo, tutti i servizi comuni (dalla guardiania complessiva alla custodia e manutenzione delle unità immobiliari, dalla manutenzione del verde e degli arredi esterni alla conduzione degli spazi comuni, delle strutture ludico-sportive, ecc.), e dal complementare obbligo per i proprietari delle residenze di conferire alla gestione alberghiera le unità abitative nei periodi di non utilizzo, in modo che possa incrementarsi la quantità e l'assortimento dell'offerta turistica. Tali complessi sono urbanisticamente caratterizzati dalla presenza dell'albergo, che deve rappresentare il centro vitale direzionale e, anche dimensionalmente, di riferimento, e dall'uso promiscuo delle residenze, che in tal modo sono inserite nel circuito ricettivo anche sotto il profilo della destinazione d'uso complessivamente assegnata al complesso turistico-ricettivo.

5. DIREZIONALE

Comprende gli uffici privati, gli uffici di informazione turistica, servizi professionali ed imprenditoriali (quali ad esempio: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione), banche, agenzie di viaggio, agenzie immobiliari, servizi di comunicazione, uffici postali, servizi di vigilanza e investigazione, autoscuole, e simili.

6. SERVIZI o erogazione di servizi

Comprende servizi per la persona: lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, palestre, centri benessere, centri fisioterapici, imprese di pulizia, etc., uffici pubblici, sedi di servizi di pubblico interesse, sedi di partiti e associazioni non aventi fini di lucro, attività di formazione e scuole private e simili

7. COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI

Comprende attività commerciale all'ingrosso, magazzini e depositi per lo smistamento delle merci, rimessaggio, stoccaggio, ricoveri all'aperto e/o al coperto di merci e/o mezzi e /o veicoli diversi da quelli ad uso familiare privato comprensivi di attività di guardiania, riparazione, manutenzione e lavaggio

8. AGRICOLA E FUNZIONI CONNESSE AI SENSI DI LEGGE

Le regole per le attività agricole e le funzioni ad esse connesse sono contenute nelle presenti Norme al successivo art. 31

Mutamento di destinazione d'uso

Si intendono per mutamenti di destinazioni d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie elencate dalla Lr 1/2005, art. 59, comma 1.

Si ha mutamento di destinazioni d'uso quando sia variato l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di 30 mq., anche con interventi successivi.

I mutamenti di destinazione d'uso, ancorché non effettuati con opere edilizie, sono onerosi.

I mutamenti di destinazione d'uso dovranno essere anche valutati secondo criteri di compatibilità fra funzioni, affinché non si rechi disturbo alle attività prevalenti.

Il cambio di destinazione d'uso è sempre soggetto a verifica di compatibilità con le funzioni già esistenti nell'edificio, nell'isolato o nel complesso di appartenenza, e alla verifica dell'adeguatezza delle urbanizzazioni esistenti e delle dotazioni di parcheggio pubblico esistenti di cui può avvalersi, o, in caso negativo, della dimostrazione e dell'impegno a realizzare urbanizzazioni e parcheggi necessari. In caso di cambio di destinazione d'uso è obbligatorio il rispetto delle norme vigenti in materia di parcheggi pertinenziali privati e a servizio delle attività commerciali.

Sono fatti salvi gli usi in atto legittimati, che, ai sensi del comma 3 dell'art 59 della Lr 1/2005, si intendono desumibili da atti pubblici, o da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla entrata in vigore del presente RUC. 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 documenti probanti o gli usi risultanti dallo stato di fatto.

Regole urbanistico commerciali

In ordine alla disciplina urbanistico-commerciale, il presente RUC contiene la specifica regolamentazione delle funzioni ammesse, comprensive degli usi commerciali, secondo le definizioni dettate dalle presenti Norme, sia sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente che per i nuovi insediamenti.

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

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende:

- per "centro commerciale naturale" l'insieme prevalentemente già esistente di piccole attività commerciali, artigianali e di servizi, comunque distinte, che svolgono attività integrate – ossia configurando un'offerta integrata di vendita-individuate giuridicamente nelle forme del consorzio o dell'associazione;
- per "nuovi esercizi commerciali" quelli ricavati mediante interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di demolizione/ricostruzione a parità di superficie utile lorda o tramite modifiche totali o parziali di destinazione d'uso nelle costruzioni esistenti.

Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche

Nel presente RUC è censito lo stato dei principali spazi e strutture pubbliche, al fine di constatarne l'accessibilità, secondo quanto disposto dalla Lr 1/2005 in tema di barriere architettoniche, e considerata la massima accessibilità della città pubblica un fattore di valutazione della qualità urbana.

Per spazi e strutture censite, è rilevato il grado di adeguabilità, accertato lo stato adeguato o statuita l'impossibilità di adeguamento.

E' cura del Comune prevedere, nell'ambito della programmazione delle opere pubbliche, la progressiva attuazione degli interventi ai fini dell'adeguamento degli spazi e degli edifici pubblici individuati dal presente RUC come non accessibili o accessibili non a norma.

I contenuti del RUC riferiti al programma degli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche costituiscono disciplina per il superamento delle barriere architettoniche, assimilata al Piano di settore relativo alla materia (PEBA), valevole fino ad eventuale approvazione di detto strumento, avente valore di atto di governo ai sensi della L.R. 1/2005, in quanto piano di settore comunale con effetti territoriali.

Piano dei tempi e degli orari

Il RUC conferma il 'Piano di indirizzo e di regolazione degli orari' approvato dal Consiglio Comunale unitamente al Piano Strutturale.

Classificazione acustica del territorio comunale

Le trasformazioni fisiche e funzionali previste dal RUC sono tenute a rispettare i valori limite delle sorgenti sonore definite dal DPCM 14 novembre 1997 e successive modifiche, con riferimento alla classificazione acustica del territorio comunale di cui al Piano comunale di classificazione acustica vigente.

Nelle aree attribuite alle classi acustiche I e II nel Piano di classificazione acustica non è ammessa la nuova edificazione di edifici destinati alle attività artigianali ed industriali, né il cambio di destinazione per lo stesso uso.

Nelle aree attribuite alle classi acustiche V e VI non sono ammesse nuova edificazione o trasformazioni a destinazione residenziale.

Nei casi di trasformazioni di manufatti edilizi esistenti adibiti ad utilizzazioni non conformi alla classe acustica, o che comunque non garantiscano il rispetto dei valori limite di cui al comma 1, è richiesta l'adozione di un provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere i livelli di inquinamento acustico, quali la riduzione delle velocità dei veicoli, l'impiego di asfalti drenanti fonoassorbenti, l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore, la messa in opera di barriere acustiche.

Piano del traffico e della mobilità

Il Comune potrà definire il proprio Piano del traffico e della mobilità come atto di governo del territorio che contribuisca alle politiche di riqualificazione dell'accessibilità e della funzionalità urbana che trovano nel presente RUC la loro conformazione spaziale.

TITOLO II

REGOLE URBANISTICHE PER LE RISORSE TERRITORIALI

CAPO I - REGOLE DI PROTEZIONE E DI FATTIBILITA' GEOLOGICA ED IDROGEOLOGICA E IDRAULICA

Art. 12 – Condizioni generali

Al RUC sono allegate le schede di fattibilità degli interventi di nuova previsione che stabiliscono le condizioni realizzative, secondo le classi di fattibilità geologica, sismica e idraulica dettate dalla vigente Normativa Regionale D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n. 53/R “Regolamento di attuazione dell’art. 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche”.

Il presente Capo regola la fattibilità degli altri interventi consentiti sotto il profilo urbanistico, quali completamenti in ambiti omogenei, ristrutturazioni urbanistiche e recupero del patrimonio edilizio esistente, ricadenti sul territorio per il quale è stata redatta la cartografia geologico-tecnica di supporto al RUC.

Per le altre parti del territorio, non coperte dalla cartografia di dettaglio in scala 1:2.000 e redatta ai sensi della Del. G.R.T. n. 94/85, è ancora vigente la fattibilità geologica ed idraulica dettata dal Piano strutturale, con l'abaco ad esso allegato.

Art. 13 - Aree soggette a rischio geologico e a rischio idraulico

Aree a rischio geologico

La fattibilità degli interventi ricadenti in pericolosità geologica G.3 del RUC è subordinata alla effettuazione delle indagini atte a verificare lo stato di attività del fenomeno e la sua rilevanza, in rapporto all’intervento previsto. Sono quindi obbligatorie indagini geognostiche, verifiche di stabilità e quant’altro ritenuto necessario per la quantificazione del fenomeno. In casi particolarmente complessi dovrà essere attivato un sistema di monitoraggio.

Per tutte le aree geologicamente instabili, individuate con la pericolosità elevata (G.3) e molto elevata (G.4) nelle carte della pericolosità geologica del RUC, sono stabilite le seguenti prescrizioni vincolanti:

- il divieto di impiantare nuove coltivazioni e il reimpianto delle stesse, qualora necessitino di sesto di impianto o di lavorazioni superficiali o profonde eseguite nel senso della massima pendenza, se non subordinato all’introduzione di pratiche antierosive o comunque stabilizzanti, e fatte salve disposizioni più restrittive specifiche per le singole unità territoriali organiche elementari;
- il divieto di eliminare terrazzamenti, ciglionamenti ed altre opere di presidio delle coltivazioni a superficie divisa nei versanti con pendenza media superiore al 25%.

Sono inoltre vietate la trasformazione di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione e le opere che modifichino il profilo dei versanti o che comportino movimenti di terra (viabilità podereale, invasi collinari, ecc.), se non conseguenti a studi geologici ed alla messa in atto di pratiche stabilizzanti e consolidative.

Agli interventi si applica il punto 3.2.1 “Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici” del D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n. 53/R “Regolamento di attuazione dell’art. 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche”.

La fattibilità geologica per le classi di pericolosità geologica è indicata nel seguente Abaco, fermo restando quanto prescritto e pre-ordinato dal PAI.

**ABACO DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA DEGLI INTERVENTI IN FUNZIONE
DEL TIPO DI OPERA E DELLA PERICOLOSITÀ DELL'AREA**

I numeri un neretto indicano le classi di fattibilità

PERICOLOSITA' GEOLOGICA DEL RUC	G.1	G.2	G.3	G.4
INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE				
Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento, demolizione, ristrutturazione edilizia senza aumento dei carichi sulle fondazioni o ampliamenti e senza aumento del carico urbanistico	F.1	F.1	F.1	F.1
Ristrutturazione edilizia senza aumento dei carichi sulle fondazioni o ampliamenti, con aumento del carico urbanistico	F.1	F.1	F.1	F.3
Manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia senza aumento rilevante dei carichi sulle fondazioni	F.1	F.2	F.3 *	F.3
Manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia con aumento rilevante dei carichi sulle fondazioni e modesti ampliamenti. Ampliamento ed adeguamento di viabilità esistente.	F.2	F.2	F.3 *	F.3
Demolizione e ricostruzione, Ampliamenti rilevanti, Ristrutturazione urbanistica	F.2	F.2	F.3	F.4
NUOVI INTERVENTI				
Nuovi edifici (anche se in zona agricola), parcheggi, viabilità, ecc. con trasformazione >50 mq	F.2	F.2	F.3	F.4
Nuovi edifici (anche se in zona agricola), parcheggi, viabilità, impianti sportivi ecc. con trasformazione <50 mq	F.2	F.2	F.3 *	F.3
Impianti sportivi e Verde pubblico attrezzato senza nuove volumetrie	F.2	F.2	F.3 *	F.3
Riperti e scavi di altezza superiore a 3 m.	F.1	F.2	F.3	F.4
Riperti e scavi di altezza inferiore a 3 m.	F.1	F.1	F.3 *	F.3

F.3* Sono obbligatorie le verifiche di stabilità. Per gli interventi minori le verifiche possono essere anche quali/quantitative. Per interventi minori, ai sensi del D.P.G.R. 36/R della Regione Toscana si intendono quelli per i quali si applica la Classe di Indagine 1.

F.3 Sono obbligatorie le verifiche di stabilità. Gli studi effettuati condizioneranno la fattibilità dell'intervento prescrivendo la realizzazione di opere di messa in sicurezza e/o di fondazioni profonde. Se dalle verifiche effettuate risulta una situazione di stabilità il Progettista potrà certificare la non necessaria realizzazione di interventi di messa in sicurezza particolari.

F.4 Gli interventi con fattibilità F4 sono normalmente non fattibili. Nel caso in cui sia impossibile trovare soluzioni alternative e solo a seguito della dimostrazione della non sussistenza del fenomeno, tramite indagini geognostiche, monitoraggi e studi specifici, o a seguito del superamento della causa provocante la suddetta pericolosità molto elevata, tramite un progetto di consolidamento e bonifica dell'area instabile, contenente costi e programmi di controllo per valutare l'esito di tali interventi, si potrà procedere alla loro attuazione. In quest'ultimo caso l'esecuzione degli interventi di consolidamento costituirà una condizione necessaria per la realizzazione dell'opera. In assenza di tali studi le previsioni individuate con fattibilità F4 sono da considerarsi non realizzabili. Nel caso in cui l'intervento non comporti un atto di pianificazione urbanistica, ai sensi della collaborazione tecnica tra Enti di cui alla Lr 1/2005, tali studi dovranno essere inviati per un parere tecnico all'organo regionale di competenza.

Aree a rischio idraulico

Nelle aree di rispetto fluviale (10 m dall'argine esterno o dal ciglio di sponda del corso d'acqua (fa fede la C.T.R. in scala 1:2.000 o, in mancanza, in scala 1:10.000, ove indicato il corso d'acqua con specifica linea continua) si applica integralmente l'Art. 12 del Piano strutturale.

In questi ambiti è vietata qualsiasi trasformazione morfologica e qualsiasi tipo di manufatto, comprese le recinzioni, i parcheggi ed i piazzali.

Poiché le aree oggetto di studio del presente RUC sono esclusivamente collinari, le aree soggette a rischio idraulico di esondazione o ristagno sono legate ai primi 10 metri dal ciglio di sponda dei tratti iniziali dei corsi d'acqua pertanto eventuali previsioni di edificabilità non possono essere attuate per quanto sopra riportato.

Per tale ragione non viene fornito un abaco specifico, rimandando a quanto previsto nel Piano strutturale.

CAPO II – REGOLE PER LA SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE

Art. 14 - La risorsa Acqua

Il Piano Strutturale indica nelle tavole GE-15.1, 15.2, 15.3 i pozzi pubblici esistenti e le aree di possibile incremento del prelievo della risorsa.

Per esse valgono le seguenti norme.

Pozzi, sorgenti e punti di presa

Intorno a pozzi, sorgenti e punti di presa, utilizzati per l'approvvigionamento idrico per il consumo umano, sono istituite le seguenti fasce concentriche di salvaguardia:

a) tutela assoluta adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere una estensione non inferiore:

- a 15 metri all'interno dell'UTOE 1 della Piana fluviale;
- a 10 metri in tutte le altre UTOE.

b) zona di rispetto con estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione. Per i pozzi, sorgenti e punti di presa compresi all'interno del sistema

ambientale tale estensione potrà essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. Nelle zone di rispetto sono vietate:

- a) la dispersione, ovvero l'immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) l'accumulo di concimi organici;
- c) la dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) le aree cimiteriali
- e) lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) l'apertura di cave e pozzi;
- g) le discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) gli impianti di trattamento rifiuti;
- m) il pascolo e lo stazzo di bestiame;
- n) l'insediamento di fognature e pozzi perdenti;

I pozzi non più utilizzati per l'approvvigionamento idrico dell'acquedotto, se non adeguatamente attrezzati come punti di controllo della falda (misura del livello e qualità delle acque) dovranno essere definitivamente tombati.

Ai fini della protezione della falda è vietato:

- alterare lo stato di efficienza della rete scolante artificiale, fatti salvi gli interventi aventi uguale o maggiore efficacia idraulica;
- utilizzare tecniche colturali inquinanti o depauperanti il suolo.

In situazioni di particolare criticità l'autorità comunale competente potrà ordinare limitazioni nell'uso di fertilizzanti, pesticidi e diserbanti, salvo deroghe in seguito a specifiche indagini geognostiche (Direttiva CE 2078) e la regolamentazione ed il controllo del pascolo intensivo e degli allevamenti.

Nelle zone di salvaguardia del territorio previsti dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 236 in materia di "Tutela delle acque destinate al consumo umano", anche in previsione di futuri sfruttamenti ipotizzati dal gestore del servizio idrico integrato o dell'ATO, perimetrare nella cartografia del Piano Strutturale si applicano le norme vigenti in materia. Esse sono articolate in:

- le aree a tutela assoluta intorno ai punti di prelievo dell'acquedotto consortile.
- le zone di rispetto;
- le zone di protezione.
- le zone di riserva idrica definite dallo Statuto del Territorio del PTCP

Acque termali

E' vietato disperdere o depauperare le risorse termali, individuate nella carta dei geotopi e delle emergenze termali.

Sono prescritti il mantenimento in efficienza delle emergenze termali riconosciute e censite nel Quadro conoscitivo del Piano Strutturale, anche se attualmente non utilizzate economicamente e la salvaguardia delle aree a vincolo minerario poste intorno alle sorgenti termali captate e sfruttate commercialmente.

Interventi su laghi e corsi d'acqua e invasi artificiali

Tutti i corsi d'acqua del territorio comunale e i laghetti collinari esistenti sono soggetti alle disposizioni del presente articolo, fatte salve le ulteriori competenze in materia degli altri Enti preposti.

E' vietato lo scavo e l'asportazione di ghiaia e sabbia sia dall'alveo che in golena, senza autorizzazione dell'Autorità competente.

Tutti i soggetti che, al di fuori del gestore dei pubblici servizi, provvedono autonomamente all'approvvigionamento idrico devono provvedere all'installazione e al buon funzionamento di idonei strumenti per la misura della portata delle acque prelevate e farne denuncia all'Ufficio Tecnico del Comune con periodicità non superiore all'anno.

Lungo i corsi d'acqua, per una fascia di ml. 80 da ambo i lati, è vietato lo spargimento di liquami di qualsiasi tipo.

E' vietato ostacolare in qualsiasi modo il regolare deflusso delle acque.

La realizzazione di opere di regimazione idraulica sono soggette al rilascio di autorizzazione da parte dell'Autorità competente sulla base di dettagliati progetti.

Sono vietati interventi di cementificazione in alveo. Sono ammesse sistemazioni di sponda purché ne sia studiato l'inserimento nell'ambiente circostante. Saranno da prevedere soluzioni di consolidamento delle sponde con sistemazioni a verde o con materiali che permettano l'inerbimento ed il cespugliamento.

Le sistemazioni con gabbionate di pietrame assestato non potranno avere altezza superiore a ml. 1,50 e dovrà essere garantita la sistemazione a verde dei manufatti e delle aree a monte degli stessi. Per altezze superiori a ml. 1,50 si dovranno prevedere "sistemi" di gabbionature con sistemazione a verde dei livelli intermedi.

È vietato rettificare i corsi d'acqua e impermeabilizzare gli alvei a meno di interventi autorizzati dagli Enti competenti.

Sono viceversa da perseguire i seguenti obiettivi negli interventi di trasformazione edilizia interventi di trasformazione edilizie e urbanistica e urbanistica, nei P.A.P.M.A.A. e negli interventi per opere pubbliche:

- la sistemazione dei fossi principali di scolo, che dovrà essere attuata con metodi di ingegneria naturalistica al fine di contenere l'erosione dei terreni instabili e per limitare la franosità delle superfici.

- la regimazione dei torrenti più importanti e l'innalzamento della protezione idrologico-idraulica, che dovrà essere ottenuta mediante una manutenzione programmata degli alvei, secondo le rispettive competenze, ed il controllo dello stato delle opere preposte all'arginatura ed al corretto equilibrio del corso d'acqua (briglie, soglie, ecc.).

- la promozione degli interventi di risagomatura e recupero morfologico degli argini in tutte le aree di interesse per l'urbanizzazione (nuova o recupero) e la bonifica delle aree in dissesto sotto il profilo idrogeologico e geotecnico mediante opportune opere di ingegneria, possibilmente a basso impatto ambientale, accompagnate da opere di drenaggio superficiale e profondo.

Le nuove opere idrauliche trasversali dovranno risultare biocompatibili con la fauna ittica e con la conservazione della vegetazione ripariale esistente, favorendo anche, ove possibile, l'impianto di formazioni lineari di specie arboree da legno lungo i corsi d'acqua.

Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica dovranno rispettare le norme sulla riduzione dell'impermeabilizzazione delle aree contenute nel PIT regionale. A tal fine:

- la realizzazione di nuovi edifici deve mantenere una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria;
- gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi, viabilità pedonale o meccanica devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea dell'acqua.

Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Il RUC rappresenta le fasce di rispetto di larghezza minima pari a 10 ml.

Indipendentemente da detta rappresentazione, le fasce sono di 20 m. nelle zone omogenee E e di 10 m nelle altre zone e sono da computarsi a partire dal piede esterno dell'argine, oppure dal ciglio della riva nel caso di mancanza di arginatura, o comunque a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia.

Le fasce, oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche dell'ecosistema ripariale, serviranno ad assicurare la piena efficienza delle sponde e la funzionalità delle opere idrauliche e a facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse.

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.

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

- è vietato qualsiasi tipo di edificazione; sono consentiti solamente interventi 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.

Regimazione delle acque superficiali

Le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) saranno finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione

con specie ripariali autoctone, alla risalita delle specie acquatiche e al generale miglioramento della qualità biologica e della fruizione pubblica. Esse dovranno essere concepite privilegiando le tecniche proprie dell'Ingegneria Naturalistica.

All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione e immissione di reflui non depurati. Sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento.

Qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico, i lavori di ripulitura e manutenzione fluviale potranno essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione al regolare deflusso delle acque di alveo e in ogni caso, senza alterare l'ambiente fluviale.

Canalizzazioni agricole

Tutti gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo dovranno essere volti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità là dove questa risulti essere stata manomessa dagli interventi precedenti.

E' vietato interrompere e/o impedire, con la costruzione di rilevati, il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

E' vietata la lavorazione del terreno a meno di 1,5 m da entrambe le sponde delle canalizzazioni agricole permanenti. Tali fasce dovranno essere regolarmente sfalciate dai proprietari frontisti con il divieto di impiego di prodotti diserbanti e l'obbligo dell'asportazione del materiale di risulta ai fini dell'abbattimento dell'effetto eutrofico nelle acque, dei costi di risagomatura delle sponde e della perdita per erosione del suolo.

Intubamenti

Sono vietati gli intubamenti e tutte le operazioni che possano portare all'interramento dei corsi d'acqua e dei fossi di acque pubbliche, eccetto che per nuovi attraversamenti autorizzati dagli Enti competenti.

In via eccezionale potranno essere consentiti interventi di interramento e intubamento, correlati a specifiche operazioni di realizzazione di percorsi alternativi per il deflusso delle acque a "giorno" con individuazione di un recapito definito. In tali casi l'intervento dovrà prevedere obbligatoriamente i seguenti accorgimenti:

- all'imboccatura dei tratti dei corsi d'acqua intubati dovranno essere posti degli elementi filtranti allo scopo di evitare l'intasamento della tubazione da parte del detrito e del materiale di varia natura raccolto e trasportato dalle acque lungo il percorso a monte.

- gli elementi filtranti dovranno essere dimensionati e posizionati in modo tale da non diminuire la sezione utile di deflusso prevedendo una fossa di accumulo per il materiale intercettato.

- la manutenzione ordinaria delle griglie dovrà prevedere lo svuotamento periodico della fossa e la ripulitura degli elementi filtranti in particolar modo dopo ogni evento di piena.

Argini

I nuovi argini che dovranno essere messi in opera sia per la realizzazione delle casse di espansione, sia per il rifacimento e/o miglioramento di quelli esistenti lungo i corsi d'acqua dovranno essere progettati in modo tale da consentire la fruibilità delle sponde.

L'efficienza idraulica delle arginature dovrà essere garantita da un preciso programma di manutenzione periodica per il mantenimento di una efficace copertura vegetale delle sponde, privilegiando la salvaguardia delle essenze autoctone.

E' vietata la cementificazione e l'impermeabilizzazione degli argini.

Devono essere comunque privilegiati gli interventi secondo tecniche di ingegneria naturalistica.

Raccolta di acque piovane

Ai fini del risparmio della risorsa acqua è fatto obbligo di realizzare depositi per la raccolta di acque piovane in occasione di nuova costruzione o di consistente ristrutturazione di edifici in zona extra urbana.

Art. 15 - La risorsa Suolo

Interventi su suoli e soprassuoli

Gli interventi su terreni agricoli 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, previa presentazione del necessario titolo abilitativo comprendente un progetto d'insieme, che individui sia gli assetti definitivi che le sistemazioni intermedie, per garantire la realizzazione degli interventi senza alterazioni negative del paesaggio.

Ogni opera di sbancamento e scavo in terreno sciolto o substrato lapideo che comporti modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia e del profilo topografico dovrà essere provvisto di appositi drenaggi a monte per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche e il loro convogliamento nella rete di scolo.

Prima dell'inizio dei lavori di sbancamento e/o di escavazione dovrà essere individuato il sito di discarica ed i modi di riutilizzo del materiale sbancato e/o scavato. Lo scavo dello strato più superficiale del suolo vegetale dovrà essere conservato a parte in prossimità del luogo delle operazioni per essere successivamente reimpiegato nei lavori di ripristino.

Sono vietati in tutto il territorio comunale movimenti terra volti all'abbattimento di terrazzamenti, ciglionamenti, formazioni calanchive.

Possono essere realizzate previa comunicazione al Comune le seguenti opere di entità limitata:

- i livellamenti a compenso su superficie compresa fra 1.000 e 3.000 mq che comportino una modificazione del profilo inferiore a 60 cm;
- gli scassi effettuati su superfici inferiori a 3.000 metri quadrati, oppure su superfici di qualsiasi dimensione, se non si prevedono asportazioni di colture arboree di qualsiasi tipo. Ai fini di questa norma per scasso si intende ogni intervento di apertura o rottura del suolo (senza asportazione di terreno) di profondità superiore ad 1 m, salvo limitati dispietramenti;

- la realizzazione di impianti irrigui di tipo fisso e le opere a loro connesse;
- la realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie permanenti superficiali;

I proprietari dei fondi sono tenuti ad assicurare permanentemente la perfetta manutenzione dei fossetti di scolo delle acque superficiali.

Le opere 'non di entità limitata' sono i movimenti terra eseguiti nell'ambito di nuovi impianti arborei specializzati e sono soggetti al titolo abilitativo richiesto dalla legislazione vigente in materia, che deve però comprendere un Progetto d'insieme redatto da un professionista abilitato.

E' vietato distruggere o danneggiare i geotopi, i calanchi, le biancane e le zone carsiche.

Dovranno comunque essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti Norme.

Nuovi impianti arborei specializzati

Nelle aree con pendenze superiori al 40% 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.

Vigneti o frutteti specializzati realizzati su superfici con pendenze superiori al 40% devono essere realizzati con sistemazioni a girapoggio o con un orientamento dei filari non inferiore a 45° rispetto alla massima linea di pendenza. Con pendenze superiori a 40% sono sempre vietate le sistemazioni a rittochino.

Nelle aree con pendenze inferiori al 40% 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

Nei nuovi impianti di vigneto specializzato (compresi i reimpianti) è vietato l'utilizzo di paloneria in cemento.

Dovranno comunque essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti Norme.

Realizzazione o manutenzione straordinaria di viabilità di interesse rurale (podereale, vicinale, comunale)

Gli interventi di nuova realizzazione o di modifica dei tracciati della viabilità poderale esistente sono soggetti a titolo abilitativi esplicito rilasciato dalla competente Autorità comunale.

Non sono ammessi interventi che impediscano il libero passaggio pedonale sulla viabilità comunale, vicinale e poderale tradizionalmente aperta al pubblico transito.

E' consentita la pavimentazione bituminosa della viabilità poderale solo previo rilascio di titolo abilitativi esplicito nei casi in cui l'intervento sia giustificato da particolari caratteristiche orografiche e di accessibilità ai centri aziendali.

Dovranno comunque essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti Norme.

Stabilizzazione dei versanti collinari

I terrazzamenti e ciglionamenti dovranno essere mantenuti nella loro piena efficienza mediante opportune opere di manutenzione consistenti nel ripristino delle parti lesionate e nel mantenimento in efficienza delle opere di drenaggio delle acque superficiali.

Nelle aree di pascolo soggette a fenomeni erosivi e rischio franoso dovrà essere salvaguardata l'integrità del cotico erboso e con essa la fertilità naturale dei suoli applicando corretti carichi animali e l'allontanamento delle acque di percolazione mediante la creazione ed il mantenimento di opportune sistemazioni idrauliche.

Rilevati delle infrastrutture viarie

Al fine di ridurre al minimo l'impatto negativo sul deflusso delle acque superficiali, i rilevati delle infrastrutture viarie dovranno essere provvisti di appositi manufatti di attraversamento monte-valle posti ad una distanza, riferita all'andamento generale della superficie topografica e alla pendenza dei terreni attraversati, tale da evitare accumuli e ristagni al piede degli stessi.

Sottopassi e botti

I sottopassi e le botti per l'attraversamento delle opere viarie, autorizzati dall'Ente competente, dovranno garantire il mantenimento della sezione preesistente del corso d'acqua, evitandone restringimenti. La sezione dell'alveo a valle dell'attraversamento dovrà sempre risultare maggiore e/o uguale a quello di monte.

Allo scopo di mantenere la piena efficienza e funzionalità idraulica, questi manufatti dovranno essere dimensionati in maniera da garantire l'ispezionabilità e il facile svolgimento delle operazioni di manutenzione periodica.

Attraversamento dei corsi d'acqua in elevazione

La costruzione delle nuove strutture di attraversamento dei corsi d'acqua arginati (le spalle e la trave portante dei ponti e/o delle passerelle) dovrà evitare il restringimento della sezione dell'alveo assicurando il mantenimento di una luce libera di deflusso pari a quella posta a monte dell'attraversamento stesso.

E' comunque necessaria l'acquisizione dei pareri da parte delle competenti Autorità in materia.

Reti tecnologiche sotterranee

Gli impianti tecnologici sotterranei a rete comprendono: le tubazioni del gas, dell'acquedotto, delle fognature, le linee elettriche e telefoniche e tutte le attrezzature connesse al funzionamento e alla manutenzione delle stesse.

La messa in opera degli impianti tecnologici dovrà preferibilmente evitare la variazione e/o l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali.

Qualora l'intervento ne preveda la modifica del percorso, dovrà esserne indicato il nuovo andamento, garantendo che non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento e in quelle limitrofe.

La profondità, rispetto al piano di campagna, alla quale installare gli impianti tecnologici dovrà essere tale da non compromettere in ogni caso la crescita ed il

mantenimento degli apparati radicali delle essenze arboree e non ostacolare le operazioni di aratura e/o di irrigazione nelle zone agricole.

Allo scopo di coordinare le operazioni di scavo per gli interventi sugli impianti interrati, gli interventi stessi e ciascuna opera dovranno essere resi noti in anticipo a tutti i soggetti competenti.

I lavori di chiusura degli scavi dovranno garantire il ripristino dello strato fertile e la risistemazione del terreno (pantumato e non) o della pavimentazione originaria.

Dovranno comunque essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti Norme.

Art. 16 - Aree tartufigene

Negli ambienti tartufigeni, come definiti dalla normativa vigente, non sono ammesse alterazioni del terreno tali da inficiare la possibilità dell'uso e la produttività di detti ambiti.

Le aree tartufigene sono individuate al di fuori delle aree edificate ed edificabili.

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

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 simbiotiche; 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. In esse si applica quanto al proposito stabilito dalla vigente Legge Forestale della Toscana e dal suo Regolamento di attuazione.

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 soltanto il recupero del patrimonio edilizio esistente.

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 norme:

- 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, dovranno rispettare la vegetazione arborea tartufigena;
- gli eventuali interventi di regimazione idraulica all'interno dell'alveo dovranno essere effettuati limitando al massimo la sagomatura dei fossi e i movimenti di terreno.

- il consolidamento spondale, di argine o di versante, deve essere eseguito con l'esclusivo impiego di tecniche di ingegneria naturalistica utilizzando specie arboree ed arbustive simbiotiche dei tartufi o comunque sinergiche.
- gli scavi meccanici per la realizzazione 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 modificano il livello del terreno in corrispondenza del colletto delle piante.
- la nuova realizzazione di alberature stradali dovrà prevedere l'utilizzazione di specie arboree simbiotiche quali il Tiglio (*Tilia platyphyllos*), il Pioppo bianco (*Populus alba*), la Farnia (*Quercus robur*), e la Rovere (*Quercus petrae*).

Art. 17 - Regole per la tutela dell'aria

La nuova edificazione di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti è ammessa previa valutazione degli effetti che le emissioni generano sulla qualità dell'aria nonché dietro dimostrazione della fattibilità e del relativo impegno all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

La valutazione di cui al precedente contiene la descrizione delle modalità e delle misure previste per evitare, ridurre, compensare effetti negativi del progetto sulla qualità dell'aria, attraverso l'attivazione di azioni dirette e indirette che permettano la riduzione, nell'ambito oggetto di intervento e negli ambiti comunque interessati dagli impatti, di emissioni inquinanti paragonabili alle maggiori emissioni derivanti dal nuovo impianto.

Per azioni dirette o indirette si intendono:

- realizzazione di impianti di abbattimento degli inquinanti;
- realizzazione di impianti di teleriscaldamento che permettano la dismissione di quote analoghe di impianti termici;
- realizzazione di aree verdi compensative e assorbenti gli inquinamenti;
- rinaturalizzazione di aree degradate per creare aree di compensazione;
- contributi economici o realizzazione diretta di opere e misure di contenimento e compensazione dell'inquinamento atmosferico anche esternamente alle aree oggetto di intervento, in particolare in ordine agli effetti cumulativi;

Gli obblighi relativi alle azioni di cui al comma precedente sono contenuti nella convenzione che accompagna il piano attuativo o in specifico atto d'obbligo del progetto, unitario.

Art. 18 - Regole per la tutela dall'inquinamento elettromagnetico

Al fine di considerare adeguatamente il sistema delle linee elettriche e dei relativi impianti esistenti, nonché delle eventuali nuove linee autorizzate, non è ammessa l'edificazione di manufatti con funzioni abitative, ovvero con funzioni comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore ovvero l'attivazione, mediante mutamento dell'uso, delle suindicate funzioni in manufatti esistenti nelle fasce di rispetto delle linee elettriche determinate ai sensi della legislazione vigente in materia.

Art. 19 - Regole per la gestione dei rifiuti

Al fine di favorire la corretta gestione dei rifiuti, trovano applicazione le regole di seguito dettate, ferma restando la prevalenza delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione dei rifiuti nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione.

Negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica comportanti la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, nonché nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con particolare riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e/o per uso collettivo, e nelle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, è fatto obbligo di prevedere aree da destinare alla realizzazione di isole ecologiche, intese come insiemi di contenitori per la raccolta in forma differenziata dei rifiuti, o comunque di garantire la possibilità dell'ubicazione di campane e cassonetti per la medesima raccolta.

Nella scelta delle aree di cui al comma precedente devono essere considerate e garantite le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta in relazione al sistema utilizzato nella zona, ed il contenimento della distanza tra isola ecologica e utenti.

Per tutte le trasformazioni previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione, è obbligato a:

- stimare quantità e caratteristiche dei rifiuti prodotti dalle funzioni insediate e loro incidenza sul sistema di raccolta dei rifiuti esistente;
- prevedere le attrezzature e gli spazi necessari a soddisfare le esigenze di raccolta anche in forma differenziata dei rifiuti prodotti.

Nei progetti di nuova viabilità o di adeguamento della viabilità esistente si deve tener conto dell'ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Art. 20 - Regole per la tutela dall'inquinamento luminoso

Tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, di nuova realizzazione o soggetti a ristrutturazione, dovranno essere progettati e realizzati perseguendo soluzioni finalizzate a ridurre l'inquinamento luminoso tramite criteri "antinquinamento luminoso con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico".

Sono vietati gli impianti di illuminazione esterna delle attrezzature sportive private presenti sul territorio comunale.

Art. 21 - Regole per il risparmio energetico e la produzione energetica da fonti rinnovabili

Le nuove edificazioni e le ristrutturazioni delle unità immobiliari sono progettate e messe in opera in modo tale da contenere, in relazione al progresso della tecnica ed in modo efficiente sotto il profilo dei costi, le necessità di consumo di energia, in attuazione della normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente in materia.

Per i nuovi edifici o ristrutturazioni urbanistiche è obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50% del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici.

Il Regolamento Edilizio definisce il raggiungimento di livelli minimi, in relazione alle diverse tipologie di intervento, al progresso della tecnica ed in modo da assicurare la

compatibilità, sotto il profilo dei costi, delle azioni obbligatorie con gli interventi edilizi che si intendono eseguire.

Il raggiungimento dei livelli minimi previsti dal Regolamento Edilizio è condizione indispensabile per il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi; per l'applicazione dei meccanismi perequativi di cui alle presenti Norme.

La progettazione di nuovi assetti morfologici insediativi, derivanti da azioni di trasformazione comportanti nuova edificazione e da ristrutturazioni urbanistiche, e la progettazione degli edifici, di iniziativa pubblica o privata, deve comunque tener conto dei seguenti elementi:

- standard di illuminazione naturale e condizione solare, in relazione alle diverse destinazioni degli edifici;
- garanzia dell'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche locali e legate alla morfologia del tessuto urbano;
- garanzia dell'esposizione al sole per tutto il giorno degli impianti solari realizzati o progettati;
- garanzia di schermature opportune (prodotte anche da volumi edificati circostanti) per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, pur consentendo una buona illuminazione interna;
- garanzia di utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
- riduzione dell'effetto "sacca termica", mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate e controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'albedo delle superfici di pavimentazione pubblica;
- adozione di tecniche passive che migliorino l'efficienza energetica degli edifici;
- utilizzo di tecniche di bioarchitettura e di bioedilizia;
- uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;
- realizzazione della connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
- promozione del "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza, energy cascading);
- adozione, ove possibile, di sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

Produzione di energia da fonti rinnovabili

L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è comunque soggetta al rispetto delle disposizioni normative e regolamentari, di livello nazionale e regionale, vigenti in materia.

Per l'autorizzazione, la costruzione e l'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili si richiamano, per quanto direttamente efficaci, i contenuti dei

provvedimenti regionali emanati in materia e/o in attuazione al D. Lgs 29 dicembre 2003, n° 387.

Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono solari termici e fotovoltaici, eolici, a biomassa, a biogas, geotermici.

Ai fini delle presenti Norme, essi sono definiti:

- in base alla collocazione:

- fotovoltaici e solari termici integrati in quanto progettati unitariamente nella nuova edificazione o negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica di edifici e manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme e dal vigente Regolamento Edilizio;
- fotovoltaici e solari termici parzialmente integrati, in quanto collocati sulle coperture di edifici e di manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme e dal vigente Regolamento Edilizio;
- fotovoltaici e solari termici non integrati, in quanto collocati a terra;

- in base alle finalità produttive:

- per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto consuma in loco la maggior parte dell'energia che produce;
- per produzione di energia connessa o complementare ad attività agricola quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia ad integrazione del reddito agricolo, come meglio stabilito dalla normativa vigente in materia;
- per la vendita di energia, quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia prevalentemente per cederla alla rete elettrica nazionale.

Ai fini del presente articolo, si richiama che l'autoproduzione comporta l'utilizzo per usi propri non inferiore al 70% del totale di energia elettrica prodotta.

In riferimento a quanto disposto dal Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesistico regionale, e salvo quanto diversamente specificato nelle regole per tessuti, per ambiti, per zone regolati dalle presenti Norme e con esclusione degli edifici storici contenuti negli Elenchi e per gli edifici nel centro storico, sono sempre ammessi i seguenti impianti:

- impianti solari termici integrati sulle coperture di edifici e manufatti;
- impianti solari fotovoltaici, integrati o parzialmente integrati sulle coperture di edifici e manufatti, finalizzati all'autoconsumo per uso domestico o per attività aziendale.

La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra è ammessa in conformità ai criteri localizzativi stabiliti dai provvedimenti regionali emanati in materia e/o in attuazione delle Linee Guida nazionali di cui al D. Lgs. 29 dicembre 2003, n° 387.

Per tutti gli impianti è comunque necessario effettuare la verifica di compatibilità paesaggistica, in riferimento ai beni elencati nel seguente art. 22, e in generale ai caratteri storico architettonici e insediativi e ai valori estetico-percettivi del contesto nonché a quelli di visualità e panoramicità e di storicità della viabilità, assoggettata al controllo e all'approvazione da parte dell'organo comunale competente.

Ferma restando la competenza stabilita dalla legislazione nazionale in materia e richiamate la prescrittività e prevalenza degli atti regionali in materia, l'urbanistica

comunale assume carattere programmatico nel rispetto dei criteri di ragionevolezza, adeguatezza e proporzionalità. Per quanto non in contrasto con gli atti regionali, operano pertanto i seguenti criteri localizzativi.

Criteri generali

Per tutte le tipologie di impianti da installare si dovranno osservare i seguenti ulteriori criteri, fatto salvo quanto diversamente stabilito dai provvedimenti regionali e provinciali emanati in attuazione delle Linee Guida nazionali:

- sia dimostrato il perseguimento degli obiettivi di qualità contenuti nelle schede del paesaggio del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana;
- sia dimostrata la salvaguardia degli elementi paesaggistici e delle visuali panoramiche;
- sia dimostrata la tutela dei caratteri storici ed architettonici dei singoli edifici e del centro storico nel loro valore d'insieme dato dalle loro relazioni con i contesti, che il PIT regionale vigente tutela in quanto patrimonio collinare;
- sia esclusa la realizzazione di nuove linee aeree di media e alta tensione, salvo che le condizioni geomorfologiche del terreno rendano impraticabile l'interramento delle linee di connessione.

Nessun impianto per la produzione di energia elettrica può essere artificiosamente frazionato in modo tale da eludere surrettiziamente l'applicazione di normative più gravose per il proponente o aggirare specifici obblighi previsti in materia di tutela del paesaggio e dell'ambiente. Qualora il punto di connessione alla rete elettrica sia unico per più impianti caratterizzati dalla loro stretta contiguità territoriale, l'impianto è da considerarsi nella sua interezza e per esso si applicano le procedure previste dalla soglia della potenza di picco corrispondente.

Impianti a biomasse

Gli impianti a biomasse e a biogas per produzione energetica nel territorio aperto, ad eccezione di quelli finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, non sono ammessi:

- nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004;
- nelle aree protette dal PTCP di Firenze e dal Piano strutturale comunale come invarianti strutturali.

Nel resto del territorio comunale sono ammessi comunque solo se il ciclo energetico dell'impianto sia definibile a "filiera corta". Per filiera corta s'intende l'utilizzo di risorse provenienti da un bacino di approvvigionamento compreso entro un raggio di 70 km dall'impianto. A tale scopo, all'atto di deposito del progetto dell'impianto, il richiedente dovrà dimostrare la disponibilità di materia prima attraverso apposite intese di filiera.

Gli impianti connessi e complementari all'attività delle aziende agricole, da dimostrare con specifica documentazione così come previsto dalla normativa di settore, non sono ammessi:

- nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004;
- nelle aree protette dal PTCP di Firenze e dal Piano strutturale comunale come invarianti strutturali.

Gli impianti a biomassa nell'ambito del sistema insediativo, ad eccezione di quelli finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze

aziendali, sono ammessi nelle aree a destinazione industriale, artigianale e commerciale. Sono comunque da applicare le prescrizioni stabilite in merito alla provenienza della materia prima.

Per tutti gli impianti a biomasse è prescritto l'obbligo del recupero e della trasformazione dell'energia termica mediante impiego di sistemi di cogenerazione e trigenerazione, da indicare in sede di progetto.

Impianti eolici

Gli impianti eolici domestici destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali sono ammessi senza limitazioni in tutto il territorio rurale, ad esclusione degli edifici e manufatti di interesse storico e loro pertinenze, e dei centri storici.

Gli impianti eolici non destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, e comunque fino alla potenza massima di 200 kWp, sono ammessi in tutto il territorio aperto e nei tessuti industriali, artigianali e commerciali.

Ad eccezione degli impianti di micro eolico destinati all'autoconsumo, e sempre fatti salvi i contenuti della normativa vigente in materia di valutazione d'impatto ambientale, per tutti gli altri impianti eolici si dovranno rispettare i seguenti criteri localizzativi:

- siano esclusi impatti visivi negativi su beni vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e in aree che il PTCP di Firenze e il Piano strutturale comunale proteggono in quanto invariantsi strutturali;
- sia dimostrata la possibilità di connessione alla rete senza opere pregiudizievoli sul paesaggio;
- sia esclusa l'interferenza con corridoi ecologici avifaunistici;
- gli impianti devono preferibilmente trovare collocazione in prossimità della rete viaria carrabile esistente e qualunque necessità di cantiere per il trasporto di macchine e componenti deve prevedere il naturale ripristino dei luoghi (compreso interventi di rimboschimento);
- la presenza certificata di vento con velocità media pari o superiore a circa 5 metri al secondo, assicurata per un numero di ore equivalenti compreso tra le 1500 e le 2000 l'anno;

L'installazione di impianti eolici con altezza al rotore superiore a 25 mt. è comunque vietata all'interno dei siti di interesse archeologico, degli ambiti di tutela dei monumenti e dei centri antichi, delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice dei Beni Culturali (D. Lgs. 42/2004).

Per tutti gli impianti è comunque necessario effettuare la verifica di compatibilità paesaggistica, in riferimento ai beni elencati nel seguente art. 22, e in generale ai caratteri storico architettonici e insediativi e ai valori estetico-percettivi del contesto nonché a quelli di visibilità e panoramicità e di storicità della viabilità, assoggettata al controllo e all'approvazione da parte dell'organo comunale competente.

CAPO III - REGOLE PER LA SALVAGUARDIA DEL PAESAGGIO

Art. 22 – Regole generali

In tutti i suoi contenuti il presente RUC recepisce gli obiettivi di tutela del paesaggio toscano e dei valori che lo compongono espressi dal Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesistico regionale, e dà operatività alle condizioni statutarie del vigente Piano strutturale, in modo da fornire sostenibilità ambientale e paesistica al presente RUC.

Sono aree e beni di rilevante valore architettonico, documentale, culturale e paesaggistico:

- le aree e i beni individuati come tali dal Piano di Indirizzo territoriale avente valore di Piano Paesaggistico Regionale, che comprendono le aree e i beni assoggettati ai vincoli di cui al D. Lgs. 42/2004;
- le aree individuate come aree naturali protette di interesse locale (ANPIL) e ambiti di reperimento per le medesime ai sensi della Lr 49/1995;
- le aree e i beni individuati come invariantsi strutturali dal Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze (aree di protezione paesistica e ambientale, aree fragili);
- le aree e i beni di valore storico architettonico e paesaggistico, in territorio aperto e nei centri abitati, individuati dal Piano strutturale comunale;
- la sentieristica e la viabilità storica che comprende itinerari in territorio rurale, itinerario didattico nell'Alta Valle del Carfalo, itinerari del Parco Benestare, Via Francigena;
- la rilevanza della panoramicità che connota tutto il territorio comunale, rappresentata dai valori di visualità tutelati dal presente RUC.

Art. 23 - Aree di protezione paesistica e storico-ambientale

Nelle tavole grafiche del RUC sono individuate con apposita campitura le Aree di protezione paesistica e storico-ambientale, per le quali sono stabilite le prescrizioni, di seguito precisate, vincolanti, conformemente a quanto dettato dall'art. 12 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Firenze.

Sono vietati:

- la costruzione di nuovi edifici e manufatti, compresi quelli temporanei e precari;
- l'installazione di postazioni e cartelli pubblicitari;
- l'installazione di tralicci e manufatti di sostegno per impianti di distribuzione energia elettrica e telecomunicazioni;
- l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso a operazioni di carattere transitorio.

Per gli edifici esistenti sono ammesse le funzioni residenziali, di ricettività rurale, agricole (agriturismo, residenza rurale e annessi).

Sono ammessi:

- la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità non diversamente localizzabili;

- la realizzazione di manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità nei PAPMAA e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area di protezione;
- ampliamenti degli edifici esistenti per esigenze igienico-sanitarie e funzionali nel limite massimo del 10% della volumetria esistente, nonché la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- recinzioni solo quando non sia possibile diversamente tutelare e garantire la sicurezza del patrimonio floro-faunistico o di eventuali allevamenti.

Per la realizzazione degli interventi ammessi, secondo quanto prescritto dall'art. 12 delle Nda del PTCP già richiamato, si devono seguire le regole tradizionali dell'insediamento umano nel paesaggio rurale, avendo cura di rispettare le relazioni funzionali, percettive e visive fra edifici, fra edifici e spazi di pertinenza, fra edifici e scorci panoramici. Non è ammessa l'alterazione delle caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche della struttura paesaggistica storicamente consolidata, nella quale sono compresi edifici e complessi edilizi, viabilità fondativa e soggetti vegetazionali di pregio.

Ai fini della valutazione degli aspetti paesaggistici degli interventi ammessi, gli elaborati necessari in sede di rilascio del titolo abilitativo, oltre ai rilievi grafici e fotografici dell'area di intervento, dai quali siano visibili le caratterizzazioni tipo-morfologiche degli edifici esistenti, le preesistenze arboree e la sistemazione dei resedi, anche dai punti di vista paesaggisticamente più significativi, debbono essere corredati da dettagliate descrizioni dei materiali, delle finiture e dei colori di progetto. Le sistemazioni delle aree di pertinenza degli edifici debbono essere specificate con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti le indicazioni delle sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree ed arbustive paesaggisticamente compatibili.

Le aree di cui al presente articolo sono dichiarate aree sensibili ai sensi della vigente normativa in materia di campi elettromagnetici fino all'approvazione del Regolamento richiesto dalle leggi vigenti in materia.

Art. 24 - Aree fragili del territorio aperto

Nelle tavole grafiche del presente RUC sono individuate le Aree Fragili, *caratterizzate da forme di antropizzazione, testimonianze di colture agrarie, ecosistemi naturali, la cui scomparsa o depauperazione costituirebbe la perdita di un rilevante bene della collettività* (art. 11 comma 1 Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze).

Le Aree Fragili sono soggette a politiche integrate, azioni coordinate, interventi del Piano di sviluppo rurale provinciale, secondo quanto definito nell'art. 11 delle Nda del PTCP già richiamato.

È parzialmente compresa nel territorio comunale di Montaione l'Area Fragile AF 15-*Calanchi della Valdelsa Ovest*, caratterizzata da valori naturalistici ed estetico-percettivi. Il presente RUC vi individua coni di visualità panoramica soggetti a specifica tutela.

In assenza degli interventi e delle azioni e politiche a scala sovracomunale, sopra richiamati, che non sono di competenza del Comune, nell'AF 15 è ammesso quanto segue:

- attività agricole e opere di difesa del patrimonio calanchivo, recupero della viabilità campestre, destinazioni residenziali, agricole, attività connesse e integrative dell'agricoltura quali quelle turistiche per l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente. Per l'ambito di Santo Stefano il PS vigente prevede il mantenimento dell'unitarietà e

l'integrazione fra azioni urbanistico edilizie, paesaggistiche e di difesa dei suoli e dei valori naturalistici. In assenza dell'attuazione dell'ambito complesso di cui al PS vigente sono ammesse opere di manutenzione e di restauro sui fabbricati esistenti e tutte le opere finalizzate alla cura del patrimonio naturalistico e per la difesa idrogeologica.

Art. 25 - Ambiti di reperimento per l'istituzione di aree protette

Il PTC della Provincia di Firenze individua le Aree di reperimento per l'istituzione di aree naturali protette nn. A22 San Vivaldo e Poggio all'Aglione e A24 Alta Valle del Carfalo, recepite dal presente RUC, che le individua graficamente con apposita perimetrazione e sigla.

Nelle tavole del RUC è indicato il perimetro dell'area ANPIL Alto Carfalo, istituita con Delibera del Consiglio comunale n. 48 del 3 settembre 2007, individuata nel PTCP di Firenze come ANPIL Alta valle del Torrente Carfalo – APFI12. Gli interventi sono disciplinati dal Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 16 del 28 marzo 2008.

Sono ammesse:

- attività di selvicoltura e forestazione, agricole, di educazione e informazione ambientale, attività a basso impatto ambientale sia ricettive che di somministrazione pasti e bevande e di promozione del turismo eco-sostenibili;
- opere pubbliche se non altrimenti localizzabili;
- interventi strutturali per il consolidamento delle sponde dei torrenti e per la salvaguardia dagli incendi boschivi, purchè si rispetti quanto definito dal regolamento comunale e si prevedano tecniche di ingegneria naturalistica.

Sono vietati:

- la costruzione di piscine,
- le trasformazioni dei boschi, ovvero interventi che comportino l'eliminazione della vegetazione per un uso del suolo diverso da quello forestale. Fanno eccezione le trasformazioni connesse alla necessità di realizzare opere di pubblico interesse, per le quali gli organi competenti alle autorizzazioni per vincolo idrogeologico e paesaggistico potranno indicare nel parere eventuali particolari prescrizioni per la tutela di ecosistemi di comprovata valenza naturalistica ove esistenti e rilevati;
- la conversione dei boschi di alto fusto in boschi cedui e la conversione dei cedui composti in cedui semplici, ai sensi dell'art. 45 della Lr 39/2000 e successive modifiche;
- la modifica del tracciato, la copertura e l'artificializzazione dei corsi d'acqua;
- la realizzazione di nuovi edifici per alcuna destinazione, neanche quelli rurali. Per lo svolgimento delle attività agricole e di quelle ad esse connesse è ammessa l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in legno semplicemente appoggiate a terra. La superficie utile non potrà essere superiore a mq. 15 e l'altezza in gronda non potrà superare i ml. 2,20. I manufatti dovranno essere realizzati esclusivamente in legno assemblato in modo da consentire l'agevole smontaggio e rimozione. Non è consentito l'uso di pavimentazioni stabilmente fissate al suolo. Il manufatto dovrà essere inserito armonicamente nel contesto. L'interessato dovrà dichiarare: le motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo; le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del

manufatto, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali stabilite dal Regolamento Edilizio; il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto; l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato.

Particolari costruttivi e prescrizioni per gli interventi sugli edifici esistenti possono essere previsti dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di Gestione dell'ANPIL.

Per quanto qui non indicato o in caso di contrasto, prevale il Regolamento comunale per l'ANPIL.

Art. 26 - Aree boscate

Per le aree boscate si applicano le norme legislazione vigente in materia, ivi compreso il Regolamento forestale della Toscana.

Le aree boscate graficizzate nelle tavole del RUC sono indicate con finalità ricognitive, con la dimensione riconosciuta alla data di effettuazione della rilevazione cartografica.

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, con riferimento alle modalità e ai criteri definiti dalla legge regionale vigente in materia.

I proprietari delle aree boscate devono curare il mantenimento dei tracciati pedonali e viari e intervenire periodicamente con il diradamento del sottobosco e l'eliminazione delle piante infestanti, ove necessario oppure quando indicato per la salvaguardia dagli incendi dal Corpo Forestale dello Stato.

Le norme presenti si applicano alle aree come sopra indicate e anche ad altre aree che siano effettivamente boscate.

Tutti i territori coperti da boschi sono sottoposti a vincolo idrogeologico e a vincolo paesaggistico come previsto dalla Lr 39/2000.

Nelle aree boscate sono vietate:

- nuove costruzioni, fatte salve quelle necessarie alla vigilanza e alla sicurezza;
- disboscamenti che esulino dal normale taglio produttivo,
- trasformazioni morfologiche, vegetazionali, colturali e dell'assetto faunistico esistente,
- ogni attività che comporti processi di inquinamento o comunque di incompatibilità con le finalità di conservazione del bosco,
- il danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali, nonché la loro asportazione oltre ai limiti definiti dalle relative leggi regionali,
- insegne e cartelli pubblicitari, se non nelle forme ammesse al presente articolo nel successivo comma;
- parcheggi e viabilità non pedonale, salvo per varchi tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso,

- la circolazione motorizzata su carrarecce esistenti ad esclusione di mezzi pubblici e di quelli di residenti e di occupanti le abitazioni eventualmente servite da tali tracciati,
- la posa di cavi aerei di telecomunicazione, o di distribuzione dell'energia elettrica, ove non sia possibile realizzarla lungo le strade esistenti, sentieri, spartifuoco o altre tracce esistenti, purché non ne vengano alterate le caratteristiche,
- le recinzioni, ad eccezione delle esigenze derivanti dalle attività venatorie, da specifiche pratiche di allevamento, o da altre attività di carattere scientifico nonché per la tutela di risorse da proteggere, di tipo naturalistico o archeologico, per la sicurezza, per finalità pubbliche o di interesse pubblico.

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,
- interventi di manutenzione e adeguamento ai fini della sicurezza dei sentieri, ma con divieto di qualunque impermeabilizzazione e alterazione morfologica, e con l'obbligo di riservare gli stessi esclusivamente alla percorrenza a piedi, a cavallo o in bicicletta,
- attività di didattica, di agriturismo, per il tempo libero e svago, esclusivamente tramite recupero di edifici esistenti,
- manutenzione della viabilità e di altre opere esistenti,
- localizzazione di impianti per telefonia mobile, al fine di consentirne il minor impatto paesaggistico, a condizione che non comportino abbattimento di alberature o ne prevedano la compensazione all'interno o ai margini della medesima area boscata;
- realizzazione di manufatti in legno di durata stagionale o annuale per attività faunistico-venatorie, per le quali è stipulato apposito atto d'obbligo relativo alla validità temporale con l'impegno ad abbattere i manufatti a fine del periodo del loro utilizzo o della stagione venatoria;
- l'installazione di segnaletica e cartellonistica, in forme e materiali consoni al luogo e compatibili, sulla presenza e sullo stato delle risorse naturali, su eventuali servizi ristoro e informazione.
- piazzole di sosta e realizzazione di manufatti in legno funzionali alla rete escursionistica in aree attrezzate a tal scopo con panchine, tavoli, cestini, da realizzarsi in legno, con eventuali strutture temporanee di servizio e igienico-sanitarie, in spiazzi esistenti e lungo la viabilità e i percorsi esistenti, senza che ciò provochi danno alla vegetazione esistente,
- ricostruzione delle alberature lungo le strade,
- le infrastrutture per protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo;

- le opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche e naturalistiche,
- le sistemazioni ambientali, degli spazi vegetazionali e dei suoli, l'installazione di manufatti e arredi, temporanei o stabili, verificati dal punto di vista della compatibilità con i luoghi, che siano funzionali all'utilizzo delle attrezzature pubbliche termali esistenti in località Iano, nonché il loro incremento, secondo quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale;
- ogni tipo di manufatto, sistemazione e arredo funzionale al Parco Benestare.

Tipi, dimensioni, materiali e colori della segnaletica e cartellonistica, degli arredi e dei manufatti ammessi dal presente articolo sono soggetti a preventiva approvazione comunale del progetto, fino all'approvazione di apposita regolamentazione nel Regolamento edilizio comunale.

I manufatti ammessi dal presente articolo sono vincolati all'uso per il quale sono destinati in attuazione delle presenti Norme e non costituiscono superfici recuperabili a diverso fine.

In caso di rimboschimento compensativo, devono essere utilizzate localizzazioni, forme, quantità e tipi di vegetazione tali da generare risorsa durevole, come allungamento e allargamento dei fronti e delle masse boscate; creazione di macchie arboree; irrobustimento di filari, alberature di argine, corridoi ecologici.

E' fatto obbligo di conservare e mantenere in buono stato formazioni arboree d'argine, di ripa, di golena, elementi di particolare interesse per il disegno del suolo come filari di alberi, cespugli, arbusti, anche al fine di garantire corridoi ecologici, alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali.

Art. 27 – Aree archeologiche

Le tavole grafiche del presente RUC perimetrano le aree nelle quali sono stati rinvenuti o nelle quali si ritiene probabile l'esistenza di elementi di interesse archeologico.

In esse è vietata qualsiasi alterazione dello stato del suolo senza preventiva comunicazione al Sindaco, il quale potrà disporre specifici accertamenti anche tramite la Soprintendenza archeologica.

Art. 28 - Aree verdi con valore storico-ambientale di pertinenza di ville e case padronali

Sono le aree sulle quali esistono giardini o parchi privati meritevoli di conservazione. Sono ammessi interventi manutentivi, che garantiscano la preservazione del patrimonio vegetazionale di specifica rilevanza naturalistica e storica, dei valori presenti nell'organizzazione del verde e di eventuali manufatti di pregio.

Le componenti vegetazionali, sia di alto fusto che ornamentale, devono essere mantenute e reintegrate in caso di morte o di deperimento.

Art. 29 – Tutela dei punti di vista panoramici e delle visuali

Nelle tavole grafiche del RUC sono indicate le aree di tutela dei punti di vista panoramici e delle visuali.

In tali aree è vietata qualsiasi nuova costruzione, comprese quelle temporanee e precarie, nonché l'apposizione di segnali e cartelli di qualsiasi tipo.

Ferme restando le competenze dei diversi Enti territorialmente operanti, l'installazione di tralicci e manufatti di sostegno per impianti di distribuzione energia elettrica e telecomunicazioni è ammessa previa valutazione dell'impatto visivo e paesaggistico dei manufatti proposti.

A tal fine l'intervento è sempre assoggettato al rilascio di esplicito titolo abilitativo e il progetto dovrà contenere, oltre ai rilievi grafici e fotografici dell'area e dei caratteri paesaggistici che la distinguono, dettagliate descrizioni dei materiali, delle finiture e dei colori di progetto, nonché la simulazione con apposita elaborazione grafica della soluzione proposta, per verificarne gli effetti percettivi sui valori della visualità.

Le aree di cui al presente articolo sono dichiarate 'aree sensibili' ai sensi della vigente normativa in materia di campi elettromagnetici fino all'approvazione del Regolamento richiesto dalle leggi vigenti in materia.

Art. 30 - Sentieristica e viabilità storica

Il presente RUC recepisce il sistema dei sentieri del PTCP di Firenze e individua:

- Itinerari in territorio rurale
- Itinerario didattico nell'Alta Valle del Carfalo
- Itinerari del Parco Benestare
- Via Francigena

Ove tutti gli itinerari individuati dal citato PTCP non siano rappresentati nella cartografia del presente RUC, si intendono prevalenti le indicazioni del PTCP medesimo.

La viabilità storica, anche se utilizzata come strada carrabile, è soggetta a conservazione, sia riguardo al tracciato, sia riguardo ai caratteri costruttivi da conservare.

Pertanto è obbligatoria la loro manutenzione a carico dei proprietari e la possibilità di uso come pedonale pubblica, escursionismo.

Lungo la viabilità storica sono escluse in generale le recinzioni; in ogni caso eventuali recinzioni dovranno essere arretrate non meno di m. 3 dal bordo del tracciato.

TITOLO III – REGOLE PER LA GESTIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI CONSOLIDATI

CAPO I - Il territorio aperto

Art. 31 - Classificazione del territorio aperto, attività ammesse

Il territorio aperto comprende tutte le aree esterne ai centri abitati, come individuate dalla cartografia del presente RUC.

La connotazione paesaggistica, ambientale, insediativa ed economica del territorio aperto è legata storicamente alle attività di coltivazione dei suoli e del soprassuolo boscato. Dove tale legame resta stabile, in tutte le sue caratteristiche testè richiamate e adeguate alla contemporaneità, deve essere conservato, e, a tali fini, il presente RUC dispone regole per lo svolgimento delle attività agricole e incentivi per il loro agevole svolgimento.

Del territorio aperto fanno parte anche:

- le aree prevalentemente non urbanizzate in cui alle tradizionali attività di coltivazione dei suoli si sono aggiunte altre funzioni, con diversi gradi di integrazione, e con effetti di cambiamento sociale, economico e insediativo;
- le aree ove prevalgono specifici valori naturalistici o paesaggistici, per le quali il presente RUC detta limiti alla condizioni d'uso in ordine alle finalità prioritarie di conservazione di detti valori.

Per quanto sopra, nel territorio aperto si riconoscono parti a specifica valenza ambientale, storica e paesaggistica e ambiti a capacità produttiva agricola, assimilati a zone E e zone F in ordine a dette valenze.

Nella cartografia del territorio aperto del RUC sono individuate con apposite simbologia, perimetrazione e sigle:

Territorio rurale a capacità produttiva agricola

- E1 – Aree a prevalente funzione agricola

Territorio rurale a specifica valenza ambientale, storica e paesaggistica

- E2 – Boschi vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42 del 22/01/2004
- Area Naturale Protetta di Interesse Locale “Alta Valle del Carfalo”
- Parco Territoriale dell’Aglione (e Art.10 del PTCP vigente)
- Invasi
- Aree fluviali (da elaborazioni PTC-CEV)
- Reticolo idrografico principale
- Aree di rispetto fluviale
- Valli tartufigene
- Aree soggette a progetto di paesaggio e recupero ambientale
- Aree archeologiche
- Aree di tutela dei punti di vista panoramici e delle visuali

Invarianti strutturali del PTCP

- ✓ Articolo 10 - Ambiti di reperimento per l’istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (PTCP adottato con Del. C.P. n.29 del 20/02/2012)

- ✓ Articolo 10 – Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (PTCP vigente approvato con Del. n.94 del 15/06/1998)
- ✓ Articolo 11 – Aree fragili del territorio aperto (PTCP adottato con Del. C.P. n.29 del 20/02/2012 e PTCP vigente approvato con Del. n. 94 del 15/06/1998)
- ✓ Articolo 12 – Aree di protezione storico ambientale (PTCP adottato con Del. C.P. n.29 del 20/02/2012 e PTCP vigente approvato con Del. n.94 del 15/06/1998)

Sentieristica e viabilità storica

- Itinerari del Parco Benestare
- Itinerario didattico dell'ANPIL nell'Alta Valle del Carfalo
- Via Francigena

Sistema insediativo storico

- Centri storici
- Edifici presenti al 1900
 - Immobili con valore storico, artistico, ambientale esterni al Centro Storico compresi negli Elenchi della L.R. n. 59 del 21 maggio 1980
- ✓ Edifici storici soggetti a tipo di intervento I
- ✓ Edifici storici soggetti a tipo di intervento II

Attività estrattive

- Aree con destinazione estrattiva transitoria
- Cava storica

Attrezzature di interesse generale e rispetto cimiteriale

- Maneggio
- Attrezzature del Parco Benestare – Vasche termali
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Luoghi di culto – Chiesa

Edificio incongruo al contesto rurale con riferimento a scheda normativa

Definizioni riferite al territorio aperto

L'unità poderale è la superficie mantenuta a coltura, le cui dimensioni, stabilite per legge regionale o da piano provinciale, permettono tramite apposito PAPMAA -se non esplicitamente vietato dal presente RUC- la realizzazione di nuovi edifici agricoli e gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia sugli edifici agricoli esistenti.

L'area di pertinenza di un edificio e complesso di edifici è lo spazio legato all'edificio o al complesso da relazioni di complementarietà e di continuità fisica e formale, che non può essere utilizzato autonomamente a fini commerciali, costituendo servizio funzionale all'uso principale ospitato nell'edificio o complesso.

L'area di pertinenza agricola è l'area agricola-forestale attribuita a edificio o complesso edilizio non più utilizzato a fini agricoli, ove sono obbligatoriamente realizzati interventi di sistemazione ambientale, definita catastalmente come risultante da atto pubblico o atto d'obbligo stipulato ai fini della deruralizzazione dell'edificio o complesso edilizio.

Le opere pertinenziali o di corredo sono le attrezzature per pratiche di benessere, ludiche e sportive, quali piscina, campo da tennis o similare, non utilizzabili commercialmente in via autonoma rispetto all'edificio o complesso edilizio del quale sono a servizio, situate nelle aree di pertinenza, nel rispetto dei segni morfologici e di quelli consolidati per l'attività agraria.

Un complesso edilizio è il gruppo di edifici o di unità immobiliari, storicamente consolidato e caratterizzato da toponimo, o nel quale si individuano relazioni spaziali, funzionali e visive fra edifici e manufatti, in quanto collegati da aree comuni o contigue, e comunque ubicato in un ambito territoriale ristretto che rende riconoscibile una relazione tra gli edifici, seppure separati da tratti di viabilità.

Si definiscono fabbricati rurali, ovvero patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola, le costruzioni:

- ricadenti in area agricola che non sono state accatastate al nuovo catasto urbano prima dell'entrata in vigore della Lr 10/79,
- che non siano state oggetto di titolo abilitativo, anche in sanatoria, che ne abbia previsto la deruralizzazione,
- patrimonio di aziende agricole, sia esistenti sia oggetto di nuova costruzione, in seguito all'approvazione di apposito PAPMAA.

Attività ammesse

Le attività agricole e quelle ad esse collegate costituiscono la modalità principale di gestione del territorio aperto comunale nonché, con le limitazioni e le prescrizioni finalizzate alla difesa delle risorse naturali contenute nelle presenti Norme, il mezzo ordinario per la tutela dei caratteri paesistici consolidati.

Le attività consentite nel territorio rurale devono garantire la qualità ambientale e paesaggistica, sia tramite interventi di conservazione dei paesaggi agrari consolidati sia tramite interventi di trasformazione coerenti con tali paesaggi, privi di effetti dannosi in termini di inquinamento e degrado delle risorse, ivi comprese quelle identitarie e di tipo visivo-percettivo.

Sono attività agricole la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo, la silvicoltura, la raccolta dei prodotti del bosco e sottobosco, il vivaismo forestale in campi coltivati, gli allevamenti zootecnici, gli impianti di acquacoltura ed ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

Sono funzionali all'attività agricola gli annessi, le attrezzature e gli impianti necessari alla conduzione dei fondi e all'esercizio delle attività stesse nonché le abitazioni per l'imprenditore agricolo professionale, per i familiari coadiuvanti e per gli addetti a tempo indeterminato.

Sono connesse e complementari all'attività agricola le attività agrituristiche che, sulla base dell'estensione dell'azienda agricola, alle sue dotazioni di spazi, edifici e strutture ed alla natura e varietà delle attività agricole praticate risulteranno idonee ai sensi delle leggi vigenti in materia.

Sono altresì connesse all'attività agricola la produzione e la cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche nonché combustibili o carburanti ottenuti da produzioni vegetali provenienti prevalentemente dal fondo e di prodotti chimici derivanti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo nel rispetto delle quantità e norme di settore vigenti e produttive di reddito agrario.

Sono ammesse le attività elencate di seguito, che non possono comportare interventi che danneggino i valori paesaggistici e l'equilibrio idrogeologico del territorio aperto né diminuirne le percezioni della ruralità quale connotazione prevalente, pur potendo rappresentare evoluzione dell'utilizzo del territorio aperto, rendendone possibile la valorizzazione economica nel rispetto delle sue caratteristiche qualitative:

- attività agricole e di forestazione, comprendenti quelle definite come “attività connesse” dalla legislazione;
- attività che, per la loro compatibilità con gli obiettivi di tutela del paesaggio agrario, assumono rango integrativo alle attività agricole e di forestazione;
- attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli in impianti specialistici, autonomi da aziende agricole;
- attività di coltivazione amatoriali, per il tempo libero e l’autoconsumo, che comprendono quelle ortive;
- attività specificamente finalizzate alla conservazione delle risorse naturalistiche, storico-insediative e culturali;
- attività specifiche consentite dalle presenti Norme in quanto compatibili con gli obiettivi di tutela del paesaggio agrario e dei valori attribuiti agli immobili.

Sono attività integrative di quelle agricole, esercitabili in edifici esistenti o, se in edifici di nuova realizzazione, solo a seguito di approvazione di PAPMAA:

- attività produttive finalizzate al trattamento e alla lavorazione artigianale di prodotti aziendali e/o della cultura locale;
- attività per la valorizzazione, degustazione e vendita di prodotti tipici locali di produzione aziendale;
- attività di promozione e servizio allo sviluppo dell’agricoltura, della zootecnica e della forestazione;
- attività faunistico-venatorie.

Visti lo sviluppo e l’importanza della rete sentieristica comunale, sono inoltre ammesse ***attività commerciali di promozione turistica del territorio***, con particolare riferimento al cicloturismo, quali noleggio di biciclette ed equipaggiamento specifico.

Per dette attività devono essere utilizzati edifici o manufatti esistenti.

E’ ammessa l’installazione di un nuovo manufatto in legno, di superficie coperta massima pari a 20 mq., nei seguenti casi e alle seguenti condizioni:

- non vi siano uno o più edifici o manufatti esistenti da poter utilizzare ai fini di cui sopra,
- ove vi siano uno o più edifici o manufatti esistenti, essi abbiano in totale una superficie coperta inferiore a 40 mq.;
- che venga verificata la fattibilità idrogeologica dell’intervento sull’area individuata;
- che l’intervento non comporti sbancamento di terreno;
- che non si debbano realizzare nuove urbanizzazioni (spazi di sosta, viabilità), né che sia impermeabilizzato il suolo.

L’installazione del nuovo manufatto non dà luogo a diritti edificatori e pertanto per esso non è ammesso il cambio di destinazione d’uso verso un’altra destinazione. Alla cessazione dell’attività, il nuovo manufatto deve essere demolito. Il titolo abilitativo richiesto è il Permesso di costruire.

Le attività compatibili con gli obiettivi di tutela del paesaggio rurale, ammesse esclusivamente tramite recupero di patrimonio edilizio esistente, sono:

- residenza,
- abitazioni collettive (convitti, conventi, collegi);
- ricettività turistica;
- ristorazione, somministrazione di bevande e alimenti;
- promozione e vendita di prodotti tipici;
- attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale;
- attività ricreative per il tempo libero, per la motorietà e il benessere, collegate

- alle aziende agricole o alle strutture turistico ricettive;
- attività di studio e di ricerca, di produzione intellettuale e culturale, che siano svolte in forma stanziale, anche accompagnate da residenzialità;
- attività di rappresentanza di soggetti pubblici e privati;
- attività di cura ed assistenza a persone svantaggiate;
- attività veterinarie e attività ad esse collegate o di supporto, comprese le riabilitazioni degli animali e le attività di relazione uomo-animale, i pensionati e le cliniche per animali domestici;
- maneggi e pensioni per cavalli;
- vivaismo.

Ferme restando le esigenze di sicurezza e di privacy, si dovrà garantire l'accessibilità pubblica alle aree di pertinenza di complessi e nuclei, allo scopo di non sottrarre o precludere la loro fruizione a residenti e turisti e di non diminuire l'accessibilità e la percorribilità in territorio aperto. Nel progetto di recupero con cambio di destinazioni verso funzioni tra quelle sopra elencate, sarà dimostrato ove ciò non sia eventualmente possibile.

Sono fatti salvi gli usi in atto diversi dalle attività sopra definite. Gli edifici e manufatti che ospitano tali usi sono soggetti a interventi manutentivi e conservativi, fino alla categoria del restauro e risanamento conservativo, salvo quanto specificatamente e diversamente definito dalle presenti Norme.

Ad esclusione dei casi della residenza rurale e degli annessi rurali, per i quali è ammessa la nuova realizzazione alle condizioni stabilite nelle presenti Norme ai fini della conduzione agricola dei terreni e dello svolgimento delle attività connesse all'agricoltura da parte delle Aziende agricole, le altre attività ammesse in territorio aperto possono essere esercitate esclusivamente tramite il recupero di patrimonio edilizio esistente e a condizione che non comportino la realizzazione di dotazioni infrastrutturali, fatto salvo l'adeguamento delle infrastrutture esistenti.

Infrastrutture tecnologiche e reti

Sono ammesse, previa verifica di compatibilità con gli obiettivi di tutela del paesaggio agrario, le opere pubbliche e/o di interesse pubblico quali la realizzazione e l'adeguamento di reti tecnologiche, la realizzazione di reti o impianti di telecomunicazione, trasporto, distribuzione e trasformazione di energia elettrica, acquedotti, fognature, impianti di depurazione, impianti tecnici di modesta entità a supporto delle reti tecnologiche, postazioni di rilevazione e di misurazione (centraline, pluviometri, anemometri, ecc.), opere necessarie per la protezione civile, per la regimazione e per la messa in sicurezza idraulica e idrogeologica, posti di vigilanza e soccorso, isole ecologiche, quando tali opere non siano espressamente vietate o condizionate da specifiche norme per le varie sottozone.

Sono inoltre ammessi, nel rispetto delle altre normative di settore, interventi per la realizzazione di infrastrutture di supporto e di corredo alla viabilità già esistente, purché realizzate nell'ambito della fascia di rispetto.

Art. 32 - Tutela del paesaggio rurale storicamente consolidato, materiali e stile edilizio-architettonico

Nel territorio rurale si dovrà sempre rispettare la morfologia del terreno per non alterare il rapporto edificio/terreno, conservare le opere agrarie e rispettare la trama insediativa consolidata.

E' obbligatoria la conservazione di elementi costitutivi del paesaggio storico (muretti, piante, filari divisorii, ciglionamenti, ecc.) rientranti in pertinenze degli edifici

soggetti a interventi edilizi, per non perdere il rapporto tra edificio e contesto sopra richiamato.

La progettazione dovrà tendere ad una integrazione ottimale tra l'edificio e le caratteristiche ambientali e geomorfologiche del sito, compatibilmente con la specifica situazione dei luoghi, garantendo comunque la salvaguardia dei caratteri architettonici e tipologici propri dell'edilizia rurale.

Nelle aree di pertinenza di edifici agricoli e non, è ammessa la realizzazione di strutture leggere in legno o in metallo verniciato in coloriture da armonizzare con il contesto circostante, aperte sui lati.

Tali strutture potranno essere coperte con vegetazione rampicante, tessuto, canniccio o con pannelli solari termici o fotovoltaici finalizzati all'autoconsumo domestico.

E' vietata l'impermeabilizzazione dei terreni mediante asfaltatura. Sono preferibili sistemazioni con ghiaie e acciottolati, anche stabilizzati. Linee elettriche esterne, cavi del telefono etc. dovranno essere interrati dal punto di allaccio delle utenze, salvo parere contrario dell'ente erogatore dei servizi.

Non sono ammesse nuove viabilità, tranne nei casi in cui non sia dimostrato che è impossibile utilizzare quelle esistenti, anche adeguate ai nuovi carichi, senza stravolgerne la struttura consolidata e le percezioni che ne derivano.

Per l'adeguamento e il mantenimento della viabilità esistente, sono ammessi materiali contemporanei che, grazie alle soluzioni tecniche, permettano la piena funzionalità ma anche il mantenimento dei caratteri estetici della ruralità.

E' vietato introdurre caratteri urbani, strutturali e decorativi, quali frazionamenti e recinzioni di unità pertinenziali, muretti, cancellate e ringhiere, pavimentazioni con materiali diversi dalla ghiaia, pietra, terra battuta ed erbosa, laterizio e simili dotazioni.

Le scelte architettoniche contemporanee, espressioni delle capacità produttive del territorio, sono considerate opportunità per valorizzare, riqualificare o creare nuovi paesaggi di qualità. Pertanto, il presente RUC ammette l'introduzione di architettura contemporanea qualitativamente caratterizzata nel territorio aperto, qualora garante di incremento dei valori paesaggistici, in particolare laddove essa sia legata a nuove e composite funzioni produttive agricole, che, accanto alla produzione, prevedono accoglienza ristoro, informazione e promuovono tipi di turismo legato alla natura, di tipo eno-gastronomico e similari.

La preferenza per l'architettura tradizionale, espressa dalle presenti Norme, in quanto forma consolidata nel paesaggio del territorio a cui si applica il presente RUC, non contraddice la promozione di architettura contemporanea contenuta nel presente articolo, alla quale si può ricorrere con le forme e le modalità utili e opportune all'evoluzione delle tradizioni.

L'Amministrazione comunale, unitamente agli altri enti preposti alla tutela e alla valorizzazione del paesaggio, nonché a soggetti culturali esperti, potrà promuovere tutte le occasioni e le sperimentazioni che riterrà opportune per aumentare la sensibilità collettiva sì da poter applicare le presenti Norme, chiamando anche la cittadinanza a parteciparvi.

L'ammissibilità di forme, tecniche, materiali diversi dovrà essere proposta e valutata in funzione della sua capacità di indurre percezioni estetico percettive di armonia e corretta relazione con il paesaggio pre-esistente.

Pertanto, in alternativa a quanto di seguito prescritto per la scelta delle architetture tradizionali, fermo il fine generale di tutela dei valori consolidati della ruralità stabilito dal presente RUC, sono ammessi materiali e forme della contemporaneità, purché sappiano

integrarsi nel contesto quanto a capacità di invecchiamento e durevolezza e a capacità di dialogo con i caratteri paesaggistici storicamente consolidati.

Il richiamo alle costruzioni tradizionali, ove scelto, non deve essere una soluzione “superficiale”. Pertanto è vietato l’utilizzo mimetico e posticcio degli elementi tradizionali dell’architettura rurale, che produce effetti di “vernacularismo”.

Le costruzioni rurali ad uso abitativo devono essere realizzate con caratteristiche tipologiche e morfologiche che permettano di mantenere la percezione del paesaggio agrario e rurale, costituito da consolidate relazioni fra territorio non edificato e forme, colori e materiali delle edificazioni tradizionali. Ciò sia nel caso in cui si scelga di ricorrere agli usi consolidati sia nel caso in cui si scelga di ricorrere a espressioni della contemporaneità.

Al fine di promuovere qualità architettonica degli edifici rurali:

- è prescritta la piena consonanza fra funzione e forma;
- i materiali tipo pietrame faccia vista o mattone devono essere utilizzati, se di finitura, con la piena dignità riconoscibile negli esempi architettonici consolidati e di pregio, evitandone l’uso “posticcio”, al fine di non produrre effetti dannosi di tipo “vernacolare”, nei quali sia perduta la relazione formale e funzionale fra usi, strutture e componenti ornamentali;
- è vietato l’uso del cemento a vista se non per realizzazioni di piena dignità formale architettonica o per componenti altrimenti non realizzabili, dietro dimostrazione della migliore resa rispetto ad altri materiali;
- sono escluse le coperture piane, salvo comprovate motivazioni tecnico-costruttive o di contestualizzazione tipologica;
- sono preferibili forme compatte, con prevalenza delle pareti piene sulle aperture e con eventuali portici e loggiati compresi all’interno delle pareti perimetrali degli edifici;
- si possono utilizzare mattoni, pietrame a faccia vista o muratura intonacata a calce con colori tradizionali;
- sono prescritti infissi in legno o in ferro e canali di gronda in rame;
- anche per gli annessi agricoli devono essere utilizzati materiali di finitura e particolari costruttivi tradizionali o il legno, fatte salve specifiche esigenze di ordine agricolo produttivo, per le quali sono ammesse realizzazioni prefabbricate purché in grado di stabilire percezioni estetico percettive non negative;
- per gli edifici da destinare a cantine o altri annessi agricoli con funzioni di accoglienza, promozione e vendita dei prodotti, nonché per gli edifici abitativi rurali per i quali si prevedano soluzioni tecnico costruttive riferibili alla bioedilizia con inserimento nella classe A di consumo energetico, sono ammessi stili e materiali dell’architettura contemporanea purché non si compromettano i valori percettivi e visivi del paesaggio d’insieme e quelli costitutivi delle invarianti strutturali tutelate dal Piano strutturale.

Interventi non edilizi di rilevanza paesaggistica ed ambientale - Movimenti terra

I movimenti terra, eseguiti nel rispetto delle vigenti norme di settore, debbono comunque contribuire al miglioramento delle caratteristiche qualitative del paesaggio e del sistema della rete idrografica minore.

In particolare le pratiche agricole in genere debbono attuare una gestione sostenibile dei suoli, attraverso la realizzazione di sistemazioni idraulico agrarie che, incidendo sulle regimazioni delle acque e sui deflussi, contribuiscano a ridurre il rischio erosivo.

A tal fine, possono essere individuate le tecniche agronomiche conservative più appropriate nelle diverse situazioni di paesaggio, al fine di assicurare il mantenimento della fertilità e della sostenibilità dei sistemi agricoli, in un quadro di compatibilità paesaggistica.

Inoltre dovranno essere riconosciute e tutelate, in fase di gestione agricola e colturale, le aree connotate da coltura arborea o promiscua di impianto storico.

Art. 33 - Aree di ripopolamento e cattura

In queste aree, come definite dal Piano Strutturale, non sono ammessi interventi che danneggino le caratteristiche dei luoghi e ne precludano l'uso e l'interesse specifico.

Il Comune potrà concordare con i soggetti proprietari o che gestiscono tali terreni le forme e le opere di manutenzione del territorio.

Art. 34- Realizzazione di nuovi fabbricati rurali per uso abitativo, di annessi agricoli stabili ad uso aziendale e serre

Fermo restando che si deve procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, le nuove edificazioni in territorio aperto sono consentite esclusivamente a seguito dell'approvazione di specifico PAPMAA.

Gli interventi relativi ai nuovi fabbricati rurali sono regolamentati dal PTC della Provincia di Firenze e dal Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III (Il territorio rurale), della Lr 1/2005.

Nuovi fabbricati rurali sono ammessi in zone E1 e devono essere costruiti in prossimità di fabbricati o nuclei esistenti, salvo diverse disposizioni in materia igienico-sanitaria e altre normative di natura ambientale.

Le nuove residenze rurali mantengono la destinazione d'uso agricola per un periodo di almeno 20 anni dalla loro ultimazione.

La realizzazione di nuove unità abitative è consentita all'imprenditore agricolo, ai familiari coadiuvanti o agli addetti a tempo indeterminato, di cui è provata l'esigenza di risiedere sul fondo.

Nei suddetti casi l'imprenditore agricolo si impegna a mantenere in produzione superfici fondiari minime di cui all'art. 41 comma 2 lett. b) e comma 4 della Lr 1/2005 e non inferiori a quelle indicate dal PTCP.

La superficie utile abitabile di ciascuna unità abitativa rurale di nuova costruzione o derivante da ampliamento del patrimonio edilizio esistente, compreso l'ampliamento *in tantum*, deve essere dimensionata in relazione al numero dei componenti del nucleo familiare al momento della presentazione dell'istanza, secondo quanto di seguito specificato.

Le nuove costruzioni destinate all'abitazione di coloro che attendono alla coltivazione dei terreni previste nel PAPMAA non possono superare i 110 mq. di superficie utile abitabile per ogni unità abitativa. Per nuclei familiari con più di quattro componenti, possono essere aggiunti 20 mq. di superficie utile per ogni componente oltre il quarto fino a una superficie massima complessiva di 150 mq.. La superficie non residenziale non potrà superare il 30% di quella residenziale.

Non sono consentiti nuovi fabbricati rurali in prossimità dei fabbricati di interesse storico architettonico individuati nelle tavole grafiche.

I nuovi fabbricati ad uso di annessi agricoli, specie se di dimensioni rilevanti, dovranno adottare preferibilmente soluzioni interrato o seminterrate.

La nuova edificazione deve essere localizzata nel rispetto del modello insediativo rurale consolidato, che ha formato il paesaggio agrario caratterizzante l'ambito nel quale l'intervento si colloca, garantendo l'utilizzo dei caratteri architettonici e tipologici propri dell'edilizia rurale anche con materiali e tecnologie della contemporaneità.

La progettazione deve dimostrare di garantire l'inserimento della costruzione nel territorio tramite un attento studio relativo all'impatto paesaggistico ed ambientale, contenuto nel PAPMAA come elaborato riconoscibile.

Occorre rispettare le seguenti regole, che sono anche i riferimenti per la valutazione da parte da parte del Comune:

- si deve tendere all'equilibrio dei nuovi edifici, di forma e di immagine, rispetto a regole d'uso e di assetto storicamente e culturalmente consolidate, in grado di assicurare validi esiti percettivi alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza;
- la collocazione dei nuovi edifici deve risultare palesemente coerente con i processi storici di formazione del paesaggio rurale nel quale si situa, preferibilmente in prossimità di fabbricati ove preesistenti, in modo tale che i nuovi edifici formino, con quelli esistenti, complessi organici sotto il profilo morfologico, sempre che ciò non alteri il valore storico testimoniale dei fabbricati esistenti, o quello percettivo derivante dal loro rapporto con il paesaggio circostante e fatte salve soluzioni diverse per comprovate esigenze produttive, di sicurezza e igienico-ambientali;
- in caso di edificazione in area di crinale l'inserimento nel contesto deve essere particolarmente approfondito, con riferimento anche alle condizioni di visibilità e di panoramicità protette dal presente RUC;
- i nuovi edifici rurali devono essere ubicati in modo da lasciare significativi coni di visuale libera del paesaggio ove vi siano valori panoramici da conservare;
- deve essere prioritariamente utilizzata la viabilità di accesso esistente, eventualmente soggetta ad adeguamento;
- l'apertura di nuovi percorsi di accesso, gli sbancamenti di terreno, l'abbattimento di alberature, devono essere contenuti al minimo;
- le sistemazioni idraulico-agrarie necessarie devono far parte integrante del progetto;
- qualora la pendenza del terreno lo consenta, sono preferibili soluzioni interrato o in seminterrato, al fine di non alterare sostanzialmente le caratteristiche paesaggistiche del contesto circostante,
- le corti e altri spazi rurali pertinenti organizzati devono essere convenientemente sistemate ed erborate;
- dovranno essere rispettate, in relazione ai materiali utilizzabili ed alle prestazioni energetiche degli edifici, le indicazioni e le prescrizioni fissate dal Regolamento Edilizio.

Annessi agricoli stabili ad uso delle aziende

Per "annessi agricoli stabili ad uso delle aziende", realizzabili solo previa approvazione di programma aziendale, si intendono:

- locali per la promozione, la degustazione, la vendita diretta dei prodotti aziendali;
- locali per la lavorazione saltuaria e la trasformazione dei prodotti aziendali

- i depositi di prodotti, attrezzi o materiali,
- le rimesse per le macchine agricole, i mezzi aziendali etc,
- i ricoveri per animali;
- ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze legate alla conduzione dei fondi agricoli;
- centri aziendali ove si trovano i locali ad uffici, i servizi, e ogni altro locale utile per le persone che svolgono attività lavorativa nelle aziende

Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti non più funzionali, anche con accorpamento di volumetrie, per allocare le funzioni sopra elencate.

Ai sensi dell'art. 41, comma 6, della Lr 1/2005, i nuovi annessi agricoli non possono mutare la destinazione d'uso agricola.

Negli atti d'obbligo di durata decennale previsti dalla Lr 1/2005, limitatamente ai seguenti manufatti (tettoie destinate al ricovero di macchine e attrezzi agricoli realizzate in qualunque materiale, ricovero di paglia e fieno, silos verticali e a trincea, serre fisse sia con strutture in ferro-vetro e ferro-plastica, prefabbricati a qualunque uso siano destinati) deve essere inserito l'impegno da parte del richiedente a rimuovere tali manufatti trascorso un numero di 3 anni qualora non siano più utilizzati a scopo agricolo.

Volumi interrati

Salvo quanto specificatamente ammesso dalle presenti Norme, ove sia consentita la realizzazione di volumi interrati, si devono seguire le 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.

e) la messa in opera di impianti di depressione della tavola d'acqua è consentita esclusivamente per la salvaguardia e la messa in sicurezza di edifici esistenti. La realizzazione di nuova edificazione rurale deve essere accompagnata da opere di mitigazione dell'impatto visivo attraverso opportuni interventi d'impianto di essenze vegetali arboree e arbustive tipiche dell'ambiente.

Serre

Le serre fisse sono sottoposte a permesso di costruire previa presentazione di PAPMAA.

Le serre fisse devono essere localizzate ad una distanza di non meno di m 100 dalla viabilità principale; il loro impatto visivo deve essere mitigato con barriere a verde, non devono avere un'altezza al colmo superiore a m 4,5 ed una superficie coperta non superiore a 800 mq per singola serra e non superiore a mq 2500 di superficie coperta totale per ogni azienda agricola

La realizzazione di serre fisse deve essere accompagnata da opere di mitigazione dell'impatto visivo anche con schermature parziali, realizzate con vegetazione arborea e arbustiva sempreverde autoctona che non pregiudichi il soleggiamento interno.

Le serre con copertura stagionale si considerano "manufatti precari" e sono sottoposte alla procedura prevista dalla legislazione regionale.

Dovranno essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti NTA.

La realizzazione di serre, fisse o stagionali, è sempre vietata in aree a pericolosità idraulica 4.

Art. 35 – Annessi eccedenti le capacità produttive dei fondi

È consentita la realizzazione di nuovi annessi che eccedono le capacità produttive dei fondi, a condizione che siano soddisfatti tutti i seguenti requisiti:

- siano legati alla produzione prevalente dell'azienda;
- assumano una valenza caratterizzante e specifica dell'azienda;
- la loro realizzazione sia riconosciuta nel PAPMAA, che, in tal caso, assume valore di piano attuativo;
- la realizzazione dei nuovi annessi di maggiori dimensioni sia richiesta per l'introduzione di architettura contemporanea nel territorio aperto, correlata al mantenimento dei valori paesistici e ambientali, ma anche sociali ed economici nel territorio comunale.

Le attività per le quali deve essere dimostrata la prevalenza sono:

- allevamento intensivo di bestiame;
- trasformazione, lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o dall'allevamento;
- acquicoltura;
- allevamento di fauna selvatica;
- cinotecnica;
- allevamenti zootecnici minori.

Il PAPMAA contiene rappresentazioni progettuali ed elaborati in forma libera e nella migliore articolazione in quantità e in qualità perché siano chiare e comprensibili le ragioni progettuali e gli effetti attesi, in particolare sul paesaggio, e deve almeno contenere:

- descrizione della situazione attuale dell'azienda;
- descrizione delle risorse ambientali presenti e interessate dall'intervento, con particolare attenzione ai caratteri geo-pedologici ed ambientali (terreno, giacitura, pendenze, esposizione, clima, ecc.), rappresentati tramite rilievo e documentazione fotografica;
- lettura analitica e di scomposizione del paesaggio entro il quale la nuova costruzione va a collocarsi.

L'ammissibilità degli annessi di cui al presente articolo deve risultare necessaria e vincolata alle coltivazioni dei fondi agricoli qualora ne siano sprovvisti, o in quanto quelli già presenti risultino insufficienti, inadeguati o inidonei.

Art. 36 – Manufatti agricoli precari ad uso di tutte le tipologie di aziende agricole di cui all'articolo 41, comma 8 della Lr 1/2005

Per manufatti precari ad uso delle aziende agricole si intendono strutture utilizzabili per il rimessaggio di prodotti, attrezzi e macchinari agricoli in forma precaria o non riconducibile a manufatto, quali, a titolo esemplificativo, tettoie destinate al ricovero di macchine e attrezzi agricoli, ricovero di paglia e fieno, silos verticali e a trincea, anche se eccedenti le capacità produttive del fondo ovvero riferiti a fondi aventi superfici inferiori ai minimi di cui all'art. 2 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III (Il territorio rurale), della Lr 1/2005, approvato con DPGR 9/2/07, solo se realizzati in struttura precaria.

L'installazione di tali manufatti precari, comunque necessari per lo svolgimento dell'attività agricola, è consentita a condizione che non esistano costruzioni stabili o precarie utilizzabili allo stesso scopo ed a condizione che le eventuali consistenze abusive esistenti vengano preventivamente rimosse.

Tali manufatti dovranno essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri coerenti al contesto, semplicemente appoggiati a terra o, eventualmente, ancorati al suolo senza opere di fondazione, a condizione che le opere di ancoraggio non comportino alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi.

La realizzazione è consentita tramite comunicazione al Comune, nella quale dovranno essere specificate, oltre a quanto previsto dalla specifica normativa di settore, il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto comunque non superiore a due anni dalla data di installazione. Tale termine è rinnovabile previa presentazione di documentazione che dimostri la sussistenza della necessità aziendale. In mancanza di richiesta di rinnovo è fatto obbligo di demolire l'annesso.

La collocazione temporanea di tini in acciaio o contenitori in vetroresina ed in altro materiale all'esterno dei fabbricati rurali è consentita previa comunicazione al Sindaco. La loro permanenza è consentita per un periodo non superiore a 18 mesi.

Art. 37 - Manufatti agricoli precari in forma di piccoli annessi per pratiche agricole amatoriali e per autoconsumo ai sensi dell'art. 41 comma 5 della LR1/2005

Senza la presentazione del PAPMAA, al fine di mantenere in buono stato il territorio rurale, grazie all'attività agricola da parte anche da chi la svolge a livello amatoriale, per hobby e tempo libero, o per autoconsumo e per le aziende non agricole o definite impropriamente 'aziende', è consentita la realizzazione di 'piccoli annessi' (depositi per attrezzi agricoli), purché sia dimostrata l'inesistenza di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario o condonato, e l'appezzamento abbia superficie almeno di mq. 3.000.

Nel caso che detta superficie minima sia raggiunta con l'apporto dell'area di un appezzamento di altra proprietà, questo apporto può avvenire a condizione che la proprietà dell'appezzamento cedente rinunci espressamente al diritto di edificabilità per l'appezzamento stesso per il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto.

Non è ammesso più di un annesso per appezzamento.

L'annesso sarà collocato preferibilmente lungo un confine dell'appezzamento per favorire l'accorpamento di due annessi confinanti.

Gli annessi devono avere superficie utile non superiore a mq. 15 e devono essere realizzati con struttura in legno secondo la tipologia e le modalità costruttive eventualmente dettagliate nel Regolamento Edilizio; l'altezza media dei manufatti non potrà superare i ml 2.20; il piano di calpestio non potrà essere posto ad un'altezza superiore di cm 30 rispetto al piano di campagna.

Sono vietati volumi interrati, servizi igienici e volumi tecnici.

L'installazione dei manufatti di cui al presente articolo non può comportare alcuna modifica permanente allo stato dei luoghi, all'orografia e alla morfologia dei terreni, né comportare sbancamenti o altri interventi di impatto ambientale; pertanto i piccoli annessi devono essere semplicemente appoggiati al suolo senza la formazione di sottofondazione per pavimenti e non deve essere presente alcuna opera di fondazione continua in muratura. Sono consentiti, ove indispensabili, limitati e modesti sistemi di spianamento per la posa. L'ancoraggio deve essere facilmente rimovibile.

Il carattere temporaneo e di servizio alle attività di autoconsumo dei piccoli annessi è stabilito nella documentazione da presentare al Comune, dove deve essere precisato l'impegno del richiedente alla rimozione del manufatto e al ripristino dei luoghi. Nella comunicazione si deve indicare ed individuare l'area coltivata con apposito elaborato allegato.

L'installazione degli annessi di cui al presente articolo non dà luogo a diritti edificatori per un loro possibile riuso a fini diversi. Essi non sono computabili per un eventuale futuro recupero, pertanto la loro realizzazione non dà luogo a volumetria o superficie recuperabile.

Gli annessi di cui al presente articolo costituiscono intervento "una tantum" per i fondi per autoconsumo e non sono sommabili a volumi preesistenti, costruiti con la disciplina vigente, o derivati da opere oggetto di condono, sanatoria o altri procedimenti. Nel caso in cui i volumi preesistenti risultino di dimensioni inferiori a quelle consentite dal presente articolo è comunque consentito il raggiungimento della dimensione massima ammissibile, nelle forme ed alle condizioni sopra definite, ed a condizione che gli interventi risultino migliorativi della situazione preesistente ed assicurino un adeguato inserimento nel contesto.

La costruzione è subordinata al rilascio del permesso a costruire previo atto unilaterale d'obbligo.

Gli interventi comportano un inderogabile vincolo di destinazione d'uso rurale.

Sono vietati usi abitativo, ricreativo, artigianale e commerciale dei piccoli annessi, sia pure temporaneo o saltuario.

E' vietato alienare separatamente gli edifici e le superfici fondiari di pertinenza.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione dei piccoli annessi già esistenti così da poterli destinare a deposito attrezzi e dei materiali agricoli, possibilmente accorpandoli in un'unica struttura all'interno del fondo.

Tutti gli interventi disciplinati dal presente articolo sono subordinati all'esistenza dell'unità fondiaria prevista dal precedente primo comma, alla data di adozione del presente RUC, da dimostrarsi al momento della richiesta del titolo abilitativo con la presentazione dell'atto notarile, di certificato storico catastale o di autocertificazione redatta nei modi di legge.

Dovranno comunque essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti Norme.

Sono fatti salvi manufatti assimilabili ai piccoli annessi definiti dal presente articolo, legittimamente esistenti, per i quali vale quanto di seguito disposto:

- se di dimensioni maggiori di quelle stabilite al presente articolo, essi sono oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre alla sostituzione di materiali per adeguamento alle condizioni stabilite dal presente articolo;
- se di dimensioni minori di quelle stabilite al presente articolo, essi possono essere demoliti e ricostruiti, o ampliati con modalità che permettano la realizzazione di un manufatto coerente agli obiettivi di qualità formale e funzionale dettati dalle presenti Norme, per raggiungere i parametri stabiliti dal presente articolo.

Non è richiesta la relazione di fattibilità geologica, ma è sufficiente la relazione di un tecnico abilitato che ne attesti la stabilità.

I manufatti di cui al presente articolo sono vietati nelle aree disciplinate nel Capo III del Titolo II delle presenti Norme, in quanto soggette a specifica tutela paesaggistica nonché nelle UTOE 2, 4, 6, 7, 8 per la prevalenza che in esse rivestono i caratteri di naturalità (UTOE 2 di Santo Stefano, 4 di Collegalli e Barbiaccia, 8 delle Argille Meridionali), le destinazioni funzionali specifiche (UTOE 6 della Cava di Montignoso, UTOE 7 del Parco dell'Aglione).

Art. 38 - Manufatti per il ricovero degli animali da cortile o domestici di cui all'articolo 41, comma 5 della L.R. 1/2005

La realizzazione di manufatti destinati al ricovero di animali da cortile, domestici, per utilizzazione familiare è ammissibile solo qualora sui fondi interessati non siano già presenti strutture o fabbricati utilizzabili per tale scopo.

Tali manufatti possono essere adibiti a deposito, protezione o ricovero di animali, eventualmente connessi alla stagione venatoria, nonché alla protezione di fondi o all'allevamento a fini di autoconsumo.

I suddetti manufatti devono essere realizzati prioritariamente nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti o nelle aree contermini degli annessi agricoli; è altresì ammessa la loro realizzazione, in assenza di edifici principali (abitazioni o annessi) dei quali possano essere considerati pertinenza, dove non escluso dal presente RUC.

I manufatti per il ricovero di animali domestici e da cortile non possono superare una superficie complessiva di 15 mq. e l'altezza di ml 1.50 ed essere realizzati secondo le modalità e le caratteristiche definite dal Regolamento Edilizio o da altri appositi Regolamenti.

Non è richiesta la relazione di fattibilità geologica, ma è sufficiente la relazione di un tecnico abilitato che ne attesti la stabilità.

Il titolo abilitativo richiesto è la SCIA.

Art. 39 - Recinti, tettoie e scuderie per cavalli

E' ammessa la costruzione di recinti per cavalli, relative tettoie e scuderie, se realizzati in strutture precarie in legno anche in aziende agricole aventi superfici inferiori ai minimi di cui all'art. 2 del Regolamento approvato con DPGR 9/2/07 nei limiti di Sc=20

mq/ha complessivamente per tettoie, scuderie e altri annessi di servizio, fino a un massimo di Sc=200 mq.

L'altezza massima interna di dette strutture è di ml. 3,00 nel punto più basso, con pendenze di falda non superiore al 30%.

Il permesso avrà durata non superiore a dieci anni, sarà rilasciato, previa presentazione di atto unilaterale d'obbligo dal quale risulti l'impegno alla completa rimozione dei manufatti alla scadenza e potrà essere rinnovato previa dimostrazione di documentazione che dimostri la sussistenza della necessità aziendale.

Tettoie, scuderie e altri annessi di servizio destinati all'allevamento equino realizzati con strutture non precarie sono ammissibili solo nel rispetto dei minimi culturali previsti all'art. 2 del Regolamento regionale già citato previa presentazione di PAPMAA.

Dovranno comunque essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti Norme.

Art. 40 - Manufatti funzionali all'escursionismo di cui all'articolo 41, comma 5 della L.R. 1/2005

E' ammessa, per i titolari di aziende agricole, di attività turistico ricettive e per i soggetti pubblici, la realizzazione di manufatti in legno della dimensione massima di mq. 20 da adibire a ricovero di biciclette per attività di noleggio ed escursionismo, secondo le modalità e le caratteristiche definite dal Regolamento Edilizio o da altro Regolamento.

Le aziende agricole, le attività turistico ricettive nonché la Pubblica Amministrazione possono affidare in qualunque momento la gestione dell'attività di noleggio a soggetti terzi.

I manufatti non costituiscono diritti edificatori altrimenti utilizzabili.

La costruzione di tali manufatti non è condizionata all'approvazione del programma aziendale ed è comunque subordinata alla sottoscrizione di un impegno apposito alla rimozione delle strutture in caso di cessazione di questo tipo di attività.

Il titolo abilitativo richiesto è la SCIA.

Manufatti esistenti possono essere adibiti agli usi di cui al presente articolo.

Art. 41 - Recinzioni

Sono ammesse recinzioni:

- per le coltivazioni florovivaistiche e le attività di allevamento;
- per la protezione e l'integrità dei raccolti o di specifiche produzioni;
- per la produzione e cattura della fauna selvatica;
- per la sicurezza di cose e persone ove siano svolte attività ammesse dalle presenti Norme, limitatamente alle pertinenze degli edifici, risultanti come tali dai documenti catastali dell'immobile o degli immobili di riferimento;
- per la protezione e l'allevamento di animali domestici o da cortile;
- per la sicurezza e la protezione di impianti tecnologici sia pubblici che privati;
- per piccole superfici poste in continuità con l'edificato per la necessità di proteggere allevamenti avicunicoli a carattere familiare;

- dei resedi degli edifici e delle relative aree di pertinenza (con altezza massima di ml. 1,50 fuori terra) con rete metallica mascherata con siepe realizzata con specie della macchia locale, senza cordonato visibile in muratura.

Sono vietate:

- recinzioni di qualsiasi tipo che possano interrompere la viabilità anche a carattere poderale o interpoderale, i percorsi, le strade vicinali, le strade campestri, i sentieri esistenti e i corridoi biotici;
- recinzioni di terreni agricoli o forestali utilizzati per altre finalità produttive;
- recinzioni di spazi che non costituiscono “area di pertinenza”;
- recinzioni ex novo di ville ed edifici di rilevante valore e delle relative aree di pertinenza, ove sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione e di restauro delle recinzioni originarie;
- recinzioni per piccoli fondi privi di fabbricati, nonché per usi ortivi e per le pratiche amatoriali, ove sono ammesse delimitazioni con specie arboree arbustive;
- muri di altezza superiore a 50 cm.

E' ammessa la recinzione dei fondi con siepi realizzate con specie della macchia locale.

Sono vietate le recinzioni realizzate con rete metallica, filo spinato o simili, ad eccezione dei casi previsti ai seguenti commi, fatto salvo quanto previsto dalle vigenti norme sui fondi chiusi.

La recinzione con filo spinato o filo elettrico è consentita nei casi in cui sia indispensabile per allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi o come protezione da ungulati.

La recinzione con pali in legno o in metallo e con rete metallica zincata o plastificata è consentita nei casi in cui sia indispensabile per allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi; l'altezza massima consentita è di ml. 1,50 fuori terra senza cordonato visibile in muratura e mascherata con siepe della macchia locale.

In relazione a particolari esigenze e previa presentazione di specifica documentazione che ne attesti la necessità (numero capi bestiame, estensione dell'area in rapporto al numero dei capi, provvisorietà temporale, ecc.), possono essere autorizzate anche recinzioni di tipo diverso da quelle sopra indicate. In ogni caso le recinzioni di tipo diverso dovranno prevedere il rivestimento con siepe di macchia locale. La tipologia di dette recinzioni e la loro durata temporale dovranno essere regolate da apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale che preveda precisi impegni con il Comune e la demolizione della stessa con la eliminazione dell'allevamento.

Non è ammessa paloneria in cemento.

Le recinzioni in muratura sono consentite solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti.

Il disegno dei cancelli d'ingresso deve essere improntato a grande semplicità.

Lungo la viabilità pubblica e lungo le strade vicinali di uso pubblico le recinzioni dovranno essere arretrate non meno di m. 3 dal confine stradale, salvo maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.

Non è consentita la recinzione di terreni agricoli o forestali utilizzati per altre finalità produttive e comunque di quelli che non costituiscono “area di pertinenza edilizia” ai sensi delle norme del presente RUC.

Sono comunque fatte salve le recinzioni ad uso di aziende faunistico-venatorie, nonché i "fondi chiusi". I suddetti fondi potranno essere recintati con rete metalliche a maglia sciolta sorrette da pali in legno di altezza non superiore a ml. 1,80.

Art. 42 - Interventi di miglioramento agricolo-ambientale

In aziende con aree di pertinenza superiore ad 1 ettaro, sia l'eventuale PAPMAA sia l'atto abilitativo presentato devono contenere l'individuazione degli interventi di miglioramento ambientale e la specifica dei seguenti dati:

- 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 descrizione della loro consistenza e del loro stato di conservazione, con i contenuti prescritti dal Regolamento Edilizio.

Gli interventi di miglioramento agricolo-ambientale contenuti nei PAPMAA devono prevedere il ripristino dei caratteri di ruralità conservazione e tutela degli assetti agrari tradizionali attraverso i seguenti interventi:

- realizzazione di formazioni lineari mediante l'uso di specie vegetali autoctone per il ricongiungimento e rinfoltimento dei corridoi biotici e con valenza paesistica;
- restauro delle formazioni lineari esistenti (viali di accesso al ville e poderi, siepi e formazioni arboree lineari di confine, frangivento, formazioni di ripa e di golena, alberature lungo la viabilità campestre);
- restauro delle opere di regimazione idraulica superficiale tradizionale (rete scolante, terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali);
- mantenimento e ripristino della viabilità campestre e interpodereale;
- ricontestualizzazione delle sistemazioni esterne;
- stabilizzazione delle formazioni calanchive mediante la rinaturalizzazione con adeguate specie pioniere.

Gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti a fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora, ivi comprese le alberature monumentali così come disposto con apposita legge regionale, la vegetazione di interesse ambientale, come ad esempio la vegetazione ripariale o le alberate, non possono essere considerati interventi di miglioramento agricolo- ambientale.

Oltre gli interventi obbligatori previsti per la difesa idrogeologica, per la prevenzione degli incendi, per la tutela della flora e della fauna, non possono essere dichiarate opere di sistemazione ambientale, ai fini di cui all'art. 45 della Lr 1/2005 e relativo regolamento di attuazione, tutti gli interventi privi di un indubbio carattere di pubblico interesse.

Pertanto l'ordinaria manutenzione ambientale e le normali pratiche agricole non possono essere considerate interventi di miglioramento.

Possono essere considerate opere di miglioramento agricolo- ambientale quelle opere volte a:

- ripristinare aree degradate, ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o mal utilizzo dei suoli, privilegiando la rimessa a coltura e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali;
- recuperare tabernacoli, edicole, piccoli edifici religiosi, elementi di raccolta delle acque o altro elemento di valore storico, architettonico o culturale presenti all'interno dell'area di pertinenza di un edificio o complesso edilizio o all'interno delle proprietà di un'azienda agricola.

Fatti salvi gli interventi di ordinaria manutenzione (potature, diradamenti, cure fitosanitarie), sono consentiti l'abbattimento di alberi o la distruzione di formazioni vegetali lineari (alberature, siepi, formazioni di ripa) spontanee o artificiali solo se nell'assetto finale dei luoghi oggetto di intervento si prevede la ricostituzione delle formazioni vegetali abbattute. Tale ricostituzione deve rispettare la tipologia degli assetti preesistenti e utilizzare specie vegetali autoctone in misura (numero di piante) uguale o maggiore rispetto alla situazione precedente l'intervento.

Gli interventi programmati tramite PAPMAA si realizzano nel rispetto degli obblighi assunti nella convenzione o atto unilaterale d'obbligo che accompagna il programma medesimo. In tali obblighi, ove sono descritti e motivati gli interventi di sistemazione ambientale, sono compresi comunque:

- l'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dai piani territoriali di coordinamento delle province o, in mancanza, dalla legislazione e regolamentazione regionale vigente in materia;
- il non mutamento della destinazione agricola dei nuovi edifici e manufatti;
- il non mutamento della destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo, per almeno venti anni dalla loro ultimazione;
- gli interventi di miglioramento di cui al presente articolo.

Art. 43 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale - P.A.P.M.A.A.

Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale – di seguito denominato programma aziendale o PAPMAA– contiene la previsione degli interventi per l'aumento delle capacità produttive del territorio aperto secondo compatibilità paesistiche e ambientali.

In esso sono specificati gli obiettivi economici e strutturali che si intendono conseguire, è descritta la situazione attuale e sono definiti gli interventi agronomici, quelli ambientali e quelli edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione.

La programmazione di nuova edificazione agricola è subordinata alla verifica delle possibilità di utilizzare il patrimonio edilizio agricolo esistente nell'unità poderale o nella proprietà aziendale.

I contenuti del programma aziendale sono definiti da legislazione e regolamentazione vigente in materia.

Nel programma aziendale sono comunque contenuti:

- la verifica della conformità con le disposizioni urbanistiche e regolamentari comunali;

- specifici elaborati riferiti agli interventi di tutela e di sistemazione ambientale e paesaggistica, tali da configurarsi come un “progetto di paesaggio”, che permetta di valutare lo stato iniziale e quello successivo alla realizzazione degli interventi, sì da evitare di ricorrere a misure di mitigazione in fase di progettazione edilizia.

E' demandata al Regolamento Edilizio, in attuazione del presente RUC e della normativa vigente in materia, l'elencazione degli elaborati minimi che obbligatoriamente debbono costituire il PAPMAA.

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

Qualora siano previsti interventi per la realizzazione di nuova edificazione per un volume superiore a 1.200 mc., il PAPMAA ha valore di Piano Urbanistico Attuativo.

In tal caso, al fine di descrivere la localizzazione e l'inserimento degli interventi nel territorio, dimostrando la compatibilità di tipo paesaggistico-ambientale e fornendo le garanzie per la conservazione degli aspetti architettonici degli edifici di valore eventualmente esistenti, il Piano deve essere corredato degli ulteriori elaborati di dettaglio previsti dal presente RUC.

Aziende sovracomunali e relativi P.A.P.M.A.A.

Il PAPMAA descrive la situazione attuale e gli edifici esistenti in riferimento all'intero ambito aziendale anche se sovracomunale.

Nel calcolo delle superfici fondiari minime devono essere computate le superfici aziendali anche se localizzate nei territori di più Comuni contigui.

Il programma aziendale deve essere presentato, con identici elaborati, in ciascuno dei Comuni ove si intendano realizzare gli interventi.

Il PAPMAA 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. 44 - Interventi per i quali non è necessario il P.A.P.M.A.A

Sono sempre ammessi senza preventivo PAPMAA interventi utili alla manutenzione delle componenti del territorio aperto, per le quali il Regolamento edilizio comunale potrà disporre semplificazioni procedurali, e nelle quali sono comprese opere necessarie per apertura e/o manutenzione straordinaria di viabilità rurale, riorganizzazione vigneti/oliveti, strade temporanee o permanenti di carattere forestale, piccole opere di sistemazione e regimazione idraulico-agraria e idraulico-forestale, e opere similari.

Fermo restando quanto specificato in relazione alla classificazione del patrimonio edilizio, e purché non sia variata la destinazione agricola degli edifici o manufatti ai quali si applicano, non è obbligatoria la preventiva approvazione del programma aziendale per gli interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie né di unità abitative e senza incremento del numero dei piani;
- ristrutturazione edilizia per ampliamenti una tantum fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo di 300 metri cubi o del 10% del volume esistente per gli annessi agricoli, così come disposto dall'art. 43

della Lr 1/2005.

Art. 45 - Interventi ammessi nelle aree di pertinenza agricola in caso di deruralizzazione

Le opere di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza agricola di edifici oggetto di deruralizzazione devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti e del paesaggio.

Ai fini di quanto sopra, nelle aree di pertinenza, pur essendo ammesse attività di orticoltura, giardinaggio, percorsi pedonali e carrabili, piantumazioni e alberature di corredo, ricoveri per automobili sistemati con pergolati e simili, è fatto divieto che tali sistemazioni e opere, ivi comprese le recinzioni, abbiano caratteri urbani, tali da configurare "giardini di tipo urbano" e comportare, di conseguenza, la perdita degli spazi pertinenziali unitari ai complessi ed edifici che devono mantenere i caratteri di appartenenza al territorio rurale e aperto.

Tale divieto vale anche per la delimitazione degli spazi esterni pertinenziali di unità abitative ottenute tramite cambio di destinazione d'uso e frazionamento di edifici esistenti.

Le pavimentazioni sia degli spazi privati che comuni o di uso pubblico devono essere tra loro coordinate nell'aspetto esteriore; in presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è vietato il frazionamento fisico attraverso recinzioni.

Nelle nuove sistemazioni, tutte le pavimentazioni devono avere carattere di permeabilità ad eccezione dei camminamenti perimetrali all'esterno degli edifici; le pavimentazioni dovranno comunque essere contenute allo stretto necessario per la fruizione del complesso immobiliare; nei piazzali e negli spazi di pertinenza degli edifici le soluzioni proposte devono garantire l'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque e si devono utilizzare materiali consoni al contesto paesaggistico e ambientale; le strade di accesso, vicoli, passaggi e camminamenti pedonali, spazi liberi devono essere pavimentati con materiali tradizionali con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi estranei all'ambiente rurale; nella realizzazione degli impianti di illuminazione degli spazi scoperti deve essere mantenuta la qualità dell'insediamento e del paesaggio circostante, e delle relative percezioni, anche notturne, ferme restando i requisiti di accessibilità e sicurezza, mediante la messa in opera di pali di altezza adeguata, opportunamente schermati e orientati verso il basso; i cavi della rete elettrica e telefonica e qualsiasi altro tipo di conduttura devono essere interrati e non devono comparire sulle facciate, ne devono attraversare altre aie, giardini, cortili e strade.

Nei casi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con mutamento della destinazioni d'uso è prescritta la costruzione di cisterne interrate per la raccolta di acque meteoriche.

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

Nelle pertinenze agricole devono essere tutelate, se presenti, le colture arboree, le alberature isolate o in filari, le macchie di campo, le siepi frangivento e le coperture forestali.

L'eventuale introduzione di nuove specie vegetali, e in particolare arboree, deve tenere conto delle relazioni paesaggistiche presenti, dimostrando la propria coerenza al sistema ecologico - ambientale.

Per quanto fin qui stabilito, il progetto deve essere corredato da idonee analisi paesaggistiche, in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti, gli elementi ecologico-ambientali, funzionali, le caratteristiche storiche, visive e percettive, che dipendono direttamente dal contenuto e dal disegno delle aree libere.

Sulla pertinenza agricola, così definita dalle presenti norme, oltre al vincolo di inedificabilità, grava anche l'inefficacia dei parametri di superficie ai fini edificatori di cui all'art. 41 della Lr 1/2005, per un periodo di dieci anni.

Tali vincoli permangono anche a seguito di successivi trasferimenti parziali o totali della proprietà, o dell'uso di essa, a qualsiasi titolo effettuati.

Gli atti di compravendita stipulati posteriormente ad interventi di deruralizzazione devono riportare i vincoli che gravano sulle pertinenze ovvero devono dare atto che le aree oggetto di compravendita non sono state interessate da interventi di deruralizzazione in data posteriore alla data di adozione del presente RUC.

Qualora non risulti esistente alcun atto d'obbligo sottoscritto, per pertinenza si intende l'intera proprietà.

Le dimensioni delle aree di pertinenza, per i fondi agricoli che non raggiungono i parametri previsti dall'art. 41 della Lr 1/2005 e dal relativo regolamento di attuazione, che pertanto non possiedono i requisiti per la presentazione del PAPMAA, sono pari all'intera superficie aziendale ad eccezione delle deruralizzazioni parziali.

Non vi possono essere previste nuove opere edilizie di alcun genere, salvo quanto necessario al ripristino e miglioramento di manufatti e fabbricati esistenti; a meno che non sia dimostrata la carenza di manufatti e annessi per il ricovero dei mezzi necessari alle pratiche agricole, di forestazione e manutentive.

In tale evenienza, è ammesso un manufatto per ogni complesso edilizio, con caratteristiche analoghe ai manufatti precari, dimensionato per il tipo di mezzi necessari e comunque di superficie massima di mq. 25 e privo di servizi igienici. Detto manufatto non costituisce volumetria recuperabile, è vincolato all'uso di servizio al fondo, non è ammesso nelle aree boscate e nelle aree a protezione speciale (invarianti strutturali e beni paesaggistici soggetti a particolare tutela in base alle presenti Norme).

Le opere di sistemazione ambientale, il cui costo può essere detratto dalla somma dovuta per gli oneri di urbanizzazione, non coincidono necessariamente con l'elenco delle risorse ambientali che accompagna, quando presente, il programma aziendale.

Oltre gli interventi obbligatori previsti per la difesa idrogeologica, per la prevenzione degli incendi, per la tutela della flora e della fauna, non possono essere dichiarate opere di sistemazione ambientale, ai fini di cui all'art. 45 della Lr 1/2005 e relativo regolamento di attuazione, tutti gli interventi privi di un indubbio carattere di pubblico interesse.

Possono essere considerate opere di sistemazione ambientale quelle opere volte a:

- garantire la sistemazione idraulico-agraria del fondo e della viabilità minore pubblica e di uso pubblico;
- tutelare e mantenere in vita le alberature monumentali così come disposto con apposita legge regionale;
- tutelare e mantenere in vita la vegetazione di interesse ambientale individuata dallo strumento urbanistico vigente;
- mantenere e ripristinare i terrazzamenti e ciglionamenti collinari storici;

- ripristinare aree degradate, ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o mal utilizzo dei suoli, privilegiando la rimessa a coltura.

Anche in assenza del programma aziendale il richiedente deve presentare, unitamente al progetto per il cambio d'uso, l'elenco delle risorse ambientali e le opere di sistemazione ambientale che intende realizzare, ovvero dovrà dichiarare l'assenza di risorse ambientali e di opere di sistemazione ambientale. In quest'ultimo caso il richiedente dovrà corrispondere per intero gli oneri di cui all'art. 45 della Lr 1/2005 e pertanto non si darà luogo alla sottoscrizione di convenzione e/o di atto d'obbligo unilaterale, tranne che per le pertinenze superiori all'ettaro per le quali valgono le disposizioni dettate per le pertinenze di fabbricati con destinazione d'uso non agricola o deruralizzati.

Art. 46 - Interventi di deruralizzazione di fabbricati agricoli a seguito di P.A.P.M.A.A.

Le aziende agricole che, nel programma aziendale, redatto ai fini della deruralizzazione di un fabbricato agricolo, mantengono in produzione superfici fondiarie minime superiori a quelle previste dalla normativa vigente (art 43, comma 4 lettera b, della Lr 1/2005), devono prevedere con esattezza la superficie destinata a pertinenza dell'edificio stesso.

Nel caso di deruralizzazione parziale in cui non si provveda ad assegnare alcuna pertinenza, il richiedente dovrà dimostrare, con atto formale, le modalità con le quali verrà garantita l'utilizzazione della porzione di fabbricato deruralizzato.

Art. 47 - Interventi di deruralizzazione di fabbricati agricoli in assenza di P.A.P.M.A.A. con pertinenza superiore all'ettaro (art. 45 c.2)

Il richiedente deve presentare, unitamente al progetto per il cambio d'uso, l'elenco delle risorse ambientali e le opere di sistemazione ambientale che intende realizzare, ovvero dovrà dichiarare l'assenza di risorse ambientali e di opere di sistemazione ambientale.

In caso di assenza di risorse ambientali e di opere di sistemazione ambientale, il richiedente dovrà corrispondere per intero gli oneri di cui all'art. 45 della Lr 1/2005.

L'intervento di mutamento della destinazione d'uso è subordinato, in ogni caso, alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo. Nell'atto d'obbligo, oltre alla specificazione delle opere di sistemazione ambientale, devono essere individuati la pertinenza dell'edificio deruralizzato ed i relativi vincoli di inedificabilità e di inefficacia.

I fabbricati oggetto di deruralizzazione, o che comunque vengono destinati a residenza, debbono mantenere una porzione rurale dell'edificio, da asservire mediante l'atto d'obbligo sopra citato alla gestione della pertinenza agricola, pari a quanto previsto dal PTCP e comunque non inferiore a 25 metri quadri.

Art. 48 - Interventi di deruralizzazione di fabbricati agricoli in assenza di P.A.P.M.A.A. con pertinenza inferiore all'ettaro (art. 45 c.3)

Il richiedente dovrà corrispondere per intero gli oneri di cui all'art. 45 della Lr 1/2005 e pertanto non si darà luogo alla sottoscrizione di convenzione e/o di atto d'obbligo unilaterale.

Art. 49 - Modifica degli assetti proprietari e definizione delle aree pertinenziali

Ove il frazionamento proceda da apposito PAPMAA, preordinato o meno ad atti di trasferimento immobiliare ed accompagnato o meno dal cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti, la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo che fa parte integrante del PAPMAA contiene apposite prescrizioni per garantire l'indissolubilità, per un minimo di 10 anni, delle relazioni fisiche, formali, funzionali e commerciali tra gli edifici o complessi edilizi e le aree di pertinenza edilizia e agricola come sopra definite.

Ove il trasferimento dei fondi sia operato senza PAPMAA, sui terreni risultanti è vietata la realizzazione di nuovi edifici per i dieci anni successivi al frazionamento, come attestato dall'avvenuto trasferimento.

Fanno eccezione al divieto di frazionamento le deroghe previste dalla normativa regionale vigente in materia.

Art. 50 - Aziende agricole speciali

Sono definite "speciali" quelle Aziende agricole nelle quali l'attività agricola è associata o funge da supporto inscindibile ad attività collaterali di studio e ricerca, di culto, di recupero e cura della disabilità, di cura ed accoglienza della fauna, di educazione alle relazioni tra uomini ed animali.

Per le finalità di cui al presente articolo è consentita la realizzazione, in deroga ai parametri del PTC, di manufatti, anche a carattere temporaneo, commisurati alle esigenze derivanti dalle attività richiamate in precedenza nel presente articolo. La realizzazione di detti manufatti non dà luogo a diritti edificatori per un loro possibile riuso a fini diversi.

Le possibilità offerte dal presente articolo devono intendersi derogatorie rispetto a quanto stabilito per gli immobili censiti e normati negli elenchi fatti salvi dalle presenti Norme esclusivamente per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse.

Restano pertanto ferme le prescrizioni relative alle categorie di intervento riferite ai singoli edifici, in quanto riferite alle loro caratteristiche estetico-architettoniche, alla gestione delle aree pertinenziali ed al corretto inserimento dei manufatti nelle aree agricole.

In qualunque momento possono essere proposte all'Amministrazione comunale Aziende agricole speciali, tramite apposito PAPMAA, purché siano soddisfatti i seguenti requisiti:

- siano destinate a funzioni agricole e funzioni specialistiche siano integrate;
- siano destinate a funzioni specialistiche si intendono attività culturali, di studio e di ricerca, per la formazione, per la diffusione della conoscenza della storia agraria e del paesaggio, fattorie didattiche per l'insegnamento e la pratica di forme di vita e di lavoro dedicate alla coltivazione agricola e allo studio della natura e dell'ambiente, di promozione agroalimentare, di educazione al gusto, di tutela e recupero della fauna selvatica e degli animali in genere;
- siano destinate a funzioni di interesse collettivo, sociali e assistenziali, per il culto, alle quali può essere associata la residenza non commerciabile autonomamente, per l'accoglienza permanente o temporanea dei soggetti proprietari, dei gestori e degli ospiti;
- sia garantita la permanenza di segni e valori strutturali del paesaggio eventualmente esistenti, quali manufatti e opere agrarie, religiose, archeologiche, viabilità storica, trame agrarie storicamente consolidate;

- sia garantita la tutela delle invariante strutturali eventualmente esistenti come definite dal presente RUC;
- sia garantito il mantenimento delle pratiche agricole e siano effettuate, per i terreni non destinati all'agricoltura, le opere necessarie a garantire analogo livello di conservazione del paesaggio storicamente consolidato.

Sono ammesse strutture destinate alla prima infanzia, quali gli “agrinido e gli agriasilo”, all'interno delle aziende agricole, nelle quali il rapporto con la natura ed il contatto con gli animali porta a sviluppare le capacità cognitive dei bambini.

I titolari di Aziende agricole speciali sono tenuti all'obbligo di comunicare all'Amministrazione comunale il trasferimento, totale, della proprietà dei beni ricadenti all'interno dell'Azienda ai fini della verifica della loro utilizzazione per le finalità ammesse dal presente articolo.

Art. 51 - Produzione di energia da fonti rinnovabili

Oltre a quanto già disposto nel precedente art. 21 delle presenti Norme, si detta quanto segue.

Al fine di favorire ed incentivare la produzione di energia da fonti rinnovabili, è sempre ammessa la realizzazione di manufatti destinati all'alloggiamento di macchinari o allo stoccaggio delle materie prime utilizzate per la produzione di energia per una volumetria massima pari al 5% del volume degli edifici rurali esistenti.

E' ammessa una volumetria maggiore di quella consentita dal comma precedente, comunque non superiore a 2.000 mc., a condizione di adeguata dimostrazione di concorrere a tutti gli obiettivi del presente RUC riferiti tanto alla produzione di energie da fonti rinnovabili quanto alla conservazione dei valori del territorio aperto. In tal caso, il PAPMAA assume valore di Piano Attuativo.

La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo è subordinata:

- alla dimostrazione della effettiva necessità di tali volumetrie, attraverso la presentazione di specifica relazione ed elaborati con i quali siano descritte le metodologie di produzione di energia da fonti rinnovabili e la completa utilizzazione per tali finalità dei manufatti richiesti;
- al corretto inserimento nel contesto del o dei manufatti, avendo riguardo alla loro visibilità da punti di vista significativi, alla contestuale realizzazione di opere di mitigazione, alla presenza di edifici di pregio paesaggistico o classificati di rilevante valore o valore medio;
- alla realizzazione dei manufatti con materiali leggeri e comunque facilmente rimovibili al termine dell'utilizzo;
- all'impegno prestato dal proprietario, assistito da garanzia fidejussoria, di effettuare la rimozione del manufatto al termine dell'utilizzo.

L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è comunque soggetta al rispetto delle disposizioni normative e regolamentari, di livello nazionale e regionale, vigenti in materia.

Art. 52 – Attività agrituristica

L'attività agrituristica si svolge secondo le normative vigenti in materia.

L'utilizzazione a fini agrituristici di annessi agricoli, ferme restando le norme che disciplinano l'esecuzione degli interventi edilizi in rapporto al valore attribuito agli immobili nonché le altre limitazioni normative, è consentita a condizione che sia dimostrata la permanenza di una adeguata dotazione di spazi per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo ed alla conservazione o trasformazione dei prodotti.

Non è ammessa la realizzazione dei manufatti di cui all'art. 36 delle presenti Norme, in conseguenza dell'utilizzazione di annessi a fini agrituristici.

E' consentito il superamento dei limiti di ospitalità fissati dalla legislazione regionale vigente.

Non è consentita la ristrutturazione di un fabbricato rurale a fini agrituristici che comporti la realizzazione di unità abitative di superficie inferiore ai 45 mq (Su).

La media della superficie utile delle unità abitative dovrà essere comunque non inferiore a mq. 60

Sono consentiti interventi di ristrutturazione su fabbricati rurali che già in origine abbiano una superficie non superiore a 60 mq., a condizione che non si realizzi più di una unità abitativa, comunque non inferiore a 45 mq.

E' consentita la realizzazione di piscine scoperte o coperte e di altre sistemazioni pertinenziali per pratiche sportive all'aria aperta a supporto dell'accoglienza, all'interno di aziende ed esclusivamente nelle immediate vicinanze delle strutture destinate all'agriturismo, sì che non sia necessario realizzare alcun manufatto di servizio, potendosi utilizzare a tali fini le strutture suddette.

Si devono rispettare le condizioni per la realizzazione dettate dall'art. 56 delle presenti Norme.

La possibilità di realizzazione di agricampeggi è consentita alle seguenti condizioni:

- i servizi di supporto all'ospitalità in spazi aperti (servizi igienici, servizi di lavanderia, servizi per il lavaggio delle stoviglie, e simili) siano reperiti all'interno degli edifici esistenti;
- gli interventi di realizzazione degli impianti di corredo assicurino un ottimo grado di inserimento nel contesto;
- non interessino le aree di pertinenza né presentino interferenza visiva con edifici classificati di valore storico architettonico.

Art. 53 - Interventi sui fabbricati esistenti nel territorio aperto

Mutamento della destinazione d'uso

In caso di mutamento di destinazione d'uso di edifici rurali e non, sono ammesse le attività di cui alle definizioni funzionali del precedente art. 31.

Sono esclusi i mutamenti di destinazione verso la residenza degli edifici esistenti con destinazione d'uso diversa da quella agricola, che siano isolati rispetto a complessi edilizi esistenti o non costituiscano pertinenza dei fabbricati principali.

Non possono mutare la destinazione d'uso i capannoni con destinazione diversa da quella agricola e gli annessi agricoli aventi caratteristiche costruttive di tipo industriale e/o senza valori storico testimoniali, anche quando siano scaduti gli obblighi derivanti da atti d'obbligo o convenzioni precedentemente stipulati, fatti salvi i mutamenti di destinazione d'uso per le seguenti utilizzazioni, fermo restando quanto prescritto dal presente RUC per gli edifici incongrui nelle apposite Schede:

- attività ippiche e pensionati per animali domestici
- funzioni di tipo ludico/ricreativo/sportivo
- funzioni culturali, museali ed espositive.

In tali casi, le nuove funzioni insediate non dovranno comportare alterazione della rete viaria nè rilevanti carichi urbanistici in rapporto al contesto specifico.

Sono ammessi mutamenti di destinazioni d'uso per gli edifici ed i manufatti di interesse storico architettonico, tipologico e testimoniale che hanno conservato integralmente o parzialmente le caratteristiche originali.

Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso l'assetto degli edifici residenziali esistenti è quello che risulta in atti alla data di entrata in vigore delle presenti norme.

Il riuso degli edifici dovrà risultare in ogni caso compatibile con le categorie d'intervento ammesse dal presente RUC.

Per le unità abitative rurali esistenti e per gli annessi rurali, qualora collocati al piano terra di residenze civili e rurali, è ammesso il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali civili, fermo restando quanto previsto dall'art. 45 della Lr 1/2005.

Gli annessi agricoli in genere devono essere considerati nella loro unitarietà ai fini di un possibile riuso, anche qualora interessino porzioni di fabbricato. Pertanto, la modificazione della destinazione d'uso deve essere descritta da un progetto unitario esteso all'intero fabbricato, anche se questo dovesse risultare in proprietà frazionata.

Per i manufatti realizzati con materiali precari o prive di valore formale, presenti nelle aree di pertinenza di fabbricati residenziali, è ammesso il riuso per fini abitativi del volume attraverso interventi di demolizione e ricostruzione con accorpamento ad edifici residenziali esistenti, intendendo per area di pertinenza il cortile o l'aia esistente, ancorchè fisicamente delimitata da recinzioni, muretti, siepi, alberature o altri elementi morfologici.

Tali interventi sono ammessi esclusivamente per ampliare la dotazione delle unità abitative esistenti, alla data di entrata in vigore del presente RUC, senza aumentare il numero delle unità abitative e con divieto di frazionamenti successivi, nel limite del 25% della superficie utile abitabile esistente.

Analogamente, ove tali manufatti siano presenti in pertinenze di complessi destinati alle attività turistico ricettive o per la ristorazione, essi possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione con accorpamento fra di loro a creare un nuovo manufatto unitario o all'edificio principale, per aumentare la dotazione dei servizi dell'attività principale.

I manufatti in "aggregazione", come sopra definiti, devono essere realizzati con caratteristiche compatibili a quelle dei fabbricati principali.

Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso la realizzazione di autorimesse pertinenziali è consentita solo all'interno dei fabbricati oggetto di intervento di recupero edilizio, reperibili nei locali posti al piano terreno dei fabbricati medesimi o in volumi già presenti sulle pertinenze, ove si renda più opportuno per ragioni di funzionalità e di riconfigurazione tipologica e dove non esplicitamente limitato dalle categorie di interventi assegnate dal presente RUC.

Negli edifici di valore storico testimoniale è ammissibile l'utilizzo dei vani collocati al piano terra come autorimessa solo laddove siano già presenti grandi aperture o nel caso in cui le opere edili necessarie per il nuovo uso siano ammesse dalla categoria di intervento prevista per l'edificio.

In caso di impossibilità a realizzare autorimesse in vani al piano terra potranno essere realizzate, nell'area di pertinenza dell'edificio, strutture leggere in legno o in metallo verniciato in coloriture da armonizzare con il contesto circostante, aperte sui lati. Tali strutture potranno essere coperte con vegetazione rampicante, tessuto, canniccio o con pannelli solari termici o fotovoltaici finalizzati all'autoconsumo domestico.

Gli alloggi e i posti letto ricavati con interventi di recupero, fino alla ristrutturazione urbanistica compresa, non sono computati ai fini del rispetto dei limiti stabiliti per ogni UTOE dalla Disciplina del Piano Strutturale.

Le tavole grafiche individuano con apposite colorazioni gli edifici sottoposti ai tipi di intervento I e II, riportati negli Elenchi ai sensi della LR 59/1980, previgenti e fatti salvi dal presente RUC, come definiti nel Titolo III, Capo III, art. 64

Gli altri edifici esistenti sono sottoposti alle seguenti Norme, fatti salvi gli interventi già previsti dai PAPMAA approvati.

Non sono ammessi interventi diversi da quelli stabiliti dalle presenti Norme, neanche dietro presentazione di Piano di recupero.

Edifici con destinazione agricola

Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono garantire la salvaguardia dei caratteri di tipicità, pur nell'evoluzione degli usi del patrimonio edilizio esistente, ed evitare l'uso di materiali impropri, tali cioè da falsificare o danneggiare, anche in termini di percezioni estetiche, detti caratteri.

E' esclusa la ristrutturazione urbanistica per gli edifici costruiti prima del 1945 con riferimento agli elaborati dello 'Stato di fatto e classificazione del patrimonio edilizio esistente' approvato con Del. C.R.T. n. 270 del 12.07.1988 salvo diversa dimostrazione riguardo all'epoca di costruzione in sede di presentazione del progetto.

La ristrutturazione urbanistica può essere ammessa in edifici anteriori al 1945 quando la mancanza di valore sia sufficientemente provata a giudizio della CEC.

In caso di ristrutturazione urbanistica è ammesso in combinato anche l'intervento di REDA.a o in alternativa di REDA.c. I fabbricati così realizzati e le sistemazioni delle pertinenze devono risultare compatibili e coerenti con i luoghi e con i caratteri della ruralità che attengono alla destinazione agricola dei medesimi, evitando l'importazione di forme o materiali di tipo urbano. Gli ampliamenti devono essere dimostrati in funzione delle esigenze dell'abitabilità e della funzionalità della residenza rurale e delle attività di servizio all'agricoltura.

E' consentito l'ampliamento dei fabbricati rurali tramite interventi "una tantum" (tipo REDA.d di cui all'art. 64 delle presenti Norme) per gli edifici agricoli fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo di 300 metri cubi o del 10% del volume esistente per gli annessi agricoli, purché tali interventi siano inseriti in un progetto esteso all'intero fabbricato e all'area di pertinenza, comprese le recinzioni e le sistemazioni a verde. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di un progetto d'insieme redatto da un professionista abilitato.

E' inoltre ammessa la realizzazione di garages all'interno di volumi esistenti o sfruttando un dislivello naturale, in questo ultimo caso anche in ampliamento della superficie e del volume esistente con vincolo di destinazione d'uso del garage così realizzato e della sua pertinenzialità, comunque escludendo sbancamenti e nuove rampe di accesso.

Edifici che perdono la destinazione agricola

Per gli edifici che perdono la destinazione agricola sono ammessi gli interventi M, MS, RRC, REV, RE e Ristrutturazione urbanistica.

La scelta della categoria di intervento sarà dimostrata tramite apposite elaborazioni, che documentino lo stato, il valore o l'assenza di valore dell'edificio, la nuova funzione che verrà allocata.

Edifici esistenti in territorio aperto con destinazione non agricola

Per gli edifici con destinazione residenziale, commerciali, turistico-ricettiva esistenti sono ammessi gli interventi M, MS, RE, e interventi di tipo REDA.a* o di tipo REDA.c o la realizzazione di volumi in ampliamento per la costruzione di portici o logge fino a un massimo del 20% della Sc, purchè non siano introdotti linguaggi architettonici estranei alle caratteristiche paesaggistiche consolidate storicamente.

Per la conduzione e il miglioramento delle attività turistico-ricettive o commerciali possono essere consentiti ampliamenti finalizzati all'adeguamento delle dotazioni di servizi connessi e complementari (locali di ristorazione, bar, sale di intrattenimento, sale per meeting, centro benessere, fitness, locali per attività ludico-sportive, ecc.) il cui dimensionamento può essere determinato, in alternativa a quanto stabilito nel precedente comma, dietro adeguata dimostrazione delle esigenze funzionali, entro il massimo del 25% delle superfici utili lorde esistenti, previa approvazione di progetto unitario convenzionato, che comporta il vincolo della destinazione a servizio delle superfici realizzate. Per ampliamenti si intendono sia quelli edilizi, come crescita dell'edificio, sia quelli insediativi, ottenuti tramite realizzazione di un nuovo edificio o manufatto in aggregazione rispetto a quello esistente, nel quale è collocata l'attività turistico-ricettiva o commerciale. Per aggregazione si intende il posizionamento del nuovo edificio o manufatto secondo regole di relazione funzionale ed estetico percettiva tipiche dei complessi rurali.

Nel caso di più edifici e manufatti esistenti, destinati alle attività turistico ricettive e/o commerciali, che costituiscono un complesso insediativo unitario, o per gestione o come insieme di edifici principali e secondari, annessi e simili, pertinenze e parti in comune o comunque di uso comune, caratterizzato da unitarietà e autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile, l'ampliamento è calcolato solo sull'edificio principale, tale perchè ospita le attività di gestione e di funzionamento o perchè è gerarchicamente superiore agli altri edifici, come avviene per villa o fattoria rispetto agli annessi, oppure a casa padronale e coloniche.

Le strutture del tipo Casa Appartamenti Vacanze hanno destinazione urbanistica residenziale e conduzione commerciale di tipo ricettivo, come stabilito con il combinato disposto delle LL.RR. 1/2005 e 42/2000. Gli ampliamenti di cui al precedente comma, finalizzati all'adeguamento delle dotazioni di servizi connessi e complementari (locali di ristorazione, bar, sale di intrattenimento, sale per meeting, centro benessere, fitness, locali per attività ludico-sportive, ecc.), nelle modalità e quantità sopra definite, e le strutture di cui al successivo comma sono ammessi solo se contestualmente accompagnati da modifica di destinazione d'uso da residenza a turistico ricettivo, del tipo alberghiero, ivi compresa la residenza turistico alberghiera, del tipo extraalberghiero per ospitalità collettiva, di tipo extraalberghiero solo per residence.

In relazione alle particolari esigenze delle attività turistico ricettive o commerciali sono comunque sempre ammesse strutture coperte (quali gazebo, tensostrutture e simili) per attività ludico-ricreative e di intrattenimento, che non comportano diritti edificatori altrimenti utilizzabili né commercializzazione autonoma.

La ristrutturazione urbanistica è ammessa solo per gli edifici (o parti di edificio) privi di valore ed è comunque esclusa per quelli (o parti di edificio) costruiti prima del 1945 (con riferimento agli elaborati dello 'Stato di fatto e classificazione del patrimonio edilizio esistente' approvato con deliberazione C.R.T. n. 270 del 12/07/1988) salvo diversa dimostrazione riguardo all'epoca di costruzione in sede di presentazione del progetto.

In caso di ristrutturazione urbanistica non sono ammesse altre categorie di intervento in combinato.

In qualunque intervento deve essere garantita la salvaguardia dei caratteri storicamente consolidati riferiti alla ruralità del contesto nel quale gli edifici si collocano, evitando l'uso di materiali impropri, tali cioè da falsificare o danneggiare, anche in termini di percezioni estetiche, detti caratteri, con preferenza per forme di architettura tradizionale.

Dette condizioni valgono anche per i materiali relativi alle sistemazioni esterne, ivi comprese le pavimentazioni degli spazi pertinenziali degli edifici, come quelle ricavate con la realizzazione dei portici, che vanno intesi quali spazi riparati per la vita delle persone, in armonia con i caratteri architettonici e paesaggistici dell'insieme, così come stabilito nei successivi articoli 57 e 59.

Edifici con destinazione produttiva

Sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti con destinazione produttiva fino a un massimo del 20% della superficie coperta legittimata, senza superare il profilo attuale in altezza. In detti ampliamenti sono vietate nuove destinazioni residenziali.

Per le attività produttive di trasformazione e vendita di prodotti dell'Azienda Agricola Il Mattone è ammesso l'ampliamento pari al 50% della superficie, unicamente per dette destinazioni.

Non sono ammesse le variazioni di destinazione d'uso per lo svolgimento di attività artigianali non legate alla produzione agricola o che provochino effetti nocivi sotto il profilo ambientale o emissioni acustiche.

Dovranno comunque essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti NTA.

Art. 54 - Realizzazione di volumi interrati pertinenziali

I volumi interrati sono computati oltre il limite di 200 mc.

Per volume interrato si intende il volume lordo effettivo della parte interrata del manufatto edilizio.

A servizio degli edifici esistenti, possono essere realizzati locali interrati o seminterrati, purché localizzati entro la proiezione dell'edificio soprastante, ivi compreso l'ampliamento eventualmente ammesso dalle presenti Norme, con altezza massima non superiore a 2,40 m., volumi tecnici interrati, delle dimensioni necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, alle seguenti condizioni:

- gli edifici risultino privi di locali tecnici;
- i manufatti risultino completamente interrati, con l'eccezione del solo lato di accesso ove può essere realizzata una apertura di larghezza non superiore a 1,20 ml;
- gli interventi non comportino la realizzazione di rampe di accesso;

- la superficie utile dei locali tecnici non ecceda i 16 mq. potendosi realizzare anche al di fuori della sagoma di ingombro dell'edificio;
- l'altezza interna dei locali non superi i 2,20 ml, fatto salvo il rispetto delle norme di sicurezza;
- siano verificate la profondità del livello di falda e la sua escursione stagionale in relazione alla profondità di posa delle fondazioni;
- al fine di evitare l'interferenza negativa sulla dinamica delle acque di falda il piano di calpestio dei locali interrati resti preferibilmente al di sopra del livello massimo di risalita della falda.

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. 55 - Realizzazione di rimesse veicoli pertinenziali

Fermo restando che nel territorio aperto non è consentita la realizzazione di autorimesse interrate o semi-interrate diverse dai casi sotto descritti o dai garages o manufatti di cui al precedente art. 53, gli spazi per la sosta e la protezione dei veicoli possono essere:

- ricavati ai piani seminterrati o terra degli edifici esistenti;
- realizzati in annessi, fabbricati o manufatti esistenti, anche oggetto di trasferimenti volumetrici;
- realizzati nelle pertinenze degli edifici con superficie utile lorda di mq. 20,00 per ogni unità abitativa oppure ogni 4 posti letto, profondità massima ml. 6,00 e realizzate con strutture leggere secondo
- all'interno della superficie complessiva di nuovi edifici rurali, localizzandoli al piano terreno o interrato.

Negli edifici di valore storico architettonico è ammissibile l'utilizzo dei vani collocati al piano terra come autorimessa solo laddove siano già presenti – o ricavabili senza danno al valore dell'edificio - grandi aperture, o nel caso in cui le opere edili necessarie per il nuovo uso siano ammesse dalla categoria di intervento prevista per l'edificio.

I diversi casi ammessi dall'art. 55 sono fra loro combinabili.

Eventuali pannelli fotovoltaici saranno collocati sulle superfici derivanti dal dimensionamento effettuati con detti parametri e non oltre.

Il titolo abilitativo richiesto è permesso di costruire.

Art. 56 - Realizzazione di piscine e altre opere pertinenziali a carattere ludico-sportivo e per il benessere psicofisico

La realizzazione di piscine e altre opere pertinenziali è ammissibile a condizione che:

- sia rispettato l'andamento morfologico prevalente e non siano prodotti danni all'equilibrio idrogeologico;
- siano rispettati i segni e gli allineamenti del paesaggio agrario, quali muri e muretti di contenimento, alberature, filari, tessiture e reticolo idrografico superficiale, tracciati storici etc;

- sia dimostrata la modalità di approvvigionamento idrico, sia per le piscine che per le innaffiature, senza ricorso alla rete acquedottistica pubblica e senza che sia utilizzata acqua potabile;
- siano rispettate le eventuali prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Non è ammessa la realizzazione di più di una piscina coperta o scoperta per ogni edificio o complesso edilizio o nucleo, indipendentemente dalla pluralità degli usi ospitati nell'edificio o complesso edilizio o nucleo, o delle unità immobiliari in essi esistenti o derivanti da eventuale frazionamento.

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio è subordinato alla presentazione del rilievo altimetrico e planimetrico dello stato di fatto e del progetto esteso a tutte le opere di sistemazione e di arredo delle aree afferenti l'opera nonché, per le piscine, alla definizione delle modalità di approvvigionamento idrico nel rispetto di quanto di seguito stabilito. Del progetto deve far parte un apposito elaborato che contenga uno studio di impatto visivo, che dimostri la compatibilità con l'ambiente, ed evidenzi il rapporto di pertinenza dell'opera con l'edificio o complesso servito.

Le piscine coperte possono essere realizzate unicamente negli annessi agricoli non più utilizzabili a fini agricoli o già deruralizzati, del tutto internamente o in parte internamente in parte esternamente, e in questo secondo caso rimanendo a filo del terreno circostante o al massimo in esso inserendosi con un bordo realizzato nei materiali già prescritti alle linee precedenti per un massimo di 15 cm. In questo caso possono essere utilizzati anche annessi situati fuori dall'area di pertinenza edilizia, ma entro l'area di pertinenza agricola, collegati all'edificio principale e all'area di pertinenza con eventuali percorsi mantenuti a prato o pavimentati in pietra; tendendo alla massima integrazione fra gli interventi e gli usi e a realizzare spazi gradevoli privi di artificialità nella percezione visiva. In tal modo si potrà anche utilizzare l'annesso per alloggiarvi eventuali servizi alla piscina e agli utenti. Non potrà essere chiesta nuova volumetria in luogo della perduta per la realizzazione della piscina.

Le piscine non possono essere realizzate in aree a pericolosità geologica 4.

Qualunque altra opera pertinenziale finalizzata all'esercizio di attività sportive e ricreative a servizio delle attività principali dell'edificio o del complesso edilizio del quale sono pertinenza, quando non comportante strutture fuori terra né impermeabilizzazione dei suoli, è sempre ammissibile, fermo restando quanto stabilito per la tutela dello stato dei luoghi dal presente articolo per le aree di pertinenza e per le pertinenze agricole e relativi interventi di sistemazione.

Le piscine o altra opera pertinenziale di carattere sportivo per il benessere psicofisico e attività ludiche e per il tempo libero, realizzate a servizio di attività agrituristiche o altra attività di carattere ricettivo professionale dovranno rispettare tutte le norme di sicurezza previste dalla normativa di settore vigente.

Per la realizzazione di piscine o altra opera pertinenziale dovranno essere corrisposti oneri di concessione (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione) secondo i criteri stabiliti dal Comune.

Art. 57 - Tutela delle aree di pertinenza

Le recinzioni necessarie per la sicurezza di cose e persone da realizzare nelle pertinenze degli edifici non devono avere, né comportare agli spazi recinti, caratteri urbani,

tali da configurare “giardini di tipo urbano” e far perdere l’unitarietà degli spazi pertinenziali e delle loro relazioni con gli edifici.

Non sono consentite recinzioni a distinguere eventuali pertinenze di diverse unità abitative comprese nello stesso edificio o complesso edilizio.

In caso di frazionamento di edifici e complessi edilizi, le corti, gli spazi delimitati da edifici o parti di edifici, gli spazi comunque legati al complesso o all’edificio da relazioni visive e funzionali, non sono recintabili al fine di creare pertinenze delle unità ottenute tramite frazionamento.

Le aree pertinenziali esterne devono avere un arredo verde composto di essenze autoctone o comunque di pregio sia arboree che arbustive, con obbligo di piantare esemplari adulti; per la pavimentazione si dovranno utilizzare materiali e forme storicamente consolidate.

Art. 58 - Interventi per manufatti secondari esistenti

Manufatti secondari legittimi in muratura, ai quali si riconoscono valori di tipo storico, testimoniale degli assetti insediativi di origine rurale, quali cisterne, concimaie, porcilaie, stalletti, pollai, piccole tettoie, forni, e simili, devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive, possono essere adibiti a volume tecnico, magazzino, deposito e quant’altro di simile a servizio delle attività ospitate nell’edificio o complesso edilizio del quale sono pertinenze, siano essi contigui o distinti.

Per i manufatti secondari legittimamente realizzati in tempi recenti o oggetto di condono edilizio e caratterizzati dalla presenza di materiali precari o privi di valore formale, presenti nelle aree di pertinenza di fabbricati residenziali, è ammesso il riuso per fini abitativi attraverso interventi di demolizione e ricostruzione nell’area di pertinenza, od eventualmente in accorpamento ad edifici residenziali esistenti, purché ciò non arrechi danno a detti edifici.

Tali interventi sono ammessi esclusivamente per ampliare la dotazione delle unità abitative esistenti, alla data di adozione del presente RUC.

Analogamente, ove tali manufatti siano presenti in pertinenze di complessi destinati alle altre attività ammesse nel territorio aperto, essi possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione con accorpamento fra di loro a creare un nuovo manufatto unitario o aggregati all’edificio principale, per aumentare la dotazione dei servizi dell’attività in esso ospitata.

Gli interventi devono essere realizzati con caratteristiche compatibili a quelle dei fabbricati principali.

Art. 59 - Interventi in area di pertinenza di un edificio o complesso di edifici

Tramite specifico progetto unitario esteso all’intera pertinenza, così come definita dalle presenti norme, possono essere realizzate “opere di corredo”, sia vegetazionali, per una sistemazione a orto o giardino, sia per la sosta dei veicoli (fermo restando che non sono ammesse autorimesse interrato o semi-interrato), sia per pratiche sportive e ludiche non autonome bensì a integrazione dell’uso principale ospitato nell’edificio o complesso edilizio, secondo quanto dettato di seguito.

Le pavimentazioni devono essere contenute allo stretto necessario per la fruizione dell’edificio o complesso edilizio, ed avere carattere di permeabilità ad eccezione dei camminamenti perimetrali all’esterno degli edifici, ove, comunque, non sono ammessi

manti bituminosi, mattonelle in cemento o asfalto e altri materiali estranei all'ambiente rurale.

Nella realizzazione degli impianti di illuminazione degli spazi scoperti non deve essere prodotto inquinamento luminoso, né danneggiate le percezioni, anche notturne, del paesaggio, fermi restando gli obblighi di garantire requisiti di accessibilità e sicurezza.

I cavi della rete elettrica e telefonica e qualsiasi altro tipo di conduttura devono essere interrati e non devono comparire sulle facciate, né devono attraversare altre aie, giardini, cortili e strade.

Sono vietati interventi che compromettono o riducono in maniera significativa la permeabilità dei terreni.

E' vietata l'impermeabilizzazione dei terreni mediante asfaltatura.

Possono essere oggetto di asfaltatura limitati tratti di attraversamento di nuclei residenziali.

L'introduzione di fasce arboree è particolarmente significativa quale presenza da inserire tra edificativi e campi aperti a seminativo.

Gli scarichi delle acque delle cucine e dei WC che non possono essere convogliati nella fognatura comunale dovranno essere trattati con autonomi e/o comuni impianti di depurazione e smaltimento nel rispetto delle norme vigenti. Per questi dovranno essere adottate, in relazione alle caratteristiche delle zone, tecniche ecocompatibili anche finalizzate al recupero e riutilizzo delle acque depurate.

Si prescrive, nel caso di edifici ad uso abitativo, il recupero delle acque meteoriche, riutilizzabili attraverso la raccolta in apposite cisterne interrate, secondo le eventuali prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Per qualunque intervento nel territorio aperto è fatto obbligo di rispettare la morfologia del terreno per non alterare il rapporto edificio/terreno, di conservare le opere agrarie e rispettare la trama insediativa consolidata.

CAPO II - Centri abitati

Art. 60 – Individuazione dei tessuti insediativi urbani e delle componenti dei centri abitati

Le tavole grafiche del presente RUC indicano i perimetri dei centri abitati, entro i quali sono classificati edifici, tessuti, aree per dotazioni pubbliche come segue.

Per l'applicazione della disciplina per l'utilizzazione, il recupero e la riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, si individuano:

Immobili con valore storico, artistico, ambientale esterni al Centro Storico compresi negli elenchi della L.R. n.59 del 21 Maggio 1980

- Edifici e manufatti di valore storico e artistico sottoposti al tipo di intervento I
- Edifici e manufatti di valore storico e artistico sottoposti al tipo di intervento II

Tessuto insediativo storico (antecedente al 1954)

- Cs – Ambito del Centro Storico

Cs.1 – Edifici o complessi edilizi ricostruiti nel secondo dopoguerra interni al tessuto consolidato del Centro Storico

- S.1 – Edifici o complessi edilizi antecedenti al Novecento
- S.2 – Edifici o complessi edilizi riconducibili alla prima metà del Novecento

- S.3 – Complesso edilizio di origine rurale e relative pertinenze
- S.4 – Villa di valore storico-architettonico con relative pertinenze
- S.5 – Ex tabaccaia di valore storico-architettonico e relative pertinenze

Tessuto insediativo ad assetto recente a destinazione prevalentemente residenziale

- TR.1 – Tessuto insediativo ad assetto recente a progettazione urbanistica unitaria
- TR.1a - edifici mono-bi familiari o quadrifamiliari anche accoppiati
- TR.1a* - edifici mono-bi familiari o quadrifamiliari anche accoppiati da P.U.A. approvati e convenzionati
- TR.1b - palazzine pluripiano arretrate rispetto al filo strada o isolate nel lotto
- TR.1b* - palazzine pluripiano arretrate rispetto al filo strada o isolate nel lotto da P.U.A. approvati e convenzionati
- TR.1b** - palazzine pluripiano arretrate rispetto al filo strada o isolate nel lotto da P.U.A. approvati
- TR.1c - edifici a schiera
- TR.1d - edifici in linea e/o pluripiano con eventuale presenza di servizi e/o spazi commerciali
- TR.2 – Tessuto insediativo ad assetto recente a isolato aperto realizzato per singoli lotti costituito da edifici mono-bi familiari o quadrifamiliari anche accoppiati
- TR.3 – Tessuto insediativo ad assetto recente con palazzine pluripiano arretrate rispetto al filo strada o isolate nel lotto
- TR.4 – Tessuto insediativo ad assetto recente costituito da edifici in linea e/o pluripiano con eventuale presenza di servizi e/o spazi commerciali

Edifici e/o tessuti specialistici

- TS.1 – Edifici e/o aree per attività industriali e/o artigianali
- TS.pr1* - Edifici e/o aree per attività industriali e/o artigianali da P.U.A. approvati e convenzionati
- TS.2 – Edifici e/o aree per attività commerciali e/o direzionali
- TS.3 – Edifici e/o aree per attività turistico-ricettive
- TS.3ad - Edifici e/o aree per attività turistico-ricettive - albergo diffuso
- TS.3ad* - Edifici e/o aree per attività turistico-ricettive - albergo diffuso con possibilità di ampliamento
- TS.3cs - Edifici e/o aree per attività turistico-ricettive interni al tessuto del Centro Storico
-

DOTAZIONI URBANE E TERRITORIALI

- AIG – Attrezzature di Interesse Generale
- AIG.ap – Amministrazione Pubblica (Uffici, servizi, deposito comunale, officina)
- AIG CS.ap – Amministrazione Pubblica (Uffici, servizi, deposito comunale, officina) interne al tessuto del Centro Storico
- AIG.ass - Socio-assistenziali
- AIG.re – Cimitero
- AIG.mo - Edifici e/o aree specialistiche di servizio per la mobilità e il trasporto su gomma (impianti per la distribuzione di carburante)
- AIG.st – Edifici e/o aree specialistiche per servizi tecnologici

AIG.PB – Attrezzature del Parco Benestare

AIG.mn – Maneggio

Aree per opere di urbanizzazione

▪ AIC – Attrezzature di Interesse Comune (standard ai sensi del D.M. 1444/68, art.3, comma b)

AIC.sa – Sanitarie

AIC.so – Sociali, ricreative e culturali

AIC.re – Luoghi di culto (chiese, cappelle)

AIC Cs.re – Luoghi di culto interni al tessuto del Centro Storico

AIC Cs.cu – Musei, biblioteche e impianti per la cultura in genere interni al tessuto del Centro Storico

AIC.PB – Sede del Parco Benestare

▪ AIS – Attrezzature per l'Istruzione Scolastica (standard ai sensi del D.M. 1444/68, art.3, comma a)

▪ P – Parcheggi Pubblici (standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, comma d)

▪ P.up - Parcheggi privati di uso pubblico (standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, comma d)

▪ P.pr – Parcheggi Pubblici di progetto (standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, comma d)

▪ P.pr* - Parcheggi Pubblici di progetto da P.U.A. approvati e convenzionati (standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, comma d)

▪

SISTEMA DEL VERDE ESISTENTE E DI PROGETTO

Standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, comma c

▪ VP – Verde Pubblico attrezzato

▪ VP.pr – Verde Pubblico attrezzato di progetto (Aree per opere di urbanizzazione)

▪ VP.pr* - Verde Pubblico attrezzato di progetto da P.U.A. approvati e convenzionati

▪ Va – Verde di arredo urbano

▪ Va.pr – Verde di arredo urbano di progetto

▪ Va.pr* - Verde di arredo urbano di progetto da P.U.A. approvati e convenzionati

▪ VS – Verde attrezzato per lo sport di interesse locale

▪ PA – Parco dei Mandorli

Sistema del verde esistente da tutelare e/o riqualificare

▪ V.agr – Oliveto o vigneto di valore paesaggistico interno al centro abitato o ai margini del tessuto urbano

▪ V.bos – Macchie boscate di valore paesaggistico interne al centro abitato o ai margini del tessuto urbano

▪ V.bos.cs – Macchie boscate di valore paesaggistico interne al Centro Storico

▪ V.ri – Vegetazione ripariale dei corsi d'acqua

▪ V.RP – Aree verdi per la riqualificazione paesaggistica dei vuoti e dei margini urbani (orti, vigneti, schermature verdi, filari alberati, sistemi di siepi, etc.)

▪ V.RP.cs – Aree verdi per la riqualificazione paesaggistica interne al Centro Storico (orti, vigneti, schermature verdi, filari alberati, sistemi di siepi, etc.)

▪ V.va – Verde di valore storico ambientale

Alberature di progetto (con valore non prescrittivo)

▪ Densificazione di oliveti esistenti o nuovi impianti di oliveti anche misti a frutteti e vigneti

- Schermature arbustive/arboree costituite da specie autoctone in forma di quinte o schermature alberate

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI (LR /2005, art.55. comma 1, lettera b)

- ADD.E.n – Ambiti esterni al centro abitato esistente nei quali sono previsti interventi di addizione con obbligo di ridisegno del verde pubblico
- ADD.I.n – Ambiti interni al centro abitato esistente nei quali sono previsti interventi di addizione con obbligo di ridisegno del verde pubblico
- ATT.n – Ambiti di atterraggio

Ambiti soggetti a P.U.A o P.d.R

- PUA.n – Ambiti che in ragione della loro complessità si attuano mediante Piani Urbanistici Attuativi con riferimento alla scheda normativa di progetto
- PdR.n – Ambiti nei quali perseguire la riqualificazione insediativa con interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico mediante Piani di Recupero con riferimento alla scheda normativa di progetto

▪

Strumenti urbanistici attuativi vigenti

- Var.RU.n - Strumenti urbanistici attuativi vigenti e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico

Var.RU.1 – P.d.R approvato con contestuale Variante al R.U. con Del. C.C. n.62 del 26/11/2010

Var.RU.2 – P.d.R. approvato con contestuale Variante al R.U. con Del. C.C. n.20 del 28/03/2008

Var.Ru.3 – P.U.A. approvato con contestuale Variante al R.U. con Del. C.C. n.36 del 09/09/2011

Var.Ru.4 – P.U.A. approvato con contestuale Variante al R.U. con Del. C.C. n.37 del 09/09/2011

Var.RU.5 – P.U.A. "Toscana Resort Castelfalfi approvato con contestuale Variante al R.U. con Del. C.C. n. 48 del 23/11/2011

(Variante al primo Regolamento Urbanistico approvata con deliberazione C.C. n. 14 del 09/02/2009 - approvazione e nuova adozione per modifiche sostanziali; Variante al primo Regolamento Urbanistico approvata definitivamente con Del. C.C. n.49 del 20/04/2009)

- PUA.Ap.n – P.U.A. approvati

PUA.Ap.1 – P.U.A. approvato con Del. C.C. n. 48 del 27/08/2004

PUA.Ap.1a – P.U.A. approvato con Del. C.C. n. 48 del 27/08/2004 e convenzionato

PUA.Ap.1b – P.U.A. approvato con Del. C.C. n. 48 del 27/08/2004

INTERVENTI PUNTUALI DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI

- Sostituzione della pavimentazione stradale attualmente in asfalto mediante l'utilizzo di materiali di pregio
- Progettazione di uno spazio pubblico con valenza di centralità di rango locale
- Percorsi pedonali su marciapiede in sede propria e con utilizzo di materiali di pregio
- Punto panoramico o belvedere

- Percorsi pedonali e/o ciclabili di progetto

Art. 61 – Recinzioni nei centri abitati

Le aree non ancora edificate del centro abitato, fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico, possono essere recintate. Dette recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente e non devono comunque impedire o disturbare la visibilità per la circolazione.

Per le aree di pertinenza degli edifici le recinzioni dovranno essere realizzate con cancellate o rete metallica di altezza non superiore a m. 2; la parte inferiore potrà essere realizzata in muretto, purché di altezza non superiore a m. 0,90: Le suddette altezze devono essere misurate dal retro-marciapiede o, all'interno delle proprietà private, dal piano di campagna naturale o modificato, se approvato in progetto o, in caso di dislivello tra due proprietà confinanti, dalla parte che si trova alla quota più alta.

Art. 62 – Aree interne ai centri abitati con destinazione agricola

All'interno del perimetro dei centri abitati sono comprese delle aree con destinazione agricola, che possono essere utilizzate quali 'orti urbani'.

Esse sono identificate nelle tavole grafiche con apposita campitura o con sigla V.RP - Aree verdi per la riqualificazione paesaggistica dei vuoti e dei margini urbani (orti, vigneti, schermature verdi, filari alberati, sistemi di siepi, etc.), V.RP.cs - Aree verdi per la riqualificazione paesaggistica interne al Centro Storico (orti, vigneti, schermature verdi, filari alberati, sistemi di siepi, etc.).

Esse non sono sottoposte al Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III (Il territorio rurale), della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 approvato con DPRG 9/2/07, ma sono regolate dalle seguenti norme.

E' ammessa la realizzazione di annessi agricoli per il deposito degli attrezzi necessari alla coltivazione e alla manutenzione del verde.

Per essi è ammessa una superficie coperta massima di 12 mq. per ogni 1000 mq. di orto ed una superficie coperta massima totale di mq. 30.

Essi avranno la copertura a falde e un'altezza al colmo non superiore a m 2,40.

Gli annessi saranno realizzati preferibilmente in muratura, con manto di copertura in laterizio e intonaco civile; diversamente dovranno essere conformi alle tipologie che saranno approvate dall'Amministrazione Comunale.

Negli annessi è vietato collocare servizi igienici e realizzare opere o infrastrutture che prefigurino un uso residenziale, commerciale, turistico, artigianale.

Dovranno comunque essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti NTA.

Il titolo abilitativo richiesto è il permesso di costruire.

CAPO III - Disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente

Art. 63 – Definizioni specifiche

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme si danno le seguenti definizioni.

Tessuti

Il presente RUC individua tessuti insediativi, a prevalente o esclusiva funzione residenziale e a specializzazione funzionale, assimilati a zone omogenee definite dal D.M. n. 1444/1968 secondo quanto disposto dall'art. 8 delle presenti Norme.

Tipo edilizio

Il tipo edilizio é un esempio di costruzione avente caratteristiche specifiche relative a planimetria, altezza media, articolazione distributiva, rapporto con il lotto, rapporto con la strada, modalità di aggregazione con edifici analoghi caratteri ricorrenti riconducibili alla risoluzione formale dei manufatti, all'impianto distributivo, alla organizzazione delle funzioni, all'impiego di determinati materiali e tecnologie, che concorrono a definire morfologie edilizie la cui prevalenza connota un determinato contesto.

Art. 64 – Categorie degli interventi

Ai fini e per l'applicazione delle presenti Norme, si danno le seguenti specifiche delle categorie di intervento.

La lettura del patrimonio edilizio esistente nei centri abitati e nel territorio aperto e la classificazione in tessuti urbani, riconoscibili per caratteri morfologici e tipologici, contenute nel presente RUC, permette l'assegnazione a edifici, complessi edilizi e tessuti urbani di categorie di intervento specifiche, sulla base delle definizioni date di seguito. Il livello di tale approfondimento conoscitivo consente di assegnare a tali previsioni del RUC valore di piano di recupero.

Compatibilmente con il rispetto dei caratteri formali e strutturali degli edifici, sono sempre ammessi interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento per le esigenze dei disabili nell'ambito delle volumetrie esistenti.

Sono sempre ammessi gli interventi indifferibili ai fini della incolumità pubblica.

Sono definiti compatibili con lo stato delle risorse esistenti, gli interventi come di seguito definiti:

- la manutenzione ordinaria (art 79 comma 2 lettera a) della Lr 1/2005);
- la manutenzione straordinaria (art 79 comma 2 lettera b) della Lr 1/2005);
- il restauro e il risanamento conservativo (art 79 comma 2 lettera c) della Lr 1/2005);
- la ristrutturazione edilizia, di cui all'art.79 comma 2 lettera d) della LR 1/2005, comprensiva di ampliamenti e completamenti degli edifici esistenti e di sopraelevazioni, di tamponamenti, di realizzazione di elementi architettonici quali logge, balconi, portici e simili, funzionali alla qualità edilizia e alla vivibilità, non comportanti aggravio urbanistico;
- i mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, che non richiedano la formazione di patrimonio aggiuntivo di spazi pubblici e di uso pubblico (art 79 comma 1 lettera c) della Lr 1/2005);

- gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (art 79 comma 2 lettera e) della Lr 1/2005);
- le opere di rinterro e scavo di cui all'art 79 comma 1 lettera b) della Lr 1/2005;
- le opere di demolizione non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione, di cui all'art 79 comma 1 lettera d) della Lr 1/2005;
- le occupazioni di suolo che non comportino modificazione irreversibili dei suoli, di cui all'art 79 comma 1 lettera e) della Lr 1/2005;
- ogni altra trasformazione dei suoli non preordinata al permesso di costruire, di cui all'art 79 comma 1 lettera f) della Lr 1/2005.

Si classificano interventi di trasformazione, ossia incidenti sullo stato delle risorse esistenti, gli interventi come di seguito definiti:

- a) la ristrutturazione urbanistica di cui all'art 78 comma 1 lettera f) della Lr 1/2005;
- b) la nuova edificazione di cui all'art 78 comma 1 lettera a) della Lr 1/2005;
- c) i mutamenti di destinazioni d'uso che comportino incrementi alle urbanizzazioni primarie e agli standard esistenti nel contesto urbano in cui ricade l'intervento;
- d) l'installazione di qualunque manufatto non finalizzato a esigenze temporanee, di cui all'art 78 comma 1 lettera b) della Lr 1/2005;
- e) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate da soggetti diversi dal Comune, di cui all'art 78 comma 1 lettera c) della Lr 1/2005;
- f) la realizzazione di impianti e infrastrutture che comportino trasformazione permanente dei suoli, di cui all'art 78 comma 1 lettera d) della Lr 1/2005;
- g) la realizzazione di depositi merci e materiali, di impianti per attività produttive, che comportino modificazione permanente di suolo ineditato, di cui all'art 78 comma 1 lettera e) della Lr 1/2005 ;
- h) gli interventi di sostituzione edilizia che comportino aggravio di carico urbanistico, di cui all'art 78 comma 1 lettera h) della Lr 1/2005.

Tipi di intervento I e II

Per gli edifici individuati nelle tavole grafiche del RUC come sottoposti ai tipi di intervento I e II, vale quanto di seguito stabilito.

Tipo di intervento I

sono ammessi gli interventi a), b), c) definiti dall'art. 31 della L. 457/78 come modificato dal DPR 6 giugno 2001 N. 380, precisando che:

- per gli interventi b), vi è l'obbligo di ricorrere, per il rifacimento di intonaci e coloriture esterne, nonché di infissi esterni, a materiali e colori compatibili col carattere dell'immobile e del contesto;
- ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, agli interventi a), b), c) della L. 457/1978 corrispondono le categorie di intervento M, MS, RSF, RRC definite dalle presenti Norme.

Tipo di intervento II

sono ammessi gli interventi a), b), c), d) dell'art. 31 della L. 457/78 come modificato dal DPR 6 giugno 2001 N. 380, con le seguenti precisazioni:

- ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, agli interventi a), b), c), d) della L. 457/1978 corrispondono le categorie di intervento M, MS, RSF, RRC, RE, REV definite dalle presenti Norme al presente art. 64;
- per gli interventi d), limitatamente alle modifiche agli elementi verticali non strutturali e a modifiche dei solai compatibili coi valori architettonici e coi caratteri esterni degli edifici. Nell'ambito degli interventi b), di manutenzione straordinaria, è ammessa la sostituzione di infissi con materiali diversi da quelli originari a condizione di raggiungere una accettabile armonizzazione con l'insieme delle facciate.

M- Manutenzione ordinaria

Comprende gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

A titolo esemplificativo, non esaustivo, vi sono comprese opere quali:

- le tinteggiature;
- la pulitura esterna di facciate, il ripristino parziale delle tinteggiature, di intonaci e di rivestimenti, senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;
- la pulitura, verniciatura, riparazione, e il ripristino di infissi esterni, ringhiere;
- la sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, ringhiere, balaustre, con altri aventi materiali e tipologie uguali;
- la riparazione e il rifacimento delle pavimentazioni esterne (cortili, terrazze), purché con impiego di materiali con le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti, qualora gli stessi risultino congrui al contesto di intervento, e tecniche di posa in opera tradizionali;
- la riparazione del manto di copertura, con eventuale sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto, e la riparazione di comignoli, grondaie, pluviali, converse, nonché l'eventuale loro sostituzione anche con materiali diversi;
- la coibentazione del manto di copertura, e la riparazione o rifacimento di manti impermeabili;
- la realizzazione, il rifacimento o l'adeguamento delle reti o degli apparecchi degli impianti tecnici (idrici, igienico-sanitari, termici, elettrici, ecc.), che non comportino la costruzione di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici, né la modifica di locali esistenti in termini di superficie o di aperture verso l'esterno;
- il rifacimento degli intonaci interni, la pavimentazione dei locali interni, la riparazione e sostituzione dei serramenti interni, la posa o sostituzione di controsoffittature e di isolanti termici e acustici;
- la realizzazione di percorsi pedonali nelle aree esterne;
- il rifacimento degli elementi architettonici esterni (inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, ecc.) e la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione senza modifica di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti

di copertura, pavimentazioni esterne.

MS- Manutenzione straordinaria

Comprende gli interventi edilizi finalizzati al mantenimento del patrimonio edilizio e all'adeguamento delle condizioni abitative e di lavoro ai requisiti della contemporaneità, le opere finalizzate a rinnovare, integrare o sostituire parti anche strutturali di edifici, ivi comprese le opere di miglioramento strutturale in applicazione della normativa vigente per gli interventi sugli edifici in zona dichiarata a rischio sismico, nonché quelle necessarie ad integrare e sostituire i servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché tali interventi non alterino le superfici delle singole unità immobiliari ed i volumi degli edifici e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

A titolo esemplificativo, non esaustivo, vi sono comprese opere quali:

- gli interventi che introducono modificazioni ai materiali, alle tipologie o alle tinteggiature esistenti, quali la sostituzione di manti di copertura, infissi, serramenti, rivestimenti esterni con altri di tipologia diversa dalla preesistente purché integrabili e capaci di indurre percezione positiva;
- parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne;
- la costruzione di solai di sottotegola di edifici di valore storico o ambientale, anche con tecniche e materiali diversi da quelli preesistenti, se il degrado non consente il restauro delle strutture originali né il recupero attraverso tecniche edilizie tradizionali, ad esclusione dei casi in cui sia consentito esclusivamente l'intervento di restauro scientifico e filologico;
- l'installazione e l'integrazione degli impianti tecnici e dei servizi igienico-sanitari, anche con limitate modifiche distributive interne eventualmente necessarie;
- eventuali modifiche delle aperture sulle facciate interne o esterne, connesse a interventi di adeguamento impiantistico e igienico sanitario, purché non alterino le caratteristiche architettoniche delle facciate;
- parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali interne;
- parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali interne (architravi, solai, volte) senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori ed inferiori delle strutture stesse;
- demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti;
- destinazione o riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e ad impianti tecnici.

RSF- restauro scientifico e filologico

Le opere di restauro scientifico e filologico si applicano agli edifici e complessi aventi rilevante valore storico architettonico e per la rilevanza nel contesto, al fine di mantenerli integri quale patrimonio della collettività. Dette opere consistono in un insieme sistematico tramite il quale, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, è garantita la conservazione dei diversi aspetti specifici formali e funzionali, rendendone compatibili nuovi usi, rispettosi delle medesime.

Non vi è compreso l'aumento di Sul.

Vi sono comprese le opere di miglioramento strutturale in applicazione della normativa vigente per gli interventi sugli edifici in zona dichiarata a rischio sismico.

Gli interventi debbono garantire la conservazione dell'impianto originario, inteso quale orditura dei muri portanti, dei solai, dei collegamenti verticali e delle aperture esterne, comprese quelle in copertura.

Vi sono comprese le seguenti opere:

- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
- il restauro delle componenti architettoniche;
- la tutela di pitture e decorazioni murarie e degli elementi architettonici di pregio;
- il ripristino delle parti alterate, sia dei fronti esterni ed interni, che degli spazi interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, i parchi, le corti, gli orti, i giardini;
- la manutenzione di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e sottogradini e, solo in caso di provata necessità e inesistente alternativa, l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi;
- la manutenzione delle sottofondazioni, opere di risanamento quali iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti e coperture (grande e piccola armatura) con quote e materiali identici a quelli originari;
- la realizzazione di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristinino l'organizzazione tipologica originaria;
- le opere di adeguamento a requisiti igienici ed edilizi contemporanei, conservando l'organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture;
- l'eliminazione delle superfetazioni non consolidate e non compatibili.

Su quanto dettato dalle presenti Norme per gli interventi di restauro scientifico e filologico per gli edifici e complessi di rilevante storico architettonico, il parere dell'Ente competente prevale.

RRC- restauro e risanamento conservativo

Le opere di restauro e risanamento conservativo sono applicate al fine di mantenere gli edifici esistenti e conservarne, quale bene della collettività, i caratteri specifici e le relazioni con il contesto, assicurandone la funzionalità e l'utilizzo a nuove destinazioni compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, ivi comprese le opere di miglioramento strutturale in applicazione della normativa vigente per gli interventi sugli edifici in zona dichiarata a rischio sismico, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Le situazioni di degrado fisico devono essere adeguatamente documentate.

Le opere che vi sono comprese sono:

- la sostituzione degli elementi strutturali interni che non abbiano particolari caratteri di pregio architettonico, utilizzando tecniche e materiali diversi da quelli esistenti ma curando che la soluzione garantisca la produzione di valori architettonici per durevolezza e qualità dei materiali e delle tecniche nonché per caratteri estetici e percettivi;
- lo spostamento della quota degli ambienti di servizio (locali igienici, cucine, corridoi, ripostigli, ecc.) in un intervallo da contenere entro 30 cm, in combinato con la sopradetta sostituzione degli elementi strutturali orizzontali interni;
- il ripristino degli elementi costitutivi, sui fronti strada, del tipo edilizio, di cui sia reperita adeguata documentazione, quali la partitura delle aperture e le finiture;
- l'apertura di nuove finestre e la formazione di piccole terrazze di servizio sui fronti interni, prospettanti su cortili e non visibili da strade pubbliche, comunque con materiali e tecniche, dimensioni e caratteri estetici tali da apportare un contributo di qualità al prospetto per quanto non principale;
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni e/o secondari, anche con limitate modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- la realizzazione di nuove aperture, purché non venga danneggiata la grammatica compositiva del prospetto, unicamente su fronti secondari e interni, purché non si danneggi il rapporto tra il prospetto e lo spazio libero su cui esso si affaccia;
- l'eventuale realizzazione di un solo lucernario per ogni edificio, al fine di consentire l'accesso in copertura ove ciò non sia già possibile per altre aperture esistenti;
- il restauro e il ripristino degli ambienti nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- la sostituzione di parti crollate o demolite, anche con componenti architettoniche contemporanee per segno, materiali e tecniche costruttive;
- il ripristino tipologico, ossia la ricostruzione di parti crollate e demolite che possano essere documentate o rappresentate per analogia con altri edifici o unità tipologiche della stessa epoca e originaria concezione culturale e architettonica (ripristino di collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici; di elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura);
- la sostituzione dei solai e loro rifacimento a quote lievemente diverse da quelle originarie, tali da non indurre percezione del cambiamento, e comunque entro i 15 cm, a condizione che non siano presenti elementi di pregio meritevoli di tutela e che siano correlate ad esigenze di adeguamento strutturale;
- la riorganizzazione funzionale, accorpamenti e suddivisioni delle unità immobiliari, purché non incidano sulle parti comuni (atrio, androne, scale) e garantiscano la conservazione del tipo edilizio originario e degli elementi aventi pregio architettonico o decorativo;

- modifiche o incrementi dei collegamenti interni, tali da non danneggiare l'impianto funzionale architettonico;
- eventuali aperture nelle pareti interne;
- il riassetto distributivo degli spazi interni, purché coerente con l'impianto complessivo, tramite interventi per loro natura e materiali reversibili, e comunque coerenti e armonici con i valori dell'edificio, ivi compresi la demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti e l'inserimento di nuovi e diversi, verticali e orizzontali anche in forma di soppalcatura, che può comportare aumento di superficie utile, tuttavia non riutilizzabile diversamente, subordinatamente alla redazione di apposite elaborazioni e rilievi che documentino lo stato degli ambienti interni e permettano di apprezzare che non vi sia danneggiamento al valore degli spazi oggetto dell'intervento o di componenti strutturali o di finitura;
- l'eliminazione delle superfetazioni non consolidate e non compatibili.

In caso di grave e documentato degrado fisico è ammessa la sostituzione degli elementi strutturali interni che non abbiano particolari caratteri di pregio storico, documentario, architettonico, utilizzando tecniche e materiali diversi da quelli esistenti.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Comprende gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

La ristrutturazione edilizia, ai fini dell'attuazione degli interventi previsti nel presente RU, si articola nelle categorie di seguite definite.

Tutti gli interventi, quando estesi all'intero organismo, comportano automaticamente la revisione e la sostituzione delle costruzioni accessorie, contestualmente all'intervento sull'edificio principale.

Si dovrà inoltre ottenere, per quanto possibile, la liberazione da manufatti degli spazi di pertinenza degli edifici ove essi inducano caos visivo e degrado fisico o igienico, procedendo alla loro migliore sistemazione con superfici a verde ed eventuale ricollocazione di un manufatto in legno, adeguato alla funzione di servizio in area pertinenziale.

In tutte le sottocategorie della ristrutturazione edilizia sono sempre ammessi:

- interventi di demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e loro ricostruzione entro i limiti della superficie esistente, anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, con miglioramento dell'impatto visivo, dei materiali utilizzati e della condizione di decoro complessivo;
- interventi sulle pertinenze degli edifici, come regolate dalle presenti Norme;
- la realizzazione di opere pertinenziali ed accessorie degli edifici esistenti, così come regolati dalle presenti Norme;
- interventi di recupero dei sottotetti così come previsto dalla LR n. 5 del 8 febbraio 2010.

REV – ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio

Sono gli interventi di riqualificazione complessiva degli edifici e di loro riorganizzazione funzionale.

Oltre a quanto ammesso dalle precedenti categorie, sono ammessi aumenti della superficie utile interna, anche tramite soppalchi ed eventuale demolizione di scale interne se non sono componente storicamente consolidata.

Devono essere garantiti:

- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora esistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico.

Sono escluse opere di demolizione e successiva ricostruzione e gli ampliamenti fuori sagoma.

RE – ristrutturazione edilizia ai fini della riorganizzazione funzionale di edifici o loro parti, con addizione funzionale per adeguamento igienico-sanitario e con ampliamento della superficie utile interna

E' assimilata alle fattispecie di cui all'art. 79 comma 2 lett. d) punto 3) della LR 1/2005, e comprende la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico-sanitario.

Nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e strutturali, nonché dei caratteri architettonici e di finitura, e senza che le opere incidano sugli elementi verticali strutturali dell'organismo edilizio, sono ammessi:

- gli ampliamenti in forma di aumenti della superficie utile interna al perimetro murario preesistente;
- ampliamento o costruzione di servizi igienici e di piccoli vani di servizio non abitabili in ampliamento della volumetria esistente, fino ad un massimo di 20 mq. per ogni unità abitativa.

Per l'ampliamento possono essere utilizzati porticati, logge, terrazze, esistenti, a condizione che non sia compromessa l'abitabilità dei vani interessati e che siano soddisfatti i requisiti di abitabilità stabiliti dal Regolamento edilizio comunale.

In tali casi è prescritto un progetto unitario, complessivo, che contenga un attento esame dei prospetti e delle loro relazioni con il contesto.

Non è ammessa l'attuazione differita nel tempo per singole unità immobiliari, laddove gli interventi incidano sui fronti e le parti comuni del fabbricato.

Non sono ammesse opere di demolizione e ricostruzione se non per quanto circoscritte e comprovate per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico.

RED- ristrutturazione edilizia ai fini della riorganizzazione funzionale di edifici o loro parti, comprensiva di demolizione e ricostruzione

E' assimilata alle fattispecie di cui all'art. 79 comma 2 lett. d) punto 3) della LR 1/2005

Comprende, oltre alle opere consentite per la RE, anche lo svuotamento dell'involucro edilizio, la demolizione e fedele ricostruzione a pari volume.

Vi sono compresi, altresì, gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Per gli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, ove sia ammessa la categoria di intervento RED, negli interventi di demolizione e ricostruzione e negli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti deve essere rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

REDA - Addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia

Le addizioni volumetriche definite dall'art. 78 comma 1 lett.g) della LR 1/2005, consentite in ampliamento orizzontale o verticale dell'edificio esistente e come rialzamento in sagoma del medesimo, non sono cumulabili con altri incrementi ammessi dalle presenti Norme per gli interventi RE e RED.

Con dette addizioni si possono aumentare le unità immobiliari esistenti, se e come specificato per ogni tipo di seguito elencato.

Nel caso in cui le addizioni volumetriche siano applicate a porzione di edificio, sono prescritti l'allineamento in altezza con i fabbricati contigui e l'allineamento sul fronte strada, fatti salvi i diritti di terzi.

L'addizione deve costituire con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente compatibile.

Sono definiti i seguenti tipi di addizione REDA:

- REDA.a ampliamento in orizzontale, ad ogni piano, anche tramite lo svuotamento di eventuali vani interclusi, verso spazi liberi pertinenziali, finalizzato alla migliore sistemazione dei medesimi e alla riqualificazione dei fronti tergalì e/o laterali dell'edificio, con la realizzazione di nuovi vani abitabili tramite l'incremento fino al 30% della SUL complessiva (con riferimento alla situazione legittimata alla data di adozione del presente RUC), a condizione che non si determini l'intasamento degli spazi di resede; che l'eventuale addizione ai piani superiori non determini impedimenti per le eventuali addizioni al piano terra né pregiudichi la salubrità dei vani abitati e degli spazi aperti siti al piano terra; le condizioni d'areazione e soleggiamento delle unità immobiliari esistenti e nuove soddisfino le prescrizioni di legge; l'addizione costituisca con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente compatibile
- REDA.a* ampliamento in orizzontale, ad ogni piano, anche tramite lo svuotamento di eventuali vani interclusi, verso spazi liberi pertinenziali, finalizzato alla migliore sistemazione dei medesimi e alla riqualificazione dei fronti tergalì e/o laterali dell'edificio, con la realizzazione di nuovi vani abitabili tramite l'incremento fino al 20% della SUL complessiva (con riferimento alla situazione legittimata alla data di adozione del presente RUC), a condizione che non si determini l'intasamento degli spazi di resede; che l'eventuale addizione ai piani superiori non determini impedimenti per le eventuali addizioni al piano terra né pregiudichi la salubrità dei vani abitati e degli spazi aperti siti al piano terra; le condizioni d'areazione e soleggiamento delle unità immobiliari esistenti e nuove soddisfino le prescrizioni di legge; l'addizione costituisca con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente compatibile
- REDA.b ampliamento in sopraelevazione del singolo edificio o di parte di esso, senza superare il filo delle murature esterne esistenti, fino alla realizzazione

di un piano dell'altezza massima di ml 3.00, in aggiunta a quelli esistenti di nuove unità immobiliari

- REDA.c ampliamento con rialzamento della copertura dell'ultimo piano, anche se non risulti abitato, nella misura massima di ml 0.80, anche al fine di realizzare nuove unità immobiliari, dimostrandone, negli elaborati di progetto, il rapporto armonico e coerente con il paesaggio e gli edifici contigui
- REDA.d ampliamento una tantum per gli edifici agricoli fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo di 300 metri cubi o del 10 per cento del volume esistente sugli annessi agricoli.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia RE, RED e REDA sono sempre obbligati al rispetto del criterio dell'adeguamento morfo-tipologico, ossia devono riferirsi alle caratteristiche specifiche dei tessuti urbanistici di appartenenza:

- la legge di crescita caratteristica del tipo edilizio;
- le dimensioni dei corpi di fabbrica;
- la sistemazione del lotto;
- la posizione delle costruzioni all'interno del lotto;
- le partiture architettoniche delle facciate;
- le dimensioni delle aperture;
- la forma dei tetti;
- i manti di copertura;
- l'altezza e l'allineamento;
- le finiture esterne;
- i sistemi di recinzione e sistemazione degli spazi esterni.

Qualora gli interventi siano applicati a edifici in territorio aperto, il rispetto del criterio di adeguamento tipo-morfologico è riferito al miglioramento delle relazioni con il contesto paesaggistico, e in particolare con le pertinenze edilizie e le pertinenze agricole.

Quando le opere di ristrutturazione edilizia comprendono la ricostruzione con diversa sagoma, esse sono indicate sui tessuti ove siano ammesse, con la sigla alfanumerica SO o SOA, nel primo caso senza ampliamento della SUL, nel secondo caso con ampliamento di Sul nei limiti di seguito indicati.

SO- sostituzione edilizia

L'intervento di sostituzione non si applica a edifici in territorio aperto, per i quali non esistono contesti caratterizzati da disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e un sistema di opere di urbanizzazione.

Le opere di sostituzione edilizia sono sottoarticolate come segue.

SOV- sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento

L'intervento consiste in opere di demolizione e successiva ricostruzione, anche in altra collocazione all'interno del lotto, non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, comportanti diversa articolazione funzionale e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

Esso deve portare all'aumento della qualità specifica dell'edificio, e delle sue relazioni con il contesto, derivanti dall'aumento della qualità architettonica e dalla sistemazione delle aree di pertinenza.

SOA- sostituzione edilizia con ampliamento

L'intervento consiste nella demolizione e successiva ricostruzione con la possibilità di ampliare l'edificio, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione, con i seguenti parametri:

SOA.a ampliamento fino al 20% della SUL esistente, finalizzato alla migliore sistemazione degli spazi liberi pertinenziali e all'aumento della qualità specifica dell'edificio, delle sue relazioni con il contesto, derivanti dall'aumento della qualità architettonica

RU – ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui al comma 1 lett. f) dell'art. 78 della LR 1/2005, sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Essi pertanto ridefiniscono le regole e le modalità insediative, e comprendono:

- la demolizione con ricostruzione;
- la ricostruzione, parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali o bellici;
- i frazionamenti e gli accorpamenti di cui al successivo articolo 31 delle presenti Norme.

Sono ammesse modifiche:

- dei tipi edilizi;
- della suddivisione dei lotti;
- del rapporto tra spazio pubblico e spazio privato;
- dei tracciati stradali;
- del rapporto tra spazi edificati e spazi non edificati.

Qualora gli edifici soggetti a demolizione tramite ristrutturazione urbanistica siano utilizzati stabilmente per residenza o per attività produttive, prima dell'attuazione dell'intervento di ristrutturazione sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione straordinaria. In tutti gli altri casi sono da consentire solo interventi indifferibili ai fini della incolumità pubblica.

D- demolizione

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione si applicano a componenti incongrue quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con il contesto nel quale si collocano o con l'edificio principale al quale comportano danneggiamento percettivo e funzionale.

Detti interventi incrementano quantità e qualità degli spazi liberi privati e pubblici e di conseguenza la qualità complessiva del contesto, sia esso urbano o rurale.

Vi sono compresi la demolizione dei manufatti incongrui e la rimozione delle opere di sistemazione esterna a verde e arredo non consoni al tipo di tessuto urbano o di contesto ambientale e paesaggistico.

Le opere di demolizione possono essere collegate agli interventi di decollo.

Qualora gli edifici soggetti a demolizione siano utilizzati stabilmente per residenza o per attività produttive, prima dell'attuazione dell'intervento di demolizione sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione straordinaria. In tutti gli altri casi sono da consentire solo interventi indifferibili ai fini della incolumità pubblica.

NC- nuova costruzione

Sono interventi di nuova edificazione quelli che comportano trasformazione urbanistica ai sensi del comma 1 lett. a) dell'art. 78 della LR 1/2005, ossia:

- le addizioni al sistema insediativo, che necessitano di limitate opere di urbanizzazione, che sono individuati nel presente RUC come ADD.E.n. ;
- i completamenti urbani, all'interno dei centri abitati, che necessitano di adeguamento delle urbanizzazioni, che sono individuati nel presente RUC come ADD.I.n.;
- gli interventi che comportano l'uso di suolo libero per atterraggio di superfici decollate da altri ambiti e aree per incongruità, individuati nel presente RUC come ATT.n.

Il taglio medio degli alloggi non deve essere inferiore a mq. 80 di Sul. E' stabilito comunque che il taglio minimo non può essere inferiore a mq. 60 di Sul.

Negli interventi di nuova costruzione sono compresi anche:

- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- la realizzazione di depositi merci o materiali;
- la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo.

Frazionamento

Le opere di frazionamento sono ammesse alle seguenti condizioni:

- è vietato il frazionamento di alloggi realizzati con opere di nuova costruzione attraverso gli interventi di trasformazione definiti dal presente RUC, per almeno 15 anni dalla data di efficacia della loro abitabilità.
- la superficie utile lorda delle nuove unità abitative, escluse le murature perimetrali, non può essere minore di mq. 50.

Accorpamento

Sono sempre ammessi gli accorpamenti di unità immobiliari esistenti.

Tamponamenti di elementi architettonico-edilizi (logge, portici, tettoie, terrazze e simili)

Sono interventi finalizzati al miglioramento architettonico edilizio e della funzionalità degli edifici esistenti, intesa anche come miglioramento delle capacità di contenimento dei consumi energetici, delle prestazioni relative all'accessibilità, nonché della qualità estetica.

Sono compresi nelle categorie della ristrutturazione edilizia RE.

Il titolo abilitativo diretto è la SCIA onerosa.

Ricostruzione di ruderi

Gli interventi di ricostruzione dei ruderi sono assimilati a opere di tipo RED. Essi sono soggetti alle specifiche di seguito stabilite.

Per rudere del quale sia ammessa la ricostruzione si intende una consistenza edilizia parziale ma riconoscibile di fabbricato esistente soggetto da tempo ad avanzato degrado fisico ossia di fabbricato di remota origine andato parzialmente distrutto per calamità naturale, evento bellico, vetustà e abbandono o altra causa accidentale.

Qualora un edificio sia composto da più corpi di fabbrica, tra di loro in continuità fisica, e solo uno od alcuni di tali corpi di fabbrica abbia una consistenza edilizia parziale, la qualifica di rudere attiene solo a tali porzioni.

Per consistenza edilizia parziale si intende l'impossibilità di misurare in loco sia la consistenza planimetrica che la consistenza altimetrica originaria di un edificio o di un corpo di fabbrica facente parte di un edificio di maggiore dimensione.

Ai fini del recupero la consistenza planivolumetrica antecedente il degrado fisico deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa, tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio.

Devono essere garantiti entrambi i seguenti requisiti:

- siano ancora esistenti elementi o testimonianze strutturali incontrovertibili – come ad esempio le sedi di incastro di travi di solaio o di tetto – oppure vi sia l'esistenza in sito di parti di edificio rimanenti che consentano, sia planimetricamente che in alzato, una precisa ed inequivocabile identificazione dello stesso, anche facendo riferimento alla locale tecnica costruttiva;
- la presentazione, a cura dell'avente titolo, di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario, ossia idonea documentazione storica, grafica, fotografica (accatastamenti e rilievi topografici reperibili presso l'Agenzia del territorio; contratti o atti relativi a trasferimenti o costituzione di diritti reali sul bene; documentazione esistente e in deposito presso altri organi della Pubblica Amministrazione, Genio Civile, Archivio di Stato, Soprintendenza Beni Culturali e Paesaggistici), che ne illustri con sufficiente chiarezza ubicazione e dimensione.

L'intervento di ricostruzione deve riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

La ricostruzione di ruderi è consentita a condizione che l'edificio ricostruito mantenga la destinazione originaria o acquisisca la destinazione ammessa nel tessuto insediativo in cui ricade. Se ricadente in territorio aperto, l'edificio ricostruito mantiene la destinazione originaria o acquisisce una destinazione ammessa in detto territorio.

L'intervento di ricostruzione si configura come nuova costruzione, in quanto applicato a manufatti non identificabili in un organismo edilizio dotato di mura perimetrali, strutture orizzontali ed elementi di copertura.

Art. 65 – Pertinenze del patrimonio edilizio- Opere pertinenziali esterne

Per pertinenze del patrimonio edilizio si intendono costruzioni accessorie, ossia opere o manufatti a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, non suscettibili di utilizzo autonomo, quali ad esempio cantine e ripostigli, destinate ad usi accessori che migliorano l'utilizzo dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento.

Le costruzioni accessorie necessarie e compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento sono da considerarsi parte integrante dell'edificio stesso, pertanto non determinano incremento del carico urbanistico e non possono avere uso commerciale disgiunto, salvo specifiche di legge.

E' ammessa la sostituzione delle costruzioni accessorie con costruzioni di pari SUL e contestuale miglioramento delle condizioni morfo-tipologiche, funzionali ed estetiche.

I manufatti così risultanti devono essere progettati in modo tale che siano compatibili con l'edificio principale.

Sono opere pertinenziali esterne piscine, campi da tennis e simili piccole attrezzature per il benessere psicofisico, che non si configurano quali strutture sportive ma quali meri accessori dell'attività principale dal punto di vista commerciale e dell'edificio o complesso principale, nonché dal punto di vista della morfologia e delle tipologie edilizie.

Nei centri abitati le opere pertinenziali sono ammesse solo a corredo di edifici specialistici pubblici o privati, per l'accoglienza turistica o per fini sociali e socio-assistenziali, preferibilmente nei retri.

Per i fabbricati che risultano sprovvisti di costruzioni accessorie esistenti di pertinenza alle unità abitative è ammessa la realizzazione di ripostigli di servizio per ciascuna di esse nelle corti interne, nel rispetto dei seguenti parametri:

- sup. max 2 mq. per ciascun ripostiglio;
- h max 2.20 ml;
- Superficie Coperta complessiva non superiore al 20% dell'intera corte pertinenziale.

Tali manufatti dovranno essere realizzati secondo un progetto unitario e risultare comunque compatibili con il fabbricato principale ed il contesto edilizio esistente.

Art. 66 – Aree e corti private e condominiali

Salvo diversa indicazione del presente RUC, le aree inedificate interposte tra gli edifici devono rimanere libere.

Sono ammesse le modificazioni del terreno finalizzate a creare spazi di sosta, gli interventi previsti dalle presenti Norme per le pertinenze del patrimonio edilizio, la realizzazione di costruzioni destinate ad autorimesse pertinenziali, di pensiline, porticati,

pergolati e gazebo, nei limiti stabiliti dal vigente Regolamento edilizio, e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- non siano interessate dalla realizzazione di tali nuove superfici le aree e gli immobili di valore storico architettonico e in quanto tali soggette a tutela in base al presente RUC;
- siano valutate preventivamente soluzioni alternative alla realizzazione di tali nuove superfici;
- la soluzione proposta risulti funzionale e ammissibile rispetto ai valori architettonici e tipologici del contesto insediativo.

Al fine di liberare le corti interne degli isolati, per le costruzioni costituenti unità immobiliari indipendenti non facenti parte dell'impianto originario presenti nelle corti interne, è ammessa la presentazione di progetti o piani attuativi aventi per fine la rimozione totale o parziale delle costruzioni che intasano le corti o la loro riorganizzazione in modo tale da incrementare gli spazi liberi.

Per tale fine è ammessa anche la predisposizione di piani di recupero di iniziativa pubblica. In assenza di piani o progetti finalizzati a liberare le corti interne degli isolati, sulle costruzioni costituenti unità immobiliari indipendenti non facenti parte dell'impianto originario sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il Comune può intimare ai proprietari di aree abbandonate, impropriamente utilizzate, o non mantenute convenientemente, di procedere alla loro riorganizzazione formale e funzionale, anche al fine di realizzare condizioni di sicurezza nel loro uso e di garantire il decoro pubblico.

Art. 66 bis – Strutture a servizio di attività commerciali, di attività turistiche e di somministrazione di alimenti e bevande

Sono ammesse strutture a servizio di attività commerciali, di attività di somministrazione e turistico-ricettive, permanenti o stagionali, legate all'attività e non commercialmente distinte o alienabili. Tali strutture servono per ampliare gli spazi nei quali esercitare le suddette attività, e sono sempre ammesse purchè ricorrano le seguenti condizioni:

- siano in corrispondenza del piano terra o di un piano di copertura praticabile;
- abbiano un'altezza media interna non superiore a m. 3,20;
- non vadano ad ostruire viabilità, piazze pubbliche, aree destinate a parcheggio pubblico o privato.

E' ammessa la copertura del resede di pertinenza per la realizzazione delle strutture di cui al presente articolo, fino alla sua superficie totale, purchè siano garantite l'immagine e il decoro urbano, nonché la sicurezza e la facile accessibilità.

Fino al 40% della Sul del locale esistente, dette strutture non sono computate come Sul, ai sensi di quanto stabilito nell'art. 7 delle presenti Norme.

Per le intelaiature si devono utilizzare legno, ferro, o materiali le cui tecniche di produzione e manutenzione ne permettano analoga percezione ai materiali tradizionali sopraricordati; mentre per i tamponamenti devono essere usati tendaggi in fibre naturali, schermature lignee, vetro.

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.

Il progetto deve contenere le specifiche costruttive e la restituzione visiva della realizzazione.

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 L.R. 1/2005.

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, deve essere stipulato preventivamente una convenzione o atto d'obbligo, da trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, che vincoli detta superficie come pertinenza del locale principale e la destinazione dell'attività principale, e che preveda l'immediata demolizione in caso di cambio di destinazione del locale principale, a meno che la nuova destinazione non rientri nelle attività per le quali siano ammesse le strutture di cui al presente articolo.

CAPO IV – Regole specifiche per i tessuti insediativi

Art. 67 – Definizioni, caratteri comuni

Per i tessuti insediativi il presente Regolamento urbanistico persegue l'incremento di qualità urbana, ambientale, edilizia, quale requisito per diritti alla vita urbana accessibili e garantiti.

I tessuti insediativi sono individuati con apposita sigla alfanumerica e perimetrazione nelle tavole PS.SI

Per ogni tessuto sono date funzioni ammissibili e categorie di intervento da applicarsi agli edifici che lo compongono.

Puntualmente possono essere state prescritte diverse categorie di intervento su edifici o complessi o ambiti e aree, rappresentati con apposita simbologia sulla cartografia, nonché individuati ambiti soggetti a piano attuativo per i quali operano specifiche disposizioni.

Art. 68 – Regole per la progettazione nei centri abitati

Le presenti regole devono considerarsi indicazioni per la qualità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione nei centri abitati.

I progetti considerano e danno esplicita dimostrazione di aver tenuto conto dei seguenti criteri:

- allineamento con gli edifici contigui nel caso di ampliamenti e sopraelevazioni, sostituzioni e ristrutturazione urbanistica;
- allineamento delle componenti architettonico edilizie quali marcapiani, marca davanzali, cornicioni, tettoie, portici, logge, balconi;
- continuità dei percorsi pubblici;

- qualificazione anche di immagine degli spazi pubblici;
- ricomposizione delle coperture, in particolare in caso di sopraelevazione, per dar luogo a coperture omogenee ed eliminare eventuali irregolarità ed elementi estranei.

Per la nuova edificazione devono essere rispettate le indicazioni contenute nelle schede progettuali, avendo cura, sia nel seguire il disegno di assetto contenuto nelle schede sia nell'eventuale proposta alternativa, di:

- costituire spazi pubblici o di uso pubblico ben utilizzabili e significativi per il contesto,
- evitare la frammentazione degli spazi pubblici per non creare spazi residuali privi di senso urbano e suscettivi di creare luoghi insicuri,
- utilizzare forme e materiali di qualità, durevoli nel tempo,
- qualificare l'immagine e la funzione degli spazi a verde, diversificando le zone alberate, a giardino, a coltivo, le specie e la loro stagionalità, il ruolo ornamentale e quello di protezione dagli inquinamenti.

Le acque meteoriche dovranno essere raccolte ove possibile con dispositivi tali da consentirne il recupero e il riuso a fini domestici.

Sono ammessi materiali e forme della contemporaneità negli interventi riguardanti categorie di intervento di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, purché sappiano dialogare ed integrarsi nel contesto insediativo esistente quanto a capacità di invecchiamento e durevolezza nel rispetto dei criteri innanzi richiamati.

I materiali dovranno essere rispondenti ai requisiti della bioarchitettura, elencati nel repertorio dei materiali bioecologici emanato dalla Regione Toscana.

Il presente RUC considera le caratteristiche tipologiche degli insediamenti esistenti componenti da considerare in ogni tipo di intervento, sia di nuova edificazione che su edifici esistenti.

Pertanto, gli interventi diretti e i PUA devono riferirsi a tali caratteristiche e alle relative modalità di crescita e di trasformazione, nella progettazione e nell'attuazione delle opere ammesse.

Le schede progettuali del presente RUC indicano caratteristiche tipologiche e morfologiche in modo da rendere coerente ogni intervento con i caratteri del tessuto urbanistico entro il quale si situa quale saturazione o completamento o del quale è addizione.

Sono di seguito definiti tipi edilizi con carattere prescrittivo ed elementi architettonici compositivi degli stessi tipi edilizi da intendersi come criteri orientativi, non vincolanti, per la progettazione edilizia, che potrà interpretare liberamente i capisaldi delle tipologie, dimostrando e motivando esplicitamente, e con apposite elaborazioni, le ragioni delle scelte e i loro impatti positivi, migliori di quelli ottenuti con l'applicazione delle regole tipologiche tradizionali di seguito descritte.

Poiché la progettazione delle singole opere, la loro forma e collocazione in rapporto ai vari elementi del contesto, può determinare un impatto negativo o positivo, ai fini del controllo e della valutazione della progettazione edilizia attuativa del presente RUC, si definisce positivo l'impatto sostanzialmente rispettoso dei valori estetici caratteristici del luogo, in quanto capace di un'organica integrazione tramite i nuovi inserti edilizi.

All'Amministrazione comunale, con i propri organi, competono modalità di controllo e di valutazione e decisione in merito alla determinazione della forma, che

competete alla fase progettuale, nel presupposto che essa è funzione prioritaria di pubblico interesse, relativamente all'esteriore aspetto delle opere e al loro rapporto con il contesto.

Non esistendo una sola forma rispondente a tal fine, del quale è competente l'Amministrazione, controllo e valutazioni possono essere condotte nel confronto fra diverse soluzioni, al fine di raggiungere decisioni il più possibile condivise.

VILLINI BINATI E A SCHIERA

Edificio residenziale caratterizzato da lotto stretto e lungo occupato per la sua larghezza dall'edificio.

La singola unità abitativa presenta in genere un fronte stretto per svilupparsi in profondità e in altezza su più piani; presenta spesso un orto o un cortile retrostante e internamente una scala può portare ai piani superiori.

In altezza, non si superano i tre livelli, compresi quelli interrati o seminterrati ed eventuali mansarde.

Le aperture sul fronte sono disposte su due o tre assi.

Può costituire tessuto urbano, perché permette aggregazioni a formare un unico fronte continuo a filo strada o arretrato con una piccola pertinenza sul davanti.

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

L'aggregazione di case a schiera deve essere preferibilmente non inferiore a 6 - 8 unità.

Sul fronte strada é ammessa una sola terrazza, in corrispondenza dell'ingresso.

Ogni aggregazione avrà caratteri di unitarietà.

In caso di fronte arretrato, la recinzione dovrà essere eguale per tutta l'estensione dell'aggregazione.

La recinzione sarà costituita preferibilmente da muro intonacato con soprastante cancellata in ferro.

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

VILLINI ISOLATI

Edificio residenziale isolato con pertinenza a giardino sui quattro lati.

E' costituito di norma da uno o più alloggi con un massimo di due livelli fuori terra, salvo eventuale livello interrato o seminterrato

Il fronte a giardino è spesso alberato.

Per tutte le altre caratteristiche architettoniche - assi delle aperture, terrazze su strada, recinzione, ecc. - valgono le disposizioni dettate per le case a schiera.

La copertura sarà preferibilmente a padiglione. Sono ammessi, oltre il secondo piano, sopratetto, terrazze, altane, belvedere, logge, mansarde e corpi rialzati abitabili che non determinino nel complesso la realizzazione di un terzo livello.

Eventuali piccoli manufatti di legno per deposito piante e attrezzi da giardino devono essere collocati sul retro del fabbricato.

PALAZZINE pluripiano

Edificio residenziale isolato con quattro o più alloggi, con un corpo scala unico di norma centrale e altezza fino a 4 livelli fuori terra; il piano terra è di norma riservato ad accessori degli alloggi: garages, cantinole, porticati, ecc.

L'area scoperta di pertinenza è condominiale e non può essere suddivisa; è sistemata a giardino e in parte, a seconda della grandezza del lotto, a sosta delle auto. Le piazzole per la sosta auto dovranno comunque avere pavimentazione filtrante.

Saranno preferite forme compatte e coperture a padiglione.

La recinzione sarà preferibilmente costituita da muro intonacato o da cancellata.

EDIFICI IN LINEA

Edificio residenziale con 4 o più alloggi per corpo scala e minimo 3 livelli fuori terra; il piano terra è di norma riservato ad accessori degli alloggi: garages, cantinole, porticati.

Esso si presenta in forma aggregata e seriale o isolato (4 affacci). Disposto su più lati di un isolato determina la tipologia a corte.

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

Le pareti di estremità non debbono essere cieche; possono essere progettate finestre finte.

La copertura può essere a padiglione, piana o a giardino pensile.

Art. 69 – Regole per il verde urbano esistente e di progetto

Il presente RUC individua le diverse componenti del sistema del verde, sia ad uso pubblico che ad uso privato, sulla base della funzione cui assolvono tali spazi in via prevalente nonché sulla base dei relativi caratteri ambientali e paesaggistici.

Le aree a verde svolgono funzioni ornamentali, di riequilibrio atmosferico, di svago, di sport, di riposo, di schermo, di contenimento dei terreni, con effetti positivi sulla salute umana e sul benessere, nonché sull'immagine dei luoghi.

Oltre a quanto disposto specificatamente per ogni tipo di verde dalle presenti Norme, le sistemazioni delle nuove aree verdi e di quelle esistenti devono sempre osservare le prescrizioni relative alla loro natura e alla disposizione degli alberi (regolare, a macchia, a filare, ecc.).

Non è ammessa la trasformazione in impianti a verde urbano tipo giardino nei casi in cui l'area libera si configuri come connessione fra l'abitato e il territorio aperto, dotata di riconoscibilità come componente di un paesaggio rurale e non urbano.

Il Comune può dotarsi di apposito Regolamento – o integrare il Regolamento edilizio con apposita sezione - ai fini della tutela e della manutenzione delle aree verdi pubbliche e private e delle componenti vegetazionali del territorio comunale, indicando regole per l'abbattimento degli alberi, per la salvaguardia delle alberature, per i danneggiamenti alle piante, per la difesa delle piante in aree di cantiere, per la salvaguardia delle funzioni

estetiche degli alberi, per i nuovi impianti e per le sostituzioni, per la progettazione del verde pubblico, per il verde per parcheggi e per le alberate stradali, nonché per tutti gli interventi sul verde privato.

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

Il sistema del verde pubblico è normato al successivo art. 75.

Il sistema del verde esistente

Il sistema del verde esistente da tutelare e/o riqualificare deve essere mantenuto e reintegrato in caso di morte o deperimento.

Esso è costituito dai seguenti tipi di area:

- V.agr Oliveto o vigneto di valore paesaggistico interno al centro abitato o ai margini del tessuto urbano
- V.bos Macchie boscate di valore paesaggistico interne al centro abitato o ai margini del tessuto urbano
- V.bos.cs Macchie boscate di valore paesaggistico interne al Centro Storico
- V.ri Vegetazione ripariale dei corsi d'acqua
- V.RP Aree verdi per la riqualificazione paesaggistica dei vuoti e dei margini urbani (orti, vigneti, schermature verdi, filari alberati, sistemi di siepi, etc.)
- V.RP.cs Aree verdi per la riqualificazione paesaggistica interne al Centro Storico (orti, vigneti, schermature verdi, filari alberati, sistemi di siepi, etc.)

Essi sono caratterizzati da funzioni ecologiche e paesaggistiche all'interno dei centri abitati o ai loro margini, in modo da permettere di mantenere o stabilire collegamenti ecologici e funzionali fra le aree verdi presenti o previste nei tessuti insediativi urbani e da consentire il permanere delle relazioni fra componenti storicamente consolidate naturali e antropiche.

Per tali aree si persegue la conservazione dell'assetto esistente ed il mantenimento della funzione di connessione ecologica e di qualità paesaggistica.

Sono ammessi interventi di manutenzione e di implementazione, di ripristino e di reimpianto in caso di degrado di sistemazione dei corsi d'acqua con tecniche di "ingegneria ambientale, nonché opere non invasive per la loro fruizione, quali percorsi pedonali e ciclabili o arredo funzionale al comportamento civile e rispettoso dei luoghi, inclusa adeguata segnaletica didattica e informativa.

Nelle aree di Verde agricolo V.agr è ammessa la realizzazione di un annesso per il rimessaggio degli attrezzi secondo le caratteristiche eventualmente definite dal Regolamento Edilizio e comunque di altezza massima 2.20 m. e superficie massima 15 mq, di legno . Il piano di calpestio non potrà essere posto ad un'altezza superiore di cm 30 rispetto al piano di campagna. La posizione dell'annesso deve essere scelta tenendo conto del valore paesaggistico delle aree di cui al presente comma. Ove in dette aree siano già esistenti manufatti utilizzabili allo scopo di deposito degli attrezzi, per essi sono ammessi interventi di manutenzione e di ristrutturazione, anche comportante demolizione e ricostruzione, per realizzare un annesso con le dimensioni e le caratteristiche definite per la nuova realizzazione. Ove i manufatti esistenti siano di dimensioni maggiori di quelle fissate per la nuova realizzazione, la superficie esistente è fatta salva anche in caso di ristrutturazione, ma la demolizione ricostruzione è ammessa solo se si giunga a miglioramento del valore visivo e dell'impatto percettivo.

Verde privato di pregio ambientale e paesaggistico

Le aree di verde privato d'interesse ambientale consistono in giardini, viali, parchi, masse vegetazionali, da conservare.

In esse, la vegetazione esistente sarà mantenuta convenientemente e reintegrata in caso di deterioramento.

Opere murarie come recinzioni, muri a retta, vasche e cisterne, parcheggi pavimentati, scalinate, terrazzamenti, strade e pianali, focolari all'aperto, opere a verde quali l'inserimento di nuove specie e la sostituzione di quelle esistenti, sono comunque ammesse nel rispetto dei caratteri ambientali, paesaggistici, vegetazionali, ed architettonici del complesso di cui costituiscono pertinenza.

In tali aree non sono ammessi interventi di nuova edificazione, piscine e campi da tennis e alcuna altra opera pertinenziale o trasformazione della configurazione storicamente consolidata.

Il Comune potrà stipulare convenzioni con i proprietari delle aree per la loro conservazione e valorizzazione, attenendosi ai seguenti criteri:

- classificazione delle specie e delle essenze presenti e di quelle scomparse;
- mantenimento delle specie naturali significative da un punto di vista paesaggistico e di tradizione;
- restauro e ripristino delle caratteristiche floristico-vegetazionali e ambientale-paesaggistiche: miglioramento e/o impianto delle aree boschive, dei filari, della vegetazione di contenimento, ecc.;
- eliminazione delle specie non in armonia con la cultura, la tradizione e il paesaggio;
- sperimentazione di piantumazione di nuove specie ed essenze compatibili con i fattori climatici, ambientali e paesaggistici della zona;
- riequilibrio dei rapporti tra aree naturali ed aree antropiche.

Componenti di pregio ambientale

Alberature stradali, alberature isolate o a gruppi a segnalazione di incroci, crinali, confini o altri luoghi, ancorchè non individuate dal presente RUC, devono essere rilevate in qualunque progetto pubblico o privato, ivi compresi i P.A.P.M.A.A., che le individuino in quanto presenti nell'ambito di applicazione del progetto medesimo.

Esse sono soggette a tutela e conservazione perché ne sia mantenuto il pregio ambientale.

Qualora ricadano in aree di proprietà privata, vi si potrà intervenire previo nulla osta da parte del Comune e ove necessario, delle autorità forestali.

Componenti del verde a incremento della qualità degli interventi pubblici e privati

Al fine di incrementare la qualità degli interventi pubblici e privati di consolidamento o addizione, il presente RUC indica le alberature di progetto, seppure con valore non prescrittivo, che dovranno essere considerate nella progettazione unitaria degli interventi medesimi, seguendone caratteri di posizione e prestazionali o individuandone alternative per le quali sia dimostrato di produrre uguale o maggiore beneficio sia in termini di benessere psico-fisico che di percezione estetica:

- Densificazione di impianti olivetati esistenti o nuovi impianti di oliveti anche misti a frutteti e vigneti
- Schermature arbustive/arboree costituite da specie autoctone in forma di quinte o schermature alberate

Verde privato

Tutte le aree a verde privato devono essere mantenute negli usi attuali, a giardino o come semplice pertinenza.

Per edifici o altri manufatti eventualmente esistenti, sono ammessi interventi di M, MS, REV, RE e SOV, anche con demolizioni e accorpamenti. Ove la Sul totale derivante da detti interventi risulti maggiore almeno di 120 mq. è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso la residenza. In caso contrario sono ammesse destinazioni di servizio a fabbricati principali ove detti manufatti risultino pertinenziali ai medesimi, oppure destinazioni di servizio alla manutenzione del verde, per orti urbani, di accoglienza e informazione turistica, di ristoro.

Art. 70 – Tessuto insediativo storico (antecedente al 1954)

I centri storici e i tessuti storici rappresentano le parti di maggior pregio per la permanenza dei valori identitari, insediativi e architettonici, l'antichità di origine, la riconoscibilità, e, insieme agli immobili aventi valore storico, artistico, ambientale esterni al centro storico, costituiscono un patrimonio soggetto a tutela.

Per le categorie di intervento si fa riferimento alle definizioni contenute nell'art. 64 delle presenti Norme.

Restano in vigore le previsioni grafiche e normative del P.U.A. "Toscana Resort Castelfalfi" approvato con contestuale Variante al R.U. con Del. C.C. n. 48 del 23/11/2011 (Variante al primo Regolamento Urbanistico approvata con deliberazione C.C. n. 14 del 09/02/2009 - approvazione e nuova adozione per modifiche sostanziali; Variante al primo Regolamento Urbanistico approvata definitivamente con Del. C.C. n.49 del 20/04/2009).

Anche al fine di incentivare il rango del Centro Storico quale Centro commerciale naturale, relativamente alle destinazioni commerciali, in questi tessuti sono ammessi esercizi di vicinato senza che sia necessario il reperimento dei parcheggi di relazione.

Non è ammesso il cambio di destinazione verso la residenza ai piani terra, salvo negli edifici che abbiano avuto tale funzione fin dalle origini.

Il RUC individua nel Tessuto insediativo storico i seguenti tessuti e edifici, stabilendo per essi le seguenti norme, fermo restando che sono sempre ammessi gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche e gli adeguamenti funzionali e tecnologici purchè sia garantito il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici originari. In relazione a tal fine, è ammessa la deroga agli standard igienico-sanitari, ivi compresi i rapporti illuminotecnici.

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

Nei tessuti storici possono esservi edifici oggetto di manomissioni e successive superfetazioni, e anche presenza di manufatti di scarso o nullo valore nelle pertinenze. In tali casi, il tessuto ne riceve uno stato di degrado. Pertanto, al fine di rimuoverlo, ove indicato con apposita sigla alfanumerica, sono ammessi interventi di demolizione delle superfetazioni e ripristino delle condizioni originarie nonché demolizioni di manufatti come prima definiti nelle pertinenze, con accorpamento delle superfici risultanti dalle demolizioni, in nuovi corpi di fabbrica. Essi dovranno avere caratteri di architettura, finitura, materiali consoni alla qualità del contesto, e localizzazione tale da ripristinare o creare relazioni estetico percettive e funzionali armoniche con gli edifici principali e con quelli oggetto di ripristino nonché con gli spazi aperti e con i paesaggi circostanti. Ogni singola proposta sarà valutata, ed

eventualmente concessa, sulla base di una proposta di progettuale che dovrà rispettare quanto fin qui detto. Per i corpi di fabbrica esito degli interventi di cui al presente comma sono ammesse le destinazioni dettate per il tessuto di appartenenza. E' escluso dall'applicazione del presente comma il caso di autorimesse o garage realizzate con titolo abilitativo a servizio di edificio principale sito nel tessuto.

Cs Ambito del Centro Storico

Restano in vigore: la 'Variante al Programma di Fabbricazione per il Centro Storico' approvata con deliberazione G.R.T. n. 2516 del 17.03.1986, le Varianti al RUC e i P.d.R approvati relativamente ai rispettivi ambiti. Salva la prevalenza di detti strumenti urbanistici in caso di contrasto, negli edifici dal Centro Storico sono ammesse le destinazioni: residenziali, ricettive, terziarie, direzionali, nonché attività artigianali di servizio alla residenza. Sempre salva la prevalenza di detti strumenti urbanistici in caso di contrasto, essi possono essere oggetto dei tipi di intervento M, MS, RSF, RRC.

Cs.1 Edifici o complessi edilizi ricostruiti nel secondo dopoguerra interni al tessuto consolidato del Centro Storico

Sono ammesse le destinazioni: residenziali, ricettive, commerciali, direzionali, nonché attività artigianali di servizio alla residenza. Sono consentiti gli interventi M, MS, RE, SOV. Gli interventi di sostituzione devono garantire la realizzazione di un nuovo organismo in grado di stabilire relazioni con il tessuto di appartenenza, e, anche laddove si utilizzi un linguaggio architettonico contemporaneo, si dovranno avere a riferimento gli allineamenti su filo strada ove il tessuto urbano costituisca un fronte su strada consolidato, le aperture allineate su assi, la parete con prevalenza di pieni su vuoti, l'assenza di balconi, e l'altezza (in numero di piani) che non potrà essere superiore a quella prevalente nel contesto.

S.1 Edifici o complessi edilizi antecedenti al Novecento (Mura)

Sono ammesse le destinazioni residenziali, ricettive, commerciali, direzionali, nonché attività artigianali di servizio alla residenza. Sono consentiti gli interventi M, MS, RRC

S.2 Edifici o complessi edilizi riconducibili alla prima metà del Novecento

Sono ammesse le destinazioni residenziali, ricettive, commerciali, direzionali, nonché attività artigianali di servizio alla residenza. Sono consentiti gli interventi M, MS, REV

S.2* Edificio manomesso e insieme di manufatti compromessi, sottoposto a specifica disciplina

Sono ammessi interventi di demolizione dei manufatti presenti nel resede e la loro ricostruzione in accorpamento dell'edificio principale, a suo ampliamento, senza aumento di unità abitative.

S.3 Complesso edilizio di origine rurale e relative pertinenze

Sono ammesse le destinazioni residenziali e ricettive. Sono consentiti gli interventi M, MS, REV

S3* Complesso edilizio di origine rurale e relative pertinenze, ad uso artigianale, sottoposto a specifica disciplina

Sono ammesse le destinazioni residenziali e ricettive tramite interventi di ristrutturazione edilizia senza ampliamenti ma con la possibilità di demolire e ricostruire manufatti legittimamente esistenti nelle pertinenze, privi di valore formale. In caso di mantenimento dell'uso artigianale, sono ammessi interventi di manutenzione M, MS e di ristrutturazione edilizia REV sull'edificio principale, di demolizione e ricostruzione di manufatti legittimamente esistenti nelle pertinenze, privi di valore formale, con la possibilità

di incrementare la superficie di nuova costruzione del 25% del totale risultante dalle superfici legittimamente esistenti sia del fabbricato principale che di altri manufatti. In quest'ultimo caso la nuova edificazione è vincolata all'uso artigianale.

S.3 Complesso edilizio di origine rurale e relative pertinenze, sottoposto a specifica disciplina**

Sono ammessi interventi di demolizione delle superfetazioni e ripristino delle condizioni originarie nonché demolizioni di manufatti nelle pertinenze, con accorpamento delle superfici risultanti dalle demolizioni, in nuovi corpi di fabbrica. Essi dovranno avere caratteri di architettura, finitura, materiali consoni alla qualità del contesto, e localizzazione tale da ripristinare o creare relazioni estetico percettive e funzionali armoniche con gli edifici principali e con quelli oggetto di ripristino nonché con gli spazi aperti e con i paesaggi circostanti. Sono ammesse le destinazioni dettate per il tessuto di appartenenza. E' esclusa dall'applicazione della presente norma il caso di autorimesse o garage realizzate con titolo abilitativo a servizio di edificio principale sito nel tessuto.

S.4 Villa di valore storico-architettonico con parco e/o relative pertinenze

Sono ammesse le destinazioni residenziali e ricettive. Sono consentiti gli interventi M, MS, RRC per la Villa; M, MS e REV per gli altri manufatti e fabbricati.

S.5 Ex tabaccaia di valore storico-architettonico e relative pertinenze

Restano in vigore le previsioni grafiche e normative del P.U.A. "Toscana Resort Castelfalfi" approvato con contestuale Variante al R.U. con Del. C.C. n. 48 del 23/11/2011 (Variante al primo Regolamento Urbanistico approvata con deliberazione C.C. n. 14 del 09/02/2009 - approvazione e nuova adozione per modifiche sostanziali; Variante al primo Regolamento Urbanistico approvata definitivamente con Del. C.C. n.49 del 20/04/2009).

Art. 71 – Tessuto insediativo ad assetto recente a destinazione prevalentemente residenziale

I tessuti urbani di recente impianto sono morfologicamente consolidati e individuati con apposita sigla alfanumerica e perimetrazione nelle tavole PR-SI.

Essi sono articolati in ordine al rapporto fra edifici e spazi pubblici o viabilità, alla presenza di funzioni diverse fra piani terra e piani superiori, alla tipologia edilizia, alla formazione tramite progettazione urbanistica unitaria o crescita edilizia singola, e per essi valgono le seguenti norme.

Le perimetrazioni dei tessuti nelle tavole del presente RU possono comprendere aree in condizioni di residualità o marginalità, incluse nel perimetro del centro abitato e spesso ai suoi confini con il territorio aperto. In tal caso, se non diversamente e puntualmente indicato, per eventuali manufatti e corpi di fabbrica legittimamente esistenti in tali porzioni di tessuti, sono ammessi gli interventi e le destinazioni date per i tessuti di appartenenza, anche al fine di riqualificare detti margini o aree incluse. E' escluso dall'applicazione del presente comma, il caso di autorimesse o garage realizzate con titolo abilitativo a servizio di edificio principale sito nel tessuto.

Relativamente alle destinazioni commerciali, in questi tessuti sono ammessi esercizi di vicinato senza che sia necessario il reperimento dei parcheggi di relazione.

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

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

E' ammesso il cambio d'uso a residenziale al piano terra nei seguenti casi:

- tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra (previa dimostrazione mediante idonea documentazione storico-documentale);
- interventi promossi dalla Pubblica Amministrazione;
- interventi di ampliamento di unità residenziali esistenti laterali o sovrastanti, a condizione che non si realizzino nuove unità immobiliari e che vi sia possibilità di collegamenti interni orizzontali o verticali e che non vi si acceda dalla pubblica via;
- interventi di modifica di destinazione d'uso anche con creazione di nuove unità immobiliari a condizione che vi si acceda non dalla pubblica via ma da spazi condominiali o di uso riservato interni, che vi sia acrazione trasversale per Sul pari o maggiore di 45 mq.

TR.1 Tessuto insediativo ad assetto recente a progettazione urbanistica unitaria

TR.1a Tessuto insediativo ad assetto recente a progettazione urbanistica unitaria costituito da edifici di tipo mono-bi familiari o quadrifamiliari anche accoppiati

Destinazione d'uso residenziale

Categorie di intervento M, MS, REDA.a

TR.1a* Tessuto insediativo ad assetto recente a progettazione urbanistica unitaria costituito da edifici di tipo mono-bi familiari o quadrifamiliari anche accoppiati da P.U.A. approvati e convenzionati

Sono ammesse le destinazioni d'uso e le categorie di intervento previsti dal P.U.A. Una volta realizzati gli edifici, per essi sono ammessi gli interventi M, MS, RE limitata alla redistribuzione interna con aumento di Sul e di superficie residenziale a sfavore di superficie non residenziale

TR.1b Tessuto insediativo ad assetto recente a progettazione urbanistica unitaria costituito da palazzine pluripiano arretrate rispetto al filo strada o isolate nel lotto

Destinazione d'uso residenziale

Categorie di intervento: M, MS, RE limitata alla redistribuzione interna con aumento di Sul e di superficie residenziale a sfavore di superficie non residenziale

TR.1b* Tessuto insediativo ad assetto recente a progettazione urbanistica unitaria costituito da palazzine pluripiano arretrate rispetto al filo strada o isolate nel lotto da P.U.A. approvati e convenzionati

Sono ammesse le destinazioni d'uso e le categorie di intervento previsti dal P.U.A. Una volta realizzati gli edifici, per essi sono ammessi gli interventi M, MS, RE limitata alla redistribuzione interna con aumento di Sul e di superficie residenziale a sfavore di superficie non residenziale

TR.1b** Tessuto insediativo ad assetto recente a progettazione urbanistica unitaria costituito da palazzine pluripiano arretrate rispetto al filo strada o isolate nel lotto da P.U.A.

Sono ammesse le destinazioni d'uso e le categorie di intervento previsti dal P.U.A. Una volta realizzati gli edifici, per essi sono ammessi gli interventi M, MS, RE limitata alla redistribuzione interna con aumento di Sul e di superficie residenziale a sfavore di superficie non residenziale

TR.1c Tessuto insediativo ad assetto recente a progettazione urbanistica unitaria costituito da edifici a schiera

Destinazione d'uso residenziale

Categorie di intervento M, MS, RE, RED o, in alternativa a RE e RED la categoria REDA.b

TR.1d Tessuto insediativo ad assetto recente a progettazione urbanistica unitaria costituito da edifici in linea e/o pluripiano con eventuale presenza di servizi e/o spazi commerciali

Destinazioni d'uso residenziali, ricettive, commerciali, direzionali

Categorie di intervento M, MS, RE, SOV

TR.2 Tessuto insediativo ad assetto recente a isolato aperto realizzato per singoli lotti costituito da edifici di tipo mono-bi familiari o quadrifamiliari anche accoppiati

Destinazioni d'uso residenziali, direzionali

Categorie di intervento M, MS, RE, REDA.a, SOV

Ove siano verificate le condizioni igieniche e in particolare di ventilazione trasversale e senza che ciò comporti nuove unità abitative, è ammessa la destinazione d'uso anche nei piani seminterrati

TR.3 Tessuto insediativo ad assetto recente con palazzine pluripiano arretrate rispetto al filo strada o isolate nel lotto

Destinazioni d'uso residenziali, ricettive, direzionali

Categorie di intervento M, MS, RE

TR.4 Tessuto insediativo ad assetto recente costituito da edifici in linea e/o pluripiano con eventuale presenza di servizi e/o spazi commerciali

Destinazioni d'uso residenziale, ricettive, commerciali, direzionali

Categorie di intervento M, MS, RE, SOV

Art. 72 – Edifici e tessuti specialistici

TS.1 Edifici e/o aree per attività industriali e/o artigianali

Nei tessuti TS.1 sono ammesse destinazioni artigianali e industriali, direzionali compatibili. Sono escluse nuove destinazioni residenziali, compresi gli alloggi del personale di custodia.

Le attività produttive ammesse sono solo quelle classificabili nella classe IV del DPCM 14.11.1997, e, per quanto riguarda l'emissione di fumi e odori, sono ammesse solo attività per le quali i richiedenti garantiscano la loro tollerabilità e innocuità.

Sugli edifici a destinazione produttiva esistenti sono sempre ammesse opere manutentive M, MS, di ampliamento nella misura del 20% della Sul esistente, a condizione che sia mantenuto un adeguato rapporto tra superfici coperte e aree libere sia rispetto alla permeabilità dei terreni che rispetto alla funzionalità interna i lotti, e inoltre i seguenti interventi:

- di RE nel Capoluogo;
- di SOA o in alternativa di RED nell'area di Comuni.

TS.pr1* Edifici e/o aree per attività industriali e/o artigianali da P.U.A. approvati e convenzionati

Negli edifici esistenti e nelle aree da P.U.A. approvati e convenzionati sono ammesse le destinazioni e gli interventi previsti dai rispettivi P.U.A.

TS.2 Edifici e/o aree per attività commerciali e/o direzionali

Negli edifici e/o aree per attività commerciali sono ammesse attività artigianali, terziarie, direzionali, artigianali di servizio alla residenza. Sono ammesse inoltre attrezzature d'interesse generali soggette preventiva valutazione di compatibilità, attuabili tramite progetto unitario convenzionato. Gli interventi ammessi sono di manutenzione M e MS, di ristrutturazione edilizia RED o in alternativa di sostituzione SOA.

TS.3 Edifici e/o aree per attività turistico-ricettive

Gli interventi ammessi sono di manutenzione M, MS, di ristrutturazione edilizia RE.

TS.3ad e TS.3ad* Edifici e/o aree per attività turistico-ricettive per albergo diffuso

Tramite il recupero degli edifici esistenti è ammessa la realizzazione di una attività turistico ricettiva, per un totale di 50 posti letto, secondo le indicazioni contenute nella Scheda progettuale che fa parte integrante del presente RUC.

L'albergo diffuso è un albergo ai sensi e per gli effetti del testo unico regionale sul turismo, con gestione unitaria, in grado di fornire servizi di standard alberghiero a tutti gli ospiti, realizzato tramite il recupero di edifici esistenti vicini fra loro e per i quali si possono stabilire relazioni funzionali agevoli e gradevoli, anche con adeguate sistemazioni degli spazi comuni e degli spazi pubblici che vengono utilizzati per l'integrazione nel centro abitato e l'uso dei diversi servizi allocati nei vari edifici (ricevimento, sale comuni, camere, ristorazione, servizi all'ospite all'aperto e al coperto). L'albergo diffuso rappresenta una forma di ricettività alberghiera che contribuisce alla riqualificazione del centro abitato di Iano.

Gli interventi specifici sono stabiliti come segue.

Edifici TS.3ad: gli interventi ammessi sono di manutenzione Me MS, di ristrutturazione edilizia REV

Edifici TS.3ad*: gli interventi ammessi sono di manutenzione Me MS, di ristrutturazione edilizia REDA.a

TS.3cs Edifici e/o aree per attività turistico-ricettive interni al tessuto del
Centro Storico

Gli interventi ammessi sono di manutenzione M, MS, di ristrutturazione edilizia
REV

TITOLO IV – Dotazioni territoriali e urbane

Capo I – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Art. 73 - Aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria

In riferimento al DPRGR 9 febbraio 2007, n. 2/R “Regolamento di attuazione dell’articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti”, sono definiti componenti essenziali della qualità degli insediamenti:

- a) le opere di urbanizzazione primaria di cui all’articolo 37, comma 5 della LR 1/2005;
- b) le opere per la difesa del suolo e la regimazione delle acque;
- c) gli impianti di smaltimento delle acque reflue;
- d) le opere e le attrezzature necessarie alla messa in sicurezza della viabilità esistente ivi compresi gli impianti in sede stabile per il monitoraggio del traffico e per l’abbattimento dell’inquinamento acustico;
- e) le scale mobili, gli ascensori, le altre opere o infrastrutture esterne per l’abbattimento delle barriere architettoniche e il miglioramento dell’accessibilità territoriale o urbana e per l’interscambio con la rete del trasporto pubblico locale;
- f) i sistemi di trasporto in sede propria ed il complesso delle infrastrutture e dei sistemi idonei al trasporto pubblico di persone o merci;
- g) i sistemi di informazione per migliorare l’accessibilità ai servizi, quali punti di informazione per il pubblico, installazioni urbane con pianta della città, stradario con la localizzazione dei principali servizi.

L’urbanizzazione primaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l’insediamento di funzioni urbane.

Ai sensi del comma 5 dell’art. 37 della Lr 1/2005, sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell’energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

Vi si intendono compresi anche:

- gli impianti di depurazione e le vasche di laminazione e vasche di prima pioggia se a servizio dell’intero insediamento e ubicate in area pubblica;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi e alla pubblica viabilità a servizio degli insediamenti, anche se ricadenti al di fuori dell’area d’intervento;
- le reti infrastrutturali per le telecomunicazioni ed informatiche (quali le polifere per il cablaggio e la posa di fibre ottiche e simili) e l’installazione di cavidotti per reti di telecomunicazione altre opere strettamente connesse e necessarie alla

funzionalità dell'insediamento, anche in relazione alle particolari caratteristiche del contesto ambientale e da definire in sede di piano attuativo e relativa convenzione.

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate di norma a cura e spese del soggetto attuatore del PUA o del titolare del permesso di costruire, a scempro totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, ferma restando la cessione gratuita delle aree.

In tal caso, le opere rientrano nella definizione contenuta nell'art. 32, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n. 163/2006 (lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati) e, per la loro realizzazione, si applicano le norme e le procedure stabilite dallo stesso D.Lgs. n. 163/2006 (Codice dei contratti pubblici).

E' comunque facoltà del Comune optare per il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, qualora ciò favorisca una più efficace attuazione delle opere e comunque procedere in ogni tempo autonomamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Ove l'urbanizzazione primaria sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni.

L'urbanizzazione secondaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a dotare un'area urbanizzata dei servizi necessari per la vita di quartiere, nonché a realizzare l'adeguamento qualitativo degli stessi.

Ai sensi del comma 6 dell'art. 37 della Lr 1/2005, sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) uffici comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani;
- h) impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- i) aree verdi di quartiere;
- l) strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva.

La realizzazione delle attrezzature che costituiscono opere di urbanizzazione secondaria può essere effettuata:

- dal Comune o da altri enti pubblici;
- dai soggetti privati proprietari delle aree, i quali si impegnino, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal Comune nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte dell'intera collettività a condizioni omologhe a quelle praticate dai soggetti pubblici gestori diretti. In tal caso dette opere rientrano nella definizione contenuta nell'art. 32, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n. 163/2006 (lavori pubblici da

realizzarsi da parte di soggetti privati) e, per la loro realizzazione, si applicano le norme e le procedure stabilite dallo stesso Codice dei contratti pubblici. Nella convenzione devono essere stabilite le fasi di realizzazione e le modalità della gestione per quanto di interesse collettivo. Nel caso di realizzazione per fasi, ciascuno stralcio deve presentare una configurazione morfologicamente compiuta e debbono essere realizzate almeno le opere di urbanizzazione afferenti all'area di parziale intervento.

Il Comune può riservarsi la progettazione esecutiva degli spazi di cui al presente articolo, anche se interessanti aree private e interventi non realizzati direttamente dal Comune medesimo.

Qualora il Comune ne ravvisi le condizioni, è ammissibile la monetizzazione dei parcheggi e del verde pubblico, o la loro realizzazione in aree contigue al lotto di intervento, o in altra area individuata dall'Amministrazione Comunale, purché sia dimostrata la disponibilità di tali aree e a condizione che esse vengano cedute al patrimonio pubblico.

Nel corso dei cinque anni di durata del vincolo preordinato all'esproprio, il Comune può motivatamente disporre o autorizzare che siano realizzate sul bene vincolato opere pubbliche o di pubblica utilità diverse da quelle originariamente previste nel presente RUC, purché siano assicurate le dotazioni minime stabilite dal D.M. 1444/1968.

I progetti definitivi ed esecutivi di opere pubbliche potranno precisare o modificare la conformazione delle aree senza la necessità di variante al RUC.

I progetti relativi alla viabilità interna ed esterna ai centri abitati dovranno comprendere anche le opere di verde di arredo, che ne costituiscono parte integrante e che dovranno essere realizzate unitamente alla viabilità stessa.

Art. 74 - Viabilità, parcheggi privati e parcheggi pubblici - Standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, lett. d)

Viabilità esistente

Il RUC rappresenta la viabilità esistente, interna ed esterna ai centri abitati.

La viabilità esterna ai centri abitati è accompagnata dalla rappresentazione delle fasce di rispetto nella misura stabilita dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione, sulle quali esistono i vincoli stabiliti dagli artt. 26 e 27 del DPR 16.12.1992 n. 495.

Le fasce di rispetto rappresentano le distanze da rispettare fuori dei centri abitati nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, nelle misure fissate dall'art. 26, comma 2° del suddetto D.P.R. per i diversi tipi di strada, secondo la classificazione effettuata dal Comune di Montaione con deliberazione G.C. n. 451 del 29.06.1993, ferme restando tutte le altre distanze stabilite del suddetto D.P.R.

I fabbricati privi di valore ricadenti in fascia di rispetto stradale possono essere demoliti e ricostruiti a parità di Superficie utile lorda nel rispetto della distanza dal ciglio stradale stabilita del Codice della strada.

Parcheggi

P Parcheggi Pubblici (standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, comma d)

P.pr	Parcheggi Pubblici di progetto (standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, comma d)
P.pr*	Parcheggi Pubblici di progetto da P.U.A. approvati e convenzionati (standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, comma d)
P.up	Parcheggi privati di uso pubblico

I nuovi spazi destinati a parcheggi o viabilità devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione delle acque.

Ogni PUA dovrà prevedere almeno 3 mq. di aree per verde elementare e mq. 5 di parcheggi per ogni abitante insediabile, opportunamente localizzati al fine di evitare che per il verde si configurino aree residuali o non utilizzabili al sicuro e con benessere psicofisico e per i parcheggi non si realizzino spazi ove sia difficile manovrare o si possano creare condizioni di pericolosità.

Per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali devono essere garantiti in modo che siano agevolmente funzionali. A tal fine, dovrà essere verificata la effettiva relazione di 1 posto auto per ogni alloggio.

Per insediamenti di tipo diverso dalla residenza valgono i minimi della seguente tabella.

PARCHEGGI		
parcheggio	Spazi di sosta e di	
	mq/100mc.	mq/mq di Sul
- Edifici di attuazione di zone residenziali di espansione	6	2
- Cinema, teatri, impianti sportivi da spettacoli coperti	20	6
- Case di cura, ambulatori, comunali e di istituti previdenziali e zone per attrezzature comuni	10	3
- Edifici per uffici	8	2,5
- Strutture commerciali		0,40
- Impianti sportivi da spettacolo scoperti		0,30
- Altri impianti scoperti		0,20

Fermo restando che nel territorio comunale non sono ammesse nuove grandi strutture di vendita, per le nuove attività commerciali ammesse e cioè esercizi di vicinato e medie strutture, dovrà essere osservato quanto segue:

- per gli edifici di nuova costruzione, fermo restando l'applicazione degli standard definiti dal D.M. 1444/68, si dovrà prevedere la dotazione di parcheggi per la sosta di relazione di cui alla D.C.R. 25/05/1999 n. 137. I parcheggi per la sosta di relazione potranno essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi ovvero su aree o edifici collegati pedonalmente agli esercizi commerciali.
- Nelle zone produttive, dove è consentito l'insediamento delle attività commerciali, fermi restando gli standard definiti dal D.M. 1444/68, dovranno essere ricercati anche gli spazi sia per la sosta stanziale di cui alla L. 122/89 sia per la sosta di relazione di cui alla D.C.R. 25/05/1999 n. 137.
- L'adeguamento a normative di settore non si applica agli immobili che alla data di adozione della presente norma abbiano destinazione commerciale legittimamente autorizzata, agli edifici a destinazione commerciale che alla stessa data risultino già costruiti anche se non utilizzati, agli edifici in corso di costruzione o per i quali sia già stato rilasciato atto autorizzatorio, ovvero facenti parte di piani attuativi già approvati e convenzionati.

Tabella A

	Parcheggi sosta stanziale	Parcheggi sosta di relazione
Esercizi di vicinato	mq. 10/30mq- possono essere reperiti anche su aree pubbliche ad esclusione delle carreggiate stradali	mq. 1/mq di superficie di vendita
Medie strutture di vendita	mq. 10/30mq	mq. 1,5/mq di superficie di vendita + mq. 1/mq di ulteriori superfici utili coperte complementari al commercio

Relativamente alle medie strutture di vendita le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature ad alto fusto nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio. Nel caso in cui sotto tali parcheggi esistano parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti e siepi ornamentali.

I raccordi viari dovranno rispettare i seguenti criteri:

- a) il raccordo tra il parcheggio destinato ai clienti e la viabilità pubblica o comunque di accesso deve essere indipendente o separato da ogni altro accesso, in particolare il raccordo deve essere indipendente da eventuali collegamenti fra viabilità pubblica, aree carico-scarico merci e accessi riservati ai pedoni;
- b) il percorso di accesso al parcheggio deve essere segnalato con chiarezza dalla viabilità principale; la segnaletica stradale e quella di orientamento devono integrarsi in modo da consentire l'immediata identificazione del percorso di accesso al parcheggio;
- c) il raccordo fra parcheggio e viabilità deve essere costituito da almeno due varchi a senso unico separati, distanziati e indipendenti tra loro; l'entrata e l'uscita devono essere distanziati anche quando insistono sullo stesso tratto viario.

Dovranno comunque essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti NTA.

Art. 75 - Sistema del verde - Standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, lett. c

VP Verde Pubblico attrezzato

VP.pr Verde Pubblico attrezzato di progetto

E' costituito da aree adibite a verde pubblico attrezzate, esistenti e di progetto, nelle quali possono essere installate:

- infrastrutture per attività ludico-ricreative legate al tempo libero;
- allestimenti per spettacoli all'aperto e manifestazioni;
- infrastrutture per animali domestici;
- percorsi pedonali e ciclabili.

Le aree di verde pubblico attrezzato sono soggette a progettazione di norma pubblica; in caso di progettazione e realizzazione da parte privata, i requisiti dimensionali e qualitativi degli interventi sono stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

VP.pr* **Verde Pubblico attrezzato di progetto da P.U.A. approvati e convenzionati**

E' costituito da aree adibite a verde pubblico attrezzate, derivanti da strumenti urbanistici attuativi, per i quali sia stata già firmata la convenzione e per i quali, pertanto, vale quanto regolato dal PUA e convenzione.

Va **Verde di arredo urbano**

Va.pr **Verde di arredo urbano di progetto**

E' costituito da aree che contribuiscono alla forma urbana, per posizione o per percezione indotta, che possono essere sistemate con elementi vegetazionali e per la sosta delle persone.

Va.pr* **Verde di arredo urbano di progetto da P.U.A. approvati e convenzionati**

E' costituito da aree adibite a verde di arredo urbano, derivanti da strumenti urbanistici attuativi, per i quali sia stata già firmata la convenzione e per i quali, pertanto, vale quanto regolato dal PUA e convenzione.

VS **Verde attrezzato per lo sport di interesse locale**

Si tratta degli spazi e delle infrastrutture pubbliche destinate alla pratica delle attività sportive ed ai servizi connessi.

Sono ammessi tutti gli interventi di adeguamento delle strutture esistenti nonché interventi di nuova edificazione nel rispetto degli standard prestazionali stabiliti dalla specifica normativa di settore.

Tra i servizi connessi e complementari alle infrastrutture sportive sono ammissibili servizi di ristoro e di accoglienza nonché attività commerciali entro i limiti degli esercizi di vicinato.

PA **Parco dei Mandorli**

Il Parco dei Mandorli, nel capoluogo, collocato al di sotto del centro storico, è soggetto a opere di manutenzione e di riorganizzazione funzionale e formale, secondo quanto indicato nella cartografia del presente RUC.

Art. 76 – Attrezzature di interesse comune - Standard ai sensi del D.M. 1444/1968 art. 3 lett. a) e b)

AIS – Attrezzature per l'Istruzione Scolastica (standard ai sensi del D.M. 1444/68, art.3, lett.a)

AIC – Attrezzature di Interesse Comune (standard ai sensi del D.M. 1444/68, art.3, lett. b)

AIC.sa – Sanitarie

AIC.sa* - ambulatorio medico pubblico in località Mura, compreso nell'attuazione dell'intervento ADD.I.5

AIC.so – Sociali, ricreative e culturali

AIC.so1 – nel Capoluogo: Teatro, cinema, casa del popolo, sala da ballo, laboratorio artigianale

AIC.PB – nella ex scuola a S.Vivaldo: Sede Parco Benestare

AIC.so2 – a Iano: Minimarket, Ristorante al piano terra/portici, Auditorium ai piani superiori - (il cui utilizzo da parte del Comune è regolato da una convenzione)

AIC CS.cu – Musei, biblioteche e impianti per la cultura in genere interni al tessuto del Centro Storico

AIC.re – Luoghi di culto (chiese, cappelle)

AIC CS.re – Luoghi di culto interni al tessuto del Centro Storico

Art. 77 – Zone F, destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

Sono le zone destinate, o nelle quali esistano, parchi pubblici, impianti sportivi ed altre attrezzature ed impianti di interesse generale, così individuate:

AIG – Attrezzature di Interesse Generale

AIG.ap – Amministrazione Pubblica (Uffici, servizi, deposito comunale, officina)

AIG CS.ap – Amministrazione Pubblica (Uffici, servizi, deposito comunale, officina) interne al tessuto del Centro Storico

AIG.ass - Socio-assistenziali

AIG.re – Cimitero

AIG.mo - Edifici e/o aree specialistiche di servizio per la mobilità e il trasporto su gomma (impianti per la distribuzione di carburante)

AIG.st – Edifici e/o aree specialistiche per servizi tecnologici

AIG. PB - Attrezzature del Parco Benestare

AIG.mn - Maneggio

Parco Territoriale dell’Aglione

Le aree che comprendono le attrezzature su-elencate, se in ambito urbano, sono parti della città, pubbliche o di uso pubblico, esistenti o da realizzare, con rilevante ruolo aggregativo e caratterizzante, ove sono svolte, oltre a quelle proprie delle attrezzature individuate dal presente RUC, attività del pubblico passaggio e della sosta relazionale fra persone, manifestazioni pubbliche, sociali, culturali, di mercato, di utilizzo del suolo per i pubblici esercizi, e simili.

Nelle aree, nei complessi e negli immobili destinati ad attrezzature ed impianti d'interesse generale il Comune, i soggetti istituzionalmente competenti ed i privati potranno operare per singoli interventi o mediante piano attuativo ai sensi delle presenti norme e della specifica normativa di settore.

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

La nuova edificazione, qualora necessaria in relazione al potenziamento e all'adeguamento delle funzioni ospitate è comunque ammessa nel rispetto degli standard prestazionali stabiliti dalla specifica normativa di settore.

I progetti delle attrezzature previste in zone F dovranno peraltro essere particolarmente attenti alla qualità architettonica e all'inserimento nel paesaggio urbano e alle relazioni che questo ha con il paesaggio collinare che lo circonda.

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

Nel caso di realizzazione per fasi, ciascun intervento deve presentare una configurazione morfologicamente compiuta e debbono essere realizzate almeno le opere di urbanizzazione afferenti all'area di parziale intervento.

Il Comune può riservarsi la progettazione esecutiva degli spazi di cui al presente articolo, anche se interessanti aree private e interventi non realizzati direttamente dal Comune.

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

Dovranno comunque essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti NTA.

Si danno inoltre le seguenti specifiche regole.

L'ex Tabaccaia di Castelfalfi e l'area ad essa adiacente compresa nella zona F è destinata a Centro Congressi e centro espositivo, con i relativi servizi (ristorante, alloggi per il personale con Sul massimo di 1.300 mq, spazio commerciale collegato all'uso turistico di 70 mq, ecc.).

La zona F, Centro aziendale produzione vinicola-olearia, situata lungo la SP 26, è destinata a Centrale di energia; essa potrà contenere anche nuove volumetrie agrarie assegnate dal PAPMAA.

La zona F in località La Casina - Palagio è destinata a residenza religiosa. In essa è ammesso, oltre al riuso degli edifici esistenti, l'ampliamento degli edifici esistenti e nuove costruzioni con un incremento complessivo di volume fino a mc. 2000.

AIG.mo - Edifici e/o aree specialistiche di servizio per la mobilità e il trasporto su gomma (impianti per la distribuzione di carburante)

La realizzazione degli impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione è ammessa nelle specifiche localizzazioni individuate negli elaborati grafici del presente RUC, negli ambiti a destinazione produttiva industriale e artigianale nonché, all'esterno dei tessuti urbani, lungo le principali vie di comunicazione.

L'insediamento di tali impianti lungo le suddette vie di comunicazione dovrà comunque risultare compatibile sotto il profilo viabilistico e della sicurezza stradale e non dovrà interessare zone destinate a funzioni residenziali, turistico-ricettive e a parco territoriale o urbano, ANPIL o altra invariante strutturale protetta dal PTCP.

In tali aree, oltre alle pompe di erogazione, possono essere realizzati locali per il lavaggio e/o ingrassaggio, locali per la vendita al dettaglio (entro il limite degli esercizi di vicinato), locali di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori all'impianto così come previsto dalla vigente normativa di settore.

In tali aree limitatamente agli ambiti urbani, gli impianti di autolavaggio possono essere realizzati autonomamente e quindi indipendentemente dall'esistenza di impianti per l'erogazione di carburante.

L'ingresso e l'uscita dell'area di servizio debbono essere distinti e separati.

AIG.st – Edifici e/o aree specialistiche per servizi tecnologici

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

Le linee e le reti tecnologiche (elettroradi, metanodotti, telecomunicazioni, etc.) sono realizzate e mantenute dagli enti competenti, o da soggetti gestori previa autorizzazione degli enti competenti, secondo la normativa vigente in materia di settore nonché in materia di governo del territorio protezione dell'ambiente e tutela del paesaggio, di modo che l'Amministrazione può dettare specifiche regole e condizioni a tutela del benessere dei cittadini o a salvaguardia dei beni culturali e paesaggistici.

Le nuove linee aeree devono essere realizzate in maniera tale da evitare o mitigare il contrasto con i valori e con le funzioni proprie del contesto ambientale e paesaggistico interessato. A tal fine si deve, il più possibile, seguire la viabilità esistente e non operare riduzioni sostanziali della vegetazione esistente. Sono obbligatorie misure e tecniche di mimetizzazione.

Il territorio posto all'interno delle fasce stabilite dai disposti delle leggi nazionali e regionali può essere utilizzato per luoghi ed attività che non comportino una permanenza prolungata delle persone: parcheggi, garages, depositi, locali tecnici, ove ammessi, nonché attività agricola, ecc..

AIG. PB - Attrezzature del Parco Benestare

Il presente RUC individua in cartografia le attrezzature del Parco Benestare, come da progetti comunali approvati.

Il Comune può in qualunque momento e sull'intero territorio comunale progettare e realizzare interventi a servizio del Parco Benestare, che comprendono la sistemazione di aree scoperte quanto la realizzazione di manufatti.

AIG.re – Cimitero

Per le dotazioni ed attrezzature esistenti sono ammessi gli interventi di adeguamento e di nuova edificazione ad uso esclusivo del cimitero.

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

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

Per gli edifici esistenti in zone di rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento pari al 10% della superficie utile lorda esistente, ove non risultino soggetti a particolari discipline, ed il cambio di destinazione d'uso ove non in contrasto con le norme di zona.

Sono compatibili le utilizzazioni in atto alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica.

Parco Territoriale dell'Aglione

Nella cartografia del presente RUC è individuato il Parco dell'Aglione, ove sono ammessi interventi finalizzati a usi culturali, turistici, per lo svago e il tempo libero, per la didattica, sportivi, per eventi e mostre, e dove sono sempre ammesse opere di riqualificazione paesaggistica ed ambientale, per la rete sentieristica, per la produzione agricola biologica, per arboricoltura da legno.

Il Parco è una vasta area, che comprende porzioni territoriali dei Comuni di Gambassi Terme e di Montaione, inserita nell'ambito di reperimento A22 di San Vivaldo e dell'Aglione, individuato dal PTCP di Firenze.

TITOLO V DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

CAPO I - ATTIVITA' ESTRATTIVE

Art. 78 - Ambito temporaneamente destinate ad attività estrattive e aree di recupero ambientale

Resta in vigore la disciplina contenuta nella Variante al P.d.F. in applicazione del Piano Regionale Attività Estrattive (P.R.A.E.) approvato con deliberazione C.C. n. 56 del 15.11.1997, come da estratto dell'elaborato denominato "**allegato art. 78 –Ambito temporaneamente destinato ad attività estrattive e aree di recupero ambientale**".

Sono individuati i seguenti siti da assoggettare a ripristino ambientale:

- le tre ex cave di Becucco, Acqua Rossa in loc. Iano, California 1 e California 2
- ex discarica in località Poggio Aranci
- area soggetta a bonifica in loc. Codimignoli
- area degradata da riqualificare in località La Collina a Castelfalfi

Art. 79 - Cava storica

Per l'utilizzo della cava storica si fa riferimento alla normativa esistente in materia e ai Piani sovraordinati al livello comunale.

In assenza del PRAERP, si fa riferimento a quanto disciplinato dal PRAER approvato con Del. Del C.R. n.27 del 27/02/2007, punto 4, parte II, elaborato 2.

CAPO II - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 80 - Edifici incongrui nel territorio aperto

Sulle tavole del RUC sono individuati edifici denominati "incongrui", per i quali sono date apposite regole nelle Schede normative ad essi relative, che fanno parte integrante del presente RUC.

Gli interventi per essi ammessi tendono alla riqualificazione dei luoghi. A tal fine, sono stabiliti interventi e destinazioni d'uso compatibili con i caratteri del contesto, realizzabili in loco, e destinazioni da poter realizzare solo con trasferimento di superficie (parziale o totale) in area di atterraggio con le modalità stabilite all'art. 5 delle presenti Norme.

Nelle Schede sono contenute le descrizioni dello stato dei luoghi e dell'edificio, le sue dimensioni, i vincoli e le condizioni all'intervento, i tipi di opere e le destinazioni d'uso ammesse.

Ogni edificio ha un numero. La numerazione è progressiva.

Per ogni edificio si danno di seguito l'UTOE di appartenenza e la località in cui si trova:

Edificio n. 1 UTOE 1 Località Alberi

Edificio n. 2 UTOE 5 Località Collierucci

Edificio n. 3 UTOE 3 Località San Biagio

Edificio n. 4 UTOE 3 Località San Guido

Edificio n. 5 UTOE 7 Località Le Tagliate

Edificio n. 6 UTOE 8 Località Torri

Edificio n. 7 UTOE 8 Località Forni

Edificio n. 8 UTOE 8 Località La Cava

Edificio n. 9 UTOE 5 Loc. Alberi

Art. 81 - Interventi di addizione e di riqualificazione insediativa

Per gli ambiti oggetto di addizione interna ed esterna al centro abitato e di atterraggio sono date apposite regole nelle Schede progettuali che fanno parte integrante del presente RUC.

Gli ambiti sono:

ADD.I.n – Ambiti interni al centro abitato esistente nei quali sono previsti interventi di addizione

- ADD.I.1 nel Capoluogo, per 4 alloggi pari a Sul totale massima 380 mq. fuori terra ed eventuale locale seminterrato
- ADD.I.2 nel Capoluogo, per 16 alloggi pari a Sul totale massima 1520 mq. fuori terra ed eventuale locale seminterrato
- ADD.I.3 nel Capoluogo, per 5 alloggi pari a Sul totale massima 500mq. fuori terra ed eventuale locale seminterrato
- ADD.I.4 a Mura, per 4 alloggi pari a Sul totale massima 380 mq. fuori terra ed eventuale locale seminterrato
- ADD.I.5 a Mura, per 9 alloggi pari a Sul totale massima 800 mq. fuori terra ed eventuale locale seminterrato
- ADD.I.6 a Mura, per 3 alloggi pari a Sul totale massima 285 mq. fuori terra ed eventuale locale seminterrato
- ADD.I.7 nel Capoluogo, per 1 alloggi pari a Sul totale massima 130 mq. fuori terra ed eventuale locale seminterrato
- ADD.I.8 nel Capoluogo, per 3 alloggi pari a Sul totale massima 300 mq fuori terra ed eventuale locale seminterrato

ADD.E.n – Ambiti esterni al centro abitato esistente nei quali sono previsti interventi di addizione

- ADD.E.1 nel Capoluogo, per 4 alloggi pari a Sul totale massima 380 mq. fuori terra ed eventuale locale seminterrato

ATT.n – Ambiti di atterraggio

- ATT.1 nel Capoluogo, per 4 alloggi pari a Sul totale massima 380 mq. fuori terra ed eventuale locale seminterrato
- ATT.2 nel Capoluogo, per 10 alloggi pari a Sul totale massima 950 mq. fuori terra ed eventuale locale seminterrato
- ATT.3 nel Capoluogo, per 5 alloggi pari a Sul totale massima 475 mq. fuori terra ed eventuale locale seminterrato
- ATT.4 nel Capoluogo, per 4 alloggi pari a Sul totale massima 380 mq. fuori terra ed eventuale locale seminterrato

Il presente RUC dispone **la modifica al PEEP** vigente nel Capoluogo, in località San Biagio, denominato “Casanova” ove è ammesso l’incremento di 10 alloggi.

Ambiti soggetti a P.U.A o P.d.R

La perimetrazione dell’obbligo di PUA si applica e si sovrappone agli ambiti sopra elencati qualora la complessità e rilevanza dei medesimi richieda la preventiva formazione di PUA, così come definito dall’art. 55 della L.R. 1/2005.

PUA.n – Ambiti che in ragione della loro complessità si attuano mediante Piani Urbanistici Attuativi con riferimento alla scheda progettuale

PUA.1 = ADD.I.1

PUA.2 = ADD.I.2

Gli interventi di decollo e atterraggio costituiscono comparto assoggettato a PUA, con le modalità stabilite all’art. 5 delle presenti Norme.

PdR.n – Ambiti nei quali perseguire la riqualificazione insediativa con interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico mediante Piani di Recupero con riferimento alla scheda normativa di progetto

- PdR 1 di iniziativa pubblica o privata. Vi è prevista la realizzazione di una terrazza pubblica, l’ampliamento delle superfici destinate ad attività di ristorazione, il recupero dei fondi al piano terra per destinazioni commerciali e direzionali, esposizione di prodotti e servizi di altre attività allocate nel territorio rurale o nei tessuti urbani in altri complessi e edifici, il collegamento pedonale fra le parti superiori del centro storico e l’arrivo alla quota stradale così da incentivare la connessione fra centro storico e area di verde pubblico – belvedere antistante le mura, che guarda sul panorama antistante. Le dimensioni e le caratteristiche degli interventi risulteranno dal progetto complessivo e di dettaglio, a fronte di accurato rilievo, contenute nel piano di recupero, con adeguate elaborazioni. La finalità generale è la ricomposizione di questa parte del centro storico in termini di decoro urbano e di riqualificazione come un fronte, sì da recuperare l’attuale degrado funzionale ed estetico che invece caratterizza quest’ambito come un retro. L’intervento si connette a quello consentito nell’ambito soggetto a PdR 2.

- PdR2 di iniziativa pubblica o privata. Vi è prevista la realizzazione di una terrazza pubblica, l'ampliamento delle superfici destinate da attività commerciali, il recupero dei fondi al piano terra per destinazioni commerciali e direzionali, esposizione di prodotti e servizi di altre attività allocate nel territorio rurale o nei tessuti urbani in altri complessi e edifici, il collegamento pedonale fra le parti superiori del centro storico e l'arrivo alla quota stradale così da incentivare la connessione fra centro storico e area di verde pubblico – belvedere antistante le mura, che guarda sul panorama antistante. Le dimensioni e le caratteristiche degli interventi risulteranno dal progetto complessivo e di dettaglio, a fronte di accurato rilievo, contenute nel piano di recupero, con adeguate elaborazioni. La finalità generale è la ricomposizione di questa parte del centro storico in termini di decoro urbano e di riqualificazione come un fronte, sì da recuperare l'attuale degrado funzionale ed estetico che invece caratterizza quest'ambito come un retro. L'intervento si connette a quello consentito nell'ambito soggetto a PdR 1.
- PdR3 E' ammessa la ristrutturazione urbanistica, con demolizione e ricostruzione, per la realizzazione di un alloggio di Sul pari a 95 mq. Deve essere realizzato il passaggio pubblico indicato sulla tavola PR-SI02 del Capoluogo.

Art. 82 - Interventi puntuali per la riqualificazione degli spazi pubblici

Oltre a quanto già stabilito per le attrezzature e gli spazi pubblici, sono individuati i seguenti ambiti e interventi di progetto, la cui configurazione è rappresentata nelle tavole di progetto del presente RUC:

- Sostituzione della pavimentazione stradale attualmente in asfalto mediante l'utilizzo di materiali di pregio
 - Mura
 - Iano
 - Sughera
- Progettazione di uno spazio pubblico con valenza di centralità di rango locale
 - Iano
 - Sughera
- Percorsi pedonali su marciapiede in sede propria e con utilizzo di materiali di pregio
 - Mura
 - Iano
- Punto panoramico o belvedere
 - Mura,
 - Iano
 - Sughera
- Percorsi pedonali e/o ciclabili di progetto
 - Capoluogo
 - Mura

Requisiti progettuali:

- i servizi generali (direzione, accoglienza, bar-ristoro, ritrovo, spaccio, ecc.) dovranno essere ricavati all'interno di edifici esistenti e non dovranno comportare inquinamento acustico e luminoso. Eventuali nuove costruzioni dovranno essere valutate nello studio di fattibilità come soluzione alternativa. I servizi igienici potranno essere ricavati all'interno di nuove costruzioni in struttura leggera, facilmente rimovibili alla cessazione dell'attività;
- le piazzole per le tende dovranno essere realizzate con fondo inerbito. Le piazzole per i campers e le roulotte dovranno essere realizzate con fondo inerbito o comunque permeabile e tale da consentire l'agevole rimozione dei sistemi di pavimentazione ai fini del recupero ambientale delle aree;
- in casi di campeggio misto (tende, roulotte, campers) dovranno essere previsti settori separati ed attrezzati;
- nel settore di campeggio destinato ad accogliere le piazzole dovrà essere messo a dimora almeno un albero di alto fusto per ogni piazzola. Non potranno essere abbattuti alberi di alto fusto esistenti;
- l'area da destinare a prato o a giardino non dovrà essere inferiore a 10 mq/utente.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in ragione dei contenuti progettuali dell'intervento e delle specifiche caratteristiche del contesto territoriale prescelto dal proponente, di prescrivere la protezione totale o parziale del campeggio con una barriera verde, costituita da arbusti ed alberi ad alto fusto di spessore minimo pari a 10 ml.; lungo il bordo interno di tale barriera potrà essere apposta una recinzione costituita da rete metallica a maglia sciolta di altezza non superiore a ml. 1,80.

Dovranno essere eseguiti preventivamente gli studi idraulici e geologici.

Nella valutazione delle proposte l'Amministrazione comunale considererà prioritariamente l'utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili, la previsione di interventi di corretto inserimento paesaggistico, la qualità dell'offerta di accoglienza e la scelta di localizzazioni nelle quali non siano necessari interventi di nuova realizzazione o sostanziale adeguamento delle reti e infrastrutture esistenti.

Le superfici, le funzioni e le caratteristiche del campeggio, i criteri e le priorità stabilite dal presente articolo, saranno precisate nel bando pubblico.

TITOLO VI - Norme transitorie e finali

CAPO I – Regole per l'attività urbanistico-edilizia fatta salva

Art. 84 - Strumenti urbanistici e attività edilizie in corso

Sono fatti salvi:

- le varianti al primo Regolamento urbanistico comunale vigente che risultino almeno adottate alla data di adozione del presente RUC;
- gli strumenti urbanistici attuativi che risultino approvati alla data di adozione del presente RUC e i titoli abilitativi da essi derivanti;
- i P.A.P.M.A.A che risultino approvati alla data di adozione del presente RUC e i titoli abilitativi da essi derivanti;
- i progetti di opera pubblica che risultino già approvati alla data di adozione del presente RUC;
- i permessi di costruire che risultino rilasciati alla data di adozione del presente RUC;
- le denunce di inizio attività per le quali siano decorsi 20 giorni dalla presentazione al Comune o le SCIA presentate alla data di adozione del presente RUC.

E' facoltà dell'Amministrazione richiedere l'adeguamento degli interventi soggetti a titoli abilitativi conseguenti a PUA o P.A.P.M.A.A approvati alla data di adozione del presente RUC alle prestazioni qualitative di tipo ambientale, paesaggistico e della qualità abitativa nonché del decoro urbano stabilite dalle presenti Norme e in analogia a quanto disposto dal presente RUC per i centri abitati, il territorio aperto e gli ambiti di trasformazione.

Le previsioni di PRG soggette a Piano Attuativo per le quali non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero non sia stata avviata una specifica procedura espropriativa alla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta adozione del RUC, sono attuabili, ai sensi dell'art. 36 comma 1 lettera b) del PIT, a seguito di deliberazione comunale che verifichi e accerti la coerenza delle previsioni in parola ai principi, agli obiettivi e alle prescrizioni del Piano Strutturale vigente, nonché alle direttive e alle prescrizioni del PIT regionale ed infine alle prestazioni del presente RUC in ordine alla qualità abitativa, ambientale, paesaggistica e del decoro urbano.

Successivamente all'adozione del presente RUC, le varianti ai piani attuativi, ai progetti approvati ed ai titoli abilitativi di cui alle lettere e) ed f) del comma 1, devono conformarsi alle disposizioni del RUC adottato.

Le parti degli interventi previsti nei titoli abilitativi non completate entro il termine temporale massimo prescritto per legge per l'ultimazione dei lavori sono oggetto di separata istanza edilizia e si conformano alle previsioni del presente RUC.

Sono individuate con apposita sigla le varianti adottate o approvate alla data dell'adozione del presente RU, per le quali valgono le disposizioni ivi contenute. La cartografia individua come segue gli interventi di cui al presente articolo:

Var.RU.n - Strumenti urbanistici attuativi vigenti con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico

Var.RU.1 – P.d.R approvato con contestuale Variante al R.U. con Del. C.C. n.62 del 26/11/2010

- Var.RU.2 – P.d.R. approvato con contestuale Variante al R.U. con Del. C.C. n.20 del 28/03/2008
- Var.Ru.3 – P.U.A. approvato con contestuale Variante al R.U. con Del. C.C. n.36 del 09/09/2011
- Var.Ru.4 – P.U.A. approvato con contestuale Variante al R.U. con Del. C.C. n.37 del 09/09/2011
- Var.RU.5 – P.U.A. "Toscana Resort Castelfalfi" approvato con contestuale Variante al R.U. con Del. C.C. n. 48 del 23/11/2011
(Variante al primo Regolamento Urbanistico approvata con deliberazione C.C. n. 14 del 09/02/2009 - approvazione e nuova adozione per modifiche sostanziali; Variante al primo Regolamento Urbanistico approvata definitivamente con Del. C.C. n.49 del 20/04/2009)
- PUA.Ap.n – P.U.A. approvati
Centro abitato
 - PUA.Ap.1 – P.U.A. approvato con Del. C.C. n. 48 del 27/08/2004
 - PUA.Ap.1a – P.U.A. approvato con Del. C.C. n. 48 del 27/08/2004 e convenzionato
 - PUA.Ap.1b – P.U.A. approvato con Del. C.C. n. 48 del 27/08/2004
 - PUA.Ap.2 - P.U.A. approvato con Del. C.C. n. 83 del 29/09/2009 e convenzionato
 - PUA.Ap.3 – P.U.A. approvato con Del. C.C. n.28 del 26/05/2008 e convenzionato
 - PUA.Ap.4 – P.U.A. approvato con Del. C.C. n. 9 del 06/02/2008 e convenzionato
 - PUA.Ap.5 – P.U.A. approvato con Del. C.C. n. 47 del 20/04/2009 e convenzionato
 - PUA.Ap.7 – P.U.A. approvato con Del. C.C. n. 29 del 31/03/2009 e convenzionato
 - PUA.Ap.8 - P.U.A. approvato con Del. C.C. n. 9 del 30/01/2009 e convenzionato
 - PdR.Ap.n – P.d.R. approvati
Centro abitato
 - PdR.Ap.1 – P.d.R. approvato con Del. C.C. n.63 del 30/10/2006 e convenzionato
 - PdR.Ap.2 – P.d.R. approvato con Del. C.C. n.72 del 28/11/2006 e convenzionato
 - PdR.Ap. 3 – P.d.R. approvato con Del. N.52 del 27/08/2004 e convenzionato
 - PdR.Ap.4 – P.d.R. approvato con Del. C.C. n. 11 del 04/03/2011

Strumenti urbanistici attuativi vigenti nel Territorio Aperto

- Variante urbanistica vigente (Del. C.C. n. 48 del 23/11/2011) e ambito di azione territoriale complessa – Tenuta di Castelfalfi
(Variante al primo Regolamento Urbanistico approvata con deliberazione C.C. n. 14 del 09/02/2009 - approvazione e nuova adozione per modifiche sostanziali; Variante al primo Regolamento Urbanistico approvata definitivamente con Del. C.C. n.49 del 20/04/2009)
- Piano Urbanistico Attuativo in territorio aperto di tipo tursitico-ricettivo
 - PUA.Ap.9 – P.U.A. approvato con Del. C.C. n. 8 del 30/01/2009 e convenzionato
 - PUA.Ap.10 – P.U.A. approvato con Del. C.C. n. 41 del 27/10/2007 e convenzionato
 - PUA.Ap.11 – P.U.A. approvato con Del. C.C. n. 64 del 30/10/2006 e convenzionato