



Comune di
Castelfranco di Sopra
Provincia di Arezzo

Regolamento Urbanistico

Arch. Marco Novedrats
Progettista

Arch. Gabriele Banchetti
Ufficio di Piano



Geol. Luca Pagliazzi

con la collaborazione di
Geol. Serena Vannetti
Indagini geologiche



Ing. Luca Rosadini - Ing. Leonardo Marini

con la collaborazione di
Ing. Jr. Valentina Lavacchini
Studi idraulici

2.1 - NORME DI ATTUAZIONE TERRITORIALI

Modificate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

Arch. Marco Novedrats
Responsabile del Procedimento

Dicembre 2013

Approvato con Delibera di C.C. nr. 49 del 29 Dicembre 2013



Club di Prodotto art. 23 Statuto ANCI

PARTE I – NORME INTRODUTTIVE E GENERALI	4
Art. 1 – Campo di applicazione e contenuti delle norme	4
Art. 2 – Elaborati del regolamento urbanistico	4
Art. 3 – Definizioni urbanistiche, indici e parametri	4
Art. 4 – Strumenti di attuazione del regolamento urbanistico.....	6
Art. 5 – Previsioni per le aree riservate alle nuove opere di urbanizzazione	6
Art. 6 – Parcheggi privati e pertinenziali.....	6
Art. 7 – Piani attuativi vigenti	7
Art. 8 – Destinazioni d’uso	7
Art. 9 – Costruzioni oggetto di condono edilizio	8
Art. 10 – Registro dei crediti edilizi.....	8
PARTE II – NORME RELATIVE ALLE SITUAZIONI DI DEGRADO E VULNERABILITÀ AMBIENTALE.....	10
Art. 11 – Aree di lavaggio materiali inerti – A li.....	10
Art. 12 – Area naturale protetta di interesse locale “Le Balze del Valdarno”	13
PARTE III – NORME PER LE ARTICOLAZIONI DEL TERRITORIO COMUNALE	14
<i>Titolo I – Il subsistema naturale e di garanzia della qualità ambientale.....</i>	<i>14</i>
Art. 13 – Norme generali	14
Capo I – Aree di pertinenza fluviale.....	16
Art. 14 – Corsi d’acqua – N f1	16
Art. 15 – Formazioni riparie - N f2	16
Art. 16 – Aree di espansione fluviale – N f3.....	17
Capo II – Aree naturali di tutela.....	18
Art. 17 – Balze e aree naturali basali – N t1.....	18
Art. 18 – Boschi e macchie di tutela geomorfologica della bassa collina – N t2	19
Art. 19 – Boschi di tutela geomorfologica del Pratomagno e dei bacini montani – N t3	20
Art. 20 – Praterie sommitali e arbusteti – N t4.....	21
Art. 21 – Aree dei castagneti residui – N t5	21
Capo III – Aree naturali di trasformazione	23
Art. 22 – Aree di potenziamento del manto di copertura naturale – N tr1 e N tr2.....	23
Art. 23 – Aree ex agricole della bassa collina da naturalizzare – N tr3.....	24
Art. 24 – Aree ex agricole del versante del Pratomagno da naturalizzare – N tr4	25
Art. 25 – Aree per trasformazioni antropiche compatibili – N tr5 e N tr6.....	26
<i>Titolo II – Il subsistema produttivo agricolo</i>	<i>27</i>

Art. 26 – Norme generali	27
Capo I – Aree agricole della conca intermontana	36
Art. 27 – Aree di fondovalle – A ci1	36
Art. 28 – Aree pianeggianti della bassa collina – Aci2	38
Art. 29 – Aree di tutela geomorfologica – A ci3.....	39
Art. 30 – Aree di pianalto – A ci4	41
Art. 31 – Aree di margine di pianalto – A ci5	43
Art. 32 – Aree di estrazione di argilla comprese nel P.A.E.R.P. – A ci6.....	44
Capo II – Aree agricole del versante del Pratomagno	45
Art. 33 – Aree terrazzate – A vp1.....	45
Art. 34 – Aree terrazzate marginalizzate – A vp2	47
Capo III – Aree ortive periurbane o intercluse	49
Art. 35 – Aree periurbane o intercluse – A pu1.....	49
<i>Titolo III – Il subsistema degli insediamenti accentrati.....</i>	<i>51</i>
Art. 36 – Norme generali	51
Capo I – Tessuti consolidati	52
Art. 37 – Aree di interesse storico – A	52
Art. 38 – Tessuti dell’edilizia popolare postbellica – B0	53
Art. 39 – Tessuti prevalentemente residenziali omogenei – B1.....	54
Art. 40 – Tessuti prevalentemente produttivi omogenei – D1.....	55
Capo II – Tessuti da riqualificare o potenziare	56
Art. 41 – Aree interstiziale e di riordino morfologico nel tessuto storico – A1	56
Art. 42 – Tessuti e aree prevalentemente residenziali da riordinare – B2	56
Art. 43 – Tessuti residenziali da potenziare – B3.....	57
Art. 44 – Interventi diretti convenzionati residenziali – B4	58
Art. 45 – Tessuti produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli – D2	58
Art. 46 – Abrogato	59
Art. 47 – Tessuti ricettivi da potenziare - T.....	59
Art. 48 – Aree ortive marginali o intercluse interne all’insediamento accentrato - E.....	59
Capo III – Aree e tessuti da trasformare.....	60
Art. 49 – Tessuti urbanistici da ristrutturare – R	60
Art. 50 – Tessuti urbanistici da ristrutturare con piano approvato – R1	61
Art. 51 – Tessuti urbanistici da ristrutturare in corso di realizzazione – R2	61
Art. 52 – Nuove quote di espansione residenziali – C	62
Art. 53 – Abrogato	62

Art. 54 – Nuove quote di espansione per attività produttive – D3	63
<i>Titolo IV – Il subsistema delle aree e delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico.....</i>	<i>64</i>
Art. 55 – Norme generali	64
Capo I – Servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico	65
Art. 56 – Servizi e attrezzature di interesse comune esistenti – F1.1.....	65
Art. 57 – Servizi e attrezzature di interesse comune di progetto – F1.2	65
Art. 58 – Servizi per l’istruzione – F2.1	66
Art. 59 – Servizi tecnologici – F3.1 e F3.2	66
Art. 60 – Aree a verde attrezzato pubblico o di uso pubblico e impianti sportivi – VP1 e VP2.....	67
Capo II – Infrastrutture della mobilità	68
Art. 61 – Viabilità carrabile e pedonale	68
Art. 62 – Verde di arredo stradale – VA.....	68
Art. 63 – Aree attrezzate per la sosta – PP1 e PP2	68
<i>Titolo V – I vincoli giuridici all’edificazione</i>	<i>69</i>
Art. 64 – Il perimetro dei centri abitati.....	69
Art. 65 – Aree soggette a vincolo.....	69
Art. 66 – Recepimento direttive dell’Autorità di Bacino del Fiume Arno	69

PARTE I – NORME INTRODUTTIVE E GENERALI

Art. 1 – Campo di applicazione e contenuti delle norme

Le presenti norme si riferiscono al regolamento urbanistico del comune di Castelfranco di Sopra (Ar) e si applicano all'interno di tutto il territorio comunale, disciplinandone la tutela e l'uso delle risorse territoriali.

Il regolamento urbanistico è redatto ai sensi dell'articolo 55 della L.R. 3 gennaio 2005 n. 1 e sue successive modificazioni e integrazioni e in conformità con il piano strutturale dello stesso comune.

Art. 2 – Elaborati del regolamento urbanistico

Il Regolamento Urbanistico del comune di Castelfranco di Sopra è costituito dai seguenti elaborati:

Relazione illustrativa del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico

2.1 – Norme di attuazione territoriali

2.2 – Norme di attuazione per gli interventi sul patrimonio di interesse storico

3.1 – Destinazioni urbanistiche del territorio comunale - scala 1:10.000 (nord e sud)

3.2.1 – Destinazioni urbanistiche degli insediamenti accentrati: capoluogo – scala 1:2.000

3.2.2 – Destinazioni urbanistiche degli insediamenti accentrati: centri minori – scala 1:2.000

4.1 – Perimetro dei centri abitati: capoluogo – scala 1:2.000

4.2 – Perimetro dei centri abitati: centri minori – scala 1:2.000

5 – Tipologie insediative e interventi di tutela del patrimonio esistente del territorio comunale – scala 1:10.000

6.1.1 – Tipologie insediative degli insediamenti accentrati – capoluogo - scala 1:1.000

6.1.2 – Tipologie insediative degli insediamenti accentrati – centri minori - scala 1:1.000

6.2.1 – Gli interventi di tutela del patrimonio esistente negli insediamenti accentrati – capoluogo - scala 1:1.000

6.2.2 – Gli interventi di tutela del patrimonio esistente negli insediamenti accentrati – centri minori - scala 1:1.000

7.1 – Relazione idraulica

7.1.1 – Relazione - integrazione

7.2 – Relazione di fattibilità

7.3 – Schede di fattibilità

8 – Carta dei vincoli - scala 1:10.000 (nord e sud)

Allegato A alle Norme di attuazione territoriali – Schede di trasformazione

Allegato B alle Norme di attuazione territoriali – Dimensionamento e verifica standard

Peba – Relazione quadro conoscitivo

Peba – QC schede di rilievo: edifici ed attrezzature di uso pubblico, spazi urbani

Peba – QC schede di rilievo: strade urbane

Peba – QC fruibilità in autonomia – Castelfranco e Certignano – scala 1:4.000

Peba – QC fruibilità in autonomia – Pulicciano, La Villa, Caspri – scala 1:4.000

Peba – QC stato di manutenzione – Castelfranco e Certignano – scala 1:4.000

Peba – QC stato di manutenzione – Pulicciano, La Villa, Caspri – scala 1:4.000

Peba – QC comfort – Castelfranco e Certignano – scala 1:4.000

Peba – QC comfort – Pulicciano, La Villa, Caspri – scala 1:4.000

Peba – QC sicurezza – Castelfranco e Certignano – scala 1:4.000

Peba – QC sicurezza – Pulicciano, La Villa, Caspri – scala 1:4.000

Peba – Progetto: relazione e schede degli interventi

Art. 3 – Definizioni urbanistiche, indici e parametri

Ai fini della sua applicazione il regolamento urbanistico usa le seguenti definizioni urbanistiche, indici e parametri:

- Superficie territoriale (St): somma delle superfici fondiarie e di quelle per opere di urbanizzazione primaria e secondaria (Sf+S1+S2) in ettari;

- Superficie fondiaria (Sf): superficie del lotto formato per procedura urbanistica al momento di entrata in vigore del piano (in mq.);
- Superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria (S1 e S2): superficie occupata rispettivamente dall'opera di urbanizzazione primaria e dall'opera di urbanizzazione secondaria (in mq.);
- Superficie utile lorda (Sul): somma delle superfici di ogni piano dell'edificio calcolate al lordo dei muri esterni (in mq.); le logge aperte su due lati non costituiscono SUL per una superficie complessiva inferiore al 20% della superficie coperta; per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni, ai fini di incentivazione della bioedilizia, per il calcolo della Sul non saranno considerati:
 - lo spessore dei muri esterni eccedente i cm. 30;
 - volumi tecnici, cioè manufatti finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici ed aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, quali cabine elettriche, vani caldaia, locali per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie, extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine, cisterne e serbatoi idrici, gli apparati tecnici per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e canne fumarie; se posti fuori terra non potranno avere superficie interna superiore a 8 mq., fatte salve documentate esigenze tecniche nel caso di insediamenti con destinazione ad attività industriali ed artigianali; nel territorio rurale i locali per le caldaie a cippato o a legna, quale dotazione a supporto dell'uso abitativo, si considerano volumi tecnici;
 - i sistemi bioclimatici (pareti ventilate, rivestimenti a cappotto, ecc.), nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici (Norme 2.2) ed impiantistici definiti dalle norme vigenti;
 - le "serre solari" cioè gli spazi ottenuti mediante chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze esposte prevalentemente a sud e quando esclusivamente finalizzati al risparmio energetico, senza determinare nuovi locali per la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente e non, luoghi di lavoro, ecc.), apribili ed ombreggiabili per evitare il surriscaldamento estivo, attraverso schermature mobili o rimovibili; la struttura di chiusura deve comunque essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto; tali elementi non potranno comunque avere superficie superiore al 10% della superficie coperta dell'edificio e dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri tipologici (Norme 2.2) che caratterizzano il contesto ambientale; la dimostrazione della finalità di risparmio energetico dovrà essere prodotta attraverso uno specifico elaborato tecnico che ne certifichi le prestazioni, come definito dalle Linee Guida Regionali, tenendo conto dell'irraggiamento.

La Sul con altezza interna inferiore a m. 2,40 non è computabile ai fini del carico urbanistico, ma lo è ai fini del calcolo degli oneri quale superficie accessoria della funzione principale. Previa verifica di non interferenza con la falda acquifera, è sempre ammessa esclusivamente sotto la Sul del piano terra, con esclusione dei soli garage realizzati ai sensi dell'articolo 9 della L. 122/89, dove consentiti, al servizio dei soli edifici esistenti;

- Superficie utile netta (abitabile) (Sua): somma delle superfici di ogni piano dell'edificio, o dell'alloggio, calcolate al netto dei muri, vani di porte e finestre, pilastri, sguinci, scale interne (in mq.) (D.M. 10.05.77 n. 801); Superficie coperta (Sc): superficie della proiezione a terra della Su dei vari piani (in mq.);
- Altezza del fabbricato (H): altezza del fabbricato dal punto di stacco del fabbricato dal suolo all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura;
- Volume (V): somma dei prodotti delle superfici utili di piano per le rispettive altezze lorde;
- Indice di utilizzazione territoriale: ($Ut = mq. Su/ha. St$) mq. di superficie utile ogni ettaro di superficie territoriale;
- Indice di utilizzazione fondiario: ($Uf = mq. Su/mq. Sf$) mq. di superficie utile ogni mq. di superficie fondiaria;
- Rapporto di copertura: ($Rc = mq. Sc/mq. Sf$) mq. di superficie coperta ogni mq. di superficie fondiaria. Ai fini dell'applicazione di norme che facciano esplicito riferimento al volume, gli indici e parametri di cui al precedente comma devono essere moltiplicati per un'altezza convenzionale di m. 3,00.

Per le aree residenziali urbane i garage pertinenziali di cui alla L.765/67 come modificata dalla L. 122/89 di altezza interna inferiore a m. 2,40 non costituiscono Su.

Sono fatte salve le opere eseguite con norme di regolamento edilizio diverse e in contrasto con le presenti.

Nelle more della stesura del nuovo regolamento edilizio le norme del regolamento urbanistico, qualora in contrasto, prevalgono su quelle del regolamento edilizio vigente.

Art. 4 – Strumenti di attuazione del regolamento urbanistico

Le previsioni di regolamento urbanistico si attuano per intervento diretto, per intervento diretto convenzionato, o subordinato alla formazione di piano attuativo.

Gli strumenti dell'intervento diretto sono: il permesso a costruire e la SCIA.

L'intervento diretto può attuarsi anche previa formazione e approvazione di atto d'obbligo unilaterale.

I piani attuativi sono individuati all'art. 65 della L.R. 1/2005 con i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi di cui al Titolo V, Capo IV, Sezione II della legge regionale soprarichiamata.

Le prescrizioni contenute nei capitoli 6.2 "Applicazione di misure di carattere compensativo" e 6.3 "Valutazione quantitativa dei fabbisogni" del Rapporto Ambientale costituiscono parte integrante delle presenti norme e dell'Allegato A "Schede di Trasformazione" in quanto dettano le modalità di carattere ambientale alle quali gli strumenti sopraindicati devono attenersi.

Gli strumenti di intervento diretto o preventivo non sostituiscono autorizzazioni, pareri o atti di assenso comunque denominati di competenza di altri enti.

L'individuazione delle aree nelle quali gli interventi possono attuarsi solo previa formazione di piano attuativo decade se non sia stato approvato e convenzionato il previsto piano entro cinque anni dalla data di approvazione del regolamento urbanistico.

Le aree decadute sono da considerarsi aree non pianificate ai sensi e con gli effetti di cui all'articolo 63 della L.R. 1/05.

Art. 5 – Previsioni per le aree riservate alle nuove opere di urbanizzazione

Le previsioni per nuove aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria hanno una validità di cinque anni dalla data di approvazione del regolamento urbanistico. Le stesse previsioni decadono a tutti gli effetti nel caso non siano stati nel frattempo approvati i loro progetti esecutivi o gli eventuali piani attuativi, se ricadenti al loro interno.

Le aree decadute sono da considerarsi aree non pianificate ai sensi e con gli effetti di cui all'articolo 63 della L.R. 1/05.

Art. 6 – Parcheggi privati e pertinenziali

I parcheggi privati o garage di pertinenza delle singole unità immobiliari sono obbligatori nella misura di 1/3 della Su del fabbricato e altezza massima interna non superiore a m. 2,40 per le tutte le nuove costruzioni a prevalente destinazione residenziale.

In conformità con l'articolo 9 della legge 122/89, è possibile l'adeguamento degli immobili esistenti a tale standard secondo le prescrizioni contenute negli articoli seguenti per le varie zone del territorio comunale.

Gli interventi di cui al comma precedente non sono computabili ai fini del carico urbanistico e la S.C.I.A. è a titolo gratuito.

In carenza di possibilità di realizzazione per ragioni di incompatibilità storico ambientale con l'edificio o con il contesto e con le modalità di cui al 4° comma dell'articolo 9 della legge 122/89, il parcheggi privati pertinenziali possono essere realizzati anche in aree con previsione di parcheggio pubblico, occupando, previa cessione del diritto di superficie, una quota massima del 20% dell'area disponibile, se in superficie, o nel sottosuolo senza vincolo di quota, dimostrata la non interferenza con corpi idrici sotterranei.

I parcheggi pertinenziali di superficie possono essere coperti da tettoia aperta dai quattro lati con struttura in legno da eseguirsi con progetto unitario.

I parcheggi di cui al presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati dal vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

Nel caso di unità per commercio al minuto e per attività terziarie si applica la disciplina prevista dalla normativa regionale in materia.

Art. 7 – Piani attuativi vigenti

Sono fatte salve tutte le previsioni relative ai piani attuativi di iniziativa pubblica o privata approvati e, nel caso di piani di lottizzazione convenzionata, con la convenzione sottoscritta dalle parti.

Negli altri casi la sottoscrizione della convenzione è subordinata alla verifica di conformità con le previsioni del regolamento urbanistico.

Art. 8 – Destinazioni d'uso

In conformità a quanto prescritto nell'articolo 5 del piano strutturale, le destinazioni d'uso sono l'insieme delle funzioni previste e ammissibili nelle singole parti del territorio, edificate e non.

Nel piano si individuano destinazioni d'uso principali e derivate, e ad esse sarà fatto riferimento nelle norme. Salvo specifica prescrizione, si intendono previste o ammesse tutte le funzioni derivate quando sia prevista o ammessa la funzione principale che le contiene.

Le destinazioni d'uso principali sono: residenza, attività produttive, attività estrattive, attività commerciali, attività terziarie-direzionali, attività ricettive, servizi e attrezzature pubbliche-uso pubblico, mobilità, attività agricole, funzioni naturali di subsistema.

Le destinazioni d'uso derivate delle principali sono:

- A. residenza: 1) residenza stabile, 2) residenza secondaria, 3) convitti, conventi e assimilabili, 4) esercizi commerciali di vicinato e artigianato di servizio, 5) pubblici esercizi senza ricettività;
- B. attività industriali e artigianali: 1) industrie e attività artigianali di produzione e di trasformazione, 2) magazzini e depositi di materiale di produzione, di vendita e di noleggio, 3) commercio all'ingrosso, 4) impianti tecnologici, 5) stazioni di servizio e distribuzione di carburante, 6) attività estrattiva;
- C. attività commerciali relative alle medie strutture di vendita;
- D. attività commerciali relative alle strutture di grande distribuzione;
- E. attività ricettive: 1) strutture ricettive alberghiere: a) alberghi, b) residenze turistico alberghiere, c) campeggi, d) villaggi turistici, e) aree di sosta; 2) altre strutture ricettive: a) strutture ricettive extra-alberghiere per ricettività collettive (ostelli, rifugi montani, ecc.), b) strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca), c) residence;
- F. attività terziarie-direzionali: 1) uffici e servizi privati in genere (alla persona e all'impresa), 2) banche e assicurazioni, 3) uffici finanziari e di consulenza, 4) studi professionali; 5) altre attività;
- G. attività agricole: 1) agricoltura di ogni tipo e con ogni tecnica, 2) residenza agricola, 3) allevamento, 4) vivaismo e coltivazioni in serra, 5) agriturismo, 6) colture arboree da legno, 6) altre;
- H. funzioni naturali di subsistema: 1) funzioni strutturali (deflusso e regimazione delle acque, stabilità dei versanti, protezioni dall'erosione del suolo, ecc.), 2) funzioni di ecosistema (protezione e tutela di specie e associazioni arboree, arbustive e prative, e faunistiche), 3) funzioni produttive compatibili (ceduazione, raccolta prodotti del bosco, acquacoltura, ecc.), 4) funzioni di tutela di risorse vulnerabili, 5) altre.
- I. servizi e attrezzature pubbliche-uso pubblico: 1) istruzione pubblica e privata, 2) scuole pubbliche e private di settore (musica, danza, disegno-pittura, informatica, ecc.), 3) servizi e attrezzature collettive pubbliche e private, 4) servizi amministrativi, 5) servizi culturali, 6) servizi ricreativi e/o associativi, 7) servizi sportivi e per attività motorie, 8) aree a parco pubblico e assimilabili, 9) servizi sanitari/assistenziali, 10) servizi religiosi, 11) servizi di protezione civile, 12) servizi di pubblica accoglienza, 13) servizi tecnologici, 14) altri servizi;
- J. mobilità: 1) viabilità carrabile, 2) viabilità ciclabile, 3) viabilità pedonale, 4) aree di parcheggio pubblico, 5) trasporto pubblico e privato;

Art. 9 – Costruzioni oggetto di condono edilizio

Le costruzioni condonate ai sensi della legge 47/85 e sue successive modificazioni e integrazioni si distinguono in due categorie: stabili e precarie.

Sono da considerarsi stabili le costruzioni provviste di copertura chiuse sui quattro lati eseguite organicamente in muratura, calcestruzzo armato tamponato, acciaio o legno, queste ultime stabilmente ancorate ad opere di fondazione. Tutti gli altri tipi di costruzione sono da considerarsi precarie.

Ferme restando la destinazione d'uso condonata, esse possono essere demolite e ricostruite organicamente nel sedime mantenendo la condizione di stabilità ovvero di precarietà con un incremento del 10% della Su.

Le opere condonate che interessano parti di edifici preesistenti, quali manutenzioni straordinarie, ampliamenti, opere interne o di facciata, seguono le destinazioni d'uso degli stessi.

Gli edifici condonati ricadenti all'interno del perimetro di piani attuativi possono assumere le destinazioni d'uso in essi previste.

Art. 10 – Registro dei crediti edilizi

Il Credito Edilizio è “una quantità volumetrica” da annotare in unità di superficie utile lorda (s.u.l.). Esso è riconosciuto dall'Amministrazione Comunale ed attribuito a singole particelle di terreno catastalmente identificate.

Il Credito Edilizio è riconosciuto a seguito delle seguenti tipologie di interventi:

- a) la demolizione delle opere incongrue e l'eliminazione di elementi di degrado;
- b) la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale;
- c) il riordino della zona agricola.

I “crediti edilizi” possono essere riconosciuti dall'Amministrazione Comunale anche quali compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

Nel Registro sono annotati i seguenti elementi:

- 1) dati identificativi catastali della particella cui afferiscono i Crediti Edilizi;
- 2) quantità e destinazione urbanistica dei Crediti Edilizi riconosciuti dal Comune alla particella catastale;
- 3) quantità e destinazione urbanistica dei Crediti Edilizi, connessi ad una particella catastale, acquistati o ceduti;
- 4) estremi degli atti comunali attinenti al riconoscimento dei Crediti Edilizi ovvero degli atti notarili attinenti all'acquisto o alla cessione di Crediti Edilizi;
- 5) volturazioni inerenti le acquisizioni o le cessioni di Crediti Edilizi avvenute nel tempo.

L'annotazione dei Crediti Edilizi nel Registro ha pertanto natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari per quanto attiene al credito edilizio sotto il profilo della disciplina urbanistica, fermo restando che i profili civilistici relativi ai contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, sono normati dall'art. 2643 del Codice Civile.

I Crediti Edilizi sono liberamente commerciabili. I Crediti Edilizi sono trasferibili da terreni identificati come particelle nel Catasto dei Terreni o come Ente Urbano ad altri terreni anch'essi identificati come particelle nel medesimo Catasto. Il trasferimento dei crediti edilizi è definito dalle parti interessate ed avviene con atto notarile. L'Amministrazione rilascia il Certificato dei Crediti edilizi, che ne indica la quantità in relazione alla localizzazione ed alla destinazione urbanistica, anche contestualmente al rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il comune riconosce i Crediti Edilizi trasferiti tra proprietà che non risultino in contrasto con la disciplina urbanistica vigente.

I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, sono normati dall'art. 2643 del Codice Civile.

Ove non diversamente disposto nell'atto di compravendita della particella catastale cui i Crediti Edilizi sono annotati, il trasferimento della proprietà del terreno include quello della proprietà dei Crediti Edilizi ad esso afferenti.

Ogni qualvolta vengono posti in essere atti civili o giudiziali od amministrativi che trasferiscano, costituiscano o modifichino i Crediti Edilizi, coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti stessi hanno l'obbligo di richiedere al Comune le conseguenti volture da inserire nel registro dei crediti edilizi.

Lo stesso obbligo incombe, nei casi di trasferimenti per causa di morte, a coloro che sono tenuti alla presentazione delle denunce di successione.

Le volture devono essere richieste mediante la presentazione delle apposite domande, nel termine di trenta giorni dall'avvenuta registrazione degli atti o delle denunce di cui ai precedenti commi, all'ufficio comunale competente.

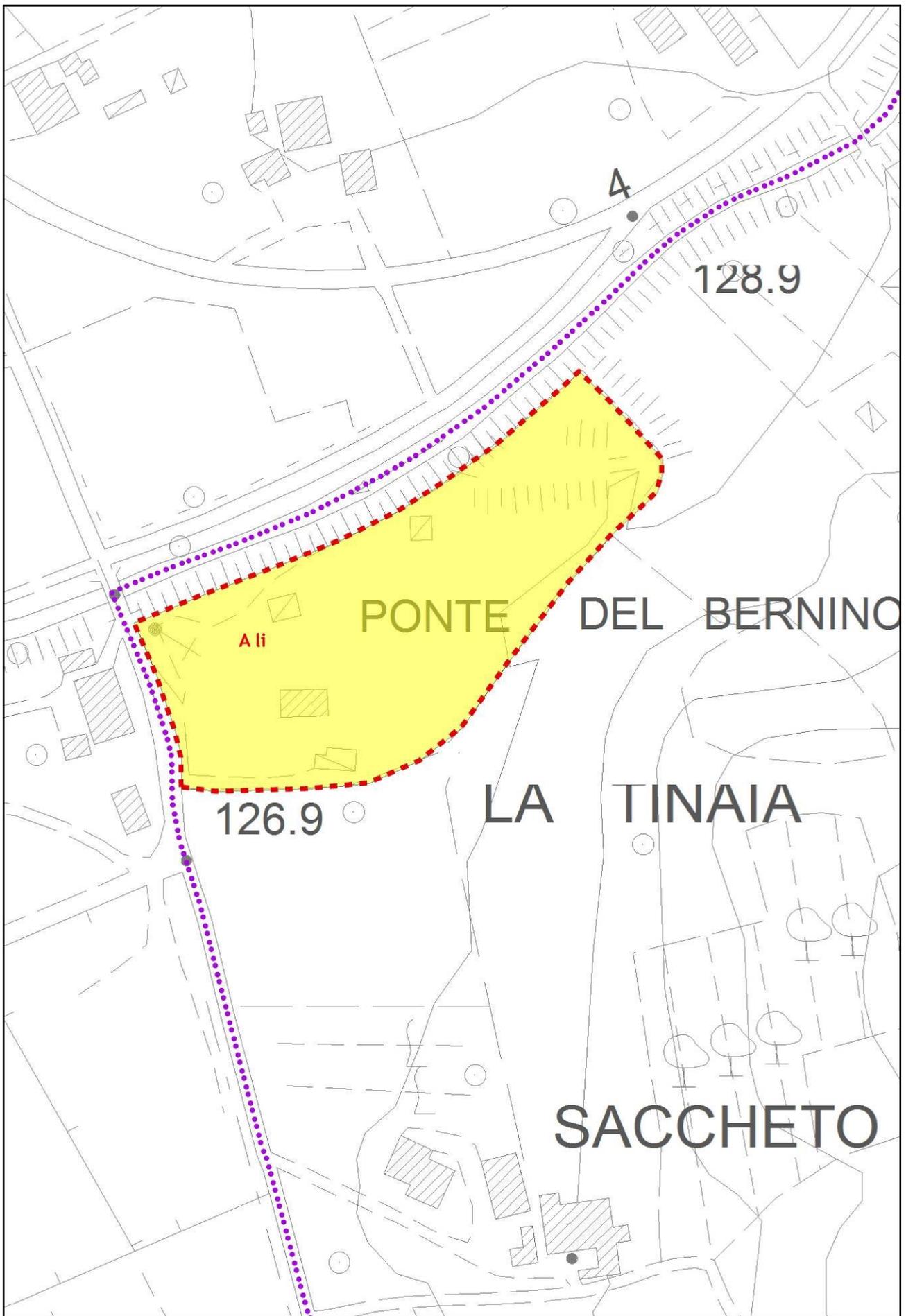
Alle domande di voltura vanno allegati copia in carta libera degli atti civili o giudiziali od amministrativi che danno origine alle domande stesse o delle denunce di trasferimento, per causa di morte, queste ultime corredate dalle copie dei documenti relativi alla successione.

La titolarità dei Crediti Edilizi riconosciuti dal Comune non è sottoposta ai limiti che riguardano l'efficacia temporale delle previsioni urbanistiche.

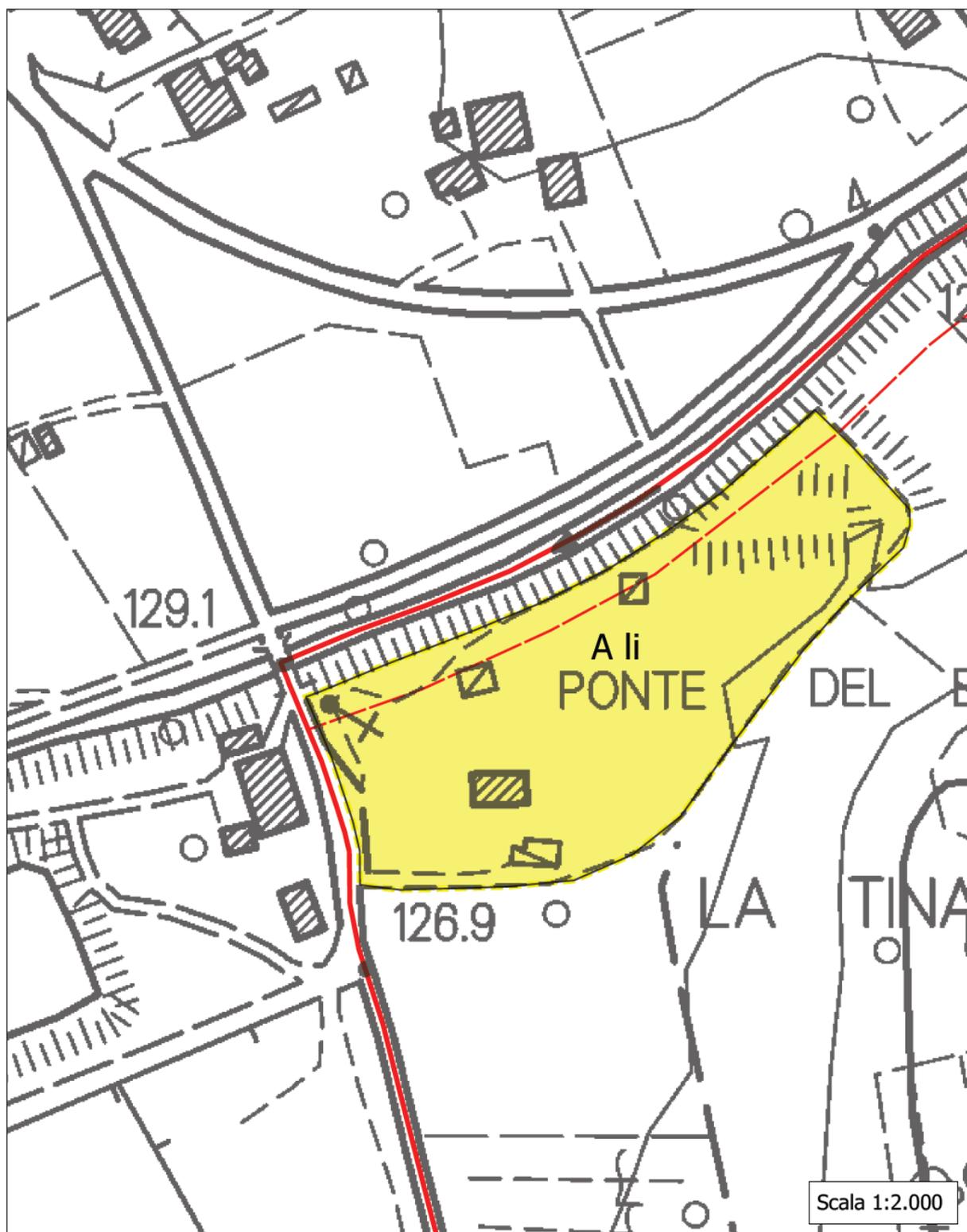
PARTE II – NORME RELATIVE ALLE SITUAZIONI DI DEGRADO E VULNERABILITÀ AMBIENTALE

Art. 11 – Aree di lavaggio materiali inerti – A li

<i>Oggetto</i>	Comprende le aree in degrado per ragioni antropiche occupate dall'attività di trattamento inerti poste in area di perialveo in stretta prossimità del torrente Faella presso il Ponte del Bernino.
<i>Funzioni ammesse</i>	Proseguimento dell'attività produttiva di trattamento inerti in genere (lavaggio di materiali inerti naturali, stoccaggio di rifiuti inerti, recupero di rifiuti inerti tramite messa in riserva, lavaggio, trattamento, stoccaggio e commercializzazione di materiali inerti) fino all'approvazione del progetto di risanamento ambientale. Naturalizzazione di parte dell'area e funzione residenziale per l'altra parte nel caso di cessazione dell'attività di trattamento inerti.
<i>Interventi ammessi</i>	Per lo svolgimento dell'attività sono consentiti: <u>interventi sull'edificio esistente:</u> manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso; installazione di attrezzature mobili per la conduzione delle attività consentite; realizzazione di tettoie per il ricovero dei materiali inerti fino ad un massimo di 1.000 mq di superficie coperta; realizzazione di edificio per le attrezzature e per i locali legati allo svolgimento delle attività ammesse - SUL massima: mq. 1.000; - H massima: m. 7,00; - Distanza minima dai confini: 5 metri; Nel caso di riconversione complessiva dell'area, è ammessa la costruzione di un massimo di tre alloggi in corpo edilizio di due piani da attuare mediante demolizione delle strutture presenti e ricostruzione con i seguenti parametri: - Su massima: mq. 360; - H massima: m. 6,50; - Distanza minima dai confini: 10 metri; - Distanza minima dalla strada degli Urbini: 20 metri. Non sono ammessi locali interrati di qualsiasi natura e per qualsiasi uso. Sono ammessi tutti gli interventi anche di modificazione della geometria del suolo strettamente necessari al risanamento ambientale.
<i>Modalità di attuazione</i>	Gli interventi consentiti per lo svolgimento dell'attività sono soggetti ad intervento diretto previa stipula di atto d'obbligo che disciplini le modalità di rimozione degli edifici e dei macchinari alla cessazione dell'attività produttiva di trattamento inerti in genere, ivi compresa l'attivazione di idonee garanzie finanziarie commisurate agli obblighi assunti. Le previsioni di riconversione dell'area si attuano con intervento diretto previa la stipula di atto d'obbligo che preveda l'assunzione degli obblighi di risanamento ambientale previsti nel progetto e congrue garanzie finanziarie commisurate agli obblighi assunti.
<i>Prescrizioni</i>	Non è consentita l'impermeabilizzazione delle aree salvo quelle occupate dalle strutture edilizie consentite. Gli interventi di naturalizzazione di parte dell'area per area naturale di perialveo devono essere previsti e attuati con le tecniche della bioingegneria naturalistica. L'attuazione dell'area residenziale è connessa esclusivamente alla dismissione della funzione produttiva e al completo risanamento ambientale. Nel progetto dovrà essere definita l'area di riferimento (lotto) e studiate, mediante specifico studio di fattibilità, la localizzazione e la morfologia più adatte a garantire il minimo impatto ambientale e paesaggistico. Con gli stessi criteri in esso dovranno essere definite inoltre la sistemazione dell'area di pertinenza e delle delimitazioni, compresa quella con la strada degli Urbini, che dovranno essere costituite da vegetazione di essenze locali.



Carta della fattibilità in relazione agli aspetti geologici (scala 1:2.000).



Legenda

-  Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni (F1)
-  Fattibilità idraulica con normali vincoli (F2)
-  Fattibilità idraulica condizionata (F3)
-  Fattibilità idraulica limitata (F4)
-  Fasce risp_art36 PIT
-  Comparti

Carta della fattibilità in relazione agli aspetti idraulici (scala 1:2.000).

Art. 12 – Area naturale protetta di interesse locale “Le Balze del Valdarno”

La porzione dell’A.N.P.I.L. “Le balze del Valdarno” ricadente nel comune di Castelfranco di Sopra, definita nella zonizzazione e negli obiettivi dalla Del. del C.P. n. 100 del 25.06.1997 e poi dalla Del. del CR n. 256 del 16.07.1997, è determinata con l’atto istitutivo Del. CC n. 33 del 12.07.2001. Il perimetro è riportato nelle tavola 8.

Nell’intera area compresa nel perimetro la tutela sarà indirizzata al contenimento dei fenomeni erosivi in atto, con particolare riferimento alla regimazione idraulica superficiale e al mantenimento, nelle zone di cresta e al piede, di colture che garantiscano una prolungata copertura vegetale e riducano le lavorazioni del terreno; a regolamentare gli interventi di taglio della vegetazione ripariale e legata a eventuali aree umide.

Salvo quanto ulteriormente previsto e prescritto negli specifici articoli di subsistema e di zona interessati dall’A.N.P.I.L., al fine di prevenire danni sotto il profilo idrogeologico, in tutta l’area è vietato:

- l’apertura di nuove strade, fatta salva la tipologia campestre in terra battuta e manto in ghiaia;
- i movimenti di terra che modifichino i profili dei terreni sommitali e al piede e le attività estrattive, confermando anche per il futuro le previsioni del P.R.A.E. approvato con Del. del CR n. 200/95;
- la demolizione anche parziale delle formazioni verticali;
- la modifica alla forma dei campi, alla rete scolante (se non per introdurre miglioramenti ambientali e a condizione che non alterino la struttura generale originaria), dei terrazzamenti e dei ciglionamenti, la sostituzione delle colture tradizionali;
- i tagli boschivi senza preventiva autorizzazione e in difformità a quanto previsto dalla L.R. 39/2000 e sue successive modificazioni e integrazioni;
- nuovi indirizzi colturali negli appezzamenti che non siano già destinati a seminativo.

Salvo quanto diversamente previsto e prescritto nei sopra citati articoli e in quelli concernenti il patrimonio edilizio classificato nelle norme 2.2, sono in generale ammessi:

- nuovi annessi agricoli in prossimità di complessi rurali esistenti;
- interventi di ristrutturazione e di ampliamento degli edifici esistenti quando ammesso nelle norme 2.2 per gli edifici di interesse architettonico e ambientale;
- la possibilità di creare spazi e attrezzature per attività ricreative in ambito rurale, producendo, in fase attuativa, normative specifiche per ridurre l’impatto visivo e morfologico;
- l’attività venatoria;
- l’attuazione dei piani di miglioramento agricolo e ambientale (P.d.M.A.A.).

PARTE III – NORME PER LE ARTICOLAZIONI DEL TERRITORIO COMUNALE

Titolo I – Il subsistema naturale e di garanzia della qualità ambientale

Art. 13 – Norme generali

Oggetto e obiettivi

E' costituito dalle parti di territorio che, per caratteristiche fisiche, limitazioni all'uso antropico, e per i fenomeni che sottendono, sono preposti a garantire equilibrio e corretto funzionamento ai processi fisici e biologici del territorio.

In esse deve essere privilegiata la tutela delle dinamiche naturali, o il loro ripristino al grado più elevato nel caso di una loro compromissione, per ridurre o evitare situazioni di degrado ambientale e garantire corrette condizioni di evoluzione ai processi ambientali.

Comprende i corsi d'acqua, anche se in assetto modificato da interventi umani, e le aree di prima pertinenza fluviale naturali o previste dal piano stralcio di bacino; quelle boscate, cespugliate, a prati stabili e quelle sterili delle balze.

Comprende inoltre: le aree interessate da forme di naturalizzazione in atto su impianti ex agrari o previste in aree agricole marginali o caratterizzate da severe limitazioni, in abbandono non convenientemente recuperabili. Comprende anche le aree con forti limitazioni provocate da intervento umano con necessità di risanamento ambientale (cave, discariche, ecc.).

Comprende inoltre le aree interamente ricadenti nel subsistema con previsione di funzioni ritenute con esso compatibili

Nelle aree naturali (anche se derivate da rinaturalizzazione di aree ex agricole) devono prevalere i processi di evoluzione spontanea e le azioni umane devono essere finalizzate al massimo ottenimento degli obiettivi di subsistema e di area.

In esso gli obiettivi di piano strutturale che dovranno essere pertanto perseguiti con le azioni sul territorio sono:

- conservazione e tutela dell'assetto fisico e vegetazionale esistente;
- adeguamento e, ove occorra, potenziamento dell'assetto vegetazionale finalizzati alla difesa geomorfologica e idrogeologica, al ripristino e la ricostruzione, per quanto compatibile, di condizioni ecologiche e naturalistiche adeguate, all'assetto paesaggistico e visuale, all'uso economico, culturale e funzionale delle risorse presenti compatibile con le finalità di subsistema;
- riconfigurazione della morfologia dei suoli e ricostituzione di condizioni idonee in aree oggetto di interventi di risanamento ambientale finalizzate a quanto sopra.

Funzioni ammesse

Salvo quelle specificamente previste nei successivi articoli per le singole aree, le sole funzioni previste sono quelle strettamente finalizzate al conseguimento degli obiettivi di subsistema.

Nelle varie aree possono coesistere, in subordine, altre funzioni quali: pratica di attività motorie ed escursionistiche, studi scientifici nei campi archeologico, naturalistico, ecc. e, limitatamente alle aree golenali previste nella "carta degli interventi per la riduzione del rischio idraulico del fiume Arno" (Del. del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino n. 131 del 5.07.99) e nel progetto di messa in sicurezza del T. Faella, agricoltura senza edificazione.

Nelle aree naturali presenti nel comune non sono compatibili la pratica fuori strada dei veicoli a motore ai sensi della L.R. 48/94 e s.m.i..

Nelle sole aree edificate sono ammissibili altre funzioni ritenute compatibili con le finalità di subsistema (area di Gastra, area ex ENI, attività agrituristiche di Praticino e della Casina), normate nei successivi articoli.

Nel patrimonio esistente le funzioni sempre ammesse sono tutte quelle inerenti la manutenzione delle varie articolazioni del subsistema e l'uso delle risorse in esse

presenti per le finalità di subsistema (raccolta prodotti, rimessa attrezzi, ecc.). Sono inoltre ammesse funzioni di ricovero animali e di rifugio montano, senza alterazione delle aree esterne.

Modalità di attuazione Salvo quanto specificamente disposto nei successivi articoli da 14 a 25, le opere consentite si attuano con gli strumenti di intervento diretto.

Fattibilità geologica Secondo l'abaco di cui all'elaborato 7.2 "Relazione di fattibilità".

Capo I – Aree di pertinenza fluviale

Art. 14 – Corsi d’acqua – N f1

- Oggetto** Sono le aree occupate dai corsi d'acqua in regime di piena ordinaria di ogni ordine e grado graficizzati o meno nella cartografia allegata al regolamento urbanistico (vedi tavola 3.3 del piano strutturale).
Il ruolo di queste parti di territorio è quello di smaltire correttamente le acque superficiali interne, costituendo al tempo stesso nel proprio ambito l’habitat per specie vegetali e animali.
La funzione e i caratteri ambientali di tali aree non sono compatibili con la realizzazione di interventi urbanistici o edilizi, salvo le strutture di attraversamento.
- Funzioni ammesse** Sono ammesse le sole funzioni connesse al ruolo primario del corretto deflusso delle acque e quelle con esso compatibili, che non comportino alterazioni dell’assetto geometrico e ambientale delle sezioni di deflusso.
- Interventi ammessi** Nell’area non esiste patrimonio edilizio.
Non sono ammessi interventi edilizi o urbanistici ad esclusione degli attraversamenti preventivamente autorizzati dai soggetti competenti.
Sono ammessi i soli interventi connessi al miglioramento del regime idraulico.
- Modalità di attuazione** L’intervento è diretto.
- Prescrizioni** Non sono ammesse immissioni di scarichi diretti se non previa depurazione come prescritta nell’articolo 28 del piano strutturale o aggiornamenti normativi successivi.

Art. 15 – Formazioni riparie - N f2

- Oggetto** Sono le aree in perialveo colonizzate da vegetazione ripariale che si sviluppa lungo i corsi d’acqua in forma continua e quelle dove, mancando, deve essere ripristinata. Dove esistente è costituita da una forma evoluta di bosco di latifoglie di elevato pregio ambientale compresi nella carta della natura della provincia di Arezzo.
Tale vegetazione svolge un’azione di difesa del suolo nei confronti dell’erosione dei corsi d’acqua, in particolare nell’alto corso del Faella, dove le pendenze sono più elevate, e costituisce un significativo ambiente ecologico da proteggere e potenziare, ove carente. La funzione e i caratteri ambientali di tali aree non sono compatibili con la realizzazione di interventi urbanistici o edilizi.
- Funzioni ammesse** Non sono ammesse altre funzioni rispetto a quelle naturali di area.
- Interventi ammessi** Nell’area non esiste patrimonio edilizio.
Non sono ammessi interventi edilizi o urbanistici ad esclusione degli attraversamenti preventivamente autorizzati dai soggetti competenti.
Sono ammessi i soli interventi connessi alla manutenzione delle essenze vegetazionali esistenti e al reimpianto delle essenze tipiche dell’area dove carenti o assenti.
- Modalità di attuazione** L’intervento è diretto attuabile dai soli soggetti competenti o proprietari.
- Prescrizioni** Gli interventi sulle formazioni boschive devono essere attuati in conformità con il

regolamento forestale della provincia di Arezzo.

Se non esplicitamente autorizzato dalle autorità forestali per quelli malati, non è ammesso il taglio degli esemplari arborei adulti, con particolare riferimento a quelli di quercus robur.

Art. 16 – Aree di espansione fluviale – N f3

Oggetto

Sono le aree di prima pertinenza fluviale esistenti o di previsione predisposte per contenere le piene con tempi di ritorno periodico prefissato. Comprendono pertanto anche le aree di golenia previste dal Piano di bacino del Fiume Arno (Del. del Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino n. 131 del 5.07.99) e dalle opere per la messa in sicurezza del T. Faella.

La funzione connessa a tali aree non è compatibile con la realizzazione di interventi urbanistici o edilizi.

Funzioni ammesse

Nel territorio

Sono ammesse le funzioni naturali di area e quelle connesse al contenimento delle acque in occasione degli eventi di piena straordinaria.

E’ ammessa anche la funzione agricola, così come definita nel successivo articolo 26, che non comporti l’introduzione di nuove opere di carattere urbanistico o edilizio.

Nel patrimonio edilizio esistente

Sono ammesse le sole funzioni agricole e residenziali negli edifici rurali adibiti ad abitazione, senza incremento di unità abitative.

Interventi ammessi

Nel territorio

Non sono ammesse opere di trasformazione urbanistica o edilizia, neanche in forma precaria.

Sono ammesse tutte le opere finalizzate agli interventi di messa in sicurezza dell’Arno e degli affluenti previsti dal piano di bacino.

Nel patrimonio edilizio esistente

Sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia finalizzata al cambio d’uso come disciplinato nelle “Funzioni ammesse” del presente articolo.

Modalità di attuazione L’attuazione degli interventi ammessi è diretta.

Prescrizioni

Capo II – Aree naturali di tutela

Art. 17 – Balze e aree naturali basali – N t1

Oggetto

Sono le aree fortemente pendenti formate dall'erosione dei sedimenti fluvio-lacustri nelle quali sono riconoscibili e prevalenti i tratti dell'evoluzione naturale del territorio, costituiti dalle balze nude e caratterizzate da movimenti gravitativi e processi erosivi costantemente attivi. Comprendono anche le aree in forte pendenza del piano di accumulo che ne formano il naturale basamento un tempo in gran parte coltivate, oggi abbandonate per forti limitazioni fisiche e coperte generalmente da cespuglieti e macchie.

Le aree sono caratterizzate dalla massima instabilità e rischio d'erosione, elevate sensibilità alla trasformazione e valore paesaggistico.

I processi naturali in atto sono manifestazioni di evoluzione spontanea, incompatibili

con forme antropiche presenti o eventuali.

In esse gli obiettivi di piano strutturale, che dovranno essere perseguiti con le azioni sul territorio, sono:

- Tutela dell'intero processo evolutivo naturale e controllo dei fenomeni che ne possano accelerare l'evoluzione;
- compressione delle modificazioni antropiche, che possono interagire negativamente nei confronti dei fenomeni geomorfologici, ivi compresi, dove necessario, il taglio del bosco, l'apertura di strade anche aziendali a fondo naturale, movimenti di terra;
- tutela e "incentivazione" con processi attivi dell'evoluzione naturale del manto vegetale, ove la sua carenza possa essere causa di accelerazione dei fenomeni geomorfologici.

Sono aree dove ogni tipo di intervento urbanistico ed edilizio è incompatibile e dove, pur riconoscendo la necessità di interventi conservativi delle sole opere umane esistenti

(viabilità pubblica e percorsi storici) dovrà essere garantita l'assenza da ogni interferenza con i processi naturali in atto.

L'area ricade interamente nell'area naturale protetta di interesse locale delle Balze del Valdarno (area di valore monumentale) (articolo 12) ed è compresa anche nella Carta della natura della Provincia di Arezzo (codice area n. 22 - Balze).

Funzioni ammesse

Nel territorio

Sono ammesse le sole funzioni naturali di area e l'escursionismo nei percorsi esistenti.

Edifici esistenti

Le funzioni sono definite dalle norme sul patrimonio edilizio esistente.

Interventi ammessi

In tutta l'area è prescritta l'inedificabilità.

Per gli eventuali edifici esistenti, salvo quanto prescritto nelle norme 2.2, possono essere ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia senza ampliamento.

Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi ammessi è diretta.

Prescrizioni

La ceduzione, dove compatibile, e gli altri interventi sul bosco potranno essere ammessi nei modi di cui al Regolamento forestale della Provincia di Arezzo.

Art. 18 – Boschi e macchie di tutela geomorfologica della bassa collina – N t2

Oggetto

Sono le aree a prevalente forte pendenza della bassa collina non ricadenti nella morfologia delle balze interamente coperte da boschi e macchie dense di latifoglie, in cui sono riconoscibili e prevalenti i tratti dell'evoluzione naturale.

Data la forte acclività e fragilità del suolo il manto di copertura svolge funzione di tutela geomorfologica in aree caratterizzate da instabilità potenziale e rischio di erosione ed elevata sensibilità alla trasformazione.

In esse gli obiettivi di piano strutturale, che dovranno essere perseguiti con le azioni sul territorio, sono:

- Tutela del processo evolutivo naturale e del manto di copertura vegetale, dato anche che tali boschi sono considerati di pregio nel P.T.C. della provincia di Arezzo;
- compressione delle modificazioni antropiche, che possono interagire negativamente nei confronti dei fenomeni geomorfologici ivi compresi, dove necessario, il taglio del bosco, l'apertura di strade anche aziendali a fondo naturale, movimenti di terra.

Sono aree dove ogni tipo di intervento urbanistico ed edilizio è incompatibile e dove, pur riconoscendo la necessità di interventi conservativi delle sole opere umane esistenti (viabilità pubblica e percorsi storici) dovrà essere garantita l'assenza da ogni interferenza con i processi naturali in atto.

L'area ricade in gran parte nell'area naturale protetta di interesse locale delle Balze del Valdarno (articolo 12) ed è compresa anche nella Carta della natura della Provincia di Arezzo (codice area n. 22 - Balze).

Funzioni ammesse

Nel territorio

Sono ammesse le sole funzioni naturali di area e l'escursionismo nei percorsi esistenti

Edifici esistenti

Le funzioni sono definite dalle norme sul patrimonio edilizio esistente.

Interventi ammessi

In tutta l'area è prescritta l'inedificabilità.

Per gli eventuali edifici esistenti, salvo quanto prescritto nelle norme 2.2, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia senza ampliamento.

Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi ammessi è diretta.

Prescrizioni

La ceduzione, dove compatibile, e gli altri interventi sul bosco potranno essere ammessi nei modi di cui al Regolamento forestale della Provincia di Arezzo.

Art. 19 – Boschi di tutela geomorfologica del Pratomagno e dei bacini montani – N t3

Oggetto	<p>Comprende le aree su suoli prevalentemente arenacei dei versanti fortemente acclivi del Pratomagno coperte da boschi e macchie prevalentemente di latifoglie, con caratteristiche fisiche varie dove, anche se in presenza di interventi di impianto e governo dell'assetto vegetazionale condotti dall'uomo, è riconoscibile nel tempo un analogo stato ambientale. Comprende anche aree naturali ad elevata capacità funzionale costituite da boschi ugualmente caratterizzati in zone prive o con scarso rischio idrogeomorfologico e buone caratteristiche di stabilità.</p> <p>Queste aree, per le complessive condizioni ambientali e per la ricchezza delle essenze presenti, costituiscono un importante habitat di forme vegetali e animali, ampiamente segnalati dagli studi di settore (Carta della natura della provincia di Arezzo, area Bioitaly). La presenza di una rete di percorsi di antico impianto, talvolta di elevato valore ambientale, rende necessaria la tutela delle deboli ma significative forme antropiche.</p> <p>Gran parte delle aree sono caratterizzate da forti limitazioni all'uso antropico, compreso anche quello del bosco, per rischi e vulnerabilità del suolo per fenomeni geomorfologici e idrogeologici e da conseguente elevata intolleranza alle trasformazioni, che rendono necessaria la permanenza di un manto continuo di copertura vegetazionale.</p> <p>In tali aree gli obiettivi principali di piano strutturale da perseguire con le azioni sul territorio sono:</p> <ul style="list-style-type: none">- tutela del manto boschivo nella sua complessità e del ciclo evolutivo e riproduttivo- spontaneo dell'ecosistema compatibile con un modestissimo uso antropico del bosco nelle parti meno acclivi;- recupero dei percorsi di antico impianto per funzioni di tempo libero (trekking a piedi, a cavallo e in bici).
Funzioni ammesse	<p><u>Nel territorio</u></p> <p>Sono ammesse le sole funzioni naturali di area e l'escursionismo nei percorsi esistenti.</p> <p><u>Edifici esistenti</u></p> <p>Salvo quanto prescritto nelle norme 2.2, sono ammesse le sole funzioni di servizio del bosco o assimilabile.</p> <p>E' consentita la permanenza della funzione residenziale negli edifici esistenti ove presente.</p>
Interventi ammessi	<p>In tutta l'area è prescritta l'inedificabilità.</p> <p>E' consentita la manutenzione della sentieristica.</p> <p><u>Edifici esistenti</u></p> <p>Per gli eventuali edifici esistenti, salvo quanto prescritto nelle norme 2.2, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico.</p>
Modalità di attuazione	<p>L'intervento è diretto attuabile dai soli soggetti competenti o proprietari.</p>
Prescrizioni	<p>E' prescritta la tutela assoluta degli alberi censiti fra quelli monumentali e individuati nella tavola 8.1 del piano strutturale.</p>

L'uso delle risorse è disciplinato dal regolamento forestale della provincia di Arezzo e dalle altre norme vigenti in materia.

Art. 20 – Praterie sommitali e arbusteti – N t4

- Oggetto** Comprende le aree su suoli prevalentemente arenacei posti sulle dorsali primarie e secondarie del Pratomagno coperte da praterie e arbusteti di elevato valore naturalistico, ambientale e panoramico.
La parte sommitale di Poggio Castelluccio è stata occupata da una fortificazione medievale dei conti Guidi, i cui resti del crollo sono stati rinvenuti sotto la cima. Tutta l'area è caratterizzata dalla massima intolleranza alle trasformazioni. In esse gli obiettivi di piano strutturale, che dovranno essere perseguiti con le azioni sul territorio, sono:
- Tutela del ciclo evolutivo e riproduttivo spontaneo dello strato vegetale e dell'ecosistema;
 - Limitazione e controllo dei processi erosivi e di instabilità potenziale da realizzarsi con la tutela del manto vegetazionale continuo.
- Funzioni ammesse** Nel territorio
- Funzioni naturali di subsistema in tutta l'area;
 - Funzioni di tempo libero (trekking in ogni forma) in tutta l'area.
- Non è presente patrimonio edilizio.
- Interventi ammessi** In tutta l'area è prescritta l'inedificabilità e non sono consentite altre forme di intervento, salvo quelli connessi allo studio storico archeologico. E' consentita la manutenzione della sentieristica.

Art. 21 – Aree dei castagneti residui – N t5

- Oggetto** Sono le aree interessate dalle antiche coltivazioni ancora riconoscibili di castagneto da frutto o per altro uso.
Costituiscono aree di qualità ambientale e di memoria storica della civiltà della castagna spesso testimoniata da opere di sistemazione finalizzata dei versanti; al tempo stesso esse svolgono attualmente un'importante funzione di tutela geomorfologica in tutto simile alle aree articolo 16, cui si affiancano localizzate buone capacità produttive.
In relazione alle differenziate caratteristiche fisiografiche, differenziate sono anche le limitazioni all'uso presenti. Nel loro complesso tutta l'area è caratterizzata dalla massima intolleranza alle trasformazioni.
- Funzioni ammesse** Nel territorio
Sono ammesse le sole funzioni naturali di area, la raccolta dei prodotti e l'escursionismo nei percorsi esistenti.
- Edifici esistenti
Salvo quanto prescritto nelle norme 2.2, sono ammesse le sole funzioni di servizio del castagneto o assimilabile.
- Interventi ammessi** In tutta l'area è prescritta l'inedificabilità.

E' consentita la manutenzione della sentieristica e delle mulattiere.

Edifici esistenti

Per gli eventuali edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Modalità di attuazione L'intervento è diretto attuabile dai soli soggetti competenti o proprietari.

Prescrizioni

Capo III – Aree naturali di trasformazione

Art. 22 – Aree di potenziamento del manto di copertura naturale – N tr1 e N tr2

<i>Oggetto</i>	<p>Sono le aree naturali a copertura vegetale carente in zone ad elevata vulnerabilità geomorfologica e/o idrogeologica caratterizzate da forme di criticità localizzate per abbandono di antica data, per erosione accelerata in aree a forte pendenza o per azioni antropiche invasive.</p> <p>In esse è severo e molto severo il rischio di erosione.</p> <p>Sono caratterizzate dalle massime limitazioni all'uso antropico e da elevata intolleranza alle trasformazioni.</p> <p>In esse gli obiettivi di piano strutturale, che dovranno essere perseguiti con le azioni sul territorio, sono:</p> <ul style="list-style-type: none">- limitazione e controllo dei processi erosivi e di instabilità potenziale da realizzarsi attraverso il potenziamento del manto di copertura continuo;- tutela e sviluppo controllato del ciclo evolutivo e riproduttivo spontaneo dello strato vegetale.
<i>Funzioni ammesse</i>	<p><u>Nel territorio</u></p> <p>Sono ammesse le sole funzioni naturali di area e l'escursionismo nei percorsi esistenti.</p> <p><u>Edifici esistenti</u></p> <p>Salvo quanto prescritto nelle norme 2.2, sono ammesse le sole funzioni di servizio del bosco o assimilabile.</p>
<i>Interventi ammessi</i>	<p>In tutta l'area è prescritta l'inedificabilità.</p> <p>E' consentita la manutenzione della sentieristica e delle mulattiere che talvolta possono necessitare di opere di ripristino.</p> <p><u>Edifici esistenti</u></p> <p>Per gli eventuali edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.</p>
<i>Modalità di attuazione</i>	<p>L'intervento è diretto attuabile dai soli soggetti competenti o proprietari.</p>
<i>Prescrizioni</i>	<p>Il processo di potenziamento del manto vegetazionale e di naturalizzazione dovrà essere guidato con le metodologie naturalistiche.</p>

Art. 23 – Aree ex agricole della bassa collina da naturalizzare – N tr3

- Oggetto** Sono costituite dalle aree su suoli di natura prevalentemente argillosa agricole o ex agricole che per abbandono non reversibile o per eccessive limitazioni all'uso hanno subito una progressiva degradazione fino alla rinaturalizzazione in corso. Tali aree non sono più utilizzabili per fini agricoli a causa delle limitazioni fisiche (pendenze, scarso suolo pedologico, ecc.).
Queste aree sono interessate da processi erosivi diffusi e localizzati e da instabilità in atto e potenziale, che rende indispensabile un processo di naturalizzazione guidato che garantisca un manto di copertura vegetale continuo adeguato alla zona e alla tipologia di suolo.
Gran parte della zona ricade nell'area naturale protetta di interesse locale delle Balze del Valdarno (area di valore monumentale) (articolo 12) ed è compresa anche nella Carta della natura della Provincia di Arezzo (codice area n. 22 - Balze).
- Funzioni ammesse**
- Nel territorio
Sono ammesse le sole funzioni naturali di area e l'escursionismo nei percorsi esistenti.
- Edifici esistenti
Salvo quanto prescritto nelle norme 2.2, sono ammesse le sole funzioni di servizio del bosco o assimilabile.
E' consentita la permanenza della funzione residenziale negli edifici esistenti ove presente al momento dell'adozione del primo Regolamento Urbanistico.
- Interventi ammessi**
- In tutta l'area è prescritta l'inedificabilità.
E' consentita la manutenzione della sentieristica e sulla viabilità ex campestre a fondo naturale, per la quale sono da escludere interventi per manti bituminosi.
In tutta l'area devono essere promosse le forme di naturalizzazione guidata, che può comportare interventi mirati sulla geometria e sulla natura del suolo.
- Edifici esistenti
Per gli eventuali edifici esistenti, salvo quanto prescritto nelle norme 2.2, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico.
- Modalità di attuazione** Gli interventi ammessi sono diretti.
- Prescrizioni** Il processo di potenziamento del manto vegetazionale e di naturalizzazione dovrà essere guidato con le metodologie naturalistiche.

Art. 24 – Aree ex agricole del versante del Pratomagno da naturalizzare – N tr4

- Oggetto** Sono costituite dalle aree agricole terrazzate in abbandono dell'alta collina e da quelle nelle quali sono ormai prevalenti i processi di evoluzione naturale ritenuti irreversibili in conseguenza delle limitazioni fisiche in esse presenti (pendenza, altitudine, marginalità urbanistica, ecc.).
Tali aree, un tempo capillarmente coltivate e governate, sono oggi portatrici di ampi segni urbanistici ed edilizi della civiltà contadina, ma al tempo stesso particolarmente vulnerabili al franamento dei terrazzamenti abbandonati e in nessuna misura recuperabili, se non in stretta prossimità degli insediamenti.
In esse è necessaria una naturalizzazione guidata allo scopo di limitare i rischi derivanti dal crollo dei terrazzamenti in abbandono (frane ed erosione del suolo).
- Funzioni ammesse** Nel territorio
Sono ammesse le seguenti funzioni:
- funzioni naturali di area e escursionismo nei percorsi esistenti;
- agriturismo presso gli insediamenti di Praticino e La Casina con le attrezzature connesse e strettamente indispensabili ivi compresa acquacoltura
- Edifici esistenti
Salvo quanto prescritto nelle norme 2.2, sono ammesse le sole funzioni di servizio del bosco o assimilabile.
E' consentita la permanenza della funzione residenziale negli edifici esistenti ove presente al momento dell'adozione del regolamento urbanistico.
- Interventi ammessi** In tutta l'area è prescritta l'inedificabilità.
E' consentita la manutenzione della sentieristica e sulla viabilità ex campestre a fondo naturale, per la quale sono da escludere interventi per manti bituminosi.
In tutta l'area devono essere promosse le forme di naturalizzazione guidata, che può comportare interventi mirati sulla geometria e sulla natura del suolo.
- Edifici esistenti
Per gli eventuali edifici esistenti, salvo quanto prescritto nelle norme 2.2, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico.
- Modalità di attuazione** Gli interventi ammessi sono diretti.
- Prescrizioni** Negli interventi di ristrutturazione edilizia sui fabbricati esistenti è fatto obbligo della manutenzione dei terrazzamenti esistenti nell'area di pertinenza. Il processo di potenziamento del manto vegetazionale e di naturalizzazione dovrà essere guidato con le metodologie naturalistiche.

Art. 25 – Aree per trasformazioni antropiche compatibili – N tr5 e N tr6

<i>Oggetto</i>	Sono le aree modificate dall'uomo per scopi differenziati (monastici, produttivi, insediamenti agricoli, ecc.) completamente inserite in un contesto ambientale in condizione prevalente di evoluzione naturale, che sono attualmente produttive sotto forma di agriturismo o comunque potenzialmente suscettibili di accogliere una funzione economica e sociale significativa in ampia compatibilità con il contesto. Tali aree sono localizzate in situazioni particolarmente favorevoli dal punto di vista fisiografico, espositivo, panoramico e, talvolta, storico (Gastra) da rendere opportuna una utilizzazione funzionale compatibile con le caratteristiche specifiche.
<i>Funzioni ammesse</i>	<u>Nel territorio</u> <ul style="list-style-type: none">- agricola e funzioni connesse;- impianti per produzione di energia da fonti rinnovabili nell'area Ex-ENI;- ricettività di tipo turistico naturalistico qualificato o sociale (giovanile, associazionistico o assimilabile) a Gastra, e funzioni strettamente connesse ad essa quali colture orticole e fruttifere, ricoveri e rifugi, ecc..
<i>Interventi ammessi</i>	Non è ammessa la nuova edificazione. Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli prescritti nelle norme 2.2.
<i>Modalità di attuazione</i>	Gli interventi ammessi sono diretti.
<i>Prescrizioni</i>	Gli interventi nelle aree esterne dovranno rispettare i cingonamenti presenti. Negli interventi dovranno essere utilizzati i materiali lapidei del luogo e quelli con essi compatibili.

Titolo II – Il subsistema produttivo agricolo

Art. 26 – Norme generali

Oggetto

Comprende le parti di territorio:

- attualmente finalizzate ad esclusiva o prevalente funzione agricola, che sono state riconfermate tali dal piano strutturale in conseguenza dei loro caratteri fisici, funzionali e storici;
- che, per caratteri fisici, attitudinali, storici possono essere produttivamente suscettibili di analoga destinazione.

Esse sono pertanto destinate a produrre beni prevalentemente alimentari di prima necessità attraverso la coltivazione della terra, l'allevamento del bestiame e le altre attività collaterali e integrative dei redditi ad esse connesse.

Il subsistema può comprendere altre funzioni non agricole esistenti al momento dell'adozione del piano strutturale o che potranno essere legittimamente introdotte in conformità con esso.

Il subsistema produttivo agricolo è articolato in ambiti omogenei (aree agronomiche) coerenti con i caratteri e le previsioni del piano strutturale e del P.T.C. della Provincia di Arezzo. Pertanto, in coerenza con il Titolo IV, Capo III della L.R. 1/05 e con il P.T.C. della Provincia di Arezzo, è disciplinato da norme generali riguardanti tutto il territorio individuato come tale nella tavola 3.1 e da norme specifiche per le varie aree agronomiche contenute negli articoli da 27 a 35.

Secondo quanto prescritto dal piano strutturale e per la corretta applicazione delle norme, le azioni di intervento dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- sviluppo dell'attività produttiva agricola commisurata alle limitazioni proprie di ciascun subsistema ambientale. L'obiettivo sarà conseguito con azioni dirette o indirette mirate alla ricomposizione, ristrutturazione e ampliamento aziendale in termini di efficienza e di ottimizzazione produttiva;
- sviluppo di attività integrative di redditi agrari connesse o compatibili con l'attività produttiva agricola e con i problemi di tutela e valorizzazione delle risorse territoriali;
- ferma restando la possibilità di recupero e di ampliamento del patrimonio edilizio esistente ove consentito dalle norme, massima compressione della nuova edificazione per scopo residenziale ivi compresa quella rurale. L'edificazione di annessi è da sottoporre alle limitazioni poste dalle norme vigenti.
- massima utilizzazione del patrimonio edilizio esistente per finalità connesse alla conduzione dei fondi e, per gli edifici non più utilizzati o utilizzabili per lo stesso fine, per altre funzioni, in primo luogo quella di residenza stabile, cui può essere connessa una congrua ricettività turistica.

Funzioni ammesse

Le funzioni ammissibili si applicano e si verificano sul territorio e sugli edifici.

Le funzioni ammissibili sul territorio si applicano automaticamente anche sugli edifici in esso ricadenti.

Quelle inerenti gli edifici si applicano ad essi, o ad una loro porzione, e all'area di stretta pertinenza.

La pertinenza si forma su limiti fisici o costruiti, anche storicamente documentabili, non necessariamente coincidenti con l'intera area di proprietà, in un ambito connesso all'edificio o al complesso di estensione non superiore a mq. 2000.

Nel territorio

Nei limiti definiti a seguito e nei successivi articoli da 27 a 35, nel territorio

compreso nel subsistema produttivo agricolo sono ammesse tutte le funzioni dell'attività agricola così come definita dall'articolo 2135 del Codice Civile e dalle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

Fermo restando l'agriturismo quale parte integrante dell'attività agricola, sono da considerarsi attività connesse a quelle agricole, e pertanto sempre ammissibili, le seguenti attività:

- a) le attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;
- b) le attività faunistico venatorie;
- c) tutte quelle definite tali da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

Per la valorizzazione dell'economia rurale nelle varie aree agronomiche possono essere ammesse e disciplinate negli articoli da 27 a 35 altre funzioni e settori produttivi compatibili con gli obiettivi specifici che il piano strutturale ha individuato per ciascuna di esse: piccole attrezzature ricreative, per il tempo libero e per attività motorie non comportanti strutture edilizie fisse (maneggi, pesca sportiva in invasi di raccolta di acqua, golf e simili).

Nelle fasce di protezione ai nastri stradali, di cui al D.M. 1404/68 e al D.M. 285/92, ricadenti nel subsistema produttivo agricolo possono essere installati impianti per la distribuzione di carburante con le prescrizioni e modalità di cui all'articolo 57.

Nel patrimonio esistente

Di norma, oltre le funzioni connesse all'attività agricola, sono ammissibili le seguenti funzioni disciplinate a seguito e, per le varie aree, nei seguenti articoli da 27 a 35:

- residenza stabile e residenza temporanea;
- attività produttive limitatamente a quelle esistenti fino al loro trasferimento, che dovrà essere comunque da perseguire.

Oltre le funzioni ammesse per il territorio e al fine di valorizzare l'economia rurale, negli edifici esistenti possono essere ammesse e disciplinate negli articoli da 27 a 35 per le varie aree, quando consentito anche in ampliamento di Sul, altre funzioni compatibili con gli obiettivi specifici che il piano strutturale ha individuato per ciascuna di esse, quali strutture ricettive (E1a/b e E2a/c) e ricettività domestica per la residenza agricola e non (E2b), pubblici esercizi come ristoranti e trattorie (A5), attività di commercio al minuto legato alle produzioni agricole o alle produzioni derivate dalle attività artigianali di servizio (A4), piccole attività terziarie connesse alla residenza (F1 e F4), punti per la commercializzazione di prodotti agricoli, servizi di pubblica utilità, in particolare quelli socio-assistenziali, riabilitativi e sanitari (I9) e quelli tecnologici (I13).

Sono inoltre considerate compatibili le strutture di piccolo artigianato di servizio (A4), che necessitino di interventi coerenti con le specifiche norme di tutela dell'edificio nel quale dette attività vengono insediate.

Per gli edifici condonati resta fermo quanto definito nel precedente articolo 9 e nelle specifiche norme di area agronomica.

Interventi ammessi e parametri per l'edificazione e per gli interventi sugli edifici esistenti

Costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo (art. 41 comma 3 della L.R. 1/2005) e di nuovi annessi agricoli (art. 41 comma 4 della L.R. 1/2005)

Nuovi edifici rurali, ivi compresi gli annessi agricoli, nonché l'ampliamento di quelli esistenti in misura superiore a quella più sotto prescritta sono consentiti, nei limiti e con i parametri previsti dai successivi articoli da 27 a 35, in relazione alla capacità produttiva del fondo e previa approvazione di Programma Aziendale Pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale (P.A.P.d.M.A.A.), presentato dall'Imprenditore agricolo professionale (IAP), secondo le modalità di cui all'art. 41 della L.R. 01/2005 e degli articoli 3 e 4 del Regolamento Regionale del 09.02.2007 n. 5/R, nei quali è

fatto obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti ai fini agricoli.

Per le specifiche aree agronomiche, i parametri e i criteri per l'edificazione anche in merito alle superfici fondiari minime da mantenere in produzione, i criteri di redazione e valutazione dei P.A.P.d.M.A.A. e degli interventi da prevedere in essi, gli interventi di sistemazione ambientale da prevedere in collegamento al recupero di edifici che comporti il cambiamento della destinazione agricola, salvo quanto espressamente previsto e prescritto negli articoli da 27 a 35, sono quelli indicati nell'allegato C alle Norme di P.T.C. della Provincia di Arezzo.

Se ammessa nei successivi articoli per le varie zone agronomiche, la costruzione di annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici minime fondiari per le aziende agricole che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, di allevamento di equini, fauna selvatica, ovicapri, api, chiocchie e lombrichi, ovvero che esercitano in via esclusiva o prevalente la cinotecnica o l'acquacoltura.

In particolare la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo è consentita per far fronte alle esigenze abitative degli imprenditori agricoli professionali (IAP) così come definito dalle vigenti norme in materia. Le esigenze devono essere dimostrate dal P.A.P.d.M.A.A., dimensionati sulla necessità di almeno 1728 ore lavorative annue per ogni unità abitativa.

Gli alloggi non potranno superare la dimensione massima di mq. 125 di Sua e, se consentiti per le varie zone agronomiche comunali, dovranno rispettare le prescrizioni specifiche contenute nei successivi articoli per ciascuna di esse.

I materiali e gli elementi tipologici degli edifici ad uso abitativo e degli annessi dovranno essere confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale delle strutture da realizzare, mediante il ricorso all'architettura rurale tipica di zona, allo sviluppo della bioedilizia ed al perseguimento del risparmio energetico nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili mediante il rispetto delle specifiche norme del Regolamento Edilizio. Inoltre la loro localizzazione dovrà essere attentamente valutata nel rispetto dei caratteri tipici del territorio e del paesaggio.

L'utilizzo delle tecnologie prefabbricate in legno è ammesso purché le soluzioni tecnologiche dell'involucro esterno e della copertura siano riconducibili all'architettura rurale di zona.

Altre costruzioni

- *Costruzione di nuovi annessi agricoli al di fuori del P.A.P.d.M.A.A. (articolo 41 comma 5 L.R. 1/2005)*

Sono autorizzati a presentare la richiesta di permesso per la costruzione degli annessi agricoli di cui al presente comma, tutti i proprietari dei terreni con le caratteristiche descritte di seguito ed eventualmente precisate negli articoli da 27 a 35, ivi comprese le aziende agricole che non hanno le superfici fondiari minime, così come definite dall'art. 2 del regolamento regionale 5/R del 9 febbraio 2007.

Fermo restando quanto disposto dagli articoli da 27 a 35, la costruzione di nuovi annessi agricoli è ammessa nei limiti a seguito specificati nei fondi che ne siano privi o previa demolizione di eventuali baracche e altre costruzioni precarie presenti e che abbiano una superficie fondiaria minima al momento dell'adozione del presente Regolamento Urbanistico, anche se frazionata, inferiore a quella prescritta per l'accesso a nuova edificazione, ma comunque superiore a mq. 5000, è disciplinata come segue:

- superficie dei fondi compresa fra mq. 5000 e mq. 10.000: Su non superiore a mq. 12;
- superfici dei fondi superiori a mq. 10.000: mq. 18 di Su incrementabili di mq.

6 ogni 5000 mq. fino ad una Su massima di mq. 42;

La tipologia dovrà strettamente attenersi alle seguenti norme generali:

- unico vano di altezza media interna inferiore a m. 2,40; altezze superiori possono essere ammesse senza soppalcature previa dimostrazione (previa presentazione del contratto) della dimensione delle attrezzature o mezzi di proprietà da collocare all'interno;
- oltre il vano di accesso, unica apertura lucifera posta ad altezza non inferiore a m. 1,80;
- servizi igienici delle dimensioni minime tecnicamente ammissibili potranno essere realizzati in annessi amatoriali a servizio di fondi con estensione complessiva superiore a 1 ettaro e con sistema di smaltimento con sistema a sub-irrigazione o fitodepurazione;
- assenza di punti cottura;
- costruzione esclusivamente in legno, di colore naturale, senza opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio;
- copertura a capanna o, se di Su inferiore a mq. 18, anche a una falda.

Indipendentemente dalle superfici di proprietà possono inoltre essere realizzate le seguenti strutture:

- tettoie aperte su tutti i lati, completamente in legno (è consentita la guaina impermeabilizzante e/o un manto di copertura in laterizio) e senza opere di fondazione aventi una superficie dettata dalla proiezione a terra delle strutture verticali di sostegno pari a 12 mq e altezza non superiore a mt. 2,70. E' ammessa la delimitazione su un massimo di tre lati con strutture lignee a supporto di elementi vegetali di chiusura;
- ricoveri per animali: al fine di agevolare l'allevamento finalizzato al consumo domestico è consentita la realizzazione di ricoveri in legno o con materiali leggeri e con le seguenti caratteristiche:
 - copertura in legno o materiali leggeri (è consentita comunque la guaina impermeabilizzante e/o un manto di copertura in laterizio) aventi altezza massima pari a mt. 2,00;
 - struttura priva di elementi di fondazione che può essere chiusa su tutti i lati garantendo un solo lato di accesso. Le pareti possono prevedere aperture per l'aerazione ed essere dotate di griglie in rete;
 - devono comunque essere rispettate tutte le norme igienico sanitarie vigenti in materia.

La destinazione d'uso degli annessi agricoli costruiti al di fuori del P.A.P.d.M.A.A. non può essere cambiata.

Eventuali costruzioni presenti e regolarmente autorizzate per lo stesso uso dovranno essere detratte dalla Sul ammessa.

Gli annessi di cui al presente comma non possono fruire dell'ampliamento una tantum e dei trasferimenti di Sul previsti per gli annessi esistenti.

In caso di fondi frazionati e ricadenti in aree agricole con diversa classificazione ai sensi del presente Regolamento Urbanistico, la superficie del fondo risulterà dalla semplice somma delle superfici di tutte le aree e l'ubicazione dell'annesso verrà lasciata alla discrezionalità del richiedente, fermo restando che dovranno essere applicate le normative dell'area in cui si intende ubicare l'annesso stesso.

Nel conteggio delle superfici possono essere inserite anche quelle insistenti nelle aree disciplinate dal capo II delle presenti NTA.

Nel caso di fondi derivanti da frazionamenti o vendite parziali di altri fondi effettuati successivamente alla data di prima adozione del Regolamento

Urbanistico, dovrà essere dimostrato che, dal momento dell'adozione del primo Regolamento Urbanistico le superfici atte a generare un nuovo annesso, non siano state utilizzate per scopi simili. Nel contempo risulterà vietata l'edificazione sulle porzioni di fondo non trasferite per 10 anni dalla data dei contratti di compravendita e/o di affitto di fondi rustici.

- *Installazione di manufatti precari (art.41 c.8 L.R. 01/2005)*

Consentita alle sole aziende agricole, per lo svolgimento delle attività proprie dell'azienda stessa, è assentibile nella misura di un manufatto per ciascuna di esse, previa demolizione di tutti i manufatti precari incongrui presenti nel fondo e alle seguenti condizioni:

- periodo di mantenimento non superiore ad un anno;
- manufatti realizzati in legno con colorazioni naturali e semplicemente appoggiati a terra, senza alcun tipo di fondazione;
- dimensioni determinate in base a motivate esigenze produttive e comunque mai superiori a mq. 42.
- localizzazioni e tecnologie costruttive devono essere valutate in modo da limitare l'impatto visivo, adottando tutti gli accorgimenti necessari a favorire un corretto inserimento nel contesto. E' da privilegiare la localizzazione degli stessi in prossimità del centro aziendale, salvaguardando però le visibilità degli eventuali edifici classificati fino alla classe 4 dal presente regolamento urbanistico.
- tali manufatti non possono essere usati quali ricovero per animali da cortile.

Per le sole aziende agricole, così come individuate dall'art. 41 comma 8 della L.R.01/2005, è consentita l'installazione, oltre ai manufatti precari di cui sopra, anche di serre temporanee e serre con copertura stagionale, che possono essere mantenute per un periodo di tempo pari a quello del ciclo produttivo, ancorché superiore all'anno. Le serre temporanee o con copertura stagionale possono essere realizzate alle seguenti condizioni:

- Il materiale utilizzato consenta il passaggio della luce;
- L'altezza massima non sia superiore a 4 metri in gronda e 7 al culmine. Nel caso di serre a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
- Le distanze minime non siano inferiori a :
 - 5 metri dalle abitazioni presenti sul fondo
 - 10 metri da tutte le altre abitazioni
 - 5 metri dai confini di proprietà
 - Distanza dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal Codice della Strada;

- *Interventi per altre destinazioni compatibili ammesse*

Gli interventi ammessi sono disciplinati per le varie aree agronomiche negli articoli seguenti.

- *Costruzione di impianti pubblici e di pubblico interesse*

Nelle aree ricadenti nel subsistema produttivo agricolo è ammessa la costruzione di impianti pubblici e di pubblico interesse di carattere tecnologico. La costruzione, salvo quanto prescritto per le varie aree agronomiche, è disciplinata come segue:

a) impianti e linee di trasporto di energia elettrica

Sono ammesse cabine di trasformazione e distribuzione e linee di trasporto dell'energia elettrica.

La localizzazione delle cabine dovrà essere scelta mediante uno studio

preventivo di valutazione ambientale, che tenga conto della visibilità (dalle aree emergenti del territorio e dalle strade), della distribuzione e dell'incidenza dei campi magnetici in relazione anche agli insediamenti esistenti e non dovranno interessare complessi ed edifici classificati fino alla classe 4 e nelle altre classi in contesti di pregio ambientale.

La localizzazione delle linee dovrà dimostrare di privilegiare la minima visibilità (valli e infossamenti), evitando dossi e crinali. Quando questi dovessero essere inevitabili, le linee dovranno essere interrato.

b) impianti di estrazione, deposito e trattamento acque potabili

Fermo il rispetto dei complessi ed edifici classificati fino alla classe 4 e altre classi in contesti di pregio ambientale è ammessa la costruzione nelle aree funzionalmente favorevoli alla localizzazione. Dovranno essere in tutto o in parte interrati e inerbiti superiormente e dovrà essere visibile il solo lato di accesso agli impianti, che dovrà presentarsi con le finiture superficiali tipiche dell'area agronomica.

c) ripetitori per telecomunicazioni

Non è ammessa l'installazione di ulteriori strutture per ripetitori.

- *Interventi finalizzati alla bioedilizia e al contenimento energetico*

Fermo restando quanto detto all'articolo 3 per il calcolo della Sul, sono consentite, anche se comportanti nuovi corpi di fabbrica e manufatti edilizi, opere strettamente finalizzate alla bioedilizia, al contenimento energetico e alla produzione e all'uso di fonti energetiche alternative. Tali opere non costituiscono aumento di carico urbanistico e non sono soggette al pagamento di oneri di cui all'articolo 119 e seguenti della L.R. 1/2005.

Nei successivi articoli sono previsti gli ambiti nei quali l'edificazione è comunque preclusa all'interno di ciascuna zona agronomica.

Patrimonio edilizio esistente

- *Edifici agricoli*

Negli edifici individuati nella tavola 5 sono ammissibili gli interventi indicati nelle Norme di attuazione 2.2.

Negli altri edifici, sempreché non comportino cambiamento della destinazione d'uso agricola, sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne, ristrutturazione edilizia con possibilità di demolizione e ricostruzione nel sedime o con trasferimento totale o parziale del carico urbanistico all'interno del complesso rurale esistente.

Salvo quanto diversamente disposto nei successivi articoli per le aree agronomiche, i trasferimenti di carico urbanistico possono avvenire al di fuori dei P.A.P.d.M.A.A. , nel limite del 10% della Sul degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 200 mq di Sul, solo all'interno del complesso rurale esistente e, quando ammesso nelle norme 2.2, può interessare singoli edifici in complessi oggetto delle stesse norme specifiche.

- *Ampliamento di edifici agricoli al di fuori del P.A.P.d.M.A.A.*

Salvo quanto specificamente prescritto negli articoli seguenti per le varie aree agronomiche, al di fuori dei P.A.P.d.M.A.A. sono ammessi ampliamenti una tantum nella misura di:

- mq. 35 di Sul per residenze rurali senza aumento del numero di alloggi;

- 10% della Sul degli annessi agricoli esistenti fino ad un massimo di mq. 80.

Tutti gli ampliamenti "una tantum" sono comunque assoggettati a sottoscrizione di atto d'obbligo nel quale il richiedente, oltre a segnalare l'identificativo catastale, si impegna a non modificare la destinazione d'uso degli edifici ampliati per i successivi 10 anni.

- *Edifici non agricoli*

Sono i fabbricati che per procedura urbanistica hanno cambiato la loro originaria destinazione agricola e quelli edificati per funzioni diverse da quelle agricole, così come definite nel presente articolo.

Fermo restando quanto previsto nelle norme 2.2, in tutti gli altri edifici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, opere interne funzionali alla destinazione d'uso in atto o al cambio di destinazione fra quelle consentite nell'area agronomica e gli ampliamenti a seguito specificati. Dove non in contrasto con gli articoli da 27 a 35 e con le eventuali prescrizioni in esse contenute, per le specifiche destinazioni sono ammessi anche:

a) edifici ad uso produttivo

- possibilità di ampliamento una tantum fino al 15% della Sul esistente con un massimo di mq. 200 di Sul;
- in mancanza di definizione del lotto, i suoi confini sono da intendersi posti a 5,00 metri dal perimetro del fabbricato esistente o da quello ampliato, misurato al lordo di eventuali impianti tecnici, che possono trovarsi a distanza minore;
- H massima non superiore a quella del fabbricato esistente.

b) edifici ad uso residenziale

- senza un aumento del numero degli alloggi, è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti fino al 20% di Sul con un massimo di 35 mq di Sul;
- se inesistente, è ammessa la costruzione di annesso di mq. 15 di Sul a servizio del fabbricato con le stesse caratteristiche di cui ai nuovi annessi agricoli al di fuori del P.A.P.d.M.A.A.

Per le altre destinazioni consentite non sono ammessi ampliamenti.

Modalità di attuazione Gli interventi ammessi, anche se comportanti cambiamento di destinazione d'uso, si attuano con intervento diretto con o senza P.A.P.d.M.A.A. come a seguito specificato.

Nuovi edifici rurali e ampliamenti degli edifici esistenti (art. 41 commi 3 e 4 della L.R. 01/2005).

I nuovi edifici rurali e gli ampliamenti degli edifici esistenti, con esclusione dei casi di cui al precedente comma, nonché i cambiamenti di destinazione d'uso per aziende con superfici minime superiori a quelle previste dal PTCP della Provincia di Arezzo, possono avvenire solo dietro formazione a approvazione di P.A.P.d.M.A.A. redatti nella forma e nei contenuti in conformità con le disposizioni dell'articolo 4 dell'allegato C alle Norme di attuazione del P.T.C. della Provincia di Arezzo e dietro la stipula di convenzione o atto d'obbligo a garanzia degli impegni in essi contenuti.

Disciplina dei cambiamenti di destinazione d'uso di edifici agricoli

Il cambiamento delle destinazioni d'uso da rurale ad un'altra consentita per aziende di dimensione superiore alle minime avviene esclusivamente nell'ambito dei P.A.P.d.M.A.A. Nei casi in cui il cambiamento della destinazione d'uso sia conseguente a interventi sul patrimonio edilizio esistente, ivi compreso quello per cui siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'articolo L.R. 10/79 e art. 4 della 64/95 e s.m.i., comporta la sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del comune e a spese del richiedente, in cui si individuano le aree di pertinenza degli edifici e si definiscono:

- nel caso di pertinenze non inferiori a 1 ha, gli interventi di sistemazione ambientale non strettamente funzionali alla nuova destinazione e l'impegno per la loro realizzazione dietro congrue garanzie finanziarie, con le modalità di cui

all'articolo 45 comma 2 della L.R. 1/2005;

- nel caso di pertinenze inferiori a 1 ha si applicano, in luogo della convenzione di cui sopra, oneri in misura e con le modalità di cui all'articolo 45 comma 3 della L.R. 1/2005.

Il cambiamento di destinazione d'uso di annessi agricoli ad uso speciale come quelli costituiti da capannoni per allevamento, rimessaggio fieno, stalle, maneggio e similari caratterizzati da ampie superfici libere da attuarsi in presenza o meno di P.A.P.d.M.A.A. può avvenire con il recupero di una quota non superiore al 10% della Sul esistente o non più necessaria all'azienda mediante interventi di ristrutturazione edilizia o di parziale o totale demolizione e ricostruzione. Il recupero di quote superiori al 10% della Sul esistente potrà avvenire esclusivamente previa approvazione di un piano di recupero.

Disciplina dei cambiamenti di destinazione d'uso di edifici non agricoli

Il cambiamento di destinazione d'uso di edifici non agricoli è sempre ammesso verso destinazioni agricole.

Per altre destinazioni fra quelle consentite nell'area agronomica il cambiamento è ammesso senza incremento di Sul fra le destinazioni A, F1, F4 e E1a/b e E2a/c, I9. Per destinazioni da B alle altre consentite esso può avvenire tramite demolizione e ricostruzione in unico corpo di una quota di Sul non superiore al 40% dell'esistente localizzata in tutto o in parte nell'originaria area di sedime. Il recupero di quote superiori al 40% della Sul esistente potrà avvenire esclusivamente previa approvazione di un piano di recupero.

Annessi agricoli al di fuori del P.A.P.d.M.A.A. (art. 41 c.5 della L.R. 01/2005).

Per la costruzione di annessi agricoli al di fuori del P.A.P.d.M.A.A. il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla sottoscrizione dell'impegno a non cambiare la destinazione d'uso dell'immobile, la consistenza catastale relativa al fondo interessato e la rimozione di ciascun annesso o manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento, anche parziale, del fondo.

I contenuti della richiesta di Permesso di Costruire sono desumibili dall'art. 6 comma 4 del regolamento regionale 5/R del 09 febbraio 2007.

Nuovi annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie (art. 41 comma 7 della L.R. 01/2005).

La costruzione di annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici minime fondiarie per le aziende agricole che esercitano in via prevalente le attività di cui all'articolo 5 comma 1 del regolamento regionale 5/R del 09 febbraio 2007. La realizzazione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime purché i fondi abbiano superficie pari almeno a 10.000 mq.

L'impresa dovrà risultare in attività ed iscritta alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (CCIAA); l'azienda inoltre non dovrà avere distolto dall'uso agricolo fabbricati di alcun tipo ricadenti in zona agricola (anche se condonati o sanati ai sensi delle vigenti norme) nei 10 anni precedenti la presentazione della domanda.

La verifica della commisurazione degli annessi eventualmente richiesti ai sensi del presente comma, deve essere sottoposta comunque al parere dell'Ente competente dal punto di vista agronomico, per controllare la congruità delle richieste con l'azienda in essere, nonché a quello della Provincia sotto l'aspetto di tutela paesaggistica. La richiesta dovrà essere valutata non in base ai parametri dettati dal PTCP, ma a fronte di dati inerenti la descrizione del ciclo delle lavorazioni aziendali connesse alle produzioni, nonché delle prospettive di sviluppo dell'azienda legate

alle richieste presentate.

Installazione di manufatti precari (art. 41 c. 8 L.R.01/2005)

L'installazione di manufatti precari è subordinata alla presentazione di una comunicazione al Comune, con i contenuti previsti dall'art. 7 del regolamento regionale 5/R del 09 febbraio 2007.

Installazione di serre temporanee e serre con copertura stagionale (art. 41 c. 8 L.R.01/2005)

L'installazione di delle serre, nelle tipologie previste dal presente comma è subordinata alla presentazione di una comunicazione al Comune, con i contenuti previsti dall'art. 8 del regolamento regionale 5/R del 09 febbraio 2007.

Prescrizioni

Nuovi edifici rurali

Gli interventi di nuova edificazione previsti all'interno di P.A.P.d.M.A.A. o quelli previsti dall'articolo 41, comma 7 della L.R. 1/2005, approvati dall'organo competente dal punto di vista agronomico, dovranno essere localizzati nei complessi rurali esistenti e dovranno essere ad essi integrati per proporzioni, tecnologie e materiali usati.

Per gli interventi sui complessi comprendenti edifici classificati fino alla classe 4 e nelle altre classi se in contesti di pregio ambientale, ove consentito dalle norme 2.2, i nuovi fabbricati dovranno essere localizzati nella parte del complesso edificato non visibile dalla viabilità privata di accesso e dalla eventuale viabilità pubblica. Dove, per conformazione del terreno, quanto sopra sia irrealizzabile, dovranno essere ricercate localizzazioni esterne al complesso aventi gli stessi requisiti. Qualora permanga la condizione di visibilità, dovranno essere previste idonee schermature vegetazionali.

Gli ampliamenti di edifici esistenti ricadenti nei complessi di cui al comma, ferme restando le specifiche previsioni contenute nelle norme 2.2, dovranno essere posti nella parte tergale o lato monte dell'edificio interessato.

Ferma restando la possibilità di percorsi per equitazione anche di nuovo impianto per raccordo con altri esistenti nel rispetto degli elementi caratterizzanti l'impianto agrario delle varie aree agronomiche, i circuiti per maneggio non potranno interessare le aree terrazzate individuate nella tavola 10.2 del piano strutturale e quelle con pendenza superiore al 10% indicate nella tavola 3.2 dello stesso piano.

Gli interventi di miglioramento fondiario e di sistemazione ambientale da prevedere in collegamento al recupero di edifici che comporti il cambiamento della destinazione agricola sono in generale quelli individuati negli articoli 2 e 3 dell'allegato C delle norme di attuazione del P.T.C. della Provincia di Arezzo integrati e precisati nei successivi articoli per le varie aree agronomiche.

Per quanto non espressamente previsto nelle norme, si intendono fatte salve le prescrizioni contenute nella L.R. 01/2005 e nel conseguente Regolamento di Attuazione del titolo IV, capo III (il territorio rurale) della stessa legge, contenuto nel DPGR 09.02.2007 n. 5/R.

Fattibilità geologica

Secondo l'abaco di cui all'elaborato 7.2 "Relazione di fattibilità".

Capo I – Aree agricole della conca intermontana

Art. 27 – Aree di fondovalle – A ci1

Oggetto

Sono le aree a prevalente destinazione agricola, in parte non utilizzate, su suoli alluvionali recenti limosi e limoso sabbiosi con pendenze generalmente inferiori al 5%. L'assenza di rischio d'erosione e di altre limitazioni - talvolta è presente un moderato rischio idraulico - ne fanno aree ad elevata capacità agricola (classe I), caratterizzate tuttavia dalla limitazione legata vulnerabilità dell'acquifero superficiale.

Queste aree corrispondono, specificandone i limiti, al tipo di paesaggio 1. Fondovalle stretti di cui all'articolo 21 delle Norme di progetto di P.T.C. della Provincia di Arezzo.

In esse gli obiettivi di piano strutturale che dovranno essere perseguiti con le azioni sul territorio sono:

- Messa a coltura di tutti i terreni disponibili e massimo sviluppo dell'attività agricola, con particolare riferimento alle colture orticole e specializzate, anche sotto serra, e di quelle biologiche.
- Riduzione del pericolo di inquinamento della risorsa idrica sotterranea.
- Integrazione ambientale e funzionale delle attività manifatturiere esistenti.

Funzioni ammesse

Nel territorio

- Attività agricole con edificabilità connessa (servizi agricoli e serre) nei limiti e con le modalità di cui ai successivi commi;
- Funzioni organizzate per il tempo libero compatibili con gli obiettivi della tutela ambientale, che possono interessare anche l'area di cui al successivo articolo 28, quali maneggio, pesca sportiva, ecc..

Negli edifici

Oltre le funzioni connesse alla pratica agricola come definita nel precedente articolo 26 sono ammesse:

- residenza stabile o secondaria (A1 e A2) nel solo patrimonio edilizio non agricolo o non più utilizzabile, anche in parte, a fini agricoli;
- residenze turistico alberghiere (E1 b);
- ricettività turistica familiare (E2b) connessa alla residenza stabile agricola e non negli edifici di cui è prevista la conservazione (norme 2.2);
- residence (E2c);
- commercio al minuto con le specifiche di cui all'art. 26 (A4);
- artigianato di servizio (A4);
- esercizi pubblici senza ricettività (A5);
- uffici e servizi privati in genere (F1);
- studi professionali (F4);
- servizi sanitari / assistenziali (I9);
- attività manifatturiere non inquinanti limitatamente a quelle presenti purché localizzate in tipologie insediative specifiche (capannoni e simili).

Interventi ammessi

Edifici esistenti

Sono ammessi tutti gli interventi previsti nelle norme sul patrimonio edilizio esistente (2.2).

Nuovi edifici o ampliamento di quelli esistenti

L'edificazione di nuovi fabbricati è consentita quando connessa alla sola attività agri-

cola come definita nel precedente articolo 26.

Salvo dove non ammesso nelle norme 2.2 per gli edifici classificati, per la funzione agricola l'ampliamento degli edifici esistenti è sempre consentito nei limiti di cui al successivo comma.

Per le funzioni non agricole sono ammessi:

- interventi di nuova costruzione per funzioni organizzate per il tempo libero, ammissibili qualora sia dimostrata l'impossibilità di utilizzare il patrimonio edilizio esistente presente nell'area oggetto dell'intervento, con costruzioni prefabbricate in legno di altezza interna non superiore a m. 3,00 e tetto a capanna e superficie non superiore a mq. 40 per i locali strettamente connessi alla funzione (magazzini, servizi igienici, punto ristoro) e da demolire alla cessazione dell'attività; per la funzione di maneggio la superficie è incrementata di mq. 15 per selleria e 7,50 per ricovero di ciascun cavallo.
- interventi di ampliamento nei limiti di cui al precedente articolo 26 per le attività produttive esistenti;

Parametri per l'edificazione

La possibilità di costruzione di nuovi edifici e di ampliamenti per residenza agricola e per annessi è consentita in prossimità delle aree edificate e con i parametri individuati dal PTCP della Provincia di Arezzo.

Prescrizioni

- Fermo restando che pozzi non provvisti della necessaria autorizzazione dovranno essere chiusi nel rispetto del T.U. 1775/33, le emungizioni dalla falda idrica dovranno strettamente attenersi a quanto prescritto nell'articolo 30 del piano strutturale.
- Oltre la superficie coperta degli edifici, le impermeabilizzazioni non potranno superare l'area corrispondente a quella di rigiro l'edificio residenziale per uno spessore medio di ml. 1,50 ed eventuali piazzali e aree di lavorazione relative a tutte le funzioni ammesse potranno essere pavimentate solo con materiali messi in opera su letto di sabbia.
- Per le aree ricadenti in zona di perialveo (aree FV-A1 della tavola 9.1 del Piano Strutturale) il R.U. non dovrà prevedere forme di edificazione.
- Gli annessi agricoli, sia all'interno di P. d. M.A.A. che in sua assenza, dovranno essere realizzati a non meno di 50 metri dal bordo del terrazzo fluviale con copertura a capanna e pareti intonacate, o secondo altre forme consolidate nella cultura locale.
- In tutta l'area agronomica i limiti di proprietà saranno preferenzialmente non recintati e saranno individuati da canaletti di scolo dei campi e da alberature di essenze locali a foglia caduca (vedi elenco della provincia di Arezzo) eventualmente integrate da rete a maglia sciolta.
- La realizzazione degli annessi di cui all'art. 41 c. 5 della L.R. 01/2005 è consentita, esternamente all'ANPIL, anche distante dai centri edificati, purché opportunamente schermata e fuori dalle visuali pubbliche principali.

Art. 28 – Aree pianeggianti della bassa collina – Aci2

<i>Oggetto</i>	<p>Sono costituite dalle aree a prevalente bassa pendenza (sempre inferiore al 10%) poste in continuità con le aree agricole di fondovalle (articolo 27) caratterizzate da suoli impermeabili prive tuttavia di sostanziali limitazioni all'uso (prevalente classe I).</p> <p>L'assenza di rischio d'erosione e di altre limitazioni ne fanno aree ad elevata capacità agricola di limitate dimensioni.</p> <p>Queste aree corrispondono, come quelle di cui al precedente articolo e a suo completamento, al tipo di paesaggio 1. Fondovalle stretti di cui all'articolo 21 delle Norme di P.T.C. della Provincia di Arezzo.</p> <p>In esse gli obiettivi di piano strutturale che dovranno essere perseguiti con le azioni sul territorio sono:</p> <ul style="list-style-type: none">- Messa a coltura di tutti i terreni disponibili e massimo sviluppo dell'attività agricola, con particolare riferimento alle colture orticole e specializzate, anche sotto serra, e di quelle biologiche.- Compressione della funzione di residenza secondaria e delle attività ricettive.- Integrazione ambientale e funzionale delle attività manifatturiere esistenti.
<i>Funzioni ammesse, interventi ammessi e parametri per l'edificazione</i>	<p>Come per le aree di cui al precedente articolo 27.</p>
<i>Prescrizioni</i>	<p>Le impermeabilizzazioni, quando dimostrata la necessità, possono superare i limiti prescritti per l'area di cui al precedente articolo 27.</p>

Art. 29 – Aree di tutela geomorfologica – A ci3

Oggetto

Sono le aree a prevalente destinazione agricola in parte non utilizzate situate nella zona collinare compresa fra i fondovalle e il pianalto su suoli di origine fluvio-lacustre caratterizzate da prevalente rischio geomorfologico. Comprendono più in particolare:

- a) le aree a prevalente matrice argillosa (CB-A2 del P.S.) con pendenze comprese fra il 10 e il 35% e suoli di scarso spessore estremamente vulnerabili al dilavamento. Tali caratteri ne fanno aree a bassa e bassissima capacità d'uso, ma di elevata caratterizzazione, quali naturale base delle balze;
- b) le aree marginali a matrice sabbiosa e ciottolosa di raccordo con il pianalto (CB-A4 del P.S.) e di crinale con pendenze, paesaggio agrario e capacità d'uso diversificati. Tutta l'area è particolarmente sensibile all'instabilità e al rischio di erosione, che si aggravano con la pendenza e in presenza di pratiche colturali inadatte: arature profonde, colture a rittochino (prevalentemente vigneti), carenze di inerbimenti.

Queste aree corrispondono, specificandone i limiti, al tipo di paesaggio 5. Colline argillose del Valdarno di cui all'articolo 21 delle Norme di P.T.C. della Provincia di Arezzo.

In esse gli obiettivi di piano strutturale, che dovranno essere perseguiti con le azioni sul territorio sono:

- mantenimento della funzione agricola finalizzata alla tutela dell'ambiente, ivi favorendo per quanto possibile, accorpamenti e ampliamenti aziendali;
- nelle aree a capacità agricola III (tav. 6.3 del piano strutturale) mantenimento o riconversione delle colture in prati permanenti e pascoli;
- mantenimento/riconversione delle colture in oliveto su prati permanenti e colture a rotazione (per BC-A4);
- tutela dell'ambiente collinare nelle sue forme, nelle tessiture dei campi (aperti in BC-A2, a mosaico o a terrazzamento in BC-A4) e nelle colture suddette anche in presenza di residenza secondaria;
- recupero e pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente, compreso quello attualmente allo stato di rudere, per residenza stabile agricola e non.

L'area ricade in gran parte nell'area naturale protetta di interesse locale delle Balze del Valdarno come al precedente articolo 12 ed è compresa anche nella Carta della natura della Provincia di Arezzo (codice area n. 22 - Balze).

Funzioni ammesse

Nel territorio

- attività agricole, ivi comprese quelle per zootecnia in stabulazione o allo stato brado, con edificabilità connessa nei limiti e con le modalità di cui al successivo comma e per soli annessi nelle aree ricadenti nell'A.N.P.I.L.L. Per la zootecnia è prescritto un carico massimo di 40 quintali di peso vivo per ettaro di superficie aziendale, comprese le eventuali parti non ricadenti nel territorio comunale;
- funzioni organizzate per il tempo libero compatibili con gli obiettivi della tutela ambientale; nelle aree CB-A2 del Piano Strutturale non sono ammessi i circuiti di maneggio cavalli e le altre funzioni nelle aree in cui la realizzazione comporti movimenti di terra e la modifica del profilo naturale dei versanti;
- attività manifatturiere non inquinanti limitatamente a quelle presenti purché localizzate in tipologie insediative specifiche (capannoni e simili).

Nelle stesse aree CB-A2 del Piano Strutturale non sono ammesse attività agricole comportanti coltivazioni sotto serra e altre opere su pendenze superiori al 10%.

Negli edifici

Oltre le funzioni connesse all'agricoltura come definita nell'articolo 26 sono ammesse:

- residenza stabile o secondaria (A1 e A2) nel solo patrimonio edilizio non agricolo o non più utilizzabile, anche in parte, a fini agricoli;
- ricettività turistica familiare (E2b) connessa alla residenza stabile agricola e non negli edifici di cui è prevista la conservazione (norme 2.2);
- residence (E2c);
- commercio al minuto con le specifiche di cui all'art. 26 (A4);
- artigianato di servizio (A4);
- esercizi pubblici senza ricettività (A5);
- uffici e servizi privati in genere (F1);
- studi professionali (F4);
- servizi sanitari / assistenziali (I9);
- attività manifatturiere non inquinanti limitatamente a quelle presenti purché localizzate in tipologie insediative specifiche (capannoni e simili).

Interventi ammessi

Edifici esistenti

Ferme restando le norme 2.2 per gli edifici in esse compresi, per gli altri edifici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione.

Nuovi edifici o ampliamento di quelli esistenti

Fermo restando quanto prescritto per le aree ricadenti nell'A.N.P.I.L., l'edificazione di nuovi fabbricati e l'ampliamento di quelli esistenti è consentita quando connessa alla sola attività agricola come definita nel precedente articolo 26 nei limiti di cui al successivo comma e, per gli edifici classificati, quando ammesso nelle norme 2.2.

Non è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati per residenza agricola relativa alla formazione di nuove aziende. Nuovi fabbricati anche di residenza agricola possono essere consentiti, solo in presenza di ampliamenti e accorpamenti aziendali e, ferme restando le disposizioni di cui agli articoli 22 e 35 del P.T.C. della Provincia di Arezzo, nuovi annessi per fienili, annessi agricoli e tettoie per rimessa mezzi solo in corrispondenza delle aree edificate esistenti.

Sono ammessi ampliamenti rispettivamente fino a mq. 40 e mq. 25 per i soli edifici di cui è prevista la conservazione con possibilità di ampliamento nelle norme 2.2.

Per le funzioni non agricole sono ammessi nelle sole aree classificate CB-A4 di Piano Strutturale interventi di nuova costruzione per funzioni organizzate per il tempo libero, ammissibili qualora sia dimostrata l'impossibilità di utilizzare il patrimonio edilizio esistente presente nell'area oggetto dell'intervento, con tecnologie di prefabbricazione in legno di altezza interna non superiore a m. 3,00 e tetto a capanna e superficie non superiore a mq. 30 per i locali strettamente connessi alla funzione (magazzini, servizi igienici, punto ristoro) e da demolire alla cessazione dell'attività.

Per le funzioni non agricole sono ammessi:

- interventi di ampliamento nei limiti di cui al precedente articolo 26 per le attività produttive esistenti.

Parametri per l'edificazione

Secondo i parametri individuati dal PTCP della Provincia di Arezzo e i disposti del titolo IV della L.R. 01/2005.

Prescrizioni

- Il rilascio dei Permessi di Costruire e le S.C.I.A. sono subordinate alla stipula di atto d'obbligo per il mantenimento in efficienza dell'ambiente collinare.
- Nell'area agronomica aree per orti familiari con i caratteri e le prescrizioni di cui all'articolo 35 possono essere individuate solo in corrispondenza delle aree di crinale e nelle pendenze inferiori al 10% individuate nella tavola 3.2 del piano struttura le.
- In tutta l'area agronomica i limiti di proprietà saranno preferenzialmente non recintati. Nel caso di recinzioni sono prescritte siepi di essenze locali a foglia caduca (vedi elenco della provincia di Arezzo) eventualmente integrate da rete a maglia sciolta.

Art. 30 – Aree di pianalto – A ci4

Oggetto

Sono le aree a prevalentemente funzione agricola situate sulla parte sommitale dei depositi lacustri caratterizzate da pendenze sempre inferiori al 5% e quelle ad esse assimilabili per caratteristiche di pendenza e di paesaggio agrario. Sono caratterizzate da buona o ottima stabilità e buona permeabilità, ma modesta disponibilità di acqua sotterranea.

Per l'assenza di rischio d'erosione e di altre limitazioni sono aree ad elevata capacità agricola (classe I) e vocate per ogni tipo di coltura.

Queste aree corrispondono al tipo di paesaggio 4. Pianalti di cui all'articolo 21 delle Norme di P.T.C. della Provincia di Arezzo.

In esse gli obiettivi di piano strutturale che dovranno essere perseguiti con le azioni sul territorio sono:

- messa a coltura di tutti i terreni disponibili e massimo sviluppo compatibile dell'attività agricola, anche sostenuta da attività integrative del reddito, con particolare riferimento alle colture orticole e specializzate, anche sotto serra, e di quelle biologiche;

L'area è interamente compresa nell'A.n.p.i.l. delle Balze del Valdarno come al precedente articolo 12 ed è compresa anche nella Carta della natura della Provincia di Arezzo (codice area n. 22 - Balze).

Funzioni ammesse

Nel territorio

- Attività agricole, ivi compreso agriturismo, ma escluse quelle relative alla zootecnia industriale da stabulazione e allo stato brado, con edificabilità connessa (servizi agricoli e serre) nei limiti e con le modalità di cui al successivo comma e per soli annessi nelle aree ricadenti nell'A.N.P.I.L.;
- residenza stabile nel patrimonio edilizio non agricolo o non più utilizzabile, anche in parte, a fini agricoli;
- ricettività turistica familiare connessa alla residenza;

Negli edifici

Oltre le funzioni connesse all'agricoltura come definita nell'articolo 26 sono ammesse:

- residenza (A);
- ricettività turistica familiare (E2b) connessa alla residenza;
- residence (E2c);
- commercio al minuto (A4);
- artigianato di servizio (A4);
- esercizi pubblici senza ricettività (A5);
- uffici e servizi privati in genere (F1);
- studi professionali (F4);

- servizi sanitari / assistenziali (19)

Interventi ammessi

Edifici esistenti

Sono ammessi tutti gli interventi previsti nelle norme sul patrimonio edilizio esistente (2.2).

Nuovi edifici o ampliamento di quelli esistenti

Fermo restando quanto prescritto per le aree ricadenti nell’A.N.P.I.L., l’edificazione di nuovi fabbricati e l’ampliamento di quelli esistenti è consentita quando connessa alla sola attività agricola come definita nel precedente articolo 26 nei limiti di cui al successivo comma e, per gli edifici classificati, quando ammesso nelle norme 2.2.

Parametri per l’edificazione

Per le aree interne al perimetro dell’A.N.P.I.L. i parametri del PTCP sono da considerarsi applicabili per i soli annessi agricoli. In tutta l’area agronomica l’edificabilità connessa alla residenza agricola è ammessa solo nei P.d.M.A.A. che prevedano accorpamenti e ampliamenti della superficie.

Non è invece consentita edificazione per aziende di nuova formazione ottenute per frazionamento di aziende preesistenti.

Prescrizioni

- Fermo restando che pozzi non provvisti della necessaria autorizzazione dovranno essere chiusi nel rispetto del T.U. 1775/33, le emungizioni dalla falda idrica dovranno strettamente attenersi a quanto prescritto nell’articolo 30 del piano strutturale.
- Oltre la superficie coperta degli edifici, le impermeabilizzazioni non potranno superare l’area corrispondente a quella di rigiro l’edificio residenziale per uno spessore medio di ml. 1,50 ed eventuali piazzali e aree di lavorazione relative a tutte le funzioni ammesse potranno essere pavimentate solo con materiali messi in opera su letto di sabbia.
- In tutta l’area agronomica i limiti di proprietà saranno preferenzialmente non recintati e saranno individuati dai canaletti di scolo dei campi, da bassi ciglioni e da siepi e/o alberature di essenze locali a foglia caduca (vedi elenco della provincia di Arezzo) eventualmente integrate da rete a maglia sciolta.

Art. 31 – Aree di margine di pianalto – A ci5

<i>Oggetto</i>	<p>Comprendono le aree a funzione prevalentemente agricola situate nelle parti marginali del pianalto caratterizzate da pendenze generalmente inferiori al 5% e da una marcata tendenza all'instabilità per crolli e all'erosione, che possono subire anche una rapida evoluzione.</p> <p>Queste aree corrispondono, come quelle di cui al precedente articolo e a suo completamento, al tipo di paesaggio 4. Pianalti di cui all'articolo 21 delle Norme di P.T.C. della Provincia di Arezzo.</p> <p>In esse il solo obiettivo di piano strutturale che dovrà essere perseguito con le azioni sul territorio è il solo mantenimento delle risorse esistenti e dello stato dei luoghi.</p> <p>L'area è interamente compresa nell'A.n.p.i.l. delle Balze del Valdarno come al precedente articolo 12 ed è compresa anche nella Carta della natura della Provincia di Arezzo (codice area n. 22 - Balze).</p>
<i>Funzioni ammesse</i>	<p><u>Nel territorio</u></p> <p>Nell'area è ammessa la sola funzione agricola che non comporti aumento di carico urbanistico in essa.</p> <p><u>Negli edifici</u></p> <p>Negli eventuali edifici esistenti è ammessa la sola funzione di annesso agricolo.</p>
<i>Interventi ammessi</i>	<p><u>Edifici esistenti</u></p> <p>Sono ammessi tutti gli interventi previsti nelle norme sul patrimonio edilizio esistente (2.2).</p> <p><u>Nuovi edifici o ampliamento di quelli esistenti</u></p> <p>Non sono ammessi nuovi edifici, né costruzioni precarie e/o stagionali</p>
<i>Prescrizioni</i>	<p>In tali aree non sono ammesse opere volte a trasformare o modificare l'assetto plano altimetrico dei luoghi, ivi comprese le opere per il drenaggio delle acque superficiali.</p> <p>Le prescrizioni, quando compatibili con quanto sopra, sono le stesse di cui al precedente articolo 30.</p>

Art. 32 – Aree di estrazione di argilla comprese nel P.A.E.R.P. – A ci6

<i>Oggetto</i>	<p>Comprende le aree di coltivazione della cava di estrazione di argilla per la produzione del cotto Pratigliolmi in dissesto geomorfologico per ragioni antropiche (cave) che non sono spontaneamente recuperabili, ma che necessitano di una mirata e differenziata strategia di intervento. Esse sono:</p> <ul style="list-style-type: none">- aree interessate dalla coltivazione della cava della Pratigliolmi e ad esse limitrofe; <p>In tali aree gli obiettivi, in conformità con quelli di piano strutturale, che dovranno essere perseguiti con le azioni sul territorio sono:</p> <ul style="list-style-type: none">- Recupero delle aree con metodi di bioingegneria naturalistica finalizzati alle specifiche problematiche di area e alle destinazioni previste dal piano strutturale.- Progressivo risanamento ambientale per lotti delle aree oggetto di coltivazione di cava comprese nel P.A.E.R.P. secondo un progetto da attuare con tecniche di ingegneria
<i>Funzioni ammesse</i>	<p>Secondo il piano di coltivazione approvato, o le sue varianti successive, le aree in esso interessate sono utilizzate per l'estrazione dell'argilla nelle forme e nelle quantità in esso previste.</p> <p>Le aree dismesse dovranno essere destinate a funzioni naturali nelle parti più acclivi e ad uso agricolo senza edificabilità nelle aree a più bassa pendenza secondo il piano di risanamento delle aree connesso al piano di coltivazione.</p>
<i>Interventi ammessi</i>	<p>Sono ammessi tutti gli interventi strettamente connessi alla corretta escavazione dei materiali e delle opere ad essa complementari previste nel piano di coltivazione. Nelle aree dismesse devono essere interessate dalle opere di risanamento ambientale finalizzate ad accogliere correttamente le destinazioni finali.</p> <p>Non sono previsti interventi di edificazione o altre opere di sistemazione non finalizzate alle funzioni finali.</p>
<i>Modalità di attuazione</i>	<p>In tutta l'area interessata dal P.A.E.R.P. gli interventi per la coltivazione e il recupero progressivo dell'area si attuano previa approvazione di piano di coltivazione di spettanza privata ai sensi, con gli effetti e con i contenuti di cui alla L.R. 78/98.</p>
<i>Prescrizioni</i>	

Capo II – Aree agricole del versante del Pratomagno

Art. 33 – Aree terrazzate – A vp1

Oggetto

Sono le aree a prevalentemente funzione agricola, in parte segnate dall'abbandono e dall'uso temporaneo, che si sviluppano sui versanti dei primi contrafforti del Pratomagno nei bacini del T. Faella e del borro Spina sull'originario substrato arenaceo, caratterizzate in prevalenza da pendenze da medie a elevate (raramente superiori al 50%) e rimodellate con opere di ciglionamento e terrazzamento. Le aree più acclivi, specie in assenza di manutenzione, risultano vulnerabili all'erosione e all'instabilità dei terrazzamenti.

Per l'effetto congiunto di tali caratteri, cui si affianca una generale favorevole esposizione e una buona infrastrutturazione, le aree sono adatte e moderatamente adatte a colture specializzate tipiche di zona (oliveto) (classi II e III).

Sono le aree di più antico insediamento rurale del comune e conservano le stratificazioni dei vari periodi della storia urbanistica comunale, costituendo un tessuto fortemente integrato per continuità, morfologia, tecnologie e materiali usati da tutelare. Queste aree corrispondono, specificandone i limiti, al tipo di paesaggio 7. *Sistema territoriale dell'oliveto terrazzato* di cui all'articolo 21 delle Norme di P.T.C. della Provincia di Arezzo.

In esse gli obiettivi di piano strutturale che dovranno essere perseguiti con le azioni sul territorio sono:

- politica integrata volta al conseguimento del massimo sviluppo agricolo compatibile con la tutela dell'ambiente fisico-paesaggistico attraverso incentivi economici e normativi volti al riordino e all'ampliamento della superficie aziendale e alla valorizzazione del prodotto di alta qualità;
- valorizzazione dell'economia rurale attraverso l'integrazione dell'attività agricola con altre funzioni e settori produttivi compatibili;
- tutela, ripristino e valorizzazione del paesaggio rurale ed edificato e delle sue componenti (terrazzamenti, viabilità e percorsi storici, muri di sostegno, ecc.);
- massimo recupero del patrimonio edilizio esistente.

Funzioni ammesse

Nel territorio

- attività agricole, ivi comprese quelle agrituristiche, da localizzare in complessi edilizi compatibili con questo uso (vedi norme 2.2);
- residenza.

Negli edifici

Oltre le funzioni ammesse nel territorio, sono consentite funzioni di:

- residenza stabile o secondaria (A1 e A2) nel solo patrimonio edilizio non agricolo o non più utilizzabile, anche in parte, a fini agricoli;
- ricettività turistica familiare (E2b) connessa alla residenza stabile agricola e non negli edifici di cui è prevista la conservazione (norme 2.2);
- esercizi pubblici senza ricettività (A5);
- uffici e servizi privati in genere (F1);
- studi professionali (F4).

Interventi ammessi

Edifici esistenti

Sono ammessi tutti gli interventi previsti nelle norme sul patrimonio edilizio esistente (2.2). Gli ampliamenti potranno avvenire solo al di fuori delle aree di tutela dei centri abitati, dei nuclei e delle ville storiche.

Nuovi edifici o ampliamento di quelli esistenti

In tutta l'area non sono da prevedere nuovi edifici con esclusione dei soli annessi agricoli previsti e ammissibili all'interno di P.d.M.A.A. con previsione di riaccorpamenti fondiari e quelli per le attività agrituristiche. Non sono tuttavia ammissibili nelle aree di tutela dei centri abitati, dei nuclei e delle ville storiche di cui alla tavola 10.2 del piano strutturale.

Nuovi piccoli annessi agricoli (disciplinati dall'art. 41 c. 5 della L.R. 01/2005) per ricovero attrezzi, possono essere ammessi nel numero di uno per fondo agricolo avente superficie, anche se frazionata, superiore a 1,5 ettari e che ne siano privi, al di fuori delle aree di tutela dei centri abitati, dei nuclei e delle ville storiche.

Gli stessi dovranno avere le caratteristiche di cui all'art.26 delle presenti norme.

Parametri per l'edificazione

Secondo i parametri individuati dal PTCP della Provincia di Arezzo e i disposti del titolo IV della L.R. 01/2005.

Prescrizioni

Interventi di sistemazione ambientale

Gli interventi di sistemazione ambientale connessi o meno ai P.d.M.A.A. consistono in:

- copertura vegetale continua nelle aree a rischio potenziale di erosione 3 (severo) in assenza di terrazzamenti e in ogni caso nelle aree a rischio 4 (molto severo) (vedi tavola 6.2 del piano strutturale);
- ripristino dei ciglionamenti e dei muri a secco in continuità con le parti esistenti da eseguire con le stesse tecnologie e materiali;

Altre prescrizioni e indirizzi prescrittivi

- per aree insediate significative il R.U. potrà prevedere norme disegnate volte a definire i rapporti e i significati formali e funzionali. Per tali aree il comune potrà anche assumersi, con diritto di rivalsa, l'obbligo di redigere il piano o il progetto di recupero, indicandovi le eventuali aree e gli immobili pubblici o ad uso pubblico.
- gli interventi di ristrutturazione e i nuovi inserimenti, quando ammessi, dovranno essere eseguiti con i materiali locali e in uso nell'architettura del luogo o compatibili con essi.

Art. 34 – Aree terrazzate marginalizzate – A vp2

Oggetto

Sono le aree con caratteri simili a quelli dell'area articolo 33, ma contraddistinte da maggiore acclività (in gran parte superiore al 50%), marginalità urbanistica e funzionali e marcate situazioni di abbandono. Pur essendo in parte moderatamente adatte a colture specializzate tipiche di zona, devono essere trattate come aree a residuale funzione agricola ai sensi del 4° comma dell'articolo 1 della L.R. 64/95 come modificato dalla L.R. 25/97.

Le aree più acclivi risultano vulnerabili all'erosione e all'instabilità dei terrazzamenti, che si aggravano con il diffuso abbandono. La conservazione dei suoli presupporrebbe un complessivo oneroso mantenimento delle opere di presidio, improponibile per un'agricoltura di produzione, ma possibile in un contesto agricolo residenziale e di mantenimento dei caratteri storico paesaggistici.

L'area, penalizzata dalle limitazioni fisiche e dal pesante abbandono, è segnata dal degrado di molti insediamenti e, allo stesso tempo, da un diffuso fenomeno dell'uso temporaneo.

Con quelle del precedente articolo 33, queste aree completano il tipo di paesaggio 7. Sistema territoriale dell'oliveto terrazzato (articolo 21 delle Norme di P.T.C. della Provincia di Arezzo).

In esse gli obiettivi di piano strutturale che dovranno essere perseguiti con le azioni sul territorio sono:

- politica integrata volta al mantenimento della funzione agricola quale attività complementare, in quanto garanzia del mantenimento del paesaggio agrario esistente e delle sue componenti, in primis i terrazzamenti;
- integrazione dell'attività agricola marginale con altre funzioni e settori produttivi compatibili;
- tutela, ripristino e valorizzazione del paesaggio rurale ed edificato e delle sue componenti (terrazzamenti, viabilità e percorsi storici, muri di sostegno, ecc.);
- massimo recupero del patrimonio edilizio esistente da ottenere, oltre che con la residenza stabile, anche con quella temporanea e turistica connessa alla garanzia di mantenimento delle componenti del paesaggio e di presidio dell'area.

Funzioni ammesse

Nel territorio e negli edifici

- attività agricole, ivi comprese quelle agrituristiche, da localizzare nei complessi edilizi compatibili con questo uso;
- residenza;
- attività ricettive (E1a,b);
- ricettività turistica familiare connessa alla residenza;
- strutture ricettive extra-alberghiere (E2a)
- residence (E2c);
- pubblici esercizi senza ricettività negli edifici compatibili per ubicazione e tipologia;
- uffici e servizi privati in genere (F1);
- studi professionali (F4);
- funzioni organizzate per il tempo libero compatibili con gli obiettivi della tutela ambientale quali attività sportive senza presenza di maneggi.

Interventi ammessi

Edifici esistenti

Sono ammessi tutti gli interventi previsti nelle norme sul patrimonio edilizio esistente (2.2).

Nuovi edifici o ampliamento di quelli esistenti

In tutta l'area non sono da prevedere nuovi edifici, ivi compresi quelli per residenza rurale.

Nuovi piccoli annessi agricoli (disciplinati dall'art. 41 c. 5 della L.R. 01/2005) per ricovero attrezzi, possono essere ammessi nel numero di uno per fondo agricolo avente superficie, anche se frazionata, superiore a 1,5 ettari e che ne siano privi.

Gli stessi dovranno avere le caratteristiche di cui all'art. 26 delle presenti norme.

Per le funzioni non agricole e per le attività agrituristiche sono ammessi interventi di nuova costruzione per funzioni organizzate per il tempo libero, ammissibili qualora sia dimostrata l'impossibilità di utilizzare il patrimonio edilizio esistente presente nell'area oggetto dell'intervento, con costruzioni prefabbricate in legno di altezza interna inferiore a m. 2,40 e tetto a capanna e Su non superiore a mq. 30 per i locali strettamente connessi alla funzione e da demolire alla cessazione dell'attività.

Prescrizioni

Gli interventi di sistemazione ambientale sono quelli di cui al precedente articolo 33. Gli interventi di ristrutturazione e i nuovi inserimenti, quando ammessi, dovranno essere eseguiti con i materiali locali e in uso nell'architettura del luogo o compatibili con essi.

Capo III – Aree ortive periurbane o intercluse

Art. 35 – Aree periurbane o intercluse – A pu1

Oggetto	<p>Comprendono le aree ortive periurbane a trama minuta strettamente integrative dei centri e dei nuclei abitati, o in essi intercluse, e quelle da prevedere in relazione alla idonea localizzazione e accessibilità per gli abitanti e alla necessità di prevedere aree verdi a tutela degli stessi abitati.</p> <p>Essendo la pratica ortiva fortemente radicata e la popolazione caratterizzata da crescente indice di vecchiaia, tali aree assumono anche una funzione sociale e di servizio.</p> <p>In esse gli obiettivi che dovranno essere perseguiti con le azioni sul territorio sono:</p> <ul style="list-style-type: none">- promozione e consolidamento della funzione agricola integrativa dei centri e dei nuclei, da perseguire con il potenziamento della residenza stabile in essi e con interventi attivi, che incidano sulla qualità e sul grado di utilizzazione delle aree. <p>Le aree di cui al presente articolo non sono da considerare fra quelle disciplinate dal Capo III (il territorio rurale) della L.R. 01/2005.</p>
Funzioni ammesse	<p><u>Nel territorio</u></p> <ul style="list-style-type: none">- coltivazioni ortive;- percorsi pubblici attrezzati e verde di arredo;- piccole aree di socializzazione e attrezzature ludiche, ivi comprese funzioni organizzate per il tempo libero compatibili con gli obiettivi della tutela ambientale quali maneggio, pesca sportiva, ecc.. che dovranno essere distanti dai centri abitati al fine di non recare pregiudizio alla funzione residenziale. <p><u>Negli edifici</u></p> <p>Oltre eventuali annessi che insistono nella zona, negli edifici esistenti è ammessa la sola residenza.</p> <p>Ferme restando le funzioni compatibili con gli edifici classificati nelle norme 2.2, per i fabbricati ricadenti in tali aree sono ammessi i soli cambiamenti di destinazione d'uso a residenza o ad un suo annesso non abitabile.</p>
Interventi ammessi e parametri per l'edificazione	<p><u>Edifici esistenti</u></p> <p>Sono ammessi tutti gli interventi previsti nelle norme sul patrimonio edilizio esistente (2.2). Gli ampliamenti potranno avvenire solo al di fuori delle aree di tutela dei centri abitati, dei nuclei e delle ville storiche.</p> <p><u>Nuovi edifici</u></p> <p>In tutta l'area non sono da prevedere nuovi edifici, ivi compresi quelli per residenza rurale.</p> <p><u>Nuovi annessi a servizio degli orti</u></p> <p>Previa demolizione di eventuali baracche e altre costruzioni precarie presenti e per appezzamenti di estensione superiore a mq. 1000, sono ammessi nuovi piccoli annessi per la rimessa degli attrezzi a servizio delle aree ortive con Su non superiore a mq. 12 e H interna inferiore a m. 2,40.</p> <p>Eventuali costruzioni esistenti o regolarmente autorizzate per lo stesso uso dovranno essere detratte dalla Su ammessa.</p>
Modalità di attuazione	<p><u>Edifici esistenti</u></p> <p>Per gli interventi sui fabbricati esistenti la modalità di attuazione è diretta.</p>

Nuovi annessi a servizio degli orti

L'installazione di detti annessi è assoggettata a Permesso di Costruire e a ad atto d'obbligo contenente l'impegno alla rimozione al momento della cessazione dell'attività e/o della cessione di parte del fondo.

Nel caso di annessi esistenti di cui deve essere prevista la demolizione è prescritto la sottoscrizione di atto d'obbligo con l'impegno alla preventiva demolizione.

Prescrizioni

L'edificazione di piccoli annessi per rimessa attrezzi ha obbligo di conformità con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento integrale dei terrazzamenti e dei ciglioni e loro ripristino in caso di deterioramento o crollo;
- indicazione dei manufatti esistenti da demolire contestualmente al rilascio dell'atto amministrativo;
- unica tipologia edilizia e costruttiva in strutture di legno isolate; divieto di accorpamento di annessi in unità di dimensione maggiore; assenza di spazi cottura e di servizi igienici; unica apertura di accesso;
- localizzazione dell'annesso lato monte del terrazzamento, garantendo la possibilità di scolo del muro a secco;
- è da escludere l'apertura di nuove strade per il collegamento con il centro abitato.

Titolo III – Il subsistema degli insediamenti accentrati

Art. 36 – Norme generali

<i>Oggetto</i>	<p>Comprende le parti di territorio interessate dai centri e dai nuclei esistenti ed edificati con continuità come definiti dall'articolo 55 comma 2 lettera b della L.R. 1/2005, ivi comprese le aree aperte intercluse e quelle interessate dalle nuove quote di sviluppo previste nel regolamento urbanistico ai sensi dell'art. 55 comma 4 della L.R. 1/2005.</p> <p>Le aree degli insediamenti accentrati comprendono i centri abitati di: Castelfranco, Certignano, Pulicciano, Caspri, Botriolo, Campo Cellani, Chiusoli, Faella, Fruscola, Galligiano, Lama, Pratigliolmi, Trebbio.</p> <p>In conseguenza degli accrescimenti e delle trasformazioni che hanno registrato nel tempo e che hanno modificato il loro assetto morfologico e funzionale, centri e nuclei si presentano al loro interno fortemente differenziati nei tessuti componenti. Per essi si individuano pertanto strategie diversificate:</p> <ul style="list-style-type: none">- tutela e conservazione per i tessuti consolidati di interesse storico e assimilabili o per quelli omogenei di recente formazione (capo I);- modificazione puntuale o settoriale per la correzione di specifici problemi senza la necessità di mettere in discussione l'assetto urbanistico nel suo complesso (capo II);- trasformazione integrale dell'assetto urbanistico attuale e sua sostituzione con altri di nuova realizzazione comportanti l'introduzione di nuove funzioni (capo III).
<i>Funzioni ammesse</i>	<p>Le funzioni ammesse o prescritte per le zone sono quelle indicate negli articoli seguenti e, per quanto riguarda gli edifici oggetto di tutela, sono quelle indicate nella parte III delle norme 2.2.</p>
<i>Interventi ammessi e modalità di attuazione</i>	<p>Gli interventi ammessi o prescritti per le zone, gli eventuali parametri e prescrizioni per l'edificazione e per l'ampliamento degli edifici esistenti e le modalità di attuazione degli interventi sono quelle indicate negli articoli seguenti.</p> <p>Per gli edifici oggetto di tutela gli interventi ammessi o prescritti sono quelli indicati nella parte I delle norme 2.2.</p>
<i>Prescrizioni</i>	<p>Prima dell'approvazione dei piani attuativi o, comunque delle nuove costruzioni previste nelle zone "B", dovrà essere richiesto al gestore del servizio idrico integrato un parere di compatibilità in merito alla disponibilità della risorsa idrica in base ai fabbisogni previsti e, nelle more della realizzazione del collegamento al depuratore, tutti i nuovi scarichi e gli eventuali adeguamenti dovranno essere dotati di impianto autonomo di depurazione.</p> <p>La percentuale permeabilità del suolo non dovrà essere inferiore al 30% della superficie fondiaria del lotto.</p> <p>Negli interventi edilizi dovranno essere rispettate le prescrizioni dell'art. 3.3.14 del Regolamento Edilizio in materia di nuovi fabbisogni energetici e produzione di energia da fonti rinnovabili.</p>
<i>Fattibilità geologica - norme generali</i>	<p>Per gli interventi ammessi all'interno degli insediamenti accentrati è definita la classe di fattibilità e le relative prescrizioni.</p>

Capo I – Tessuti consolidati

Art. 37 – Aree di interesse storico – A

<i>Oggetto</i>	<p>Comprendono le parti di territorio di antica formazione e riferimento storico culturale della comunità insediata.</p> <p>In esse gli obiettivi sono quelli della tutela del patrimonio edilizio esistente, ivi comprese le aree inedificate che ne sono parte integrante, e del ripristino di condizioni di compatibilità con esso ove l'assetto del tessuto antico sia stato compromesso.</p>
<i>Funzioni ammesse</i>	<p>Nei singoli lotti edificati le funzioni ammesse sono quelle compatibili con le tipologie insediative presenti e con gli interventi ammessi in esse di cui alla parte III delle norme 2.2.</p> <p>Le attività ai piani terra degli edifici sono consentite solo in quelli individuati come polifunzionali nelle tavole 6.1 e 6.2.</p> <p>I cambiamenti di destinazione d'uso dei piani terra a favore della residenza non sono consentiti nel borgo maestro (via Cavour e via V. Veneto), nella via traversa (via Roma e via Piave) e nella piazza V. Emanuele. Nelle stesse strade e piazze sono consentiti invece i soli cambiamenti di destinazione d'uso da attività commerciali (A4) ad attività terziarie direzionali (F).</p> <p>Nelle altre strade, se non comportanti interventi incompatibili con quelli consentiti dalla categoria di edificio, i cambiamenti di destinazione d'uso da attività a residenza stabile sono sempre consentiti.</p>
<i>Interventi ammessi</i>	<p>Gli interventi ammessi sono quelli prescritti per categorie omogenee di edifici di cui al titolo III della parte I delle norme 2.2.</p> <p>Non sono ammessi ampliamenti e/o edificazione di nuovi edifici.</p>
<i>Modalità di attuazione</i>	<p>Fatta salva comunque la possibilità di operare con piano di recupero nelle aree in condizioni di degrado, la modalità per tutte le categorie di intervento è quella diretta.</p>
<i>Prescrizioni</i>	
<i>Fattibilità geologica</i>	<p>Secondo l'abaco di cui all'elaborato 7.2 "Relazione di fattibilità".</p>

Art. 38 – Tessuti dell’edilizia popolare postbellica – B0

<i>Oggetto</i>	Comprendono le aree interessate dall’edificazione a scopo residenziale attuate nell’immediato dopoguerra ad opera . In esse gli obiettivi sono quelli della tutela del patrimonio edilizio esistente, ivi comprese le aree inedificate che ne sono parte integrante, con particolare riferimento a quelle antistanti gli edifici.
<i>Funzioni ammesse</i>	La sola funzione ammessa è quella della residenza stabile (A1).
<i>Interventi ammessi</i>	Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono quelli prescritti per categorie omogenee di edifici di cui al titolo III della parte I delle norme 2.2. Non è ammessa l’edificazione di nuovi edifici e. Nella parte posteriore del lotto è ammessa l’edificazione di annessi di servizio all’area pertinenziale nella misura di mq. 15 di Su per ciascun lotto, comprensiva di quella eventualmente esistente.
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto
<i>Prescrizioni</i>	
<i>Fattibilità geologica</i>	Secondo l’abaco di cui all’elaborato 7.2 “Relazione di fattibilità”.

Art. 39 – Tessuti prevalentemente residenziali omogenei – B1

Oggetto	<p>Comprendono le parti di territorio di recente urbanizzazione ed edificazione interamente compiute.</p> <p>In esse gli obiettivi sono quelli della tutela del disegno urbanistico degli insediamenti e di miglioramento dell'assetto dell'ambiente costruito da perseguire anche con l'aumento del carico urbanistico.</p> <p>In particolare essi comprendono:</p> <ul style="list-style-type: none">- piani di zona esistenti e conclusi;- aree attuate con piani di lottizzazione convenzionata conclusi o in avanzato stato di attuazione da non rendere prevedibili modifiche;- altri tessuti residenziali morfologicamente omogenei interamente edificati.
Funzioni ammesse	<p>Le funzioni ammesse (articolo 8) sono quelle della residenza (A).</p>
Interventi ammessi	<p>Non sono ammessi nuovi edifici ad esclusione delle aree residue a margine di via Soffena per le quali è ammessa la costruzione di nuovi edifici, con SUL massima pari a 250 mq, compatibilmente con le dimensioni del lotto e comunque da definirsi in sede di progettazione esecutiva, analizzate le problematiche specifiche di ogni singola area.</p> <p>Il rapporto di copertura ammesso per queste costruzioni è pari al 50%.</p> <p>Altezza massima 6,50 metri e comunque non superiore a quella degli edifici contermini.</p> <p>Le tipologie ammesse sono quelle dell'edificio unifamiliare e bifamiliare.</p> <p>In caso di nuova costruzione, sono da definirsi, in sede di progettazione esecutiva, gli allineamenti delle recinzioni per permettere l'eventuale realizzazione di percorsi pedonali.</p> <p>Gli interventi ammessi sono tutti quelli consentiti sul patrimonio edilizio esistente che possono comportare anche un ampliamento fino al limite di 0,50 mq./mq. sotto la Sette Ponti e 0,35 mq./mq. al di sopra di essa, oltre ad un incremento <i>una tantum</i> del 20% della SUL massima ottenibile.</p> <p>Per le aree con carico urbanistico superiore a quello massimo ammesso è consentito un incremento <i>una tantum</i> del 20% della SUL esistente.</p> <p>Gli ampliamenti di cui ai commi precedenti possono essere applicati agli edifici unifamiliari estesi da terra a tetto e agli edifici bifamiliari o comunque di SUL non superiore a 350 mq.</p> <p>Nelle aree pertinenziali è ammessa la realizzazione di locali per rimessa attrezzi da giardino, barbecue, fino ad un massimo di 15 mq non costituenti SUL.</p>
Modalità di attuazione	<p>Per tutti gli interventi ammessi la modalità di attuazione è diretta.</p> <p>Nei casi indicati dal punto 2) delle prescrizioni occorre la sottoscrizione di atto d'obbligo a garanzia della realizzazione delle opere ivi previste.</p>
Prescrizioni	<ol style="list-style-type: none">1) Le distanze dai confini non possono essere inferiori a 5 m e le distanze tra pareti finestrate non inferiori a 10 m. Sono consentite distanze dai confini inferiori a 5 metri previo accordo tra le parti, fermo restando la distanza di 10 metri tra pareti finestrate.2) Nel caso di aumento di unità abitative che comporti la realizzazione, a fine lavori, di tre o più unità abitative, oltre al reperimento nell'area privata dei parcheggi ai sensi della L. 122/89, dovrà essere realizzato e ceduto all'amministrazione almeno un posto auto pubblico per unità abitativa in adiacenza al lotto o in area indicata dall'amministrazione.3) Nel caso di ampliamenti non può essere modificata la destinazione d'uso degli

edifici interessati. Sono altresì consentiti i frazionamenti nel rispetto di quanto previsto al punto 2.

Fattibilità geologica Secondo l'abaco di cui all'elaborato 7.2 "Relazione di fattibilità".

Art. 40 – Tessuti prevalentemente produttivi omogenei – D1

Oggetto Comprendono le parti di territorio di recente urbanizzazione ed edificazione interamente compiute con destinazioni d'uso produttive o assimilabili. In esse gli obiettivi sono quelli della tutela del disegno urbanistico degli insediamenti e di miglioramento dell'assetto dell'ambiente costruito da perseguire anche con l'aumento del carico urbanistico. In particolare essi comprendono:

- aree attuate con piani di lottizzazione convenzionata conclusi o in avanzato stato di attuazione da non rendere prevedibili modifiche;
- altre aree e tessuti produttivi morfologicamente omogenei interamente edificati.

Funzioni ammesse Le funzioni ammesse sono quelle inerenti le attività produttive (B – art. 8 con esclusione di B5 e B6).

Interventi ammessi Gli interventi ammessi sono tutti quelli ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, ivi compresa la demolizione e ricostruzione senza aumento del carico urbanistico. L'edificazione o l'ampliamento di edifici esistenti sono ammessi nei soli casi di piani attuativi nel rispetto degli indici e delle prescrizioni in essi contenute. Ferma restando la possibilità di installazione di attrezzature e impianti tecnologici anche esterni agli edifici esistenti senza limitazioni, in tutti gli altri casi non è ammessa l'edificazione di nuovi fabbricati. Per la Fornace Pratigliolmi è ammesso l'ampliamento della superficie produttiva fino ad un massimo di 0,50 mq/mq.

Modalità di attuazione Per tutti gli interventi ammessi la modalità di attuazione è diretta.

Prescrizioni Nel caso di nuova edificazione o ampliamento di edifici esistenti compresi in piani attuativi le distanze dai confini del lotto e dalla strada e le altezze massime sono quelle prescritte negli stessi strumenti. Per i silos e le eventuali altre attrezzature tecnologiche esterne ai fabbricati, fermo restando il rispetto dei confini del lotto, la distanza può essere inferiore a quella prescritta. Ferme restando le distanze prescritte dai confini e dalle strade non inferiori a 5 metri, sono ammesse pensiline a sbalzo aperte su tre lati per carico e scarico merci, rimessaggio materie prime e semilavorati, ecc.

Fattibilità geologica Secondo l'abaco di cui all'elaborato 7.2 "Relazione di fattibilità".

Capo II – Tessuti da riqualificare o potenziare

Art. 41 – Aree interstiziale e di riordino morfologico nel tessuto storico – A1

<i>Oggetto</i>	Comprendono le aree di recente edificazione comprese nel tessuto urbanistico di antica formazione ed i lotti interclusi ai margini dello stesso, sulle quali insistono fabbricati in contrasto con il contesto per dimensioni geometriche del lotto, per posizione o per relazione del fabbricato nei confronti di quelli contermini. Nel caso della città murata il contrasto con il tessuto circostante si sostanzia nella puntuale negazione delle regole urbanistiche ed edilizie della città trecentesca.
<i>Interventi e funzioni ammesse</i>	Gli interventi e le funzioni ammesse sono quelle indicate nelle schede A1-01 “RSA” e A1-02 “Via La Pira” allegate alle presenti norme.
<i>Modalità di attuazione</i>	Per tutti gli interventi ammessi la modalità di attuazione è diretta.
<i>Prescrizioni</i>	
<i>Fattibilità geologica</i>	Secondo l’abaco di cui all’elaborato 7.2 “Relazione di fattibilità”.

Art. 42 – Tessuti e aree prevalentemente residenziali da riordinare – B2

<i>Oggetto</i>	Comprendono le parti di territorio generalmente formate in tempi recenti caratterizzate da una morfologia urbanistica priva di una regola strutturante in grado di conferire loro una immagine urbana unitaria consolidata. L’obiettivo per queste parti di territorio è quello di ricercare un assetto urbano più ordinato ed omogeneo anche mediante incremento del carico urbanistico
<i>Funzioni ammesse</i>	Residenza (A) Attività commerciali (C) solo nelle aree relative al viale A. De Gasperi e circostanti Alberghi e pensioni (E1 e E2) solo nelle aree relative al viale A. De Gasperi e circostanti
<i>Interventi ammessi</i>	In attesa di sistematici progetti di riordino per tutta l’area, nel patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia senza aumento del carico urbanistico. In caso di progetto complessivo di riordino è consentito un incremento del 10 % della SUL.
<i>Modalità di attuazione</i>	Per gli interventi ammessi la modalità di attuazione è diretta.
<i>Prescrizioni</i>	l’ampliamento dovrà portare ad una soluzione organica che comporti l’aderenza frontale dei due fabbricati e una loro migliore omogeneità morfologica; dovrà comprendere inoltre la sistemazione dell’accesso all’albergo e il percorso passante ad un parcheggio pertinenziale interno; il parcheggio, che potrà essere anche sotterraneo, dovrà essere congruamente dimensionato alla presenza delle due funzioni commerciale e ricettiva; le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde.
<i>Fattibilità geologica</i>	Secondo l’abaco di cui all’elaborato 7.2 “Relazione di fattibilità”.

Art. 43 – Tessuti residenziali da potenziare – B3

<i>Oggetto</i>	<p>Comprendono le parti di territorio di recente urbanizzazione nelle quali l'assetto urbanistico risulta interamente conformato, ma la morfologia dell'edificazione esistente è debole e il carico urbanistico è basso o tuttavia insufficiente ad una congrua utilizzazione della risorse presenti (suolo e opere di urbanizzazione esistenti). La norma prevede il potenziamento del tessuto esistente compatibile con le caratteristiche del contesto.</p> <p>Essi sono inclusi interamente nel centro abitato di Castelfranco e situati a monte della strada dei Sette Ponti.</p>
<i>Funzioni ammesse</i>	<p>La sola funzione ammessa è quella della residenza (A).</p>
<i>Interventi ammessi</i>	<p>Gli interventi ammessi sono di nuova edificazione nei lotti residui e di ampliamento degli edifici esistenti nei lotti edificati, anche mediante demolizione e ricostruzione. Eventuale edificazione di annessi di servizio all'area pertinenziale, ivi compresi i garage, è ammessa nella sola parte retrostante del lotto con esclusione del fronte stradale.</p>
<i>Indici e parametri</i>	<p>L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none">- $U_f = 0,35$ mq/mq;- H max: m. 7,00- Distanze dai confini: 5 metri;- Distanze dalle strade: 5 metri;- Distanze di pareti finestrate da edifici antistanti: 10 metri. <p>Per le aree in località Mercatale, residuali rispetto alla lottizzazione ex-C8, si hanno i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none">- 200 mq di SUL per ogni lotto;- H max: m. 7,50- Distanze dai confini: 5 metri;- Distanze dalle strade: 5 metri;- Distanze di pareti finestrate da edifici antistanti: 10 metri;- Massimo 2 unità abitative per ciascun lotto.
<i>Modalità di attuazione</i>	<p>Per tutti gli interventi ammessi la modalità di attuazione è diretta.</p> <p>Nei casi indicati dal punto 3) delle prescrizioni occorre la sottoscrizione di atto d'obbligo a garanzia della realizzazione delle opere ivi previste.</p>
<i>Prescrizioni</i>	<ol style="list-style-type: none">1) Nel caso di formazione di nuovi lotti per frazionamento di lotti preesistenti già edificati la verifica degli indici e parametri deve essere applicata su entrambi.2) Sono consentite distanze dai confini inferiori a 5 metri previo accordo tra le parti, fermo restando la distanza di 10 metri tra pareti finestrate.3) Nel caso di aumento di unità abitative che comporti la realizzazione, a fine lavori, di tre o più unità abitative, oltre al reperimento nell'area privata dei parcheggi ai sensi della L. 122/89, dovrà essere realizzato e ceduto all'amministrazione almeno un posto auto pubblico per unità abitativa in adiacenza al lotto o in area indicata dall'amministrazione.4) Gli interventi dovranno obbligatoriamente allacciarsi alla fognatura comunale.
<i>Fattibilità geologica</i>	<p>Secondo l'abaco di cui all'elaborato 7.2 "Relazione di fattibilità".</p>

Art. 44 – Interventi diretti convenzionati residenziali – B4

Oggetto Comprendono le parti di territorio di recente urbanizzazione nelle quali l'assetto urbanistico risulta interamente conformato, ma la morfologia dell'edificazione esistente è debole e il carico urbanistico è basso o tuttavia insufficiente ad una congrua utilizzazione delle risorse presenti (suolo e opere di urbanizzazione esistenti). La norma prevede il potenziamento del tessuto esistente con modesti interventi di nuova edificazione a fronte della realizzazione e/o cessione di opere di urbanizzazione primaria.
Le funzioni, gli interventi ed i parametri urbanistici consentiti sono quelli indicati nell'Allegato A alle presenti norme.

Art. 45 – Tessuti produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli – D2

Oggetto Comprende l'area edificata per attività produttive connesse alla trasformazione, confezionamento e conservazione di prodotti agricoli (frantoio, lavorazione del giaggiolo) situata in località Grania.
La norma prevede il consolidamento e il potenziamento delle strutture produttive esistenti.

Funzioni ammesse La sola funzione ammessa è quella per le attività produttive (B1) e le attrezzature strettamente connesse alle stesse attività.

Interventi ammessi Gli interventi ammessi sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento degli edifici esistenti nei lotti edificati.
E' altresì ammessa all'interno dei lotti la costruzione di attrezzature ed impianti tecnici connessi alle stesse destinazioni e l'adeguamento di quelle esistenti.

Indici e parametri L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:
- uf: 0,60 mq/mq.
- H.: 7,50 m.
- distanza dai confini: m. 5,00
- distanza dalla strada provinciale: m. 10,00

Modalità di attuazione Per tutti gli interventi ammessi la modalità di attuazione è diretta.

Prescrizioni

Fattibilità geologica Secondo l'abaco di cui all'elaborato 7.2 "Relazione di fattibilità".

Art. 46 – Abrogato

Art. 47 – Tessuti ricettivi da potenziare - T

<i>Oggetto</i>	Area per insediamento turistico in località Faellina
<i>Funzioni ammesse</i>	La funzione ammessa è quella ricettiva
<i>Interventi ammessi</i>	<u>Edifici esistenti</u> Gli interventi sono definiti dalle norme sul patrimonio edilizio esistente. E' consentito l'ampliamento della struttura ricettiva nel complesso fino ad un massimo di 550 mq di Sul.
<i>Modalità di attuazione</i>	Per tutti gli interventi ammessi la modalità di attuazione è diretta.
<i>Prescrizioni</i>	L'intervento sarà subordinato all'assunzione dell'impegno alla sistemazione pedonale e per attività didattiche del vecchio percorso di collegamento tra l'abitato di Castelfranco ed il ponte sul Torrente Faella per finalità di fruizione del territorio.

Art. 48 – Aree ortive marginali o intercluse interne all'insediamento accentrato - E

<i>Oggetto</i>	Sono le aree libere poste all'interno dell'insediamento accentrato non interessate da previsioni di espansione e/o trasformazione in questo Regolamento Urbanistico e che nella generalità dei casi continuano a svolgere una marginale funzione agricola.
<i>Funzioni ammesse</i>	Le funzioni ammesse sono quelle agricola e quelle relative ai fabbricati ricadenti in tali aree.
<i>Interventi ammessi</i>	<u>Nel territorio</u> Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali ad eccezione dei manufatti precari con le modalità dell'articolo 35. <u>Edifici esistenti</u> Gli interventi sono definiti dalle norme sul patrimonio edilizio esistente.
<i>Modalità di attuazione</i>	Per tutti gli interventi ammessi la modalità di attuazione è diretta.

Capo III – Aree e tessuti da trasformare

Art. 49 – Tessuti urbanistici da ristrutturare – R

<i>Oggetto</i>	<p>Comprendono le parti di territorio attualmente occupate da edificazioni più o meno estese non compatibili in tutto o in parte con il contesto per motivi diversi e fra loro composti: funzionali, ambientali o di salute pubblica, di decoro per il centro abitato, di contrasto con aree di tutela storica o monumentali o dell'identità storica del luogo. L'obiettivo è quello di pervenire ad una riqualificazione complessiva delle aree, anche mediante bonifica ove occorra, mediante interventi sostituzione totale o parziale del tessuto urbanistico esistente e, ove occorra, mediante la localizzazione di funzioni nuove e compatibili con il contesto.</p> <p>In carenza attuale delle condizioni di fattibilità l'obiettivo è quello di preparare le condizioni per un futuro intervento complessivo conforme all'obiettivo.</p>
<i>Interventi e funzioni ammesse</i>	<p>Nelle aree comprese all'interno dei perimetri individuati nelle tavole 3.2.1 e 3.2.2 sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica per un nuovo disegno di suolo di cui alle schede allegate alle presenti norme. In esse è prevista la costruzione di nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di nuove costruzioni e aree scoperte connesse.</p> <p>In assenza di piano attuativo sono consentiti gli interventi fino alla manutenzione straordinaria.</p>
<i>Modalità di attuazione</i>	<p>In tali aree è prevista l'approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata e la stipula di una convenzione che stabilisca:</p> <ul style="list-style-type: none">- la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria;- la cessione della quota spettante di aree per l'urbanizzazione secondaria, non necessariamente comprese all'interno del perimetro del piano, ma da reperire in aree con analoga destinazione previste dal RU;- l'esecuzione in proprio delle opere di urbanizzazione primaria, comprese quelle necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi anche se non ricadenti all'interno del piano;- congrue garanzie finanziarie rivalutabili a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere. <p>La convenzione può individuare una quota parte delle opere di urbanizzazione primaria di stretta competenza privata, per le quali non sia da prevedere la cessione al comune, ma delle quali possa essere garantito l'uso pubblico.</p>
<i>Prescrizioni</i>	<p>La convenzione dovrà fare obbligo ai proprietari del risanamento ambientale delle aree (rimozione e smaltimento materiali tossici e inquinanti, rimozione delle impermeabilizzazioni, naturalizzazione delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua, ecc.).</p>
<i>Fattibilità geologica</i>	<p>Secondo l'abaco di cui all'elaborato 7.2 "Relazione di fattibilità".</p>

Art. 50 – Tessuti urbanistici da ristrutturare con piano approvato – R1

<i>Oggetto</i>	Comprendono le parti di territorio attualmente occupate da edificazioni più o meno estese non compatibili in tutto o in parte con il contesto per motivi diversi e fra loro composti: funzionali, ambientali o di salute pubblica, di decoro per il centro abitato, di contrasto con aree di tutela storica o monumentali o dell'identità storica del luogo. L'obiettivo è quello di pervenire ad una riqualificazione complessiva delle aree, anche mediante bonifica ove occorra, mediante interventi sostituzione totale o parziale del tessuto urbanistico esistente e, ove occorra, mediante la localizzazione di funzioni nuove e compatibili con il contesto. Per tali aree è approvato il piano attuativo, non ancora convenzionato, ma tutt'ora efficace.
<i>Interventi e funzioni ammesse</i>	Come da Piano Attuativo approvato
<i>Modalità di attuazione</i>	Come da Piano Attuativo approvato
<i>Prescrizioni</i>	Come da Piano Attuativo approvato
<i>Fattibilità geologica</i>	Come da Piano Attuativo approvato

Art. 51 – Tessuti urbanistici da ristrutturare in corso di realizzazione – R2

<i>Oggetto</i>	Comprendono le parti di territorio nelle quali sono in corso interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla riqualificazione complessiva delle aree. Per tali aree è approvato il piano attuativo, stipulata la convenzione ed iniziati i lavori.
<i>Interventi e funzioni ammesse</i>	Come da Piano Attuativo approvato
<i>Modalità di attuazione</i>	Come da Piano Attuativo approvato
<i>Prescrizioni</i>	Come da Piano Attuativo approvato. Al termine di validità del Piano Attuativo, qualora le opere non fossero terminate, fatta salva la possibilità di attivare le garanzie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, l'intervento può essere completato in conformità alle prescrizioni del piano decaduto. E' fatta salva la possibilità di presentare un nuovo piano attuativo nel rispetto del dimensionamento già definito con il piano attuativo vigente.
<i>Fattibilità geologica</i>	Come da Piano Attuativo approvato

Art. 52 – Nuove quote di espansione residenziali – C

<i>Oggetto</i>	Comprendono le parti di territorio attualmente non urbanizzate sulle quali, in conformità al piano strutturale, può essere prevista una nuova quota di espansione dei centri abitati.
<i>Interventi e funzioni ammesse</i>	Sono ammessi interventi di nuova costruzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria comportanti anche nuove costruzioni e aree scoperte connesse e autonome come indicato, in maniera non prescrittiva per la disposizione all'interno dell'area di trasformazione, nelle schede allegate alle presenti norme.
<i>Modalità di attuazione</i>	<p>In tali aree è prevista l'approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata e la stipula di una convenzione che stabilisca:</p> <ul style="list-style-type: none">- la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria;- la cessione della quota spettante di aree per l'urbanizzazione secondaria, non necessariamente comprese all'interno del perimetro del piano, ma da reperire in aree con analogo destinazione previste dal RU;- l'esecuzione in proprio delle opere di urbanizzazione primaria, comprese quelle necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi anche se non ricadenti all'interno del piano;- congrue garanzie finanziarie rivalutabili a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere. <p>La convenzione può individuare una quota parte delle opere di urbanizzazione primaria di stretta competenza privata, per le quali non sia da prevedere la cessione al comune, ma delle quali possa essere garantito l'uso pubblico.</p>
<i>Fattibilità geologica</i>	Secondo le schede di fattibilità

Art. 53 – Abrogato

Art. 54 – Nuove quote di espansione per attività produttive – D3

<i>Oggetto</i>	Comprendono le parti di territorio attualmente non urbanizzate sulle quali, in conformità al piano strutturale, può essere prevista una nuova quota di espansione per attività produttiva.
<i>Interventi e funzioni ammesse</i>	Sono ammessi interventi di nuova costruzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria comportanti anche nuove costruzioni e aree scoperte connesse e autonome come indicato, in maniera non prescrittiva per la disposizione all'interno dell'area di trasformazione, nelle schede allegate alle presenti norme.
<i>Modalità di attuazione</i>	<p>In tali aree è prevista l'approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata e la stipula di una convenzione che stabilisca:</p> <ul style="list-style-type: none">- la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria;- la cessione della quota spettante di aree per l'urbanizzazione secondaria, non necessariamente comprese all'interno del perimetro del piano, ma da reperire in aree con analoga destinazione previste dal RU;- l'esecuzione in proprio delle opere di urbanizzazione primaria, comprese quelle necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi anche se non ricadenti all'interno del piano;- congrue garanzie finanziarie rivalutabili a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere. <p>La convenzione può individuare una quota parte delle opere di urbanizzazione primaria di stretta competenza privata, per le quali non sia da prevedere la cessione al comune, ma delle quali possa essere garantito l'uso pubblico.</p>
<i>Fattibilità geologica</i>	Secondo l'abaco di cui all'elaborato 7.2 "Relazione di fattibilità".

Titolo IV – Il subsistema delle aree e delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico

Art. 55 – Norme generali

Oggetto Comprendono le parti di territorio organizzate e trasformate nel tempo per garantire alle strutture territoriali livelli di qualità in termini di servizio e di relazione commisurati alle esigenze espresse dalla comunità socioeconomica e a quelle necessarie per adeguarle, ove carenti, alle necessità della società in trasformazione. Esse comprendono in particolare:

- 1) le opere di urbanizzazione primaria assimilabili a quelle di cui all'articolo 4 della legge 847/64;
- 2) le opere di urbanizzazione secondaria assimilabili a quelle di cui all'articolo 44 della legge 865/71.

Funzioni ammesse Le funzioni ammesse sono quelle contrassegnate con le lettere I e J del quarto comma del precedente articolo 8 e in particolare:

I - 1) istruzione pubblica e privata, 2) scuole pubbliche e private di settore (musica, danza, disegno-pittura, informatica, ecc.), 3) servizi e attrezzature collettive pubbliche e private, 4) servizi amministrativi, 5) servizi culturali, 6) servizi ricreativi e/o associativi, 7) servizi sportivi e per attività motorie, 8) aree a parco pubblico e assimilabili, 9) servizi sanitari/assistenziali, 10) servizi religiosi, 11) servizi di protezione civile, 12) servizi di pubblica accoglienza, 13) servizi tecnologici, 14) altri servizi.

J - 1) viabilità carrabile, 2) viabilità ciclabile, 3) viabilità pedonale, 4) aree di parcheggio pubblico, 5) trasporto pubblico e privato.

Nelle aree ad esse riservate possono essere ammesse quote di altre funzioni strettamente connesse al corretto funzionamento dei servizi o finalizzate a renderne più efficiente, qualificata e sostenibile la funzione stessa.

Interventi ammessi e modalità di attuazione Gli interventi ammessi o prescritti per le zone, gli eventuali parametri e prescrizioni per l'edificazione e per l'ampliamento degli edifici esistenti e le modalità di attuazione degli interventi sono quelle indicate negli articoli seguenti.

Per gli edifici oggetto di tutela gli interventi ammessi o prescritti sono quelli indicati nella parte I delle norme 2.2.

Quando non diversamente specificato la modalità di attuazione degli interventi è diretta.

Capo I – Servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Art. 56 – Servizi e attrezzature di interesse comune esistenti – F1.1

<i>Oggetto</i>	Comprendono le parti di territorio insediato riservate ai servizi e alle attrezzature di interesse comune insediate di proprietà pubblica o privata, non comprese fra quelle che riguardano il patrimonio di interesse storico, e delle attività ad esse strettamente complementari. In particolare: servizi e attrezzature collettive pubbliche e private (I3), servizi amministrativi (I4), servizi culturali (I5), servizi ricreativi e/o associativi (I6), servizi sanitari/assistenziali (I9), servizi religiosi (I10), servizi di protezione civile (I11), servizi di pubblica accoglienza (I12), altri servizi (I14).
<i>Funzioni e interventi ammessi</i>	Per tutti i servizi e attrezzature collettive riguardanti il patrimonio edilizio esistente non compreso fra quello di cui alle norme 2.2 sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e opere interne, ristrutturazione edilizia R1 (art. 9 elab. 2.2). Per le aree parzialmente edificate o di nuova previsione per servizi pubblici e di interesse collettivo senza fine di lucro il carico urbanistico ammesso, fermo restando il rispetto dei caratteri ambientali e paesistici del contesto, è quello emergente dal progetto coerente delle esigenze funzionali e comunque con un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) non superiore a 0,60 mq/mq. H: non superiore a 6,50 m.; distanza dalla strada: 5 m.; distanze dai confini: 5 m. o, ove si verificano dimostrate necessità, in aderenza o, se staccate, comunque non inferiori a quelle previste dal Codice civile; distanza da pareti finestrate: 10 m.. Per attrezzature e servizi speciali quali auditorium, sale per manifestazioni collettive, ecc, sono consentite altezze superiori a quelle prescritte, ma compatibili con quelle di area.
<i>Modalità di attuazione</i>	Per tutti gli interventi ammessi la modalità di attuazione è diretta.

Art. 57 – Servizi e attrezzature di interesse comune di progetto – F1.2

<i>Oggetto</i>	Comprendono le parti di territorio riservate ai servizi e alle attrezzature di interesse comune di nuova previsione di proprietà pubblica o privata, non comprese fra quelle che riguardano il patrimonio di interesse storico, e delle attività ad esse strettamente complementari. In particolare: servizi e attrezzature collettive pubbliche e private (I3), servizi amministrativi (I4), servizi culturali (I5), servizi ricreativi e/o associativi (I6), servizi sanitari/assistenziali (I9), servizi religiosi (I10), servizi di protezione civile (I11), servizi di pubblica accoglienza (I12), altri servizi (I14).
<i>Funzioni e interventi ammessi</i>	Per le aree parzialmente edificate o di nuova previsione per servizi pubblici e di interesse collettivo, il carico urbanistico ammesso, fermo restando il rispetto dei caratteri ambientali e paesistici del contesto, è quello emergente dal progetto coerente delle esigenze funzionali.
<i>Modalità di attuazione</i>	Per tutti gli interventi ammessi la modalità di attuazione è diretta.

Art. 58 – Servizi per l’istruzione – F2.1

<i>Oggetto</i>	Comprendono le aree esistenti per l’istruzione di ogni ordine e grado (asilo nido, scuola materna, scuola elementare e scuola media).
<i>Funzioni ammesse</i>	Sono ammesse le funzioni inerenti la pubblica istruzione e le attività ad esse complementari; sono ammesse inoltre le funzioni per le attività motorie per attività sportive extra scolastiche nelle attrezzature e negli impianti connesse alle strutture scolastiche.
<i>Interventi ammessi</i>	In attesa della formazione del programma integrato di intervento per il riordino del polo scolastico comunale, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e opere interne. Gli interventi riguardanti l’edificio dell’asilo nido e della scuola elementare sono normati in 2.2.
<i>Modalità di attuazione</i>	Per tutti gli interventi ammessi la modalità di attuazione è diretta.

Art. 59 – Servizi tecnologici – F3.1 e F3.2

<i>Oggetto</i>	Comprendono le aree esistenti (F3.1) e di progetto (F3.2) per gli impianti destinati ai servizi dell’acquedotto, depurazione, smaltimento rifiuti, approvvigionamento energetico e telecomunicazioni (I13). La simbologia, presente nelle tavole del R.U., indica le diverse tipologie di impianti.
<i>Funzioni ammesse</i>	Sono ammesse le funzioni specifiche relative ai servizi tecnologici.
<i>Interventi ammessi</i>	Sugli edifici e le strutture esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento per comprovate esigenze e/o disposizioni legislative.
<i>Modalità di attuazione</i>	Per tutti gli interventi ammessi la modalità di attuazione è diretta previa approvazione dei progetti da parte del Comune e/o espressione dei pareri richiesti dalla vigente legislazione in materia.
<i>Prescrizioni</i>	Con lo scopo di preservare i principali punti di ricarica delle acque sotterranee sfruttate per uso pubblico (sorgenti, pozzi e punti di captazione), anche se non individuate in cartografia, è posta una fascia di rispetto di ml. 200. Entro tale fascia sono vietate: dispersione, o immissione in fossi, di reflui, fanghi e liquami, nonché acque bianche di piazzali e strade se non depurate, spandimento di pesticidi e fertilizzanti, discariche di qualsiasi tipo, stoccaggio e impianti di trattamento di rifiuti, reflui e sostanze chimiche pericolose, raccolta e rottamazione autoveicoli. Entro l’area di raggio non inferiore a metri 10 attorno a sorgenti e pozzi e punti di acquedotto possono essere ammesse esclusivamente opere di presa e strutture di servizio: La zona deve essere recintata e dotata di canalizzazione per le acque meteoriche.

Art. 60 – Aree a verde attrezzato pubblico o di uso pubblico e impianti sportivi – VP1 e VP2

<i>Oggetto</i>	Comprendono le aree pubbliche o private ad uso pubblico esistenti (VP1) e di nuova previsione (VP2) destinate a parco urbano e a verde attrezzato e non per il gioco dei bambini e per lo svago, il passeggio e alla pratica dello sport e delle attività motorie che possono esse fatte in impianti e attrezzature sportive scoperte o coperte. (articolo 3 del D.M. 02.04.1968 punto c). Comprendono altresì le opere idrauliche (casse d'espansione, ecc.) e le fasce di rispetto fluviale.
<i>Funzioni e interventi ammessi</i>	<p>Oltre le funzioni specifiche, sono ammesse tutte quelle strettamente complementari, attraverso l'installazione di piccole strutture a carattere temporaneo (chioschi) per la vendita di fiori, per il ristoro e la vendita di bibite, per il noleggio di biciclette, ecc., servizi igienici.</p> <p>Alle attrezzature sportive scoperte possono essere associate strutture che ne completino l'uso, quali spogliatoi, rimesse, tribune, locali per il ristoro e per riunioni inerenti le attività.</p> <p>Il carico urbanistico ammesso, fermo restando il rispetto dei caratteri ambientali e paesistici del contesto, sono quelli emergenti dal progetto coerente delle esigenze funzionali.</p> <p>H non superiore a 8 metri;</p> <p>Almeno il 40% dell'area dovrà essere sistemata a verde alberato.</p>
<i>Modalità di attuazione</i>	Per tutti gli interventi ammessi la modalità di attuazione è diretta.

Capo II – Infrastrutture della mobilità

Art. 61 – Viabilità carrabile e pedonale

Le strade pubbliche sono classificate a tutti gli effetti in conformità all'articolo 2 del DM 285/92 e tale classificazione dovrà essere fatto riferimento ai fini dell'applicazione dell'articolo 41 del D.M. 285/92.

Le nuove strade e l'adeguamento di quelle esistenti dovranno essere conformi per tipologia, caratteristiche funzionali e geometriche a quanto disposto per le strade delle stesse categorie nelle schede allegate al D.M. 5.11.2001.

Per le strade a fondo cieco o per raccordo a segmenti preesistenti non modificabili potrà essere ammessa congrua riduzione della carreggiata e dei marciapiedi, in ogni caso non inferiori a m. 1,00.

Entro le fasce di rispetto, in aree ricadenti del subsistema delle aree produttive agricole possono essere posti impianti per la distribuzione di carburante, ai sensi della L.R. 31.10.1985 e sue successive modificazioni e integrazioni nei modi previsti dalla Del. del C.R. 24.01.1985, e piazzole di sosta e/o scambio veicoli.

I percorsi pedonali autonomi dovranno essere di dimensione minima di m. 1,80 e dovranno essere pavimentati con materiale discontinuo o con elementi autobloccanti (pietra o conglomerato) posti su letto di sabbia.

Art. 62 – Verde di arredo stradale – VA

Il verde di arredo stradale individua le aree sistemate a giardino, ad aiuole, a viali alberati generalmente collegate con la viabilità ed i parcheggi che non assolvono funzioni di attrezzature secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68 art.3 lettera c, ma che hanno un ruolo significativo nell'immagine e nel decoro urbani e nella fruizione degli spazi e dei percorsi pedonali e ciclabili.

Art. 63 – Aree attrezzate per la sosta – PP1 e PP2

Le aree pubbliche per la sosta esistenti (PP1) e di progetto (PP2) (articolo 3 del D.M. 02.04.1968 punto d) sono di superficie in aree separate dalla carreggiata stradale, in aree ad essa affiancate o impegnando parzialmente le sedi stradali entro apposita segnaletica orizzontale.

Esse devono essere di norma dimensionate considerando mq. 20 a posto auto e attribuendo a ciascun posto auto una dimensione netta di m. 2,30/2,50 x 5,00 e, se non in carreggiata, dovranno riservare una superficie minima del 20% per verde di arredo alberato.

Le pavimentazioni dovranno essere realizzate di norma in materiale diverso da quello della pavimentazione stradale e, su suoli permeabili, in materiale drenante o in grigliato.

Titolo V – I vincoli giuridici all'edificazione

Art. 64 – Il perimetro dei centri abitati

Ai fini di quanto previsto dall'articolo 55 comma 2 lettera b della L.R. 1/2005, il perimetro dei centri abitati è quello individuato nelle tavole del Regolamento Urbanistico.

Art. 65 – Aree soggette a vincolo

I vincoli derivanti dall'applicazione di leggi nazionali o regionali presenti nel territorio comunale sono individuati nella tavola 8 e nei confronti degli interventi di trasformazione urbanistica, producono gli effetti di cui alle leggi istitutive.

Art. 66 – Recepimento direttive dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno

Poiché le disposizioni dell'Autorità di Bacino sono state dettate mediante Conferenza dei Servizi del 19/09/2013, convocata ai sensi dell'art. 13 del DPGR 53R/2011, e successivo verbale di sopralluogo del 09/12/2013, le presenti norme recepiscono completamente quanto da essi disposto.

Nelle more del decreto di aggiornamento del PAI da parte del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino si dispone che le eventuali variazioni presenti nel decreto debbano essere recepite dal Regolamento Urbanistico senza che queste costituiscano variante.