

Regolamento Urbanistico 2012

Norme tecniche

maggio 2013
aggiornate alla Variante 1 (dicembre 2013)

Comune di Pian di Scò

Regolamento Urbanistico 2012

Norme tecniche

maggio 2013

aggiornate alla Variante 1 (dicembre 2013)

progetto:

ldp [studio]

Stefania Rizzotti

Luca Gentili

con la collaborazione di

Stefano Niccolai

indagini geologico-tecniche:

G H E A
ENGINEERING & CONSULTING S.R.L.
G E A

Luca Pagliazzi

con la collaborazione di Serena Vannetti

consulenza per gli aspetti agronomici:

Monica Coletta

Sindaco: Nazareno Betti

Assessore all'Urbanistica: Alberto Santini

Responsabile del procedimento: Simone Resti

Comune di Pian di Scò



Parte I	DISCIPLINA GENERALE.....	6
Titolo I	Generalità.....	6
	Art. 1 Contenuti ed ambito di applicazione	6
	Art. 2 Finalità	6
	Art. 3 Elaborati costitutivi	6
	Art. 4 Livelli di prescrizione	7
	Art. 5 Dimensionamento e monitoraggio del Regolamento Urbanistico.....	7
	Art. 6 Misure di salvaguardia	9
	Art. 7 Deroghe	10
Titolo II	Parametri urbanistici ed edilizi.....	10
	Art. 8 Rapporto con il Regolamento Edilizio	10
	Art. 9 Superficie Territoriale e Superficie Fondiaria.....	11
	Art. 10 Superficie Utile Lorda.....	11
	Art. 11 Altezza degli edifici	12
	Art. 12 Superficie Coperta e Rapporto di Copertura.....	13
	Art. 13 Superficie permeabile di pertinenza	13
	Art. 14 Volume.....	14
	Art. 15 Sagoma dell'edificio.....	14
	Art. 16 Distanze	14
Titolo III	Zone territoriali omogenee.....	15
	Art. 17 Disposizioni generali	15
	Art. 18 Sottozona B.....	16
	Art. 19 Sottozona D	16
Titolo IV	Interventi.....	16
	Art. 20 Disposizioni generali	16
	Art. 21 Definizioni.....	17
Capo I	Manutenzioni ed integrazioni.....	18
	Art. 22 Manutenzione ordinaria	18
	Art. 23 Manutenzione straordinaria	18
	Art. 24 Demolizione	18
	Art. 25 Superamento delle barriere architettoniche	19
Capo II	Pertinenze	19
	Art. 26 Sistemazione ed attrezzatura di spazi esterni pertinenziali.....	19
	Art. 27 Altri interventi pertinenziali	19
Capo III	Strutture di natura mobile ed installazioni di manufatti temporanei	20
	Art. 28 Strutture di natura mobile.....	20
	Art. 29 Installazione di manufatti precari e serre temporanee	20
Capo IV	Installazioni ed impianti stabili.....	20
	Art. 30 Occupazioni di suolo per esposizione o deposito	20
	Art. 31 Realizzazione di depositi e di impianti per attività produttive all'aperto.....	21
	Art. 32 Realizzazione di infrastrutture e di impianti	21
	Art. 33 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune	21
Capo V	Risanamento e ristrutturazione	21
	Art. 34 Restauro e risanamento conservativo (rc)	21
	Art. 35 Ricostruzione di edifici diruti	23
	Art. 36 Ristrutturazione edilizia	23
	Art. 37 Ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a)	23
	Art. 38 Ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b).....	24
	Art. 39 Ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c).....	25
	Art. 40 Ristrutturazione edilizia con addizione volumetrica.....	26
	Art. 41 Sostituzione edilizia (so)	26
Capo VI	Trasformazione	26

Art. 42	Ristrutturazione urbanistica	26
Art. 43	Nuova edificazione	26
Titolo V	Attuazione.....	26
Art. 44	Disposizioni generali	26
Art. 45	Piani Attuativi	26
Art. 46	Intervento diretto convenzionato	27
Art. 47	Aree per standard urbanistici	28
Art. 48	Parcheggi privati pertinenziali.....	29
Art. 49	Parcheggi privati per la sosta di relazione	29
Titolo VI	Usi	30
Art. 50	Disposizioni generali	30
Art. 51	Distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	30
Art. 52	Residenza.....	31
Art. 53	Attività industriali ed artigianali	31
Art. 54	Attività commerciali all'ingrosso e depositi	31
Art. 55	Attività commerciali.....	31
Art. 56	Attività turistico-ricettive	31
Art. 57	Attività direzionali	32
Art. 58	Attività di servizio.....	32
Art. 59	Regole e criteri per la progettazione degli spazi per le attività di servizio	33
Art. 60	Attività agricole	34
Art. 61	Infrastrutture per la mobilità.....	34
Titolo VII	Integrità delle risorse e difesa dal rischio	34
Art. 62	Disposizioni generali	34
Art. 63	Valutazione Ambientale Strategica	34
Art. 64	Disciplina dei beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004	35
Capo I	Flora e fauna	35
Art. 65	Filari (formazioni arboree lineari)	35
Art. 66	Siepi e arbusti.....	36
Art. 67	Vegetazione ripariale	36
Art. 68	Aree boscate	36
Art. 69	Disciplina del Sito di Importanza Regionale Pascoli montani e cespuglieti del Pratomagno	36
Capo II	Aria	37
Art. 70	Limitazione e compensazione delle emissioni inquinanti in atmosfera	37
Art. 71	Limitazione e compensazione dei fenomeni di innalzamento della temperatura e aridità dell'aria.....	37
Art. 72	Limitazione e compensazione dell'inquinamento acustico	37
Art. 73	Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento elettromagnetico.....	37
Art. 74	Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento luminoso	37
Art. 75	Impianti alimentati da fonti rinnovabili.....	38
Art. 76	Localizzazione di industrie a rischio o insalubri.....	39
Capo III	Acqua.....	39
Art. 77	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	39
Art. 78	Regimazione delle acque superficiali.....	40
Art. 79	Canalizzazione agricole (rete scolante).....	40
Art. 80	Casse di espansione	40
Art. 81	Attraversamento dei corsi d'acqua in elevazione	41
Art. 82	Rilevati delle infrastrutture viarie	41
Art. 83	Pozzi	41
Art. 84	Acquiferi vulnerabili.....	41
Art. 85	Acque reflue e depurazione	42
Art. 86	Risparmio idrico e razionalizzazione dei consumi.....	42
Capo IV	Suolo e sottosuolo	42

Art. 87 Impermeabilizzazione del suolo.....	42
Art. 88 Sbancamenti, scavi e rinterrì	43
Art. 89 Costruzioni interrato.....	43
Art. 90 Reti tecnologiche sotterranee.....	44
Capo V Fattibilità.....	44
Art. 91 Condizioni di fattibilità	44
Parte II DISCIPLINA LOCALE – GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....	45
Titolo VIII Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali	45
Art. 92 Disposizioni generali	45
Capo I Luoghi centrali (L).....	45
Art. 93 Generalità.....	45
Art. 94 Criteri e regole per gli spazi di uso pubblico	45
Art. 95 Luoghi centrali delle attrezzature pubbliche (L1)	46
Art. 96 Luoghi centrali con destinazione mista (L2).....	46
Capo II Residenza (R).....	47
Art. 97 Generalità.....	47
Art. 98 Centri principali (R1); criteri e regole per gli spazi di uso pubblico.....	47
Art. 99 Nuclei di matrice antica (R1.1).....	48
Art. 100 Tessuti pianificati a bassa/media densità (R1.2)	49
Art. 101 Tessuti pianificati ad alta densità (R1.3)	50
Art. 102 Insediamenti eterogenei (R1.4).....	50
Art. 103 Aree residenziali miste (R1.5).....	51
Art. 104 Nuclei minori (R2); criteri e regole per gli spazi di uso pubblico.....	52
Art. 105 Nuclei minori dell'alta collina (R2.1)	53
Art. 106 Nuclei minori del fondovalle (R2.2).....	53
Capo III Produzione (P)	54
Art. 107 Generalità.....	54
Art. 108 Criteri e regole per gli spazi di uso pubblico	55
Art. 109 Insediamenti delle zone produttive (P1).....	55
Art. 110 Il Palagio: area a vocazione agro-industriale (P1.1).....	56
Art. 111 Insediamenti produttivi isolati (P2)	56
Art. 112 La Fornace (P2.1)	56
Art. 113 La Pirotecnica (P2.2).....	56
Art. 114 Insediamenti a carattere misto (P3)	57
Capo IV Mobilità (M)	58
Art. 115 Generalità.....	58
Art. 116 Criteri e regole per gli spazi di uso pubblico	58
Art. 117 Viabilità principale intercomunale (M1).....	59
Art. 118 Viabilità di collegamento interno (M2)	59
Art. 119 Viabilità di collegamento nel centro abitato di Vaggio (M2.1).....	60
Art. 120 Altri itinerari di interesse generale (M3).....	60
Art. 121 Viabilità di interesse storico e paesistico	61
Art. 122 Rete ciclopedonale, percorsi ciclopedonali e piste ciclabili	61
Capo V Ambiente (V).....	62
Art. 123 Generalità.....	62
Art. 124 Criteri e regole per gli spazi di uso pubblico	62
Art. 125 Riserve di naturalità (V1)	63
Art. 126 V1.1 – Poggio alla Regina.....	63
Art. 127 Emergenze geomorfologiche (V2).....	64
Art. 128 V2.1 Poggio Rosso.....	64
Art. 129 Rete principale delle connessioni ecologiche (V3)	65
Art. 130 Fascia di transizione altocollinare (V4)	65

Art. 131 Fascia di transizione dell'altopiano (V5)	66
Art. 132 V5.1 Altopiano orientale	67
Art. 133 Aree coltivate pedecollinari e dei terrazzi alluvionali (V6).....	67
Art. 134 V6.1 Coltivi della bassa collina.....	67
Art. 135 V6.2 Coltivi di Simonti	68
Art. 136 V6.3 Coltivi di fondovalle	68
Titolo IX Interventi nel territorio rurale.....	68
Art. 137 Disposizioni generali	68
Art. 138 Impianti a rete e puntuali.....	69
Art. 139 Viabilità vicinale ed interpoderale.....	69
Art. 140 Sistemazioni delle aree di pertinenza degli edifici.....	70
Capo I Nuove costruzioni rurali.....	71
Art. 141 Disposizioni generali	71
Art. 142 Nuove abitazioni rurali.....	72
Art. 143 Nuovi annessi agricoli (comma 4 e 7 dell'art. 41 della L.R. 1/2005)	72
Art. 144 Nuovi annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni (comma 5 dell'art. 41 della L.R. 1/2005)	73
Art. 145 Nuovi manufatti precari (comma 8 dell'art. 41 della L.R. 1/2005)	75
Art. 146 Nuove costruzioni rurali - articolazione delle zone E	76
Art. 147 Programmi Pluriennali Aziendali di Miglioramento Agricolo Ambientale	79
Art. 148 Interventi di miglioramento agricolo ambientale.....	80
Art. 149 Agricampeggio	80
Capo II Patrimonio edilizio esistente	80
Art. 150 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola.....	80
Art. 151 Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento delle destinazioni d'uso agricole.....	81
Art. 152 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola	82
Art. 153 Demolizione e ricostruzione di volumi accessori privi di valore storico-documentale	83
Titolo X Aree con discipline specifiche	83
Capo I Interventi con discipline specifiche nelle aree urbane	83
Art. 154 Disposizioni generali	83
Art. 155 Aree di Completamento	84
Art. 156 Aree di Riqualificazione	90
Capo II Interventi con discipline specifiche nel territorio rurale.....	91
Art. 157 Disposizioni generali	91
Art. 158 Schede	92
Parte III DISCIPLINA LOCALE - TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO.....	107
Titolo XI Aree di Trasformazione	107
Art. 159 Disposizioni generali	107
Art. 160 Perequazione.....	107
Art. 161 Disposizioni per la qualità e tutela ambientale dei progetti.....	108
Art. 162 Regole grafiche per i progetti.....	108
Art. 163 Area di Trasformazione via G. Marconi, via della Ripa, via dei Macelli (AT2.01).....	110
Art. 164 Area di Trasformazione via del Borricino (AT2.02)	111
Art. 165 Area di Trasformazione via del Palagio, via P. Neruda (AT2.03)	111
Art. 166 Area di Trasformazione via Gandhi, via A. De Gasperi (AT2.04).....	112
Art. 167 Area di Trasformazione via Monamea, via del Palagio (AT2.05)	113
Art. 168 Area di Trasformazione via dell'Asilo, via degli Orti, Strada Provinciale Fiorentina, via di Rantigioni (AT3.01).....	115
Art. 169 Area di Trasformazione località il Casato, Strada Provinciale Fiorentina (AT3.02).....	117
Art. 170 Area di Trasformazione via del Varco, via del Vecchietto, località Commezzano, località Fornacina, via della Castagneta (AT4.01)	118

Art. 171 Area di Trasformazione via Campania (AT4.02)	120
Titolo XII Infrastrutture e beni soggetti a esproprio	121
Art. 172 Aree soggette a vincolo espropriativo	121
Titolo XIII Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche	121
Art. 173 Censimento	121
Art. 174 Obiettivo	122
Art. 175 Tipologia degli interventi	122
Art. 176 Programma e priorità degli interventi	123
Allegati.....	124
Schema di Convenzione per i Piani Attuativi di iniziativa privata	124
Schema di Atto unilaterale d'obbligo per gli interventi diretti convenzionati	132

Parte I DISCIPLINA GENERALE

Titolo I Generalità

Art. 1 Contenuti ed ambito di applicazione

1. Il Regolamento Urbanistico è atto di governo del territorio approvato dal Comune così come definito dall'art. 55 della L.R. n.1 del 3 gennaio 2005 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Ha efficacia sull'intero territorio comunale ed a tempo indeterminato, fatte salve le limitazioni richiamate al successivo comma 5.
3. Esso contiene, secondo le disposizioni dell'art. 55 della L.R. 1/2005, la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, il perimetro dei centri abitati, nonché le salvaguardie, in osservanza degli esiti delle attività di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R. 10/2010 e s.m.i. con il contributo degli indirizzi di sviluppo espressi dalla società locale.
4. Il Regolamento Urbanistico è redatto in conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, cioè al Piano di Indirizzo Territoriale, approvato con D.C.R. n. 72 del 24/07/2007 ed al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, approvato con D.C.P. n. 72 del 16/05/2000. Tiene altresì conto del P.I.T. con valore paesaggistico adottato con D.C.R. n. 32 del 16/06/2009.
5. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi è dimensionata sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi all'approvazione del Regolamento Urbanistico: tali previsioni ed i conseguenti eventuali vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o i progetti esecutivi; per i piani attuativi di iniziativa privata la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

Art. 2 Finalità

1. La finalità generale del Regolamento Urbanistico è mettere in atto gli obiettivi stabiliti dal Piano Strutturale riassunti nei seguenti punti: il miglioramento della qualità delle prestazioni fisiche, sociali e culturali dell'intero territorio, la tutela e la salvaguardia del patrimonio storico e dell'ambiente naturale, la conservazione delle risorse naturali, quale indispensabile presupposto per lo sviluppo sostenibile, nel rispetto dei principi sanciti dalla legge urbanistica regionale.
2. In particolare il Regolamento Urbanistico individua quali obiettivi prioritari la compatibilità ed il risparmio energetico, la limitazione del nuovo consumo di suolo e la riqualificazione del patrimonio esistente, la distribuzione razionale dei servizi sul territorio ed il miglioramento della viabilità e dei collegamenti in genere nel capoluogo e nelle frazioni.
3. A tal fine l'Amministrazione Comunale esercita in modo organico e coordinato le funzioni di programmazione, pianificazione e controllo, assicurando la coerenza degli altri atti di governo del territorio e degli interventi diretti con le presenti norme ed impegnandosi a svolgere e favorire direttamente od indirettamente le azioni indispensabili al raggiungimento delle finalità prescelte.

Art. 3 Elaborati costitutivi

1. Il Regolamento Urbanistico del Comune di Pian di Scò è costituito dai seguenti gruppi di documenti:
 - a) Progetto
 - b) Fattibilità
 - c) Valutazione
2. Gli elaborati di Progetto sono:
 - Relazione
 - Norme Tecniche di Attuazione
 - Tavole:
 - PR.0 Sintesi del progetto (scala 1:10.000)
 - PR.1 ÷ 4 Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: le aree urbane (scala 1:2.000, 4 tavole)
 - PR.5 ÷ 6 Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: il territorio rurale (scala 1:5.000, 2 tavole)

3. Gli elaborati di Fattibilità degli interventi sono:
 - Relazione
 - Schede di fattibilità
 - Tavole:
 - FG1 ÷ 4 Carta della Fattibilità in relazione agli aspetti geologici (scala 1:2.000, 4 tavole)
 - FII ÷ 4 Carta della Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici (scala 1:2.000, 4 tavole)
 - FS1 ÷ 4 Carta della Fattibilità in relazione agli aspetti sismici (scala 1:2.000, 4 tavole)
4. Gli elaborati di Valutazione sono:
 - Valutazione Ambientale Strategica: Rapporto Ambientale; Sintesi non tecnica.
5. Documentazione conoscitiva allegata:
 - Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano redatto per il Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche, Quadro conoscitivo:
 - Relazione;
 - Schede di rilievo: edifici ed attrezzature di uso pubblico, spazi urbani, strade urbane; Schede da questionari: strutture aperte al pubblico;
 - Tavole: Fruibilità da parte di tutti in autonomia (scala 1:4.000, 4 tavole);
 - Elaborati di aggiornamento del Piano Strutturale relativamente alle indagini geologiche:
 - Relazione;
 - Relazione illustrativa della Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica;
 - Dati di base;
 - Tavole:
 - 3G.1 ÷ 4 Carta geologico-tecnica (scala 1:2.000, 4 tavole)
 - 4.0 Carta delle indagini (scala 1:10.000)
 - 4.1 ÷ 4 Carta delle frequenze fondamentali dei depositi (scala 1:2.000, 4 tavole)
 - 7.1 ÷ 4 Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (scala 1:2.000, 4 tavole)
 - 11.0 Carta delle aree a pericolosità geologica (scala 1:10.000)
 - 11.1 ÷ 4 Carta delle aree a pericolosità geologica (scala 1:2.000, 4 tavole)
 - 13.1 ÷ 4 Carta delle aree a pericolosità sismica (scala 1:2.000, 4 tavole).

Art. 4 Livelli di prescrizione

1. Le norme e prescrizioni del Regolamento Urbanistico sono rivolte sia a soggetti pubblici che a soggetti privati ed agiscono sull'intero territorio comunale a due livelli:
 - a livello generale, definendo i criteri per la salvaguardia delle risorse naturali e la difesa dal rischio (flora e fauna, aria, acqua, suolo e sottosuolo);
 - a livello specifico, definendo gli usi del suolo, i principi insediativi e le modalità di intervento e di attuazione, indicando cioè il complesso delle funzioni previste ed ammesse in ogni singola parte del territorio, le modalità per il recupero del patrimonio edilizio esistente e per gli interventi di trasformazione e le condizioni di fattibilità.
2. Le norme contenute nella Parte II corrispondono alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti di cui al comma 1 lettera a) dell'art. 55 della L.R. 1/2005.
3. Le norme contenute nella Parte III corrispondono alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi di cui al comma 1 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 1/2005.

Art. 5 Dimensionamento e monitoraggio del Regolamento Urbanistico

1. I valori massimi ammissibili per gli interventi sono definiti in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale e tenendo conto degli interventi realizzati precedentemente all'adozione del Regolamento Urbanistico. Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico, stabilito sulla base del quadro previsionale strategico quinquennale, è articolato secondo le seguenti tabelle, riferite alle singole Unità Territoriali Organiche Elementari ed all'intero territorio comunale:

U.T.O.E. 1 Montagna													
dimensionamento	Piano Strutturale			interventi realizzati prima dell'adozione del R.U.			Regolamento Urbanistico				residuo		
quantità in progetto	cambio d'uso (territorio rurale) recupero	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)	totale	cambio d'uso (territorio rurale)	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica	totale	cambio d'uso (territorio rurale)	aree di completamento e di riqualificazione	aree di trasformazione	totale	cambio d'uso (territorio rurale) recupero	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)	totale
residenza (mq. SUL)	5.000	0	5.000	0	0	0	5.000	0	0	5.000	0	0	0
industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. SUL)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
attività ricettive (posti letto)	50	0	50	0	0	0	50	0	0	50	0	0	0

U.T.O.E. 2 Pian di Scò													
dimensionamento	Piano Strutturale			interventi realizzati prima dell'adozione del R.U.			Regolamento Urbanistico				residuo		
quantità in progetto	cambio d'uso (territorio rurale) recupero	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)	totale	cambio d'uso (territorio rurale)	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica	totale	cambio d'uso (territorio rurale)	aree di completamento e di riqualificazione	aree di trasformazione	totale	cambio d'uso (territorio rurale) recupero	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)	totale
residenza (mq. SUL)	4.000	27.400	31.400	133	1.992	2.125	3.867	3.150	9.940	16.957	0	12.318	12.318
industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. SUL)	0	30.000	30.000	0	0	0	0	9.950	0	9.950	0	20.050	20.050
attività ricettive (posti letto)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

U.T.O.E. 3 Faella													
dimensionamento	Piano Strutturale			interventi realizzati prima dell'adozione del R.U.			Regolamento Urbanistico				residuo		
quantità in progetto	cambio d'uso (territorio rurale) recupero	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)	totale	cambio d'uso (territorio rurale)	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica	totale	cambio d'uso (territorio rurale)	aree di completamento e di riqualificazione	aree di trasformazione	totale	cambio d'uso (territorio rurale) recupero	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)	totale
residenza (mq. SUL)	3.500	21.600	25.100	0	291	291	3.500	1.730	9.350	14.580	0	10.229	10.229
industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. SUL)	0	16.000	16.000	0	4.760	4.760	0	2.765	740	3.505	0	7.735	7.735
attività ricettive (posti letto)	30	0	30	0	0	0	30	0	0	30	0	0	0

U.T.O.E. 4 Vaggio													
dimensionamento	Piano Strutturale			interventi realizzati prima dell'adozione del R.U.			Regolamento Urbanistico				residuo		
quantità in progetto	cambio d'uso (territorio rurale) recupero	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)	totale	cambio d'uso (territorio rurale)	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica	totale	cambio d'uso (territorio rurale)	aree di completamento e di riqualificazione	aree di trasformazione	totale	cambio d'uso (territorio rurale) recupero	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)	totale
residenza (mq. SUL)	1.000	7.900	8.900	0	0	0	1.000	110	7.790	8.900	0	0	0
industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. SUL)	0	1.000	1.000	0	0	0	0	0	0	0	0	1.000	1.000
attività ricettive (posti letto)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

U.T.O.E. 5 Matassino, Ontaneto, Montalpero													
dimensionamento	Piano Strutturale			interventi realizzati prima dell'adozione del R.U.			Regolamento Urbanistico				residuo		
quantità in progetto	cambio d'uso (territorio rurale) recupero	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)	totale	cambio d'uso (territorio rurale)	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica	totale	cambio d'uso (territorio rurale)	aree di completamento e di riqualificazione	aree di trasformazione	totale	cambio d'uso (territorio rurale) recupero	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)	totale
residenza (mq. SUL)	1.200	4.900	6.100	0	0	0	1.200	480	0	1.680	0	4.420	4.420
industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. SUL)	0	1.500	1.500	0	0	0	0	510	0	510	0	990	990
attività ricettive (posti letto)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

intero territorio comunale													
dimensionamento	Piano Strutturale			interventi realizzati prima dell'adozione del R.U.			Regolamento Urbanistico				residuo		
quantità in progetto	cambio d'uso (territorio rurale) recupero	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)	totale	cambio d'uso (territorio rurale)	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica	totale	cambio d'uso (territorio rurale)	aree di completamento e di riqualificazione	aree di trasformazione	totale	cambio d'uso (territorio rurale) recupero	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)	totale
residenza (mq. SUL)	14.700	61.800	76.500	133	2.283	2.416	14.567	5.470	27.080	47.117	0	26.967	26.967
industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. SUL)	0	48.500	48.500	0	4.760	4.760	0	13.225	740	13.965	0	29.775	29.775
attività ricettive (posti letto)	80	0	80	0	0	0	80	0	0	80	0	0	0

Il dimensionamento per la residenza comprende:

- nelle aree urbane (aree interne al perimetro dei centri abitati o comprese in Aree di Trasformazione) appartenenti ai Sistemi della Residenza e dei Luoghi centrali, eventuali destinazioni integrative e connesse ad essa, quali esercizi commerciali di vicinato, uffici privati e studi professionali ed artigianato di servizio o artistico se compatibile con la residenza;
- nel territorio rurale, sempreché attraverso interventi di recupero con cambio d'uso, eventuali destinazioni compatibili, quali attività di somministrazione di alimenti e bevande, uffici privati e studi professionali ed artigianato di servizio o artistico.

Il dimensionamento per le attività ricettive non comprende l'agriturismo e le strutture extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione. Il parametro dei posti letto si intende comprensivo dei servizi integrativi aggiuntivi e dei servizi interni necessari alla gestione.

Non sono considerati nel dimensionamento gli incrementi del carico urbanistico derivanti da interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia con addizione volumetrica, sostituzione edilizia e frazionamento delle unità immobiliari e, per le aree urbane, da mutamento di destinazione d'uso.

2. L'Amministrazione Comunale dovrà attivare il monitoraggio dell'attuazione degli interventi, in modo da verificare il rispetto del dimensionamento prescritto; dovrà pertanto essere redatto annualmente un rapporto di sintesi degli esiti del monitoraggio sulla base del quale sarà possibile eventualmente ricalibrare alcuni elementi.

Alla scadenza del quinquennio il rapporto conclusivo sarà parte integrante, insieme con la relazione sul monitoraggio degli effetti prevista dall'articolo 13 della L.R. 1/2005, della revisione del Regolamento Urbanistico; tale documentazione dovrà dare altresì conto delle attività di monitoraggio previste dalla Valutazione Ambientale Strategica, secondo quanto indicato nel Rapporto Ambientale.

Art. 6 Misure di salvaguardia

1. Ai sensi dell'art. 61 della L.R. 1/2005 fino all'efficacia del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire, sulle richieste di permesso di costruire oppure di attestazione di conformità in sanatoria e sugli strumenti urbanistici attuativi (Piani Attuativi, Progetti Unitari d'Attuazione, Programmi Aziendali

Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale, Piani Complessi di Intervento e Piani Unitari di Intervento) quando siano in contrasto con il presente Regolamento Urbanistico.

2. Sono fatte salve le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente non in contrasto con le presenti norme.
3. Sono inoltre fatti salvi gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata approvati e, ove sia prevista la sottoscrizione di convenzione (o atto d'obbligo), convenzionati alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico.
4. Eventuali varianti a tali strumenti urbanistici sono invece subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del Regolamento Urbanistico ed in particolare alla verifica degli standard urbanistici previsti all'art. 45 delle presenti Norme; non sono ammesse varianti che comportino un incremento delle volumetrie interessate dai piani attuativi.
5. Decorso il termine fissato contestualmente all'atto di approvazione per l'attuazione di tali strumenti urbanistici attuativi, vale quanto previsto dal Regolamento Urbanistico.
6. Restano infine esclusi dalle misure di salvaguardia i permessi di costruire già rilasciati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, così come le variazioni essenziali ai permessi di costruire relativi ad edifici in corso di costruzione per cui sia stato dato formale inizio dei lavori alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico e, nel caso di opere pubbliche, le varianti migliorative cioè per modifiche finalizzate al miglioramento dell'opera ed alla sua funzionalità, nonché le domande di permesso di costruire che abbiano acquisito parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che i permessi di costruire siano rilasciati e quindi concluso il relativo procedimento entro 90 giorni dal ricevimento di apposita comunicazione dell'Ufficio competente, prodotta in esecuzione della presente misura.
7. Sono sempre ammessi, purché nel rispetto delle norme per l'integrità delle risorse e la difesa dal rischio (Titolo VII delle presenti Norme):
 - gli interventi di pubblica utilità o di pubblico interesse proposti da Enti pubblici istituzionalmente competenti, purché ne venga assicurato il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, nel rispetto di quanto contenuto nello Statuto dei luoghi del Piano Strutturale;
 - gli interventi di bonifica e riqualificazione relativi ad aree in condizioni di degrado fisico ed ambientale;
 - gli interventi di manutenzione della rete dei fossi atti a ridurre il rischio idraulico e gli interventi di prevenzione e soccorso in caso di emergenza per eventi naturali eccezionali;
 - gli interventi di adeguamento, miglioramento e rettifica delle infrastrutture viarie che non comportino modifiche sostanziali dei tracciati e non diano luogo ad alterazioni ambientali e paesaggistiche, nel rispetto di quanto contenuto nello Statuto dei luoghi del Piano Strutturale.
8. Tutti gli interventi dovranno comunque contribuire ad innalzare la qualità degli insediamenti e del territorio rurale ed alla tutela delle risorse del territorio attraverso:
 - un corretto rapporto con la struttura del tessuto urbano e con il patrimonio edilizio esistente,
 - il raccordo con i caratteri del paesaggio agrario e naturale,
 - un orientamento che favorisca l'ottimizzazione delle caratteristiche climatiche del luogo al fine del risparmio energetico,
 - la fruibilità degli spazi pubblici e collettivi,
 - la progettazione del verde e dei collegamenti pedonali.

Art. 7 Deroghe

1. Le prescrizioni contenute in tutti i documenti costitutivi del Regolamento Urbanistico, Tavole e Norme Tecniche di Attuazione, non ammettono deroghe, ad eccezione di quelle previste dalla legislazione urbanistica sovraordinata.

Titolo II Parametri urbanistici ed edilizi

Art. 8 Rapporto con il Regolamento Edilizio

1. Entro sei mesi dall'adozione del Regolamento Urbanistico l'Amministrazione deve provvedere all'adeguamento alle Norme del Regolamento Urbanistico del Regolamento Edilizio che, ai sensi dell'art. 64 della L.R. 1/2005, detta norme in materia di modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene, sicurezza e vigilanza.
2. In caso di contrasto, di difformità definitorie e di deroghe, le Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio.

Art. 9 Superficie Territoriale e Superficie Fondiaria

1. La Superficie Territoriale (ST) è la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, ovvero delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione, comprensiva di tutte le superfici fondiarie (SF) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici, ancorché già esistenti.
2. La Superficie Fondiaria (SF) è la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata ai fini edificatori privati, comprendente gli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.

Art. 10 Superficie Utile Lorda

1. La Superficie Utile Lorda (SUL) è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, compresi:
 - gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
 - le scale, siano esse condominiali o ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, computate come superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi, ed i vani ascensore;
 - i ballatoi, gli androni di ingresso, i lavatoi comuni e gli altri locali e spazi di servizio condominiali o di uso comune;
 - le logge ed i porticati non condominiali o di uso pubblico;
 - i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5, ed altri piani o locali sottotetto, nonché i soppalchi, per le porzioni aventi altezza interna netta superiore a ml. 2,40, ancorché non delimitate da muri.Sono esclusi:
 - i piani o locali sottotetto, nonché i soppalchi, per le porzioni aventi altezza interna netta non superiore a ml. 2,40, ancorché non delimitate da muri;
 - i balconi, nei limiti del 5% della SUL complessiva dell'unità immobiliare di riferimento;
 - le terrazze prive di copertura;
 - i porticati condominiali o di uso pubblico;
 - le tettoie libere su tutti i lati o poste in aderenza ad altri fabbricati e conseguentemente chiuse esclusivamente sui lati in comune con altri edifici, nei limiti del 10% della SUL complessiva dell'edificio di riferimento e, se giustapposti al fabbricato principale, fino ad una profondità massima di ml. 2,00; esse corrispondono a manufatti in materiali diversi dalla muratura, sorretti da pilastri o altri elementi puntiformi, autonomi e distinti dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico e strutturale e sono adibite alla fruizione protetta di spazi pertinenziali;
 - le pensiline o altri elementi a sbalzo, fino ad un aggetto massimo di ml. 1,50, nei limiti del 5% della SUL complessiva dell'edificio di riferimento;
 - le coperture retrattili, ove mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci, in caso di destinazione produttiva o commerciale degli immobili;
 - le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrate ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta non superiore a ml. 2,40;
 - le autorimesse private, singole o collettive, ricadenti in aree diverse da quelle indicate al precedente punto, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna esistente, purché con altezza interna netta non superiore a ml. 2,40, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone, e comunque entro i limiti delle dotazioni minime di parcheggi pertinenziali richieste dalle norme;
 - le autorimesse private, per la destinazione d'uso commerciale, che costituiscono dotazione di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
 - le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
 - le cantine ed in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta non superiore a 2,40 ml. e quando compresi entro la proiezione della Superficie Coperta

del fabbricato ovvero, nelle aree urbane, anche eccedenti fino al 30% rispetto alla Superficie Coperta del fabbricato;

- i locali non abitabili o non agibili ed i locali non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta non superiore a 2,40 ml., se prevalentemente interrati cioè se almeno il 70% delle pareti perimetrali si trova ad una quota inferiore o uguale a quella media del terreno circostante nello stato di sistemazione preesistente;

- 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 se con superficie interna non superiore a 12 mq.;

- le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;

- gli spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio quali cortili, chiostrine e simili;

- intercapedini, cavedi e simili;

- manufatti di servizio ed accessori, di norma di piccole dimensioni, equiparabili ai manufatti a supporto delle pertinenze degli edifici di cui ai comma 3 e 4 dell'art. 26 ed al comma 5 dell'art. 27 delle presenti Norme, dove non sia prevista la permanenza continuativa di persone e che non presentino le caratteristiche idonee all'abitabilità né abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo (ad esempio legnaie, ripostigli per attrezzi, ricoveri per animali domestici o da cortile, forni e barbecue, gazebo, pergolati);

- attrezzature sportive private di pertinenza degli edifici (piscine, campi da tennis, ecc.), inclusi i volumi tecnici purché interrati e con Superficie Coperta non superiore a 12 mq. ed altezza interna non superiore a 2,40 ml.

2. Ai fini di incentivare l'edilizia sostenibile ed in particolare le prestazioni energetiche degli edifici, sono altresì esclusi dal computo della SUL:

- lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente 0,30 ml.;

- i sistemi bioclimatici (pareti ventilate, rivestimenti a cappotto, ecc.), nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici 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 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 solare su tutta la stagione di riscaldamento.

A tali fini il Comune applicherà inoltre incentivi economici per gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente mediante la riduzione dei contributi concessori in misura crescente a seconda delle prestazioni raggiunte, con le modalità che saranno definite dal Regolamento Edilizio.

Art. 11 Altezza degli edifici

1. L'Altezza degli edifici è definita dal numero massimo di piani fuori terra; il prodotto del numero di piani prescritto per l'altezza dell'interpiano rappresenta il limite massimo di altezza espresso in metri lineari: entro questa altezza i differenti piani potranno avere altezze differenti.

L'altezza dell'interpiano è la distanza tra le quote di calpestio dei piani di un edificio; per l'ultimo piano essa è riferita all'estradosso del solaio di copertura nel caso di solaio orizzontale, ovvero a quella media, sempre riferita all'estradosso, in caso di falde inclinate. E' escluso il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un

ottimale isolamento termico e acustico, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

2. Nel caso di terreni in pendenza o con quote differenti il numero massimo di piani fuori terra si intende relativo al fronte a valle, salvo ove diversamente specificato.
3. Nel computo del numero dei piani sono compresi gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, nonché i piani sottotetto (con esclusione di quelli con altezza media interna non superiore a 1,50 ml.), i piani ammezzati, mentre sono esclusi i piani totalmente interrati; i piani seminterrati sono computati ove abitabili o agibili, con esclusione dei locali non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta non superiore a 2,40 ml., se prevalentemente interrati cioè se almeno il 70% delle pareti perimetrali si trova ad una quota inferiore o uguale a quella media del terreno circostante nello stato di sistemazione preesistente.
4. Si intende fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale o in almeno nel 70% di essi, ad una quota uguale o superiore a quella media del terreno circostante nello stato di sistemazione preesistente.
Si intende interrato il piano di un edificio il cui soffitto, misurato all'intradosso del solaio di copertura, si trovi in ogni suo punto perimetrale o almeno nel 70% di essi ad una quota inferiore o uguale a quella media del terreno circostante nello stato di sistemazione preesistente.
5. L'altezza interpiano convenzionale massima di riferimento, pari alla distanza tra le quote di calpestio dei livelli di un edificio, è stabilita in 4,50 ml. per il piano terra e in 3,50 ml. per i piani superiori.
6. Per edifici destinati ad attività industriali ed artigianali o attività commerciali all'ingrosso e depositi l'altezza interpiano convenzionale massima di riferimento è stabilita in 7,00 ml. nel caso di un solo piano; in tal caso si potrà comunque prevedere la realizzazione di una parte a due livelli entro l'altezza massima di 7,00 ml., al fine di destinare un piano a servizi funzionali all'esercizio dell'attività.
In caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte od altre attrezzature strettamente legate alla produzione oppure per i mezzi impiegati nell'attività e solo per quelle parti dell'edificio che ospitano l'attrezzatura oppure i mezzi impiegati nell'attività, l'altezza interpiano massima è elevata a 9,00 ml.
7. Per gli edifici e manufatti destinati ad attività di servizio di uso pubblico e di iniziativa pubblica non è stabilita un'altezza interpiano massima di riferimento, considerando pertanto libera l'altezza limite, in considerazione delle attività speciali che possono esservi ospitate.
8. Per i manufatti pertinenziali, accessori e di servizio e per gli annessi minori destinati ad attività agricole, costituiti da strutture ad un solo livello, l'altezza è misurata in gronda ed espressa in metri lineari ed è specificamente stabilita in relazione alle specifiche destinazioni e tipologie.

Art. 12 Superficie Coperta e Rapporto di Copertura

1. La Superficie Coperta (SC) è la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra o seminterrate e delimitate dalle superfici esterne delle murature e/o strutture perimetrali, aperte o chiuse, comunque dotate di copertura impermeabile.
Sono compresi i balconi, le pensiline e altre analoghe strutture a sbalzo per una profondità superiore a 1,50 ml., le tettoie, i porticati, le logge, le scale esterne, i collegamenti in quota tra corpi di fabbrica separati (passerelle, ballatoi, ecc.) ed i cavedi.
Sono compresi inoltre i manufatti di servizio pertinenziali di cui all'art. 26 delle presenti Norme se dotati di copertura impermeabile.
Sono esclusi i balconi, le pensiline e altre analoghe strutture a sbalzo per una profondità non superiore a 1,50 ml., le coperture retrattili, ove mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci.
2. Il Rapporto di Copertura (RC) è il rapporto tra la Superficie Coperta e la Superficie Fondiaria.

Art. 13 Superficie permeabile di pertinenza

1. La Superficie permeabile di pertinenza è la porzione di Superficie Fondiaria non impegnata da costruzioni fuori terra o interrate che consente l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche.
2. Sono considerate permeabili le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate ad elementi forati posate su massicciata, sabbia o terra, che non presentino negli strati sottostanti massetti in calcestruzzo.

Art. 14 Volume

1. Il Volume (V) si ottiene moltiplicando la SUL complessiva dei singoli livelli per l'altezza interpiano, cioè la distanza tra le quote di calpestio dei piani; nel caso dell'ultimo piano l'altezza è misurata dalla quota di calpestio all'estradosso dell'ultimo solaio (se l'ultimo solaio è inclinato, l'altezza deve essere calcolata come media).
2. E' escluso dal Volume il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme vigenti.

Art. 15 Sagoma dell'edificio

1. Ai fini delle presenti Norme, la sagoma dell'edificio è rappresentata dalla figura solida di involuppo, escluse eventuali porzioni interrato, delimitata da:
 - i piani orizzontali, inclinati o comunque configurati dell'estradosso della copertura
 - i piani verticali corrispondenti alle pareti esterne delle murature perimetrali
 - i piani orizzontali o inclinati corrispondenti alla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio.
2. Non concorrono alla determinazione della sagoma:
 - le porzioni completamente interrate della costruzione (relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio non rilevano eventuali scale esterne o rampe di accesso ai locali interrati)
 - le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati, se scoperte
 - i balconi, le pensiline e altre analoghe strutture a sbalzo - nei limiti di esclusione dal computo della SUL come definiti all'art. 10 delle presenti norme -, gli sporti di gronda e gli aggetti ornamentali in genere
 - le scale di sicurezza
 - i volumi tecnici se posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo qualora non totalmente integrati con il Volume
 - le terrazze a tasca.
3. Ai fini di incentivare l'edilizia sostenibile ed in particolare le prestazioni energetiche degli edifici, non rilevano altresì ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio:
 - lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente 0,30 ml.
 - i sistemi bioclimatici (pareti ventilate, rivestimenti a cappotto, ecc.), nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme vigenti
 - il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme vigenti.
4. Non costituiscono variazione di sagoma le modifiche che rientrano nelle tolleranze di costruzione.

Art. 16 Distanze

1. Distanze minime tra fabbricati
Per distanza tra fabbricati si intende la misura intercorrente fra il punto più avanzato delle pareti di entrambi gli edifici, compresi i corpi aggettanti di ogni genere, con esclusione di pensiline, gronde e simili.
Per le distanze minime tra i fabbricati si rinvia integralmente alle disposizioni dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968.
Non sono considerate "pareti finestrate" le pareti con sole "luci", come definite dal Codice Civile.
E' sempre consentita l'edificazione a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà, con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art. 874 del Codice Civile o con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 del Codice Civile anche oltre la sua altezza, purché il proprietario confinante partecipi al procedimento di formazione del titolo abilitativo edilizio.
Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale, le distanze tra edifici legittimi esistenti.
2. Distanze minime dei fabbricati dai confini
Per distanza dai confini si intende la misura intercorrente fra le pareti del fabbricato, compresi i corpi aggettanti di ogni genere, con esclusione di pensiline, gronde e simili, ed il confine del lotto di pertinenza, ortogonalmente a quest'ultimo.
Negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia è prescritto, a tutela di un equilibrato assetto degli insediamenti, il rispetto della distanza minima di 5,00 ml. dai confini del lotto di pertinenza.

E' consentita la costruzione sul confine del lotto di pertinenza in aderenza ad un edificio esistente, oppure attraverso una progettazione unitaria che preveda la costruzione sul confine anche nel lotto attiguo, ove quest'ultimo sia edificabile.

E' inoltre ammessa in caso di ampliamento degli edifici esistenti e di esplicito accordo tra i proprietari confinanti, la costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta, a condizione che l'altro proprietario si impegni ad arretrare l'eventuale edificio prevedibile a distanza tale da assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici; in tal caso l'accordo tra i due confinanti sarà condizione essenziale per l'approvazione del progetto e dovrà risultare da specifico accordo o da un apposito elaborato sottoscritto da entrambi i proprietari ed allegato al progetto a farne parte integrante e sostanziale.

3. Distanze minime dalle strade

Le distanze minime dalla strada che le costruzioni dovranno rispettare – con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti – sono le seguenti:

- su strade di larghezza inferiore a 7,00 ml., distanza pari a 5,00 ml.
- su strade di larghezza compresa tra 7,00 e 15,00 ml., distanza pari a 7,50 ml.
- su strade di larghezza superiore a 15 ml., distanza pari a 10,00 ml.

La strada si intende comprensiva, oltre che delle corsie di marcia, di eventuali marciapiedi, piste ciclabili e percorsi ciclopedonali, parcheggi lungo strada.

Le costruzioni dovranno rispettare una distanza minima di 5,00 ml. dai parcheggi di urbanizzazione primaria.

Qualora le distanze tra fabbricati risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche oppure nel caso in cui l'intervento edilizio serva a completare una schiera esistente o comunque al fine di rispettare l'allineamento con i fronti vicini, ove l'allineamento sia riconosciuto quale elemento caratterizzante il tessuto esistente.

Titolo III Zone territoriali omogenee

Art. 17 Disposizioni generali

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, nelle Tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione le Zone territoriali omogenee sono individuate attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla della zona è posizionata in basso a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), così come definite all'art. 2 del citato D.M.:
 - Zone A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
 - Zone B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.;
 - Zone C: le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alle precedenti zone B;
 - Zone D: le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati;
 - Zone E: le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C e ad essi assimilabili;
 - Zone F: le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.
2. Ai fini della verifica dei parametri urbanistici negli interventi edilizi che interessano gli insediamenti esistenti le Zone territoriali omogenee B e D sono articolate in sottozone, come riportato ai successivi articoli.

Art. 18 Sottozone B

1. Ai fini della verifica dei parametri urbanistici in relazione alle specifiche caratteristiche dei differenti contesti e tessuti urbanizzati sono individuate le seguenti sottozone B:

B1	Altezza massima: 2 piani	Rapporto di Copertura: 0,20
B2	Altezza massima: 2 piani	Rapporto di Copertura: 0,30
B3	Altezza massima: 2 piani	Rapporto di Copertura: 0,40
B4	Altezza massima: 3 piani	Rapporto di Copertura: 0,30.

Art. 19 Sottozone D

1. Ai fini della verifica dei parametri urbanistici in relazione alle specifiche caratteristiche dei differenti contesti e tessuti urbanizzati sono individuate le seguenti sottozone D:

D1	Altezza massima: 1 piano	Rapporto di Copertura: 0,40
D2	Altezza massima: 1 piano	Rapporto di Copertura: 0,50.

Titolo IV Interventi

Art. 20 Disposizioni generali

1. Ai fini dell'attuazione delle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico la disciplina di cui agli artt. 78, 79 e 80 della L.R. 1/2005 è integrata con le disposizioni di cui al presente Titolo, articolato in Capi secondo raggruppamenti che evidenziano la caratterizzazione prevalente delle categorie di intervento.

2. Per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti appartenenti alle aree urbane le Tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione riportano gli interventi ammessi attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla dell'intervento è posizionata in basso a destra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), con riferimento allo specifico ambito di appartenenza ed all'eventuale pregio o valore storico-documentale. Gli interventi di completamento e riqualificazione e quelli di trasformazione sono individuati da apposita perimetrazione e sigla (di colore rosso) che rinvia alla specifica disciplina contenuta rispettivamente al Capo I del Titolo X e nella Parte III delle presenti Norme.

Nel caso di pertinenze di edifici e manufatti destinati ad attività di servizio di proprietà pubblica, sempreché essi siano privi di particolare pregio o di valore storico-testimoniale, qualora non sia riportata alcuna sigla corrispondente ad un intervento, si intendono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle attività svolte, ivi compresa la realizzazione di manufatti ad un solo livello, costruiti in legno o altro materiale leggero (ad esempio gazebo con copertura impermeabile, tettoie), qualificabili come elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, che dovranno rispettare una distanza minima di 1,50 ml. dai confini, fatta salva la possibilità di posizionamento sul confine, in aderenza a pareti non finestrate o previo assenso della proprietà finitima.

Per tutti gli interventi su edifici di proprietà pubblica è prescritta la certificazione energetica CasaClima classe A.

3. Per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti appartenenti al territorio rurale le Tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione riportano attraverso perimetrazione e sigla (di colore viola) il riferimento alla specifica scheda, contenuta al Capo II del Titolo X, nella quale sono individuati gli interventi ammessi, in particolare per quanto attiene al pregio oppure al valore storico-documentale.

Qualora non sia riportata alcuna sigla corrispondente ad un intervento, si intendono ammessi tutti gli interventi definiti al Capo II del Titolo IX e riferiti al patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, secondo la destinazione d'uso esistente.

4. Per tutti gli edifici, complessi o spazi aperti sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria e, con le precisazioni e limitazioni definite ai successivi articoli, gli interventi di demolizione e di superamento delle barriere architettoniche.

5. Gli interventi di sistemazione ed attrezzatura di spazi esterni pertinenziali di cui ai comma 1 e 2 dell'art. 26 sono sempre ammessi, salvo specifiche disposizioni più restrittive stabilite dalle presenti Norme; nel caso di edifici o complessi per i quali è indicato l'intervento di restauro e risanamento conservativo tali interventi saranno consentiti qualora sia garantita la tutela degli elementi di pregio e degli elementi caratterizzanti, evitando in particolare l'impiego di materiali e tecniche non coerenti al contesto.

La realizzazione di autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati è consentita nel rispetto delle disposizioni riportate al comma 3 dell'art. 27 e delle

eventuali ulteriori specifiche e limitazioni definite in riferimento a Sistemi ed ambiti funzionali.

L'ammissibilità degli altri interventi riguardanti pertinenze ed installazioni ed impianti temporanei o stabili è disciplinata nella Parte II, in riferimento a Sistemi ed ambiti funzionali, ed al Titolo VII, in riferimento all'integrità delle risorse ed alla difesa dal rischio.

Gli interventi pertinenziali di cui all'art. 27 delle presenti norme sono comunque esclusi nel caso di edifici o complessi per i quali è indicato l'intervento di restauro e risanamento conservativo.

6. La compatibilità tra gli interventi nel gruppo del risanamento e ristrutturazione è così stabilita:
 - il restauro e risanamento conservativo, così come la ricostruzione di edifici diruti, non è compatibile con altri interventi;
 - la ristrutturazione edilizia limitata di tipo a è compatibile con il restauro e risanamento conservativo;
 - la ristrutturazione edilizia limitata di tipo b è compatibile con il restauro e risanamento conservativo e con la ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a);
 - la ristrutturazione edilizia di tipo c è compatibile con il restauro e risanamento conservativo e con la ristrutturazione edilizia limitata di tipo a oppure b (ri-a, ri-b);
 - la ristrutturazione edilizia con addizione volumetrica è compatibile con il restauro e risanamento conservativo e con ogni tipo di ristrutturazione edilizia, fatto salvo quanto precisato al comma 1 dell'art. 40 delle presenti norme;
 - la sostituzione edilizia è compatibile con il restauro e risanamento conservativo e con ogni tipo di ristrutturazione edilizia, anche con addizione volumetrica.
7. Gli interventi di suddivisione negli edifici residenziali non dovranno comportare la realizzazione di unità immobiliari con SUL inferiore a 70 mq. nelle aree urbane e 80 mq. nel territorio rurale. Quando la SUL dell'unità immobiliare da suddividere sia inferiore rispettivamente a 140 mq. o 160 mq. o comunque si dimostri impossibile rispettare il limite minimo per tutte le unità frazionate, è ammessa l'individuazione di una sola unità immobiliare di superficie inferiore al minimo.
8. Gli interventi comportano incremento di carico urbanistico nei seguenti casi:
 - quando determinano aumento di SUL;
 - quando determinano aumento del numero di unità immobiliari;
 - quando si ha mutamento delle destinazioni d'uso dove le dotazioni minime di standard urbanistici richieste per la destinazione finale siano superiori a quelle per la destinazione in atto e sempre dove la destinazione finale sia residenziale.

Art. 21 Definizioni

1. Elementi costitutivi degli edifici

a) Sono elementi strutturali:

- le strutture di fondazione;
- le strutture verticali continue e puntiformi;
- le strutture orizzontali piane quali solai, terrazzi e balconi;
- le strutture voltate;
- le strutture di collegamento verticale: scale, ascensori e montacarichi;
- le strutture di copertura di qualsiasi tipo;
- i porticati e le logge;
- gli elementi di presidio statico, catene, speroni, ecc.

b) Sono elementi complementari interni:

- le pareti non portanti;
- le controsoffittature piane e voltate;
- i soppalchi.

c) Sono elementi complementari esterni e di finitura:

- le superfici parietali esterne quali intonaci, coloriture esterne, superfici murarie faccia a vista;
- gli elementi decorativi: marcapiani, elementi delimitanti le aperture, ecc.;
- le aperture (finestre, porte, ecc.), gli infissi, i serramenti ed i sistemi di oscuramento;
- le ringhiere e le inferriate;
- i lucernari;
- gli elementi non strutturali della copertura;

- le pensiline.
- d) Sono elementi tecnici:
- gli impianti tecnologici;
 - i sistemi di protezione degli orizzontamenti e delle strutture verticali (gattaiolati, vespai, scannafossi, drenaggi, ecc.).
2. Principali opere che riguardano gli interventi sugli edifici esistenti
- a) Consolidamento: insieme di operazioni finalizzate al recupero della resistenza e della efficienza statica, anche con miglioramento delle caratteristiche meccaniche originarie.
 - b) Modifica: insieme di operazioni che comporta l'introduzione di nuovi elementi e l'eliminazione di elementi esistenti o di parti di essi.
 - c) Protezione: insieme di operazioni finalizzate alla tutela e alla conservazione delle condizioni esistenti di elementi architettonici o di parti di essi.
 - d) Pulitura: insieme di operazioni finalizzate alla rimozione della patina superficiale di detriti, in genere riferito alle superfici lapidee (faccia a vista o di elementi decorativi), agli intonaci, alle superfici degli elementi metallici e lignei.
 - e) Rifacimento (o rinnovo): operazione di sostituzione reimpiegando stessi materiali e stesse tecnologie dell'elemento sostituito.
 - f) Ripristino (o riparazione): insieme di operazioni finalizzate al recupero delle condizioni originarie, senza alterazioni delle caratteristiche esistenti.
 - g) Sostituzione: insieme di operazioni finalizzate alla messa in opera di nuovi elementi (o parti di essi) al posto di elementi esistenti, con l'uso di materiali e tecnologie anche differenti da quelli esistenti.

Capo I Manutenzioni ed integrazioni

Art. 22 Manutenzione ordinaria

1. Sono gli interventi di riguardanti la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; essi possono riguardare solo gli elementi di finitura e quelli tecnici, senza alterare gli elementi strutturali e architettonici, la divisione dei locali, le caratteristiche originarie e la destinazione.
2. Nel caso di edifici per i quali sono previsti interventi di restauro e risanamento conservativo dovranno essere evitate le seguenti operazioni:
 - rifacimento di intonaci e coloriture con tecniche e/o tonalità cromatiche sensibilmente diverse da quelle preesistenti;
 - riparazione e rifacimento di infissi e/o inferriate con l'impiego di materiali, sezioni, e/o scansioni sensibilmente diverse da quelle preesistenti;
 - smontaggio e rifacimento del manto di copertura con materiali aventi caratteristiche diverse da quelli preesistenti;
 - rinnovo, rifacimento o installazione di materiali di isolamento o coibentazione comportanti mutamento dell'aspetto esteriore dell'edificio.

Art. 23 Manutenzione straordinaria

1. Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.
2. Tali interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso né la suddivisione di unità immobiliari e non devono alterare i caratteri architettonici degli edifici.

Art. 24 Demolizione

1. Sono gli interventi di demolizione di edifici e manufatti non contestuali alla ricostruzione o alla nuova edificazione.
2. Tali interventi non sono ammessi nel caso di edifici per i quali sono previsti interventi di restauro e risanamento conservativo oppure di ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

Art. 25 Superamento delle barriere architettoniche

1. Sono gli interventi strettamente necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche comportanti l'aumento dei volumi esistenti oppure deroga agli indici di fabbricabilità, purché sia dimostrata l'inadeguatezza di soluzioni distributive interne.
2. Nel caso di edifici per i quali sono previsti interventi di restauro e risanamento conservativo oppure di ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) sono comunque da privilegiare soluzioni che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni oppure di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, fatta salva l'impossibilità tecnica.

Capo II *Pertinenze*

Art. 26 Sistemazione ed attrezzatura di spazi esterni pertinenziali

1. Sono opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, nel rispetto delle norme in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, ivi compresa la realizzazione di intercapedini completamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque a fini irrigui, volumi tecnici interrati e locali tombati consimili.
2. Esse comprendono la realizzazione di aree ludiche senza fini di lucro, quali sistemazioni di spazi esterni per il gioco ed il tempo libero attraverso l'installazione di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
Con tale intervento sono realizzati attrezzature sportive ad uso privato, parcheggi pertinenziali all'aperto con eventuale struttura di ombreggiamento permeabile, strutture di recinzione, pergolati e gazebo con copertura permeabile di modesta dimensione cioè occupanti una superficie di norma non superiore al 20% della Superficie Coperta dell'edificio principale al quale la pertinenza è riferita.
Sono inoltre compresi gli elementi a supporto delle aree pertinenziali che non sono in alcun modo praticabili quali ad esempio forni e barbecue prefabbricati, nonché ricoveri per animali domestici, purché di piccola dimensione.
3. Nel caso di aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale all'interno dei centri abitati, con ciò si intende anche la realizzazione di manufatti di servizio ad un solo livello (con altezza in gronda non superiore a 2,20 ml.) e di Superficie Coperta non superiore a 8 mq., privi di fondazioni e di allaccio a pubblici servizi (acqua, luce, gas), realizzati in legno o altro materiale leggero, diverso dalla muratura, comunque non predisposti all'utilizzo abitativo (ad esempio casette in legno prefabbricate, gazebo con copertura impermeabile, tettoie), semplicemente appoggiati o ancorati al suolo.
Nelle aree di pertinenza comuni a più unità immobiliari la realizzazione, anche con interventi successivi, dovrà essere coordinata ed adottare caratteristiche unitarie.
4. Nel caso di aree di pertinenza di edifici a destinazione non residenziale all'interno dei centri abitati, ciò comprende anche la realizzazione di manufatti di servizio ad un solo livello (con altezza in gronda non superiore a 3,50 ml.) per una Superficie Coperta non superiore a 20 mq., privi di fondazioni e di allaccio a pubblici servizi (acqua, luce, gas), realizzati in legno o altro materiale leggero diverso dalla muratura, comunque non predisposti all'utilizzo principale – produttivo, direzionale, commerciale, ricettivo – (ad esempio gazebo con copertura impermeabile, tettoie fisse o retrattili), semplicemente appoggiati o ancorati al suolo.
5. Non essendo qualificabili come fabbricati o edifici, i manufatti di cui ai comma 3 e 4 dovranno rispettare una distanza minima di 1,50 ml. dai confini, fatta salva la possibilità di posizionamento sul confine, in aderenza a pareti non finestrate o previo assenso della proprietà finitima.
6. Tali manufatti non sono suscettibili di utilizzo disgiunto dall'unità immobiliare o dalle unità immobiliari cui la pertinenza è riferita; essi non potranno in ogni caso essere successivamente trasformati impiegando materiali diversi da quelli prescritti. Essi non possono comportare incremento di carico urbanistico.
7. La realizzazione dei manufatti di servizio è comunque subordinata alla dimostrazione dell'assenza o alla presenza in quantità minore di quella prevista di manufatti ad essi equiparabili nell'area di pertinenza degli edifici.
8. Tali opere dovranno essere attuate nel rispetto delle norme di limitazione del rimodellamento del suolo (Capo IV del Titolo VII), evitando scavi e riporti che alterino significativamente la morfologia dei luoghi esistente.

Art. 27 Altri interventi pertinenziali

1. Sono gli interventi che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento e nel rispetto delle norme in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del

Volume dell'edificio principale, ivi compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento. I volumi realizzati non possono essere collocati in adiacenza all'unità immobiliare principale, devono avere accesso autonomo e non comunicare direttamente con l'unità immobiliare principale.

2. Tali manufatti sono destinati ad usi accessori e non sono suscettibili di utilizzo disgiunto dall'unità immobiliare principale; non possono pertanto comportare incremento di carico urbanistico.
3. La realizzazione di autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati – anche fuori terra o seminterrate – si intende ammessa nei limiti delle dotazioni minime richieste dalle norme per i parcheggi pertinenziali e nel rispetto delle caratteristiche stabilite all'art. 10 in riferimento alle autorimesse private escluse dal computo della SUL.
La realizzazione dovrà privilegiare soluzioni che assicurino un corretto inserimento nel contesto, in particolare per quanto riguarda l'introduzione di eventuali rampe di accesso; fermo restando quanto eventualmente disciplinato in riferimento a Sistemi ed ambiti funzionali, pertanto:
 - localizzazioni interrate o seminterrate dovranno essere previste solo in presenza di terrapieni e dislivelli esistenti, con minime alterazioni della morfologia dei luoghi;
 - localizzazioni fuori terra o seminterrate potranno essere previste solo nel rispetto dei parametri definiti al Titolo III (Zone omogenee), ove esplicitati in riferimento alle specifiche caratteristiche insediative di ciascun tessuto, oppure, negli altri casi, purché l'intervento non determini il superamento del Rapporto di Copertura massimo di 0,50.
4. La demolizione e ricostruzione dei volumi secondari esistenti, che possono essere superiori al 20% del volume dell'edificio principale, si intende ammessa senza ulteriore incremento delle quantità esistenti; i manufatti realizzati saranno ad un solo livello e di altezza in gronda non superiore a 2,20 ml.
5. Nel caso di edifici a destinazione residenziale all'interno dei centri abitati, si intende compresa la realizzazione di manufatti accessori (ripostigli, legnaie, forni e barbecue diversi da quelli individuati al comma 2 dell'art. 26) fuori terra o seminterrati ad un solo livello (con altezza in gronda non superiore a 2,20 ml. e Superficie Coperta non superiore a 6 mq.) oppure la realizzazione di cantine o altri locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, inclusi i locali a servizio delle attrezzature sportive (ad esempio piscine), entro il limite del 20% del Volume dell'edificio principale e compresi entro la proiezione della Superficie Coperta del fabbricato.
6. La realizzazione dei volumi pertinenziali è comunque subordinata alla dimostrazione dell'assenza o alla presenza in quantità minore di quella prevista di manufatti ad essi equiparabili nell'area di pertinenza degli edifici.

Capo III *Strutture di natura mobile ed installazioni di manufatti temporanei*

Art. 28 Strutture di natura mobile

1. L'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base a vigenti disposizioni di legge, non è ammessa sull'intero territorio comunale.

Art. 29 Installazione di manufatti precari e serre temporanee

1. Sono interventi di installazione di serre mobili stagionali, sprovviste di struttura in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, nonché i manufatti precari, le serre temporanee e le serre con copertura stagionale previsti dal Regolamento di attuazione dell'art. 41, comma 8, della L.R. 1/2005.
2. Tali interventi sono disciplinati al Titolo IX delle presenti Norme.

Capo IV *Installazioni ed impianti stabili*

Art. 30 Occupazioni di suolo per esposizione o deposito

1. Sono gli interventi per l'occupazione di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali che non comportino la trasformazione permanente del suolo stesso.

Art. 31 Realizzazione di depositi e di impianti per attività produttive all'aperto

1. Sono gli interventi di realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto che comportano l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo in edificato.

Art. 32 Realizzazione di infrastrutture e di impianti

1. Sono gli interventi di realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comportano la trasformazione in via permanente del suolo in edificato.

Art. 33 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune

1. La realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune è ammessa sull'intero territorio comunale.

Capo V Risanamento e ristrutturazione

Art. 34 Restauro e risanamento conservativo (rc)

1. Sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.
2. Valgono inoltre le seguenti precisazioni:
 - a) elementi strutturali:
 - negli edifici con struttura portante in muratura gli eventuali nuovi orizzontamenti sono realizzati con struttura in legno o acciaio;
 - la realizzazione di strutture di collegamento verticale interne è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue; tale indicazione vale anche per i soppalchi che possono essere realizzati per una superficie complessiva massima pari al 30% della superficie del locale nel quale si realizza l'intervento; l'inserimento di nuovi collegamenti verticali non dovrà modificare né interessare travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio;
 - l'eventuale suddivisione delle unità immobiliari non deve comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali;
 - sono consentiti il consolidamento e la ricostruzione delle parti crollate o demolite, comunque leggibili nelle dimensioni preesistenti e sulla base di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica dei fabbricati originari; dovranno essere conservati, consolidati o ricostruiti i controsoffitti e le finte volte realizzati con incannicciati;
 - nel caso di rifacimento della copertura è consentito un incremento dell'altezza dei fronti dell'edificio di 0,30 ml. per l'inserimento di cordoli perimetrali, ferma restando la conservazione degli elementi architettonici preesistenti dell'edificio (solai, architravature, cornici, decorazioni) e purché non risulti possibile operare nell'ambito delle altezze esistenti;
 - b) elementi complementari interni:
 - è consentita la parziale o completa sostituzione e la nuova realizzazione delle singole parti o dell'insieme di esse, nel rispetto dei caratteri tipologici e formali;
 - c) elementi complementari esterni e di finitura:
 - gli interventi possono comportare operazioni di pulizia, protezione, rifacimento e consolidamento;
 - sugli elementi complementari esterni sono ammessi inoltre il ripristino dei materiali originali nelle parti degli edifici esistenti dove siano stati sostituiti in interventi successivi da materiali non tradizionali, scadenti e/o estranei, oppure la sostituzione di materiali con tali caratteristiche quando impiegati nella realizzazione di superfetazioni ed aggiunte posteriori che risultino incongrue rispetto al complesso edilizio ed al contesto; non sono consentiti elementi "finto rustico" a vista, quali archetti in laterizio o pietra ad *opus incertum* e non è ammesso portare a vista elementi della tessitura muraria, quali cantonali, stipiti, architravi, archetti in laterizio o

paramenti pietra, se non nel caso di ripristino dell'assetto originario; non è ammessa l'eliminazione della finitura ad intonaco negli edifici dove è presente, anche se in tracce;

– gli interventi devono comportare la salvaguardia dei fronti e prospetti di carattere unitario e compiuto, escludendo nuove aperture e/o modifiche alla forma ed alle dimensioni di quelle esistenti; sono invece consentiti gli interventi di riapertura di finestre e porte tamponate;

– non è ammessa la realizzazione di balconi, di pensiline o altri elementi a sbalzo;

– nel rifacimento, nel ripristino e nella sostituzione con materiali tradizionali in pietra o laterizio dovranno essere impiegati prevalentemente materiali di recupero o del tipo fatti a mano;

– non sono ammesse aperture o interruzioni praticate nelle falde di copertura (terrazze, abbaini, ecc.), fatta eccezione per piccoli lucernari piani con funzione di ispezione della copertura stessa, da posizionare sulle falde visivamente meno esposte;

– nei sistemi di oscuramento deve essere privilegiata la soluzione a scuri interni; altre tipologie sono ammesse solo se congrue con le originarie caratteristiche e se già precedentemente presenti nell'edificio oggetto di intervento;

– gli infissi devono essere impostati, di norma, sul filo interno della mazzetta, salvo i casi nei quali siano originariamente presenti soluzioni diverse;

d) elementi tecnici:

– gli interventi possono comportare l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti tecnologici senza alterare i volumi esistenti, la Superficie Utile Lorda e la quota degli orizzontamenti e della copertura; è comunque ammessa l'introduzione di elementi di isolamento interno per quanto riguarda le murature perimetrali e le coperture e di impianti di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento o a parete; è consentito un modesto abbassamento della quota di calpestio al piano terra, contenuto nella misura massima di 0,30 ml., nel caso di edifici privi di locali interrati o seminterrati, purché siano adottate misure idonee a garantire la salubrità degli spazi; è altresì ammessa la realizzazione di vespai ed intercapedini aerate con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento;

– il rinnovo e l'installazione di impianti tecnologici (idrico, elettrico, telefonico, televisivo, di riscaldamento e condizionamento, ecc.) deve avvenire senza alterazione dei prospetti e delle coperture, adottando i necessari accorgimenti tecnici, quali l'impiego di sportelli a scomparsa e di griglie, per ridurre l'impatto degli elementi impiantistici; eventuali condutture, scarichi e canalizzazioni non dovranno alterare l'aspetto esterno dei fabbricati, ma dovranno essere di norma incassati nelle murature e comunque convenientemente occultati;

– eventuali impianti relativi alla ricezione dei segnali televisivi e terrestri dovranno essere centralizzati nel numero di un impianto per ogni edificio e inseriti in modo da non interferire con la percezione unitaria dell'edificio; in particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari e altri elementi impiantistici dotati di propria visibilità essi dovranno mimetizzarsi con la colorazione delle coperture o delle pareti ed essere collocati su falde o fronti secondari, evitando di impegnare vedute panoramiche;

– pompe di calore, caldaie, condizionatori e unità motocondensanti non dovranno essere installati su falde e fronti principali; l'installazione, ove indispensabile, dovrà essere studiata in modo da non interferire con l'impaginazione e la caratterizzazione dei prospetti;

e) spazi aperti:

– gli interventi devono essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale, tenendo altresì conto delle indicazioni riferite a sottosistemi ed ambiti.

3. Non sono ammessi incrementi di Superficie Utile Lorda. Non è consentita la chiusura di logge e porticati, né con materiali opachi (muratura, legno...) né con materiali trasparenti (vetro). Nel caso di locali chiusi su tre lati dotati di grandi aperture di accesso dall'esterno, molto spesso legate all'originaria destinazione agricola (fienili, carraie, parate...), esclusivamente se tali aperture occupano una superficie inferiore al 30% della parete del vano al quale appartengono è ammessa l'installazione di serramenti con infisso allineato al filo interno della muratura; eventuali sistemi di oscuramento dovranno essere posizionati all'interno. Nel caso di locali coperti delimitati dalla struttura di sostegno della copertura (pilastri o setti) ma non chiusi da pareti continue opache è consentita, qualora in presenza di elementi complementari comunque assimilabili a superfici parietali (grigliati in laterizio), l'installazione di infissi e serramenti, purché a filo interno, con eventuali sistemi di oscuramento posizionati all'interno, ed è inoltre consentito il tamponamento parziale o totale all'interno, mantenendo invariato l'assetto del prospetto

esterno, purché ciò non comporti la necessità di realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti per il rispetto degli standard igienico-sanitari; in assenza di elementi complementari come sopra descritti non è ammessa alcuna modifica.

4. Sui volumi secondari eventualmente presenti nelle aree di pertinenza degli edifici principali sottoposti ad intervento di restauro e risanamento conservativo, se realizzati con materiali ed elementi formali e decorativi che non presentino alcun valore storico-architettonico, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b), purché sia comunque assicurato un corretto inserimento nel contesto.

Art. 35 Ricostruzione di edifici diruti

1. La ricostruzione di edifici totalmente o parzialmente distrutti, sempreché siano comunque leggibili e riscontrabili in loco almeno i 2/3 delle strutture in elevazione, è la fedele riproposizione dei volumi preesistenti, in base alla documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica dei fabbricati originari.
2. A tale intervento si applicano pertanto, per quanto compatibili, le disposizioni definite per il restauro e risanamento conservativo.
3. Nel caso in cui non si riescano a reperire immagini o simili o qualora le fonti non fossero sufficienti a descrivere il manufatto, dovrà essere prodotto adeguato studio sulla tipologia di edificio di cui si trattava, le sue funzioni e quant'altro necessario a farne comprendere il passato utilizzo, anche in riferimento a edifici limitrofi o simili, per forme e funzioni, tipici del contesto territoriale. Tale analisi mirerà ad individuare i caratteri ricorrenti come consistenza, caratteristiche formali e costruttive dell'edificio e degli elementi caratterizzanti come le aperture e gli altri elementi dei prospetti e degli spazi esterni, distribuzione originaria degli spazi interni, particolari decorativi, materiali e tecniche di finitura.
4. L'intervento è subordinato alla redazione di un Piano di Recupero esteso all'area di pertinenza dell'edificio o del complesso.

Art. 36 Ristrutturazione edilizia

1. Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
2. In considerazione delle opere specificamente ammesse, in funzione delle specifiche caratteristiche degli edifici oggetto di intervento, la categoria della ristrutturazione edilizia è articolata in più sottocategorie, come esplicitate negli articoli seguenti.

Art. 37 Ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a)

1. Comprende gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010 ed esclude la demolizione con fedele ricostruzione e modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali.
2. Allo scopo di salvaguardare il valore storico-documentale ed eventuali elementi architettonici e decorativi riconosciuti di rilievo, gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi e rispettare le seguenti prescrizioni:
 - non modificare la sagoma del fabbricato, anche nel caso di interventi sugli elementi tecnici; è comunque ammessa l'introduzione di elementi di isolamento per quanto riguarda le murature perimetrali e le coperture;
 - non determinare incrementi di Superficie Utile Lorda, ad eccezione di quanto derivante dall'eventuale realizzazione di soppalchi; la realizzazione di soppalchi, così come di strutture di collegamento verticale interne, è comunque subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
 - non comportare demolizioni, anche se parziali, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di limitati interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, qualora debitamente documentati e se dimostrata l'impossibilità di eseguire operazioni con moderne tecniche di recupero edilizio;
 - non modificare le caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali di origine storica e le relative quote di

calpestio, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali; è ammesso un modesto abbassamento della quota di calpestio al piano terra, nel caso di edifici privi di locali interrati o seminterrati, purché siano adottate misure idonee a garantire la salubrità degli spazi;

– non alterare in modo sostanziale il funzionamento statico dell'edificio, cioè la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni se non in porzioni limitate del fabbricato e che mantengano in generale le caratteristiche strutturali esistenti;

– tutelare i prospetti di carattere unitario e compiuto, per i quali sono da escludere nuove aperture e/o modifiche alla forma ed alle dimensioni di quelle esistenti, anche nel caso di interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010; nuove aperture e/o modifiche a quelle esistenti saranno consentite se salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, attraverso l'utilizzo di forme e dimensioni analoghe o proporzioni conformi a quelle esistenti e senza alterare sostanzialmente l'impaginato presente, sia esso regolare o irregolare, per consentire l'abitabilità di uno o più locali originariamente non adibiti a residenza, raggiungere i requisiti minimi di abitabilità di locali già adibiti a residenza, rispettare requisiti per lo svolgimento di attività compatibili con la riqualificazione dei manufatti originari e diverse dalla residenza; tale disposizione non si applica ai locali igienici sanitari ed in genere a tutti i locali di servizio e/o accessori della residenza;

nel caso di fronti e prospetti privi di carattere unitario e compiuto modifiche al sistema delle aperture saranno realizzabili, fermo restando il rispetto delle indicazioni precedenti, anche in conseguenza di interventi di frazionamento delle originarie unità immobiliari;

sono in ogni caso consentiti gli interventi di riapertura di finestre e porte tamponate;

non è ammessa la realizzazione di terrazzi a tasca o abbaini; non è inoltre ammessa la realizzazione di balconi;

– tutelare le caratteristiche degli spazi aperti ed in particolare nelle pavimentazioni di nuova realizzazione impiegare materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto e non realizzare recinzioni che frazionino aree di pertinenza originariamente unitarie.

3. Non è consentita la chiusura di porticati, né con materiali opachi (muratura, legno...) né con materiali trasparenti (vetro). Nel caso di locali chiusi su tre lati dotati di grandi aperture di accesso dall'esterno, molto spesso legate all'originaria destinazione agricola (fienili, carraie, parate...), esclusivamente se tali aperture occupano una superficie inferiore al 30% della parete del vano al quale appartengono è ammessa l'installazione di serramenti con infisso allineato al filo interno della muratura; eventuali sistemi di oscuramento dovranno essere posizionati all'interno. È altresì ammessa l'installazione di serramenti con infisso allineato al filo interno della muratura, con eventuali sistemi di oscuramento posizionati all'interno, nel caso di logge. Nel caso di locali coperti delimitati dalla struttura di sostegno della copertura (pilastri o setti) ma non chiusi da pareti continue opache è consentita, qualora in presenza di elementi complementari comunque assimilabili a superfici parietali (grigliati in laterizio), l'installazione di infissi e serramenti, purché a filo interno, con eventuali sistemi di oscuramento posizionati all'interno, ed è inoltre consentito il tamponamento parziale o totale all'interno, mantenendo invariato l'assetto del prospetto esterno, purché ciò non comporti la necessità di realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti per il rispetto degli standard igienico-sanitari; in assenza di elementi complementari come sopra descritti non è ammessa alcuna modifica.
4. Nel caso di complessi edilizi privi di particolare valore storico-documentale o di eventuali elementi architettonici e decorativi riconosciuti di rilievo ma realizzati secondo un progetto unitario e quindi connotati in maniera unitaria, si dovranno rispettare le scelte progettuali originarie senza introduzione di elementi, anche di finitura, atipici e non consoni rispetto al contesto architettonico esistente, fatta salva la possibilità di modifiche estese all'intero complesso edilizio.

Art. 38 Ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b)

1. Comprende gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010 ed esclude la demolizione con fedele ricostruzione e le modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali.
2. Sono ammessi gli incrementi volumetrici realizzati per il miglioramento energetico degli edifici attraverso sistemi bioclimatici (pareti ventilate, rivestimenti a cappotto, ecc.), nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme vigenti.
3. Sono ammessi incrementi di Superficie Utile Lorda ottenuti senza modifiche della sagoma esistente.

4. Non è consentita la chiusura di porticati, né con materiali opachi (muratura, legno...) né con materiali trasparenti (vetro). Nel caso di locali chiusi su tre lati dotati di grandi aperture di accesso dall'esterno, molto spesso legate all'originaria destinazione agricola (fienili, carraie, parate...), esclusivamente se tali aperture occupano una superficie inferiore al 30% della parete del vano al quale appartengono è ammessa l'installazione di serramenti con infisso allineato al filo interno della muratura; eventuali sistemi di oscuramento dovranno essere posizionati all'interno. Nel caso di locali coperti delimitati dalla struttura di sostegno della copertura (pilastri o setti) ma non chiusi da pareti continue opache è consentita, qualora in presenza di elementi complementari comunque assimilabili a superfici parietali (grigliati in laterizio), l'installazione di infissi e serramenti, purché a filo interno, con eventuali sistemi di oscuramento posizionati all'interno, ed è inoltre consentito il tamponamento parziale o totale all'interno, mantenendo invariato l'assetto del prospetto esterno, purché ciò non comporti la necessità di realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti per il rispetto degli standard igienico-sanitari; in assenza di elementi complementari come sopra descritti non è ammessa alcuna modifica.
5. Sono comunque ammesse modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di tettoie, senza incremento di SUL, nei limiti definiti al comma 1 dell'art. 10 delle presenti Norme.

Art. 39 Ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c)

1. Comprende gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010 e la demolizione con fedele ricostruzione, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
2. Comprende inoltre incrementi di Superficie Utile Lorda ottenuti senza modifiche della sagoma esistente e la chiusura di porticati o logge, fermo restando il rispetto delle distanze minime.
3. Sono ammesse modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% del Volume esistente, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze, e nel rispetto dei limiti sotto definiti.
Esse devono essere collocate in aderenza ovvero in sopraelevazione rispetto all'unità immobiliare di riferimento. Tali addizioni funzionali comprendono:
 - la realizzazione, nell'impossibilità di soluzioni distributive interne e nella misura strettamente necessaria all'uso progettato, di servizi igienici, qualora carenti, e di volumi tecnici, scale o ascensori;
 - la realizzazione di autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nei limiti delle dotazioni minime richieste dalle norme per i parcheggi pertinenziali e nel rispetto delle caratteristiche stabilite all'art. 10 in riferimento alle autorimesse private escluse dal computo della SUL;
 - il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, sempreché l'altezza interna netta media - senza considerare eventuali tramezzature - non sia inferiore a 1,50 ml. e l'altezza di progetto non risulti superiore a quella degli edifici latitanti.
4. Le addizioni funzionali comprendono altresì - sempreché l'intervento non sia proposto su immobili legittimati a seguito di condono edilizio - il rialzamento di porzioni di edificio con un numero di piani inferiore a quello prevalente, la copertura e chiusura di terrazze o balconi e l'aggiunta di nuovi volumi in continuità con quello principale, fermo restando il limite del 20% del Volume esistente sopra citato e nel rispetto dei parametri definiti al Titolo VIII in riferimento alle specifiche caratteristiche insediative di ciascun tessuto oppure secondo la disciplina specifica per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale.
5. Le addizioni funzionali si attuano "una tantum", in riferimento alle unità immobiliari degli edifici esistenti, e non possono essere finalizzate alla modifica contestuale della destinazione d'uso e/o alla formazione contestuale di nuove unità immobiliari né risultare per caratteristiche dimensionali e configurazione evidentemente determinanti per tali scopi; per le unità immobiliari in riferimento alle quali siano state attuate le addizioni funzionali non sono altresì ammessi la modifica della destinazione d'uso e/o la formazione di nuove unità attraverso successivi interventi.
6. Sono comunque ammesse modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di tettoie, senza incremento di SUL, nei limiti definiti al comma 1 dell'art. 10 delle presenti Norme.

Art. 40 Ristrutturazione edilizia con addizione volumetrica

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia che comprendono la realizzazione di addizioni volumetriche, diverse dalle addizioni funzionali sopra definite e ad esse non cumulabili.
2. È in tali casi ammessa la ricomposizione volumetrica, cioè la parziale riconfigurazione della sagoma dell'edificio.
3. Tali interventi comprendono in particolare la sopraelevazione di edifici o di parti di essi ad un solo livello.
4. I parametri da rispettare negli interventi di addizione volumetrica sono definiti al Titolo VIII in riferimento alle specifiche caratteristiche insediative di ciascun tessuto. Ai fini dell'ammissibilità dell'intervento dovrà essere verificato il rispetto di tutti i parametri individuati; l'intervento non sarà consentito nel caso di superamento di almeno uno dei parametri.

Art. 41 Sostituzione edilizia (so)

1. Sono interventi intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, eseguiti anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.
2. L'intervento è ammesso solo nel caso in cui preveda la completa demolizione dell'edificio da sostituire oppure dell'unità immobiliare costituente porzione distinta, riconoscibile e strutturalmente autonoma.
3. Qualora si prevedano interventi di sostituzione edilizia che interessano più lotti, essi si attuano esclusivamente attraverso piano urbanistico attuativo (Piano di Recupero) oppure attraverso intervento edilizio diretto previa stipula di specifica convenzione.
4. I parametri da rispettare negli interventi di sostituzione edilizia sono definiti al Titolo VIII in riferimento alle specifiche caratteristiche insediative di ciascun tessuto e, nel caso delle Aree di riqualificazione, al Titolo X oppure secondo la disciplina specifica per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale.

Capo VI Trasformazione

Art. 42 Ristrutturazione urbanistica

1. Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. I parametri da rispettare negli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti dal Regolamento Urbanistico sono definiti al Titolo XI.

Art. 43 Nuova edificazione

1. Sono interventi di realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli citati ai precedenti articoli.
2. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono definiti al Titolo IX e al Titolo X – per la parte relativa alla disciplina della Gestione degli insediamenti esistenti – ed al Titolo XI – per la parte relativa alla disciplina delle Trasformazioni –.

Titolo V Attuazione

Art. 44 Disposizioni generali

1. Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano mediante:
 - opere pubbliche, secondo la relativa normativa vigente in materia;
 - Piani Attuativi;
 - interventi diretti convenzionati, previa redazione di progetti unitari e stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo;
 - interventi diretti.

Art. 45 Piani Attuativi

1. I Piani Attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del Regolamento Urbanistico ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio e sono obbligatori dove prescritti dalle presenti Norme.
2. I Piani Attuativi previsti dal Regolamento Urbanistico sono estesi obbligatoriamente all'intero perimetro individuato sulle Tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione.

In sede di elaborazione del progetto del Piano Attuativo qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro e/o le suddivisioni interne cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi l'approvazione del Piano Attuativo comporta la corrispondente rettifica senza che ciò comporti variante al Regolamento Urbanistico.

3. I Piani Attuativi sono consentiti esclusivamente se esistono o sono contestualmente realizzate le infrastrutture necessarie per la tutela delle risorse essenziali del territorio; sono quindi da garantire l'approvvigionamento idrico e la depurazione, la difesa del suolo, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità dell'energia ed adeguate condizioni di mobilità. Le trasformazioni dovranno essere compatibili, attraverso una lettura delle cartografie delle pericolosità ed un loro corretto inserimento nel contesto territoriale, con la difesa del suolo nel senso più generale del termine.

L'attuazione degli interventi è in ogni caso condizionata alla disponibilità del certificato del gestore dei servizi in merito all'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque reflue, del sistema di gestione e smaltimento dei rifiuti solidi, della adduzione dell'energia elettrica e del gas.

4. I Piani Attuativi devono individuare, per le trasformazioni attese, l'ambito territoriale e ambientale interessato dagli effetti, descrivendone lo stato di fatto ed evidenziando i livelli di vulnerabilità e le condizioni di riproducibilità delle risorse presenti, al fine di fornire elementi utili all'attività di monitoraggio e valutazione del Regolamento Urbanistico.

5. Per la verifica degli standard urbanistici minimi di cui devono essere dotati i nuovi insediamenti oggetto di Piano Attuativo - derivanti da interventi di nuova edificazione e/o di ristrutturazione urbanistica - valgono i seguenti parametri:

- insediamenti prevalentemente residenziali

minimo 30 mq. ogni 37 mq. di SUL, dei quali 7,5 mq. per parcheggi pubblici;

- insediamenti a prevalente destinazione commerciale, turistico-ricettiva, direzionale

minimo 80 mq. ogni 100 mq. di SUL, dei quali 40 mq. per parcheggi pubblici;

- insediamenti a prevalente destinazione industriale ed artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi

minimo 20 mq. ogni 100 mq. di ST, dei quali 10 mq. per parcheggi pubblici.

Per le Aree di Trasformazione di cui al Titolo XI delle presenti Norme, il rispetto delle prescrizioni contenute nella specifica disciplina, individuate in riferimento a tali parametri, non richiede ulteriori verifiche degli standard urbanistici.

6. Le convenzioni per i Piani Attuativi di iniziativa privata dovranno fare riferimento allo schema allegato alle presenti Norme, che presenta carattere d'indirizzo normativo. Eventuali modifiche a tale schema conseguenti a nuove disposizioni normative sovraordinate non comportano variante al presente Regolamento.

Art. 46 Intervento diretto convenzionato

1. L'intervento diretto convenzionato costituisce una forma particolare di intervento diretto che comporta l'assunzione di specifici obblighi da parte del richiedente, che subordinano il rilascio alla stipula di apposito atto unilaterale d'obbligo ed alla redazione di un progetto unitario esteso all'intera area. In sede di elaborazione del progetto unitario qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro e/o le suddivisioni interne cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi la corrispondente rettifica non comporta variante al Regolamento Urbanistico.

L'atto unilaterale d'obbligo potrà riguardare:

- la realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione;

- la cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico;

- l'esecuzione di opere di interesse pubblico;

- la monetizzazione delle aree a standard richieste.

2. Il Regolamento Urbanistico si attua attraverso intervento diretto convenzionato dove previsto dalle presenti Norme, in particolare nelle Aree di Completamento e di Riqualificazione, o su richiesta dell'Amministrazione Comunale per la rilevanza degli interventi o per l'opportunità di inquadrarli o coordinarli in un contesto ampio.

3. Gli interventi sono consentiti solo se esistono o sono contestualmente realizzate le infrastrutture necessarie per la tutela delle risorse essenziali del territorio; sono quindi da garantire l'approvvigionamento idrico e la depurazione, la difesa del suolo, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità dell'energia ed adeguate condizioni di mobilità. Le trasformazioni dovranno essere compatibili, attraverso una lettura delle cartografie delle pericolosità ed un loro corretto inserimento nel contesto territoriale, con la difesa del suolo nel senso più generale del termine. L'attuazione degli interventi è in ogni caso condizionata alla disponibilità del certificato del gestore dei servizi in merito all'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque reflue, del sistema di gestione e smaltimento dei rifiuti solidi, della adduzione dell'energia elettrica e del gas.
4. Per la verifica degli standard urbanistici minimi di cui devono essere dotati i nuovi insediamenti oggetto di intervento diretto convenzionato – derivanti da interventi di nuova edificazione e/o di sostituzione edilizia – valgono i seguenti parametri:
 - insediamenti prevalentemente residenziali
minimo 30 mq. ogni 37 mq. di SUL, dei quali almeno 7,5 mq. per parcheggi pubblici;
 - insediamenti a prevalente destinazione commerciale, turistico-ricettiva, direzionale
minimo 80 mq. ogni 100 mq. di SUL, dei quali almeno 40 mq. per parcheggi pubblici;
 - insediamenti a prevalente destinazione industriale ed artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi
minimo 20 mq. ogni 100 mq. di ST, dei quali almeno 10 mq. per parcheggi pubblici.
 Per le Aree di Completamento e per le Aree di Riqualificazione di cui al Titolo X delle presenti Norme sono definite le tipologie di standard urbanistici da realizzare ed in particolare i casi nei quali è prevista la destinazione totale delle aree a parcheggio pubblico nonché gli eventuali casi nei quali è prevista la monetizzazione delle aree a standard richieste, fermo restando il rispetto dei parametri quantitativi sopra esposti, ed i casi per i quali è richiesta la realizzazione di opere ed attrezzature diverse da giardini e parcheggi pubblici, in sostituzione e/o in aggiunta rispetto alle aree a standard sopra richiamate.
5. Gli atti unilaterali d'obbligo per gli interventi diretti convenzionati dovranno fare riferimento allo schema allegato alle presenti Norme, che ha carattere d'indirizzo normativo. Eventuali modifiche a tale schema conseguenti a nuove disposizioni normative sovraordinate non comportano variante al presente Regolamento.

Art. 47 Aree per standard urbanistici

1. Fatto salvo quanto prescritto ai precedenti articoli, le dotazioni minime di aree per standard urbanistici richieste negli interventi che comportano incremento del carico urbanistico, così come definiti al comma 8 dell'art. 20 delle presenti Norme, devono rispettare i seguenti parametri:
 - 20 mq. ogni 37 mq. di SUL nel caso di destinazione residenziale;
 - 15 mq. ogni 100 mq. di SUL nel caso di attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi;
 - 80 mq. ogni 100 mq. di SUL nel caso di destinazione commerciale, turistico-ricettiva o direzionale nelle zone D;
 - 40 mq. ogni 100 mq. di SUL nel caso di destinazione commerciale, turistico-ricettiva o direzionale nelle zone A e B;
 - 30 mq. ogni 100 mq. di SUL nel caso di attività di servizio.
2. Le dotazioni saranno calcolate in funzione del solo maggior carico indotto dalle trasformazioni previste, cioè riferite all'aumento di SUL oppure alla SUL per la quale si ha mutamento delle destinazioni d'uso; nel caso di aumento del numero di unità immobiliari il calcolo sarà riferito ad una SUL convenzionale pari al 50% della SUL complessiva oggetto di intervento.
Nel caso la SUL di riferimento sia inferiore a 100 mq. le dotazioni non sono richieste.
Nel caso la SUL di riferimento sia uguale o superiore a 100 mq. ed inferiore a 500 mq. le dotazioni sono ridotte al 50%.
Le dotazioni non sono richieste nel caso di interventi nel territorio rurale.
Le dotazioni non sono altresì richieste nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo.
3. Le aree a standard come sopra determinate possono essere monetizzate fino ad un massimo di 100 mq. Oltre tale limite le aree a standard dovranno essere realizzate nell'ambito dell'area d'intervento o esternamente ad essa, purché nell'ambito della Unità Territoriale Organica Elementare di appartenenza, con scomputo del loro costo di costruzione dagli oneri e cessione in proprietà al Comune a costruzione ultimata e collaudata.
Le dotazioni di aree per standard urbanistici potranno essere completamente monetizzate, previa Delibera

Consiliare, versando al Comune il corrispettivo del costo di acquisizione dell'area. Tale corrispettivo è stabilito sulla base di apposita determinazione dell'Ufficio competente in materia di espropri e si aggiunge al contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione.

4. Le aree a standard dovranno essere progettate e realizzate in modo da risultare effettivamente accessibili e fruibili; non potranno pertanto essere computate per la verifica delle dotazioni aree di piccola dimensione, molto frammentate o di forma fortemente irregolare né aree in forte declivio o non direttamente accessibili da altri spazi pubblici.

È ammessa la totale destinazione delle aree a standard a parcheggio di uso pubblico.

5. Il numero di posti auto che deve essere individuato non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 mq. di superficie di parcheggio; eventuali aree che non raggiungano tale requisito minimo non potranno essere computate per la verifica delle dotazioni richieste.

Art. 48 Parcheggi privati pertinenziali

1. La realizzazione di parcheggi privati pertinenziali e per la sosta stanziale è prescritta in tutto il territorio comunale in progetto in caso di:

- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione edilizia con incremento di SUL;
- mutamento di destinazione d'uso.

2. L'ammissibilità degli interventi è subordinata al soddisfacimento della dotazione di parcheggi privati pertinenziali.

3. La dotazione minima richiesta è così articolata, in relazione alle destinazioni d'uso di progetto:

- nel caso di residenza

1 posto auto per ogni alloggio di SUL non superiore a 50 mq.

2 posti auto per ogni alloggio di SUL superiore a 50 mq. ed non superiore a 80 mq.

3 posti auto per ogni alloggio di SUL superiore a 80 mq.;

- 30 mq. ogni 100 mq. di SUL nel caso di attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi, attività commerciali, attività direzionali, attività di servizio, attività agricole ed infrastrutture per la mobilità;

- 1 posto auto per ogni camera nel caso di attività turistico-ricettive.

Nel caso delle attività commerciali tale dotazione dovrà essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.

4. La superficie minima di un posto auto non potrà essere inferiore a 12 mq. Nel caso di autorimesse la superficie massima di un posto auto è stabilita in 30 mq.
5. In caso di suddivisione negli edifici residenziali con incremento del numero di unità immobiliari deve essere previsto almeno un posto auto per ogni alloggio previsto dal progetto. È ammessa deroga esclusivamente nel caso di incremento pari ad una sola unità immobiliare nelle zone A.

Art. 49 Parcheggi privati per la sosta di relazione

1. Fatto salvo quanto disposto dal D.P.G.R. n. 15/R del 1/4/2009 e s.m.i., la realizzazione di parcheggi privati per la sosta di relazione è prescritta in tutto il territorio comunale per le strutture commerciali di vendita al dettaglio in caso di:

- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione edilizia con incremento di Superficie di vendita;
- mutamento di destinazione d'uso.

2. L'ammissibilità degli interventi è subordinata al soddisfacimento della dotazione di parcheggi privati per la sosta di relazione.

3. Le dotazioni di parcheggi per la sosta di relazione devono rispettare i seguenti parametri:

- 1 mq. ogni 1 mq. di Superficie di vendita nel caso di esercizi di vicinato;

- 1,5 mq. ogni 1 mq. di Superficie di vendita e 1 mq. ogni 1 mq. di altre superfici coperte aperte al pubblico nel

caso di medie strutture di vendita.

Per gli esercizi di vicinato, nel caso la Superficie di vendita sia inferiore a 50 mq. nelle zone A, le dotazioni non sono richieste.

4. Il numero di posti auto che deve essere individuato non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 mq. di superficie di parcheggio; eventuali aree che non raggiungano tale requisito minimo non potranno essere computate per la verifica delle dotazioni richieste.
5. I parcheggi saranno realizzati senza scomputo dagli oneri e a cura del richiedente, che mantiene la proprietà e l'onere della manutenzione, garantendone comunque l'uso pubblico, durante l'orario di apertura delle strutture commerciali, previa formulazione di apposito atto unilaterale d'obbligo, allegato al titolo abilitativo delle trasformazioni edilizie.

Titolo VI Usi

Art. 50 Disposizioni generali

1. La destinazione d'uso in atto di un immobile è l'utilizzazione conforme a quella stabilita da licenza, permesso, autorizzazione o altro titolo abilitativo edilizio rilasciato.
Nel caso di assenza dei suddetti provvedimenti abilitativi, o di loro indeterminatezza, la destinazione d'uso sarà definita dalla classificazione catastale, ovvero dalla richiesta di revisione della stessa, legittimamente formulata prima della data di adozione del Regolamento Urbanistico.
2. In assenza della suddetta documentazione, si potrà fare riferimento all'utilizzazione effettiva in corso al momento dell'entrata in vigore delle norme, comprovabile da chiunque vi abbia interesse, anche mediante legittimi atti contrattuali concernenti l'immobile interessato.
3. Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie principali, che sono: residenza (R), attività industriali ed artigianali (I), attività commerciali all'ingrosso e i depositi (G), attività commerciali (C), attività turistico-ricettive (T), attività direzionali (D), attività di servizio (S), attività agricole (A), infrastrutture per la mobilità (M).
4. Si ha mutamento di destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della SUL dell'unità stessa, o comunque per più di 30 mq., anche con più interventi successivi.
5. Il passaggio dall'una all'altra delle categorie principali oppure dall'una all'altra destinazione d'uso all'interno dell'articolazione di ciascuna categoria principale è possibile quando previsto e consentito dalle presenti Norme, fermo restando il rispetto della disciplina degli interventi e delle dotazioni richieste in termini di standard urbanistici e parcheggi privati.
6. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è soggetto a titolo abilitativo ed è oneroso se comporta incremento di carico urbanistico.

Art. 51 Distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Il presente Titolo ed il Titolo VIII (Sistemi ed ambiti funzionali) costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi dell'art. 58 della L.R. 01/05, con validità quinquennale.
2. Sistemi funzionali ed ambiti individuano e definiscono gli usi caratterizzanti, ammessi ed esclusi, eventuali quantità massime compatibili e condizioni per la localizzazione di specifiche funzioni in alcuni contesti.
All'interno delle Unità Territoriali Organiche Elementari definite dal Piano Strutturale, in particolare, i Sistemi funzionali dei Luoghi centrali, della Residenza e della Produzione individuano i centri abitati corrispondenti alle principali aree urbane (Pian di Scò, Caselli, Palagio, Simonti, Faella, Casariccio e Casegrandi, Le Chiuse, Vaggio, Matassino, Ontaneto e Montalpero).
Prescrizioni relative a singoli complessi immobiliari o immobili o a parti di essi sono individuate nelle Tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla della destinazione d'uso è posizionata in alto a destra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso) ed in tale caso la destinazione corrispondente alla sigla deve essere intesa come funzione esclusiva, oppure nelle discipline specifiche contenute al Titolo X ed al Titolo XI.

Art. 52 Residenza

1. La destinazione d'uso residenziale (R) comprende, oltre alle abitazioni ordinarie, collegi e convitti e strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca).
2. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso residenziale le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo quando la prevalente superficie dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo.
E' fatta eccezione per gli edifici rurali ad uso abitativo, i quali si considerano a tutti gli effetti ad uso agricolo.

Art. 53 Attività industriali ed artigianali

1. La destinazione d'uso per attività industriali ed artigianali (I) comprende:
 - li · attività industriali ed attività artigianali (fabbriche, officine e autofficine, compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, spazi espositivi connessi; laboratori artigianali in genere; magazzini, depositi coperti e scoperti anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo);
 - la · impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata;
 - lr · impianti per autodemolizioni, recupero e riciclaggio di materiali;
 - le · attività estrattive;
 - ls · artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni (ad esempio laboratorio artistico, bottega artigiana, parrucchiere, estetista, panificio, pizza al taglio), con SUL non superiore a 300 mq.; oltre tale limite queste unità immobiliari sono assimilate alla destinazione commerciale per il carico urbanistico che possono indurre sulle infrastrutture della mobilità e le superfici aperte all'uso pubblico sono considerate Superfici di vendita.

Art. 54 Attività commerciali all'ingrosso e depositi

1. La destinazione d'uso per attività commerciali all'ingrosso e depositi (G) comprende attività commerciali all'ingrosso, attività commerciali con deposito di merci a cielo aperto, attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita, magazzini e depositi, sedi di corrieri ed aziende di autotrasporto.
Consistono in attività dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande oppure in attività di magazzino o deposito, cioè finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio.
2. Sono compatibili con tali destinazioni e dunque ad esse assimilate ai fini della disciplina degli usi le attività di commercio al dettaglio non alimentari che richiedono ampie superfici di vendita o di magazzino, almeno superiori a 500 mq., quali rivenditori di materiali edili, concessionari di autoveicoli e vendita di mobili.

Art. 55 Attività commerciali

1. La destinazione d'uso per attività commerciali (C) comprende:
 - Ce · commercio al dettaglio corrispondente ad esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande (con superficie di vendita non superiore a 300 mq.);
 - Cm · commercio al dettaglio corrispondente a medie strutture di vendita (con superficie di vendita compresa tra 300 e 1.500 mq.).
2. Sono compatibili con la destinazione commerciale e dunque ad esse assimilate ai fini della disciplina degli usi anche le seguenti attività: attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica, l'informazione turistica, il multimediale; artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni, con SUL superiore a 300 mq.

Art. 56 Attività turistico-ricettive

1. La destinazione d'uso per attività turistico-ricettive (T) comprende:
 - Tr · alberghi, residence, strutture ricettive extralberghiere per l'ospitalità collettiva;
 - Tc · campeggi.

2. Le strutture ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità comprendono bar e ristoranti, ancorché non ad uso esclusivo dell'attività ricettiva, se inseriti all'interno del complesso degli immobili.

Art. 57 Attività direzionali

1. La destinazione d'uso per attività direzionali (D) comprende uffici privati, studi professionali e altre forme assimilabili (centri fitness, palestre private...), agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, assicurazioni, agenzie immobiliari e sedi di associazioni.

Art. 58 Attività di servizio

1. La destinazione d'uso per attività di servizio (S) comprende:
 - Su · servizi amministrativi (uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari, archivi);
 - Sb · servizi per l'istruzione di base (asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo);
 - Sh · servizi per l'assistenza sanitaria (centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati, compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
 - Sd · servizi culturali (musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni);
 - Ss · servizi sociali e ricreativi (centri sociali, centri ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense); possono comprendere eventuali attività commerciali (Ce), limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso esclusivo della struttura;
 - Sr · servizi per il culto (chiese, seminari, conventi, complessi religiosi);
 - Sc · servizi cimiteriali;
 - St · servizi tecnici (impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per la raccolta o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, edifici anonari, stazioni di sperimentazione per la flora e per la fauna, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi);
 - Sf · servizi sportivi coperti (palestre, piscine, campi coperti); rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico al coperto; possono comprendere eventuali attività commerciali (Ce), limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso esclusivo dell'impianto sportivo, e servizi sociali e ricreativi (Ss);
 - Sa · impianti sportivi all'aperto; rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico all'aperto;
 - Sv · parchi e giardini pubblici o di uso pubblico; sono aree prevalentemente alberate e sistemate a verde e organizzate per il tempo libero, il riposo, il gioco libero; all'interno di tali aree possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base;
 - Svt · parchi territoriali;
 - So · orti urbani; sono aree caratterizzate da lotti di limitata dimensione individualmente coltivati;
 - Si · verde di regimazione idraulica (aree aperte interessate da interventi di regimazione idraulica per la difesa del territorio dal rischio idraulico);
 - Sz · piazze e spazi pedonali pubblici, compresi i percorsi pedonali all'interno delle aree urbane;
 - Sp · parcheggi pubblici a raso.
2. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso per attività di servizio le attività e le attrezzature pubbliche nonché le attività private che offrano servizi o attrezzature analoghi e che comunque rivestono interesse pubblico ed i servizi realizzati da associazioni e privati, previa stipula di convenzione che ne disciplini l'uso pubblico e le relative condizioni.
3. Tali aree, qualora non adiacenti a spazi di parcheggio, dovranno comprendere all'interno delle proprie pertinenze gli spazi per la sosta dei veicoli.
All'interno delle aree destinate a parchi e giardini e delle aree destinate a piazze e spazi pedonali, in particolare, è ammessa la realizzazione di spazi per la sosta dei veicoli, purché la superficie adibita a parcheggio a raso sia limitata ad una quota minoritaria ed in ogni caso non superi il 25% della superficie complessiva.

4. Il passaggio dall'una all'altra delle precedenti destinazioni d'uso, ove tale destinazione d'uso esclusiva sia individuata nelle Tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento, è ammesso senza comportare variante al presente Regolamento Urbanistico nei seguenti casi:
 - da servizi culturali (Sd) a servizi sociali e ricreativi (Ss) e viceversa;
 - da servizi tecnici (St) a servizi amministrativi (Su), servizi culturali (Sd), servizi sociali e ricreativi (Ss), servizi sportivi coperti (Sf).

Art. 59 Regole e criteri per la progettazione degli spazi per le attività di servizio

1. Al fine di garantire elevati livelli di accessibilità da parte di tutti i cittadini e utenti dei servizi e degli spazi di uso pubblico, i progetti per la realizzazione degli spazi per le attività di servizio o per successivi interventi di riqualificazione, adeguamento e/o ampliamento dovranno rispettare i seguenti requisiti:
 - privilegiare soluzioni progettuali inclusive, in modo da rendere servizi e spazi compatibili con le esigenze del maggior numero possibile di utenti, rispetto alle soluzioni speciali, cioè dedicate ad uno specifico profilo di utenza;
 - elevato grado di comfort e di sicurezza, anche con particolare riferimento all'illuminazione;
 - assenza di barriere architettoniche (fisiche o percettive), in riferimento alla generalità degli utenti ed in particolare agli utenti deboli, cioè persone disabili, persone con traumi temporanei, donne in stato interessante, bambini, persone con bambini piccoli, persone anziane;
 - dotazione di elementi di sostegno e di linee guida nei percorsi per facilitarne la percorribilità;
 - predisposizione di idonei spazi per la sosta, anche per le biciclette;
 - individuazione di sistemi per la raccolta dei rifiuti, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo.Inoltre essi dovranno essere specificamente orientati al contenimento delle esigenze e dei costi di manutenzione.
2. I parchi e giardini pubblici (Sv, Svt) dovranno inoltre rispettare i seguenti requisiti:
 - presenza di recinzione o di strutture di filtro e protezione rispetto alla viabilità ed in generale agli spazi carrabili, privilegiando elementi vegetazionali quali alberature e siepi, sempreché di altezza tale da non impedire la sorveglianza e la sicurezza; a seconda delle specifiche situazioni, il trattamento dei margini dovrà valutare le esigenze di schermatura o trasparenza visiva, di protezione dai venti, di protezione acustica, di penetrabilità pedonale ecc.;
 - individuazione di aree ombreggiate per maggiore comfort nei mesi estivi;
 - nel caso di spazi di grande dimensione, dotazione di servizi igienici accessibili;
 - coerenza dell'articolazione funzionale con la morfologia naturale del terreno e con la tutela del paesaggio e con i suoi elementi consolidati, comprese le specie vegetazionali autoctone o naturalizzate;
 - scelta di materiali vegetali adeguati, evitando in ogni caso quelli spinosi o velenosi.
3. Le piazze e gli spazi pedonali pubblici (Sz) dovranno rispettare inoltre i seguenti requisiti:
 - presenza di elementi di filtro e protezione rispetto alla viabilità ed in generale agli spazi carrabili oppure adozione di misure per garantire la sicurezza dei pedoni (regolamentazione della circolazione, segnaletica, dissuasori...), tenendo conto comunque dell'accessibilità ai mezzi di emergenza e dell'eventuale esigenza di spazi destinati al carico e scarico;
 - realizzazione di sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali.
4. I parcheggi pubblici a raso (Sp) dovranno rispettare inoltre i seguenti requisiti:
 - dotazione di alberature nella misura minima di un albero ogni 50 mq. di parcheggio, ad eccezione dei parcheggi realizzati lungo la viabilità pubblica esistente, riservando a ciascuna pianta adeguato spazio permeabile, eventualmente protetto da griglie, fatti salvi eventuali inderogabili motivi di tutela storica ed ambientale; impiego di specie di alberi funzionali all'ombreggiamento nel periodo estivo, prive di fruttificazione ed essudati e con apparato radicale contenuto e profondo;
 - realizzazione di sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali;
 - pavimentazione con materiali semipermeabili, in particolare per gli stalli, ove compatibile con il tipo prevalente di veicoli e con l'intensità d'uso.
5. Nelle piazze e negli spazi pedonali, nei parchi e nei giardini è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici; tali strutture dovranno in ogni caso rispettare integralmente i requisiti di accessibilità.

6. Negli impianti sportivi all'aperto (Sa) è ammessa la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, se ad esclusivo uso dell'impianto sportivo. Nel complesso la Superficie Coperta delle costruzioni, ad esclusione delle coperture temporanee stagionali, non deve essere superiore al 10% dell'area complessiva dell'impianto.
7. Per le aree destinate agli orti urbani (So) è prescritta l'elaborazione di un progetto complessivo comprendente un regolamento inerente i manufatti di supporto, le sistemazioni esterne, le infrastrutture e le recinzioni, in modo da uniformare dimensioni, finiture, materiali e tecnologie costruttive e garantire un corretto inserimento nel contesto; dovrà inoltre essere previsto l'accorpamento dei manufatti per lotti confinanti e degli eventuali servizi comuni. Oltre a piccoli manufatti a servizio delle unità ortive – per il rimessaggio degli attrezzi e dei materiali, spogliatoi, ecc. – potrà essere consentita la realizzazione di manufatti edilizi per attività sociali di associazioni o gruppi.

Art. 60 Attività agricole

1. La destinazione d'uso per attività agricole e funzioni connesse e complementari (A) comprende le attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse, tra le quali le attività agrituristiche, le attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione, le attività faunistico-venatorie.
Comprende le abitazioni per gli imprenditori agricoli professionali, i loro coadiuvanti e dipendenti agricoli a tempo indeterminato, gli annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi, gli annessi per l'agricoltura amatoriale e per le piccole produzioni agricole, le serre non temporanee.

Art. 61 Infrastrutture per la mobilità

1. La destinazione d'uso ad infrastrutture per la mobilità (M) comprende:
 - Mc · impianti per la distribuzione dei carburanti;
 - Mt · attività di trasporto collettivo.
2. Nei nuovi impianti di distribuzione o in caso di eventuali modifiche di quelli esistenti dovrà essere garantita la continuità ed integrità delle opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali; le acque di qualsiasi genere, provenienti dagli impianti di distribuzione carburanti e dai servizi annessi, non potranno essere convogliate nelle opere idrauliche a servizio della strada pubblica.
Per i locali a servizio del mezzo, destinati ad attività commerciali o a servizio della persona è ammessa una altezza massima in gronda di 4,50 ml.; l'altezza massima delle pensiline, misurata all'estradosso, non deve superare i 7,00 ml.
Il Rapporto di Copertura dovrà essere inferiore a 0,20 e la Superficie Coperta complessiva non potrà in ogni caso superare 400 mq.
Gli impianti dovranno essere dotati di almeno due posti auto; in caso di attività commerciali dovranno essere previsti parcheggi nella misura stabilita per le attività commerciali.

Titolo VII Integrità delle risorse e difesa dal rischio

Art. 62 Disposizioni generali

1. Tutti gli interventi ammessi dal Regolamento Urbanistico, sia di tipo diretto sia assoggettati a Piano Attuativo, sono soggetti al rispetto delle prescrizioni del presente Titolo, che assumono e sviluppano le disposizioni del Piano Strutturale.
2. Per quanto non espressamente indicato negli articoli successivi ed in particolare per quanto riguarda le norme riferite al suolo e sottosuolo e flora e fauna si rimanda specificamente a quanto contenuto nella L.R. 39/2000 e s.m.i.

Art. 63 Valutazione Ambientale Strategica

1. Gli interventi di cui agli allegati II, III, IV del D.Lgs. n. 152\2006 e s.m.i., quando non vietati dal presente Regolamento Urbanistico, sono sempre subordinati alla redazione di specifico Piano Attuativo, comprensivo del Rapporto Ambientale disciplinato dall'art. 24 della L.R. 10/2010 e s.m.i., ovvero, nel caso in cui ne ricorrano le condizioni, alla verifica di assoggettabilità prevista dall'art. 22 della stessa legge regionale.
2. Tale Piano Attuativo costituisce comunque variante al presente Regolamento e per la sua approvazione si dovranno seguire le relative procedure di legge.

3. I Piani Attuativi redatti per la realizzazione degli interventi previsti dalle Aree di Trasformazione così come disciplinati al Titolo XI delle presenti Norme e dunque se non comportanti variante al Regolamento Urbanistico sono esclusi dalle procedure di Valutazione Ambientale Strategica e di verifica di assoggettabilità in quanto strumenti attuativi di un piano urbanistico già sottoposto a Valutazione e conforme ai contenuti specifici di legge sulle nuove previsioni.

Art. 64 Disciplina dei beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004

1. Per la parte del territorio inclusa tra i beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004 (codice 9051258, D.M. 09/02/1976 - G.U. 59 del 1976: Zona del Pratomagno), aree di notevole interesse pubblico per il riconoscimento di rilevanti valori ambientali, storico-architettonici ed urbanistici e panoramici, legati sia agli elementi naturali sia a quelli antropici del territorio aperto, degli insediamenti e della viabilità, sono stabiliti i seguenti obiettivi:
 - salvaguardia delle visuali panoramiche verso il Valdarno ed oltre e tutela dell'area in quanto quadro di sfondo visibile a sua volta da molti luoghi e dall'Autostrada del Sole;
 - mantenimento delle aperture panoramiche garantite dalla posizione dominante, sia nella fascia collinare, lungo i tracciati viari ed i corrispondenza degli insediamenti, sia nelle aree di crinale e nei prati pascoli della montagna, impedendo l'alterazione dei rapporti tra elementi costitutivi naturali ed antropici e della percezione visiva offerta e goduta in tali luoghi, anche in riferimento all'eventuale impatto dovuto alle installazioni impiantistiche.
2. Nelle aree soggette a tutela paesaggistica sopra richiamate pertanto:
 - è vietata qualsiasi trasformazione edilizia che alteri il profilo dei crinali;
 - non è consentita la localizzazione di impianti eolici e di infrastrutture ad essi correlate con altezza al rotore superiore a 25 ml., fermo restando l'obbligo di effettuare specifica valutazione di inserimento paesaggistico per impianti di altezza inferiore;
 - l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici è consentita esclusivamente se totalmente integrata nella copertura degli edifici, su edifici minori o comunque sulle unità volumetriche di altezza inferiore e poco visibili, adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica e garantendone un corretto inserimento paesaggistico;
 - l'installazione di impianti per la telefonia mobile è ammessa previa verifica dell'inserimento paesaggistico-ambientale e della mitigazione degli impatti e della specificità del sito;
 - eventuali nuovi impianti di connessione alla rete elettrica dovranno essere realizzati tramite collegamenti interrati;
 - l'installazione degli impianti pubblicitari è limitata alla segnaletica di carattere escursionistico e turistico e comunque subordinata al parere favorevole della Soprintendenza sulla compatibilità della collocazione e della tipologia dell'impianto.

Capo I Flora e fauna

Art. 65 Filari (formazioni arboree lineari)

1. A garanzia di un corretto inserimento paesistico si farà riferimento per i filari campestri e di margine fra centri abitati e campagna alle formazioni vegetali della tradizione rurale, privilegiando il ricorso a specie tipiche di percorsi e delimitazioni poderali, mentre per i filari urbani sarà privilegiato il ricorso a specie idonee alla realizzazione di viali.
2. Sono specie appartenenti alla tradizione rurale: acero campestre (*Acer campestre*), carpino nero (*Ostrya carpinifolia*), cerro (*Quercus cerris*), ciavardello (*Sorbus torminalis*), cipresso (*Cupressus sempervirens*), gelso (*Morus nigra*), leccio (*Quercus ilex*), noce (*Juglans regia*), olmo (*Ulmus minor*), orniello (*Fraxinus ornus*), roverella (*Quercus pubescens*), salice (*Salix viminalis*, *Salix caprea*), carpino bianco (*Carpinus betulus*), tiglio (*Tilia cordata*), acero minore (*Acer monspessulanum*), sorbo degli uccellatori (*Sorbus aucuparia*), albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*).
3. Nella ristrutturazione di filari urbani esistenti e nei casi di nuovo impianto dovranno essere particolarmente curati la forma e la dimensione delle aree permeabili di impianto, privilegiando la messa a dimora su aiuola continua non pavimentata; in presenza di elementi che non consentano la realizzazione dell'aiuola continua, si dovrà prevedere al piede delle piante una superficie non pavimentata coperta con un grigliato.
4. È da escludere l'impianto di specie quali le conifere esotiche decontestualizzate.

Art. 66 Siepi e arbusti

1. Si definiscono siepi le formazioni vegetali formate prevalentemente da specie arbustive autoctone, insieme a specie arboree autoctone.
2. Sono specie autoctone: ligustro (*Ligustrum vulgare*), alloro (*Laurus nobilis*), viburno (*Viburnum lantana*), ginestra (*Spartium junceum*, *Cytisus scoparius*), prugnolo (*Prunus spinosa*), biancospino (*Crataegus monogyna*), olmo (*Ulmus minor*), cisto (*Cistus salvifolius*), erica (*Erica scoparia*), fusaggine (*Euonymus europaeus*).
3. È vietata la posa a dimora di specie diverse da quelle che caratterizzano il tipo originario; in caso di sostituzione di elementi esistenti sono da privilegiare siepi plurispecifiche e ad elevato grado di copertura.
4. È da escludere l'impianto di specie quali *Prunus laurocerasus*, *Cupressus leylandi*, *Pyttosporum spp.* e conifere esotiche decontestualizzate.

Art. 67 Vegetazione ripariale

1. Sulle aree con vegetazione ripariale sono vietati i seguenti interventi:
 - dissodamenti che comportino la riduzione della copertura boschiva;
 - introduzione di specie estranee al contesto e/o infestanti;
 - alterazione geomorfologica del terreno ed escavazione di materiali lungo gli argini occupati da vegetazione ripariale.

Art. 68 Aree boscate

1. Nelle aree boscate, così come definite dalle vigenti norme regionali in materia forestale, sono vietati i seguenti interventi:
 - realizzazione di nuove strade carrabili, eccetto quelle di servizio alla silvicoltura, ai piani operativi anti incendi boschivi ed alla tutela ambientale;
 - realizzazione di nuove costruzioni stabili di qualsiasi genere, ad eccezione di strutture e manufatti per servizi di prevenzione incendi;
 - realizzazione di parcheggi, salvo limitate aree perimetrali per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e/o per attività legate al tempo libero;
 - realizzazione di nuove recinzioni ad eccezione di quelle necessarie allo svolgimento delle attività di allevamento, a proteggere le produzioni vegetali ed i resedi delle abitazioni dai danni arrecati dalla fauna selvatica, con le modalità definite ai successivi artt. 137 e 140.
2. Le aree boscate costituiscono ambiti soggetti a vincolo idrogeologico ai sensi delle vigenti norme regionali in materia forestale. Le attività selvicolturali e gli interventi da realizzarsi in aree sottoposte a vincolo idrogeologico sono soggetti alle disposizioni della L.R. 39/2000 e del Regolamento Forestale della Toscana n. 48/R del 08/08/2003 ed alle relative procedure autorizzative. Tali norme si applicano a tutti i boschi, come definiti dalla norma, anche esterni al perimetro del vincolo idrogeologico.

Art. 69 Disciplina del Sito di Importanza Regionale Pascoli montani e cespuglieti del Pratomagno

1. Per le aree appartenenti al SIR Pascoli montani e cespuglieti del Pratomagno, pSIC e ZPS, Sito di Importanza Regionale compreso nella rete Natura 2000, si confermano gli obiettivi e le norme di tutela e conservazione previsti dalle Direttive 92/43/CEE (Habitat) e 79/409/CEE (Uccelli), dalla D.G.R. n. 644/2004 (norme tecniche relative alle forme e alle modalità di tutela e conservazione dei Siti di importanza regionale) e dalla D.G.R. n. 454/2008 (criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione). Sono inoltre integralmente assunti i contenuti del Piano di Gestione approvato con D.C.P. n. 128 del 23/11/2006.
2. Per limitare l'impatto causato da infrastrutture e attività ricreative, dovranno essere previsti, con il supporto di ulteriori atti di governo del territorio:
 - la regolamentazione della circolazione su strade ad uso forestale e della loro gestione;
 - la regolamentazione delle attività sportive e di tempo libero quali in particolare quelle svolte mediante deltaplano o parapendio;
 - la localizzazione di eventuali aree di sosta lungo le strade ed i sentieri di accesso al sito e la razionalizzazione del carico turistico;
 - il mantenimento (anche in caso di interventi edilizi o forestali) delle strutture esistenti, naturali e artificiali,

utilizzate o potenzialmente sfruttabili da specie animali per il ricovero, la riproduzione o lo svernamento (alberi cavitati, ruderi, solai, ecc.).

3. Qualsiasi piano, progetto o intervento che possa avere incidenze significative sul Sito deve essere sottoposto alla procedura di valutazione di incidenza; tale procedura si applica sia agli interventi che ricadono all'interno del Sito, sia a quelli che, pur sviluppandosi all'esterno, possono comportare ripercussioni sullo stato di conservazione degli habitat protetti.
4. Specifiche indicazioni di salvaguardia e miglioramento di specie ed habitat di interesse comunitario e regionale del SIR dovranno integrare i contenuti dei Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale.
5. È vietata la realizzazione di nuovi impianti eolici per autoproduzione con potenza complessiva superiore a 20 kw.

Capo II Aria

Art. 70 Limitazione e compensazione delle emissioni inquinanti in atmosfera

1. I Piani Attuativi devono essere sottoposti alla preventiva valutazione del grado di esposizione all'inquinamento atmosferico degli insediamenti, riguardo alle emissioni di inquinanti in atmosfera, sia dirette che dovute al traffico indotto, prescrivendo eventualmente opportune misure di mitigazione e garantendo l'adozione delle migliori tecnologie disponibili.
In particolare i Piani Attuativi ove siano previste modifiche o integrazioni al sistema della viabilità devono essere sottoposti, attraverso l'analisi dei possibili flussi, alla valutazione riguardo alle emissioni di inquinanti in atmosfera, prevedendo, eventualmente, misure di mitigazione.
2. Le trasformazioni che comportino un incremento significativo dei consumi energetici dovranno essere subordinate alla verifica dell'adozione di idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi.
3. Quali misure di compensazione il Regolamento Urbanistico prevede il mantenimento e l'incremento delle aree verdi come biomassa vegetale capace di assorbire una quota delle sostanze inquinanti emesse sulla superficie urbana con il conseguente abbassamento delle diverse concentrazioni di emissioni inquinanti.

Art. 71 Limitazione e compensazione dei fenomeni di innalzamento della temperatura e aridità dell'aria

1. Il Regolamento Urbanistico, con particolare riferimento alle aree oggetto di interventi di trasformazione, individua misure di controllo dell'impermeabilizzazione delle superfici urbane e, laddove possibile, di ripristino di superfici permeabili, al fine di contribuire al riequilibrio degli scambi fisico-biologici tra terreno, acqua ed atmosfera e, conseguentemente, a ridurre la temperatura e l'aridità dell'aria.

Art. 72 Limitazione e compensazione dell'inquinamento acustico

1. Gli interventi di nuova edificazione e sostituzione edilizia ed i Piani Attuativi devono essere sottoposti alla preventiva Valutazione di Clima o Impatto Acustico, redatta in coerenza con il vigente Piano comunale di classificazione acustica, prevedendo le eventuali misure di mitigazione relative alle emissioni acustiche dirette e/o indirette.
2. Quali misure di compensazione il Regolamento Urbanistico prevede la predisposizione di idonee barriere vegetali. Solo negli eventuali casi ove non sia possibile realizzare barriere vegetali si potrà ricorrere a barriere fono-assorbenti in materiale artificiale o a barriere miste integrando materiali artificiali e vegetali.

Art. 73 Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento elettromagnetico

1. Gli interventi da realizzare in prossimità di impianti di radiocomunicazione o di linee elettriche esistenti devono essere subordinati ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici a radiofrequenza o a bassa frequenza, al fine di ridurre le esposizioni al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico e comunque di evitare l'insorgere di incompatibilità elettromagnetiche, in conformità con i limiti di esposizione e gli obiettivi di qualità fissati dalla normativa di settore vigente.

Art. 74 Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento luminoso

1. L'Amministrazione comunale, in conformità di quanto previsto dalla L.R. n. 39/2005, nella realizzazione e gestione degli impianti pubblici di illuminazione esterna adotta i criteri stabiliti nell'allegato III del PIER regionale ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in

particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche e di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso.

2. In tutto il territorio comunale è vietato per le nuove installazioni, ai soggetti pubblici e privati, l'impiego di fasci di luce di qualsiasi tipo e modalità, fissi o rotanti, diretti verso il cielo o verso superfici che possono rifletterli verso il cielo.

I sistemi di illuminazione dovranno privilegiare pertanto soluzioni che prevedano la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati sempre opportunamente schermati verso l'alto.

Art. 75 Impianti alimentati da fonti rinnovabili

1. Fermo restando quanto stabilito dalla normativa sovraordinata nazionale e regionale, l'installazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili dovrà rispettare i criteri riportati ai seguenti comma.
Gli impianti a sonde, per l'uso della fonte geotermica, e le pompe di calore ad alto rendimento non sono assoggettati a regole specifiche.
2. Per tutti gli impianti dovrà essere posta massima attenzione alla stabilità dei pendii e dovrà essere rispettata la morfologia naturale del suolo, evitando modificazioni significative dell'andamento topografico con opere di movimento terra, salvo modesti livellamenti e rettifiche di quote funzionali all'installazione ed alla viabilità di accesso e di manutenzione; dovranno essere realizzate, ove necessario, opportune opere di drenaggio e di regimazione idraulico-agraria adottando, quando possibile, tecniche di ingegneria naturalistica.
Dovranno essere privilegiate localizzazioni in aree già dotate di una rete viaria idonea tale da poter essere utilizzata come viabilità di accesso senza che ne siano alterate le caratteristiche sia in termini dimensionali che morfologici, fatta salva la possibilità di realizzare minimi interventi di adeguamento funzionale; eventuali tratti di nuova viabilità di accesso e di distribuzione interna ed eventuali spazi di manovra potranno essere realizzati solo se strettamente necessari all'esercizio dell'impianto e dovranno rispettare, per tipologia e materiali, il reticolo delle strade esistenti.
La localizzazione degli impianti dovrà tenere conto delle condizioni di visibilità nel paesaggio, con particolare riferimento alle possibili interferenze visive da e verso percorsi di fruizione panoramici, punti e luoghi di belvedere, in modo da garantire che la percezione dei beni e delle aree non sia in alcun modo compromessa; dovrà essere attentamente valutata la compatibilità paesaggistica delle localizzazioni soprattutto nelle aree collinari di rilevante visibilità, di crinale e di versante. Le condizioni di visibilità dell'impianto nel paesaggio dovranno essere appositamente documentate negli elaborati progettuali.
L'eventuale impiego di fasce verdi di ambientazione e schermature arboree ed arbustive con funzione di mitigazione dell'impatto visivo dell'impianto dovrà essere attentamente valutato rispetto al contesto paesaggistico, privilegiando gli ambiti collinari o pedemontani ove caratterizzati dall'alternanza di superfici boscate e di superfici coltivate, mentre sarà da valutare la coerenza negli ambiti di pianura o fondovalle ove caratterizzati da seminativi nudi a maglia larga. Dovrà essere previsto l'impiego di specie vegetali locali ed autoctone, creando un effetto il più naturale possibile.
3. Nel caso di aree agricole, verificati prioritariamente gli aspetti paesaggistici e tecnici, dovrà essere privilegiato l'utilizzo di aree degradate o abbandonate e/o non più funzionali all'attività agricola.
4. La connessione alla rete elettrica esistente dovrà essere realizzata tramite linee interrate, salvo dimostrazione di impossibilità tecnica.
Le costruzioni accessorie dovranno essere limitate alle opere ed alle infrastrutture strettamente necessarie all'esercizio degli impianti.
5. Gli impianti solari (fotovoltaici e termici) sugli edifici, al fine di ridurre l'effetto di inquinamento visivo e minimizzare l'impatto, dovranno essere integrati nella copertura; la realizzazione degli impianti negli edifici esistenti dovrà essere accompagnata dalla riqualificazione dell'intera copertura, con eliminazione degli elementi incongrui.
In generale ma soprattutto nel territorio rurale dovrà in ogni caso essere privilegiata la collocazione su corpi edilizi secondari e poco visibili.
Ove non sia tecnicamente realizzabile la totale integrazione architettonica, negli edifici con copertura a falda i pannelli dovranno essere di norma collocati aderenti alla falda, a filo tetto, senza l'impiego di supporti che facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa; i pannelli dovranno essere arretrati rispetto

al filo di gronda e mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo. Non è consentito l'impiego di impianti fotovoltaici ad inseguimento o di impianti fotovoltaici non integrati con moduli ubicati al suolo, né di installazioni su strutture complementari (pergole fotovoltaiche, pensiline fotovoltaiche, tettoie fotovoltaiche) ed è obbligatoria la totale integrazione nella copertura su corpi edilizi secondari e poco visibili nei seguenti casi:

- sottosistemi R1.1 (Nuclei di matrice antica) e R2.1 (Nuclei minori dell'alta collina)
 - edifici e pertinenze soggetti ad intervento di restauro e risanamento conservativo (rc) oppure ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a)
 - sottozone E4 ed E4a (aree caratterizzate da terrazzamenti e ciglionamenti), E5a oppure E5b (aree di tutela paesistica di ville, edifici specialistici ed insediamenti rurali di pregio, nuclei ed aggregati ed altri insediamenti di antico impianto).
6. Per gli impianti solari a terra deve essere previsto il minimo impatto sul territorio, curando l'integrazione nel contesto ed eventualmente adottando opere di mitigazione, tenendo conto delle visuali panoramiche, della visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico e della vicinanza a nuclei di interesse architettonico e storico-documentario; dovrà inoltre essere assicurato il rispetto della distanza di maggior cautela dalle abitazioni esistenti. Il posizionamento dei moduli dovrà consentire scambi gassosi fra terreno e atmosfera ed il transito della fauna minore terrestre. Gli impianti dovranno essere realizzati in modo da garantire il ripristino dell'uso originario. Dovranno essere adottati accorgimenti progettuali, nella scelta dei materiali e nell'organizzazione dell'impianto, in grado garantire l'integrazione nel contesto d'intervento, tenendo conto delle caratteristiche paesaggistiche e dei relativi elementi costitutivi e degli elementi strutturali della tessitura agraria, in particolare per quanto riguarda eventuali recinzioni e viabilità di servizio.
7. Per gli impianti eolici dovrà essere effettuata una attenta e puntuale ricognizione degli elementi caratterizzanti il contesto, verificandone l'inserimento con la simulazione dell'esito dell'intervento ed assicurando il rispetto della distanza di maggior cautela dalle abitazioni esistenti, e dovrà essere effettuata una previsione dell'alterazione del clima acustico anche al fine di adottare eventuali misure di mitigazione. Nella realizzazione di impianti eolici entro la soglia di potenza pari a 60 kW, l'altezza complessiva (compreso il rotore) dovrà essere per quanto possibile limitata, compatibilmente con la funzionalità dell'impianto.
8. Gli impianti a biomassa dovranno essere alimentati da filiera corta, privilegiando la parte biodegradabile dei prodotti e residui provenienti dall'agricoltura e dalla silvicoltura.

Art. 76 Localizzazione di industrie a rischio o insalubri

1. La localizzazione di industrie a rischio d'incidente rilevante non è ammessa su tutto il territorio comunale.
2. La localizzazione di industrie insalubri di 1^a classe all'interno dei centri abitati è ammessa solo a condizione che siano adottate efficaci misure di protezione dall'inquinamento atmosferico.

Capo III Acqua

Art. 77 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

1. Su ambedue le sponde dei corsi d'acqua è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 ml. a partire dal piede dell'argine per i corsi d'acqua incanalati e a partire dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati. Questa fascia oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale serve a garantire la piena efficienza delle sponde, la funzionalità delle opere idrauliche e a facilitare le operazioni di manutenzione.
2. Nelle fasce di rispetto, ferme restando le disposizioni normative vigenti, si applicano le seguenti disposizioni:
 - è vietato qualsiasi tipo di edificazione e saranno consentiti solamente interventi di sistemazione a verde, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature;
 - è vietato ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue, nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi ciclopedonali e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
 - sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale;
 - è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati, all'interno del corpo

idrico; sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento;

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

3. L'Amministrazione Comunale potrà prevedere forme di incentivazione per la delocalizzazione delle strutture presenti nella fascia di rispetto, al fine di garantire l'efficienza della rete idraulica, facilitare le operazioni del servizio di piena, di polizia idraulica, oltre che di protezione civile. Similmente, nelle aree ricadenti in pericolosità idraulica molto elevata saranno da prevedersi forme di incentivazione per la delocalizzazione delle eventuali attività che interferiscano con il libero deflusso delle acque creando situazioni di rischio.
4. Dovranno essere privilegiati interventi di ripristino delle sponde e di rinaturalizzazione degli alvei con l'eliminazione graduale delle pareti cementificate, eccetto che nelle aree ad alto rischio idraulico dove sia inevitabile il mantenimento di una portata elevata; in ogni caso dovrà essere garantita la continuità della copertura vegetale al fine di aumentare l'ombreggiamento del corso idrico e quindi ridurre al minimo la crescita algale ed i conseguenti effetti dell'eutrofizzazione delle acque; sono ammesse sistemazioni di sponda tramite l'uso delle tecniche dell'ingegneria naturalistica, supportate da adeguate valutazioni di inserimento nell'ambiente circostante; sono in generale da prevedere soluzioni di consolidamento delle sponde con sistemazioni a verde o con materiali che permettano l'inerbimento ed il cespgliamento.

Art. 78 Regimazione delle acque superficiali

1. Tutte le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) dovranno essere finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione spontanea e con specie ripariali autoctone, al generale miglioramento della qualità biologica e alla fruizione pubblica.
2. Le opere idrauliche ed i loro manufatti esistenti, ancorché danneggiati o in pessimo stato di manutenzione e/o di totale inefficienza idraulica, devono essere salvaguardate da usi impropri e/o manomissioni anche se di proprietà privata.
3. Le opere di regimazione, anche nel caso di interventi su strutture esistenti, dovranno essere concepite privilegiando le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica. È vietata l'impermeabilizzazione degli argini.
4. È vietata la coltivazione sulle strutture arginali. Le lavorazioni agricole non dovranno comunque interessare l'area di pertinenza dei corsi d'acqua.
5. Sono vietate tutte le operazioni che possano portare all'interramento dei fossi quando non sia previsto uno specifico progetto che garantisca un percorso alternativo per il deflusso delle acque a "giorno" con individuazione di un recapito ben definito.

Art. 79 Canalizzazione agricole (rete scolante)

1. Tutti gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo devono essere volti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità là dove questa risulti essere stata manomessa dagli interventi precedenti.
2. È vietato interrompere e/o impedire il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

Art. 80 Casse di espansione

1. In sinistra idrografica del torrente Rantigioni, in prossimità dell'abitato di Faella, è prevista la realizzazione di un'opera di mitigazione del rischio idraulico, finalizzata alla messa in sicurezza del centro abitato. L'area destinata a tale opera è individuata nella tavola Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione in scala 1:2.000.
2. L'opera di mitigazione del rischio consisterà nella realizzazione di una cassa di espansione in derivazione, come meglio esplicitato nello studio idrologico-idraulico allegato al Piano Strutturale.

Art. 81 Attraversamento dei corsi d'acqua in elevazione

1. La costruzione delle nuove strutture di attraversamento dei corsi d'acqua arginati (le spalle e la trave portante dei ponti e/o delle passerelle) dovrà evitare il restringimento della sezione dell'alveo assicurando il mantenimento di una luce libera di deflusso pari a quella posta a monte dell'attraversamento stesso; la base dell'impalcato dovrà sempre svilupparsi ad una quota superiore rispetto alle sommità arginali tale da consentire un agevole passaggio dei materiali flottanti in caso di piena.
2. Gli eventuali attraversamenti dei corsi d'acqua arginati mediante guadi che abbassano la quota di coronamento dell'argine dovranno essere abbandonati e sostituiti con attraversamenti in sopraelevazione mediante ponti o passerelle.

Art. 82 Rilevati delle infrastrutture viarie

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

Art. 83 Pozzi

1. Fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente, i pozzi dovranno essere ubicati possibilmente a monte delle abitazioni delle quali sono di pertinenza e posti a distanza non inferiore a:
 - 5 ml. da abitazioni;
 - 10 ml. da pozzi neri, fosse biologiche e fognature a completa tenuta;
 - 30 ml. da stalle, concimaie, depositi di immondizia, stoccaggio rifiuti, centri di raccolta e demolizione autoveicoli e da pozzi neri, fosse biologiche e fognature per le quali non è garantita la perfetta tenuta, impianti di smaltimento reflui;
 - 50 ml. da discariche di tipo A;
 - 100 ml. dai cimiteri;
 - 200 ml. da pozzi che erogano acqua a terzi mediante pubblico acquedotto, qualora non siano definite diverse fasce di rispetto, e da discariche di tipo B.
2. Nel caso di edifici composti da più unità immobiliari dovranno essere realizzati, se richiesti, pozzi esclusivamente di tipo condominiale, in numero idoneo alle esigenze condominiali.
3. In corrispondenza di pozzi, sorgenti e punti di presa per approvvigionamento idrico destinato al consumo umano, per erogazione a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, sono istituite la zona di tutela assoluta e quella di rispetto, così come previsto dalla normativa in materia e dall'Autorità d'Ambito Ottimale.

Art. 84 Acquiferi vulnerabili

1. Nelle aree di fondovalle, caratterizzate da terreni a permeabilità alta con conseguente presenza di acquiferi vulnerabili poco profondi e non adeguatamente protetti (individuati nella tavola 6.0.i Carta delle isofreatiche del Piano Strutturale), dovranno essere limitate le attività potenzialmente inquinanti delle acque di sottosuolo quali ad esempio:
 - dispersione di fanghi e acque reflue in sistemi aperti;
 - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - aree cimiteriali;
 - gestione di rifiuti;
 - stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose;
 - pozzi perdenti.
2. La realizzazione di opere connesse a tali attività è subordinata alla predisposizione di adeguati accorgimenti atti a garantire la non contaminazione della falda.
3. Non sono in ogni caso ammessi in tali aree:
 - l'apertura di cave;

- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli.

Art. 85 Acque reflue e depurazione

1. In attuazione delle vigenti disposizioni normative relative all'obbligo di autorizzazione allo scarico di reflui domestici o assimilabili non recapitanti in pubblica fognatura, ogni intervento comportante aumento di carico urbanistico in zone non servite da pubblica fognatura deve ricorrere a sistemi di depurazione autonoma di tipo naturale (ad esempio fitodepurazione), caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico ed elevati rendimenti depurativi, sistemi che consentano il riutilizzo dei reflui depurati, nel rispetto delle condizioni locali di vulnerabilità idrogeologica.
2. Nei Piani Attuativi deve essere previsto un sistema di fognatura separata, preventivamente concordato con il gestore del servizio, fatte salve giustificate motivazioni tecniche da documentare adeguatamente.
In caso di non fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria e alla depurazione, le trasformazioni possono essere ritenute ammissibili solo se venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, previa preventiva valutazione dell'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore e a condizione che si escluda l'insorgenza di problemi igienico-sanitari connessi al sistema di smaltimento e una possibile interferenza con le risorse idriche sotterranee.

Art. 86 Risparmio idrico e razionalizzazione dei consumi

1. In tutti gli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica dovranno essere adottate soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo.
2. Ove possibile dovranno essere realizzate reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili.
3. In tutti gli interventi dovrà essere prevista la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto ecc.).

Capo IV Suolo e sottosuolo

Art. 87 Impermeabilizzazione del suolo

1. Nella realizzazione di tutti i tipi di intervento si dovrà minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.
2. I nuovi spazi pubblici destinati a piazze, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, se di superficie superiore a 200 mq., dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque; sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale.
3. Il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere limitato, cercando di evitare il sovraccarico della rete scolante esistente e favorendo nel contempo l'infiltrazione nel suolo.
4. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente – nel caso di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia con incremento della Superficie Coperta o con demolizione e ricostruzione – e nella nuova edificazione dovrà essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della Superficie Fondiaria.
Le superfici permeabili dovranno essere progettate e realizzate in modo da risultare effettivamente funzionali agli obiettivi esposti; non potranno pertanto essere computate per la verifica delle dotazioni aree di piccola dimensione oppure molto frammentate.
5. Per gli interventi citati al comma 4 e più in generale per tutte le trasformazioni comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili superiori a 200 mq. dovrà essere previsto il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili nel reticolo idrografico superficiale o, in seconda istanza, alla pubblica fognatura, comunque contenendo l'entità delle portate scaricate, se del caso con la realizzazione di vasche volano o di altri idonei

accorgimenti atti a trattenere temporaneamente gli eccessi di portata meteorica (aree a verde ribassate, fosse e collettori fognari, ...), così da ripristinare gli stessi livelli di sicurezza nel sistema di scolo esistente.

6. Anche ai fini della prevenzione del rischio idraulico, per favorire l'infiltrazione di acqua nel sottosuolo si dovranno assumere i seguenti criteri:
 - prevedere nella realizzazione di impianti arborei, così come di colture seminative, sistemazioni idraulico-agrarie atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali ed orientate a favorire l'infiltrazione nel terreno e l'aumento dei tempi di corrivazione;
 - recapitare, nelle aree impermeabilizzate, le acque superficiali in appositi bacini di accumulo evitando il convogliamento diretto in fognatura o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.

Art. 88 Sbancamenti, scavi e rinterrati

1. Negli scavi, al fine di assicurare la stabilità dei terreni e delle opere, in particolare quelle di contenimento del terreno o costruite a contatto con il terreno, devono essere messi in opera sistemi di drenaggio in grado di intercettare e smaltire le acque di circolazione sotterranea in corrispondenza delle nuove opere. La tipologia e la collocazione dei drenaggi deve essere correlata sia alla tipologia, alle dimensioni ed alla collocazione delle opere, considerate nel loro complesso, sia alle caratteristiche della circolazione idrica sotterranea accertata mediante le indagini geologiche.
2. Prima dell'inizio dei lavori di sbancamento e/o di escavazione, dovrà essere individuato il sito di scarica ed i modi di riutilizzo del materiale sbancato e/o scavato.
3. Per ogni intervento che comporti un rimodellamento con modifica della pendenza di superfici preesistenti si devono calcolare le condizioni di stabilità delle nuove pareti e/o dei nuovi versanti in relazione alla prevista configurazione finale e alle variazioni indotte sulla stabilità delle strutture limitrofe. Tutti i lavori di sbancamento e/o di scavo devono prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali, mediante opere di rinaturalizzazione spontanea e/o guidata, con l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.
4. Per i rinterrati devono essere utilizzati materiali terrigeni simili a quelli esistenti in loco, ripristinando il grado di compattezza e di addensamento del terreno originario. Nelle aree di riporto devono essere sempre garantite le opere necessarie alla regimazione delle acque ed alla difesa da fenomeni erosivi. Se è prevista la realizzazione di opere di contenimento, le stesse devono essere realizzate prima dell'inizio dei riporti di terreno.
5. Gli interventi su terreni agricoli che comportino movimenti di terra, modificazione dello stato e consistenza delle colture arboree, modifiche delle opere di regimazione delle acque superficiali e profonde, sono consentiti a condizione che la richiesta sia accompagnata da elaborati che individuino sia gli assetti definitivi che le sistemazioni intermedie, per garantire la realizzazione degli interventi senza alterazioni negative del paesaggio.
6. In tutti gli interventi dovranno essere evitate opere di forte rimodellamento del suolo (scavi e rinterrati) che comportino una alterazione significativa della situazione preesistente.

I rimodellamenti delle aree dovranno limitare gli scavi ed i riporti mediamente ad 1 ml.; tale limite potrà essere superato esclusivamente nel caso di interventi per la realizzazione o l'adeguamento di tracciati viari e percorsi di importante interesse generale, fermo restando la necessità di verificarne il corretto inserimento paesistico.
7. Nel caso di edifici collocati in aree con terreno in pendio, nella sistemazione finale a monte potranno essere previsti scannafossi e/o elementi analoghi ma non sono consentite modifiche all'andamento naturale del suolo che portino a rendere seminterrati o fuori terra i locali che nella configurazione orografica originaria invece risulterebbero – rispettivamente – interrati o seminterrati. Non è ammessa la realizzazione di muri di contenimento di altezza superiore a 1,50 ml.; dovrà in ogni caso essere dimostrata la necessità di realizzare tali strutture ed accuratamente verificata l'assenza di alternative meno impattanti (ad esempio terre rinforzate rinverdite): tali interventi si configurano pertanto come soluzione limite, da adottare esclusivamente qualora sia inequivocabilmente impossibile mantenere la conformazione naturale del terreno oppure limitare la modifica di tale conformazione ad un modesto rimodellamento da realizzare senza strutture di sostegno. È ammessa la realizzazione di muri di altezza superiore a 1,50 ml., purché comunque inferiore a 2,70 ml., esclusivamente se corrispondenti all'unico fronte libero, a valle, di volumi interrati (ad esempio autorimesse).

Art. 89 Costruzioni interrato

1. Nelle aree in cui sono presenti zone con falda acquifera superficiale la realizzazione di opere in sotterraneo è subordinata all'elaborazione di uno studio idrogeologico di dettaglio per valutare gli eventuali effetti negativi nelle

aree limitrofe derivanti da una modifica del regime di falda. Tale studio dovrà essere basato sulla ricostruzione certa della litostratigrafia dell'area, e corredato dal monitoraggio diretto della falda ante e post operam.

Qualora da tale studio risultassero possibili interferenze negative il progetto dovrà contenere misure efficaci per superare le criticità indotte dalle trasformazioni.

2. Per tutte le costruzioni interrato previste nelle zone con falda acquifera superficiale deve essere verificata la profondità del livello di falda e della sua escursione stagionale in relazione alla profondità del piano di posa delle fondazioni. Il piano di calpestio dei locali interrati deve comunque rimanere al di sopra del livello massimo di risalita della falda al fine di evitare la messa in opera di impianti di pompaggio per la depressione della tavola d'acqua.
3. La messa in opera di impianti di depressione della tavola d'acqua è consentita esclusivamente per la salvaguardia e la messa in sicurezza di edifici esistenti.

Art. 90 Reti tecnologiche sotterranee

1. Gli impianti tecnologici a rete sotterranei comprendono le tubazioni del gas, dell'acquedotto, delle fognature, le linee elettriche e telefoniche e tutte le attrezzature connesse al funzionamento e alla manutenzione delle stesse.
2. La messa in opera degli impianti tecnologici dovrà preferibilmente evitare la variazione e/o l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali; qualora l'intervento ne preveda la modifica del percorso, dovrà esserne indicato il nuovo andamento, garantendo che non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento e in quelle limitrofe.
3. La profondità, rispetto al piano di campagna, alla quale installare gli impianti tecnologici dovrà essere tale da non compromettere in ogni caso la crescita ed il mantenimento degli apparati radicali delle essenze arboree e non ostacolare le operazioni di aratura e/o di irrigazione nelle zone agricole.
4. Allo scopo di coordinare le operazioni di scavo per gli interventi sugli impianti interrati, gli interventi stessi e ciascuna opera devono essere resi noti in anticipo a tutti i soggetti competenti e i lavori di chiusura degli scavi devono garantire la risistemazione del terreno (pantumato e non) o della pavimentazione.

Capo V Fattibilità

Art. 91 Condizioni di fattibilità

1. Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali del Regolamento Urbanistico sono differenziate secondo le categorie di fattibilità previste dalla normativa vigente ed in particolare dal Regolamento Regionale n. 53/R (D.P.G.R. n. 53/R del 25/10/2011).
In particolare sono definiti i seguenti criteri generali di fattibilità:
 - fattibilità senza particolari limitazioni (F1): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia;
 - fattibilità con normali vincoli (F2): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia;
 - fattibilità condizionata (F3): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessivi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi;
 - fattibilità limitata (F4): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza individuati e definiti in sede di Regolamento Urbanistico, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.
2. Secondo quanto previsto dalla normativa regionale le fattibilità degli interventi sono distinte in funzione delle pericolosità in relazione agli aspetti geologici, idraulici e sismici ai fini di una corretta definizione delle condizioni di attuazione delle previsioni.
3. Le condizioni di fattibilità per gli interventi, con le relative prescrizioni, sono definite nella Relazione di fattibilità e nelle Schede; per le aree urbane le condizioni di fattibilità sono rappresentate attraverso le classificazioni sopra citate nelle Carte di Fattibilità, mentre per il territorio aperto la fattibilità degli interventi è desumibile dagli abachi.

Parte II DISCIPLINA LOCALE – GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Titolo VIII Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali

Art. 92 Disposizioni generali

1. I Sistemi funzionali individuati dal Piano Strutturale sono articolati in sottosistemi ed ambiti in relazione agli aspetti paesaggistici ed alle invarianti nonché in base alla caratterizzazione dei tessuti insediativi all'interno delle aree urbane.
2. Sistemi, sottosistemi ed ambiti sono riportati nelle Tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla del sistema/sottosistema/ambito è posizionato in alto a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso),
3. Per ciascun sottosistema o ambito sono stabilite regole per quanto riguarda usi ed interventi che definiscono quanto caratterizzante, ammesso ed escluso, fatto salvo quanto esplicitamente indicato nelle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione o nella disciplina di aree specifiche ed, in particolare, per quanto riguarda gli interventi per la tutela degli insediamenti di rilevante pregio e di interesse storico-documentale.
4. Per quanto riguarda gli usi, ove non diversamente disciplinato, è sempre consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti, anche se in contrasto con quelle ammesse dal R.U.; in tal caso sono ammessi, oltre agli interventi rivolti all'adeguamento alle previsioni del R.U., gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, per il superamento delle barriere architettoniche e la demolizione, quest'ultima con esclusione degli edifici ai quali sia attribuito l'intervento di ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) oppure di restauro e risanamento conservativo.
5. Quando nelle Tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione oltre al riferimento al sistema, sottosistema o ambito di appartenenza è indicata anche una sigla riferita ad una specifica funzione o sua articolazione, questa deve essere intesa come funzione esclusiva; in tali casi questa indicazione prevale sulle prescrizioni del relativo sottosistema.

Capo I Luoghi centrali (L)

Art. 93 Generalità

1. Fanno parte del sistema dei luoghi centrali i luoghi di incontro collettivo che attraggono flussi di persone, comprendendo con tale termine sia gli edifici e le attrezzature che gli spazi scoperti e la viabilità a supporto.
2. In tali aree si prevede il mantenimento ed il potenziamento delle attività di interesse collettivo, consolidando il ruolo di riferimento per la comunità, nel rispetto dei principi insediativi che connotano, in particolare, il tessuto edificato di antica formazione.
3. Il sistema dei luoghi centrali è suddiviso nei seguenti sottosistemi ed ambiti:
 - luoghi centrali delle attrezzature pubbliche (L1)
 - luoghi centrali con destinazione mista (L2), composto da tessuto di matrice storica dei borghi (L2.1) tessuto recente (L2.2).

Art. 94 Criteri e regole per gli spazi di uso pubblico

1. La definizione degli spazi di uso pubblico ed in particolare quella della viabilità dovrà privilegiare il traffico pedonale e facilitare quello ciclabile, attraverso la predisposizione di idonee misure di regolamentazione della circolazione ed un'opportuna configurazione delle aree.
2. Dovrà essere prioritariamente perseguito l'obiettivo di rendere continua in tutto il sistema dei luoghi centrali, all'interno delle singole frazioni, la percorribilità accessibile e sicura, creando una forte e riconoscibile rete di collegamento tra i principali spazi e strutture di interesse collettivo.
3. Le sistemazioni delle vie individuate come tracciati di viabilità di interesse storico e paesistico e degli spazi pubblici prospettanti su di esse dovranno essere progettate tenendo conto dell'inserimento nel contesto di matrice storica e della leggibilità del percorso come asse portante del tessuto urbano.
4. Dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli nella misura minima di 2 ogni 20 (o frazione di 20) dei quali 1 riservato alle persone disabili, per i parcheggi esterni alla sede stradale; nel caso di parcheggi lungo strada, compresi nella sede stradale, i posti auto riservati agli utenti deboli sono prescritti nella misura minima di 2

ogni 30 dei quali 1 riservato alle persone disabili.

Dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi per la sosta delle biciclette.

Art. 95 Luoghi centrali delle attrezzature pubbliche (L1)

1. Sono i luoghi di concentrazione delle attività di servizio, che spesso assumono un ruolo ed un valore simbolico per l'intera collettività.
2. Sono usi caratterizzanti:
 - attività di servizio.Sono usi ammessi:
 - attività commerciali limitatamente a commercio al dettaglio corrispondente ad esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande, attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica, l'informazione turistica, il multimediale
 - residenza limitatamente ad abitazioni strettamente connesse all'attività di servizio (alloggio del custode).Sono usi comunque esclusi:
 - attività commerciali diverse da quelle sopra citate
 - residenza diversa da quanto sopra citato
 - attività turistico-ricettive
 - attività direzionali
 - attività industriali ed artigianali
 - attività commerciali all'ingrosso e depositi
 - attività agricole
 - infrastrutture per la mobilità.
3. Ove sulle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione non siano individuati interventi specifici, si intendono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle attività svolte.

Art. 96 Luoghi centrali con destinazione mista (L2)

1. Sono le aree dove si ha maggiore concentrazione di attività commerciali e di servizi, dove l'edificio affaccia lungo piazze e strade relazionandosi con esse.
2. Sono usi caratterizzanti:
 - attività commerciali
 - attività turistico-ricettive
 - attività direzionali
 - attività di servizio
 - attività industriali ed artigianali limitatamente a artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni.Sono usi ammessi:
 - residenza, ove esistente ed ai piani superiori.Sono usi comunque esclusi:
 - attività industriali ed artigianali diverse da quelle sopra citate
 - attività commerciali all'ingrosso e depositi
 - attività agricole
 - infrastrutture per la mobilità.
3. Sono interventi caratterizzanti:
 - ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), negli ambiti corrispondenti al tessuto di matrice storica dei borghi (L2.1)
 - ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b), negli ambiti corrispondenti al tessuto recente (L2.2).Sono interventi ammessi:
 - ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c), nel tessuto recente (L2.2), ove esplicitamente indicato dalle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione, secondo i parametri definiti al Titolo III (Zone omogenee) in riferimento alle specifiche caratteristiche insediative di ciascun tessuto;
 - sostituzione edilizia, ove esplicitamente indicato dalle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione, secondo la disciplina specifica riportata al Titolo X;

– nuova edificazione, ove esplicitamente individuati nelle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione, secondo la disciplina specifica riportata al Titolo X.

Sono interventi esclusi:

- ristrutturazione edilizia con addizione volumetrica
- ristrutturazione urbanistica.

4. È ammessa, per gli edifici a destinazione residenziale, la realizzazione dei manufatti di servizio definiti all'art. 26 delle presenti norme, quali spazi accessori funzionali al mantenimento e alla fruizione delle aree verdi private, purché il Rapporto di Copertura esistente – considerando la Superficie Coperta complessiva dell'edificio o degli edifici rispetto alla Superficie Fondiaria – sia inferiore a 0,40 e purché l'intervento non determini il superamento di tale parametro limite.

È ammessa, per gli edifici a destinazione non residenziale, la realizzazione dei manufatti di servizio definiti all'art. 26 delle presenti norme, quali spazi accessori funzionali al mantenimento degli spazi aperti privati, purché il Rapporto di Copertura esistente – considerando la Superficie Coperta complessiva dell'edificio o degli edifici rispetto alla Superficie Fondiaria – sia inferiore a 0,30 e purché l'intervento non determini il superamento di tale parametro limite.

5. È ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi secondari esistenti prevista al comma 4 dell'art. 27 delle presenti norme.

La realizzazione dei manufatti accessori prevista al comma 5 dell'art. 27 e la realizzazione di autorimesse fuori terra legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti di cui al comma 3 dell'art. 27 delle presenti norme è ammessa esclusivamente nel tessuto recente (L2.2).

Tali interventi sono consentiti purché il Rapporto di Copertura esistente – considerando la Superficie Coperta complessiva dell'edificio o degli edifici rispetto alla Superficie Fondiaria – sia inferiore a 0,40 e purché l'intervento non determini il superamento di tale parametro limite.

6. L'ammissibilità degli interventi di cui ai commi 4 e 5 è esclusa nel caso di pertinenze soggette ad intervento di restauro e risanamento conservativo.

7. Non sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

Capo II *Residenza (R)*

Art. 97 Generalità

1. Fanno parte del sistema della residenza i luoghi dell'abitare, comprendendo con tale termine sia gli edifici che gli spazi scoperti e la viabilità a supporto.
2. In tali aree si prevede il mantenimento, la riqualificazione ed il completamento degli insediamenti esistenti, tutelando le parti di più rilevante pregio e valore storico-documentale e valorizzando il rapporto con il contesto paesistico; si persegue inoltre il miglioramento delle prestazioni in particolare per quanto riguarda gli spazi di uso pubblico e di interesse collettivo.
3. Il sistema della residenza è suddiviso nei seguenti sottosistemi ed ambiti:
 - centri principali (R1), composto da
 - nuclei di matrice antica (R1.1)
 - tessuti pianificati a bassa/media densità (R1.2)
 - tessuti pianificati ad alta densità (R1.3)
 - insediamenti eterogenei (R1.4)
 - aree residenziali miste (R1.5)
 - nuclei minori (R2), composto da
 - nuclei minori dell'alta collina (R2.1)
 - nuclei minori del fondovalle (R2.2).

Art. 98 Centri principali (R1); criteri e regole per gli spazi di uso pubblico

1. Sono gli abitati di dimensione più consistente (il capoluogo, Faella, Vaggio, Matassino, Ontaneto e Montalpero), connotati da tessuti prevalentemente residenziali ai quali corrispondono soprattutto aree urbanizzate in epoca moderna e contemporanea.

2. La definizione degli spazi di uso pubblico ed in particolare quella della viabilità dovrà essere improntata a migliorare la fruizione pedonale e facilitare quella ciclabile, attraverso la predisposizione di idonee misure di regolamentazione della circolazione ed un'opportuna configurazione delle aree; ciò potrà in particolare essere ottenuto attraverso la riduzione degli spazi destinati alla componente degli autoveicoli ed al contrasto alla percorrenza veloce, in modo da restituire anche alle vie interne un ruolo di luogo dello stare piuttosto che esclusivamente quello di canale di scorrimento del traffico.
3. Tutte le strade appartenenti al sottosistema R1 dovranno essere dotate di marciapiede con caratteristiche adeguate su almeno uno dei lati, fatti salvi insormontabili impedimenti tecnici nel caso di carreggiate di sezione inferiore a 4 ml.
4. Le sistemazioni delle vie individuate come tracciati di viabilità di interesse storico e paesistico e degli spazi pubblici prospettanti su di esse dovranno essere progettate tenendo conto dell'inserimento nel contesto di matrice storica e della leggibilità del percorso come asse portante del tessuto urbano.
5. Dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli nella misura minima di 2 ogni 40 dei quali 1 riservato alle persone disabili, per i parcheggi lungo strada, compresi nella sede stradale; essi dovranno essere localizzati in prossimità di parchi e giardini pubblici, se presenti.

Art. 99 Nuclei di matrice antica (R1.1)

1. Sono i nuclei "generatori" dell'insediamento di Pian di Scò, presenti nel capoluogo, che mantengono tuttora la riconoscibilità della struttura che ha originato il paese, anche se in parte alterati dallo sviluppo urbano circostante. Si tratta di edifici e complessi con principi insediativi e caratteristiche tipologiche ed architettoniche generalmente di pregio, oltre che di valore storico-documentale; pertanto essi risultano meritevoli di salvaguardia.
2. Sono usi caratterizzanti:
 - residenza.
 Sono usi ammessi:
 - attività industriali ed artigianali limitatamente a artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni
 - attività di servizio
 - attività turistico-ricettive
 - attività commerciali limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande
 - attività direzionali.
 Sono usi comunque esclusi:
 - attività industriali artigianali diverse da quelle sopra citate
 - attività commerciali all'ingrosso e depositi
 - attività commerciali diverse da quelle sopra citate
 - attività agricole
 - infrastrutture per la mobilità.
3. Sono interventi caratterizzanti:
 - ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).
 Sono interventi ammessi:
 - ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b), ove esplicitamente indicato dalle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione.
 Sono interventi esclusi:
 - ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c)
 - ristrutturazione edilizia con addizione volumetrica
 - sostituzione edilizia
 - ristrutturazione urbanistica
 - nuova edificazione.
4. È ammessa, per gli edifici a destinazione residenziale, la realizzazione dei manufatti di servizio definiti all'art. 26 delle presenti norme, quali spazi accessori funzionali al mantenimento e alla fruizione delle aree verdi private, purché il Rapporto di Copertura esistente sia inferiore a 0,40 e purché l'intervento non determini il superamento di tale parametro limite.

5. È ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi secondari esistenti prevista al comma 4 dell'art. 27 delle presenti norme, purché il Rapporto di Copertura esistente sia inferiore a 0,40 e purché l'intervento non determini il superamento di tale parametro limite.
Non sono ammesse la realizzazione di manufatti accessori di cui al comma 5 dell'art. 27 e la realizzazione di autorimesse fuori terra legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti di cui al comma 3 dell'art. 27 delle presenti norme.
6. L'ammissibilità degli interventi di cui ai comma 4 e 5 è esclusa nel caso di pertinenze soggette ad intervento di restauro e risanamento conservativo.
7. Non sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

Art. 100 Tessuti pianificati a bassa/media densità (R1.2)

1. Sono le parti dei centri abitati costruite in prevalenza prima degli anni '90, formate da tessuti di lotti di dimensione modesta, con villini, piccole palazzine e qualche condominio.
Questi tessuti sono oggi carenti per quanto riguarda le dotazioni infrastrutturali (ad esempio i parcheggi) ed i fabbricati necessitano in genere di adeguamento, soprattutto nel caso delle costruzioni realizzate negli anni '60 e '70.
2. Sono usi caratterizzanti:
 - residenza.
 Sono usi ammessi:
 - attività industriali ed artigianali limitatamente a artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni
 - attività di servizio
 - attività direzionali.
 Sono usi comunque esclusi:
 - attività industriali ed artigianali diverse da quelle sopra citate
 - attività commerciali all'ingrosso e depositi
 - attività commerciali
 - attività turistico-ricettive
 - attività agricole
 - infrastrutture per la mobilità.
3. Sono interventi caratterizzanti:
 - ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c) secondo i parametri definiti al Titolo III (Zone omogenee) in riferimento alle specifiche caratteristiche insediative di ciascun tessuto.
 Sono interventi ammessi:
 - sostituzione edilizia, ove esplicitamente indicato dalle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione, nei limiti della SUL esistente e del numero di piani massimo definito al Titolo III (Zone omogenee) in riferimento alle specifiche caratteristiche insediative di ciascun tessuto e nel rispetto di eventuali allineamenti dell'edificato presente nel contesto; in tali aree sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con addizione volumetrica, secondo i parametri definiti al Titolo III (Zone omogenee) e nel rispetto di eventuali allineamenti dell'edificato presente nel contesto;
 - nel caso di insediamenti incongrui rispetto al tessuto esistente, ove esplicitamente indicato dalle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione, l'intervento di sostituzione edilizia dovrà fare riferimento alla disciplina specifica riportata al Titolo X;
 - nuova edificazione, ove esplicitamente individuati nelle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione, secondo la disciplina specifica riportata al Titolo X.
 Sono interventi esclusi:
 - ristrutturazione urbanistica.
4. È ammessa, per gli edifici a destinazione residenziale, la realizzazione dei manufatti di servizio definiti all'art. 26 delle presenti norme, quali spazi accessori funzionali al mantenimento e alla fruizione delle aree verdi private, purché il Rapporto di Copertura esistente sia inferiore a 0,40 e purché l'intervento non determini il superamento di tale parametro limite.

5. Sono ammesse la demolizione e ricostruzione dei volumi secondari esistenti prevista al comma 4 dell'art. 27 delle presenti norme e la realizzazione dei manufatti accessori prevista al comma 5 dell'art. 27.
Tali interventi sono consentiti purché il Rapporto di Copertura esistente sia inferiore a 0,40 e purché l'intervento non determini il superamento di tale parametro limite.
6. L'ammissibilità degli interventi di cui ai comma 4 e 5 è esclusa nel caso di pertinenze soggette ad intervento di restauro e risanamento conservativo.
7. Non sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

Art. 101 Tessuti pianificati ad alta densità (R1.3)

1. Sono le parti dei centri abitati costruite soprattutto a partire dalla fine degli anni '80, formate in prevalenza da interventi di dimensione rilevante che hanno fortemente improntato alcune zone – anche se interessando aree non necessariamente di grande estensione –, tra le quali i tessuti delle lottizzazioni recenti connotate da indici di edificabilità molto consistenti. In alcuni casi gli insediamenti presentano caratteristiche di unitarietà.
Questi contesti, di recente realizzazione, non necessitano in generale di particolari interventi per quanto riguarda l'edificato.
2. Sono usi caratterizzanti:
 - residenza.
 Sono usi ammessi:
 - attività di servizio
 - attività direzionali.
 Sono usi comunque esclusi:
 - attività industriali ed artigianali
 - attività commerciali all'ingrosso e depositi
 - attività commerciali
 - attività turistico-ricettive
 - attività agricole
 - infrastrutture per la mobilità.
3. Sono interventi caratterizzanti:
 - ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b).
 Sono interventi ammessi:
 - nuova edificazione, ove esplicitamente individuati nelle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione, secondo la disciplina specifica riportata al Titolo X.
 Sono interventi esclusi:
 - ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c)
 - ristrutturazione edilizia con addizione volumetrica
 - sostituzione edilizia
 - ristrutturazione urbanistica.
4. È ammessa, per gli edifici a destinazione residenziale, la realizzazione dei manufatti di servizio definiti all'art. 26 delle presenti norme, quali spazi accessori funzionali al mantenimento e alla fruizione delle aree verdi private, purché il Rapporto di Copertura esistente sia inferiore a 0,30 e purché l'intervento non determini il superamento di tale parametro limite.
5. Non sono ammesse la demolizione e ricostruzione dei volumi secondari esistenti prevista al comma 4 dell'art. 27 delle presenti norme e la realizzazione dei manufatti accessori prevista al comma 5 dell'art. 27.
6. Non sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

Art. 102 Insediamenti eterogenei (R1.4)

1. Sono le parti dei centri abitati formatesi a seguito di progressivi interventi tra loro scarsamente coordinati, a partire da modalità insediative diffuse (complessi di matrice antica, edifici rurali) oppure tessuti successivamente saturati in maniera impropria o fortemente alterati. Sono parti prive di omogeneità e di comuni regole insediative, spesso carenti di infrastrutture – ad esempio per quanto riguarda la viabilità –.

Le caratteristiche di tali contesti comportano la necessità di limitare ulteriori incrementi del carico urbanistico, privilegiando il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, in relazione alle specifiche caratteristiche dei manufatti.

2. Sono usi caratterizzanti:

- residenza.

Sono usi ammessi:

- attività di servizio.

Sono usi comunque esclusi:

- attività industriali ed artigianali
- attività commerciali all'ingrosso e depositi
- attività commerciali
- attività direzionali
- attività turistico-ricettive
- attività agricole
- infrastrutture per la mobilità.

3. Sono interventi caratterizzanti:

- ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b).

Sono interventi ammessi:

- sostituzione edilizia, ove esplicitamente indicato dalle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione, secondo la disciplina specifica riportata al Titolo X oppure secondo i parametri definiti al Titolo III (Zone omogenee) in riferimento alle specifiche caratteristiche insediative di ciascun tessuto; sono in tali casi altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c) e ristrutturazione edilizia con addizione volumetrica, nel rispetto dei medesimi parametri
- nuova edificazione, ove esplicitamente individuati nelle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione, secondo la disciplina specifica riportata al Titolo X.

Sono interventi esclusi:

- ristrutturazione urbanistica.

4. È ammessa, per gli edifici a destinazione residenziale, la realizzazione dei manufatti di servizio definiti all'art. 26 delle presenti norme, quali spazi accessori funzionali al mantenimento e alla fruizione delle aree verdi private, purché il Rapporto di Copertura esistente sia inferiore a 0,30 e purché l'intervento non determini il superamento di tale parametro limite.
5. È ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi secondari esistenti prevista al comma 4 dell'art. 27 delle presenti norme, purché il Rapporto di Copertura esistente sia inferiore a 0,30 e purché l'intervento non determini il superamento di tale parametro limite.
- Non è ammessa la realizzazione di manufatti accessori di cui al comma 5 dell'art. 27 delle presenti norme.
6. L'ammissibilità degli interventi di cui ai commi 4 e 5 è esclusa nel caso di pertinenze soggette ad intervento di restauro e risanamento conservativo.
7. Non sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

Art. 103 Aree residenziali miste (R1.5)

1. Sono le parti che per tipologia insediativa e/o per localizzazione sono particolarmente caratterizzate o caratterizzabili dalla presenza di altre funzioni insieme a quella residenziale.

Questi tessuti sono spesso carenti per quanto riguarda le dotazioni infrastrutturali (ad esempio i parcheggi) e molti fabbricati necessitano di adeguamento, soprattutto nel caso delle costruzioni realizzate negli anni '60 e '70.

2. Sono usi caratterizzanti:

- residenza
- attività commerciali
- attività direzionali
- attività industriali ed artigianali limitatamente a laboratori artigianali ed artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni, comprese eventuali abitazioni strettamente connesse all'attività (alloggio del custode).

Sono usi ammessi:

- attività di servizio
- infrastrutture per la mobilità limitatamente ad attività di trasporto collettivo, nel caso di aree poste lungo la viabilità principale intercomunale (M1).

Sono usi comunque esclusi:

- attività industriali ed artigianali diverse da quelle sopra citate
- attività commerciali all'ingrosso e depositi
- attività turistico-ricettive
- attività agricole
- infrastrutture per la mobilità diverse da quelle sopra citate.

3. Sono interventi caratterizzanti:

- ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c) secondo i parametri definiti al Titolo III (Zone omogenee) in riferimento alle specifiche caratteristiche insediative di ciascun tessuto.

Sono interventi ammessi:

- sostituzione edilizia, ove esplicitamente indicato dalle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione, secondo la disciplina specifica riportata al Titolo X oppure secondo i parametri definiti al Titolo III (Zone omogenee) in riferimento alle specifiche caratteristiche insediative di ciascun tessuto e nel rispetto di eventuali allineamenti dell'edificato; sono in tale ultimo caso altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con addizione volumetrica, secondo i medesimi parametri
- nuova edificazione, ove esplicitamente individuati nelle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione, secondo la disciplina specifica riportata al Titolo X.

Sono interventi esclusi:

- ristrutturazione urbanistica.

4. È ammessa, per gli edifici a destinazione residenziale, la realizzazione dei manufatti di servizio definiti all'art. 26 delle presenti norme, quali spazi accessori funzionali al mantenimento e alla fruizione delle aree verdi private, purché il Rapporto di Copertura esistente sia inferiore a 0,40 e purché l'intervento non determini il superamento di tale parametro limite.
5. Sono ammesse la demolizione e ricostruzione dei volumi secondari esistenti prevista al comma 4 dell'art. 27 delle presenti norme e la realizzazione dei manufatti accessori prevista al comma 5 dell'art. 27. Tali interventi sono consentiti purché il Rapporto di Copertura esistente sia inferiore a 0,40 e purché l'intervento non determini il superamento di tale parametro limite.
6. L'ammissibilità degli interventi di cui ai comma 4 e 5 è esclusa nel caso di pertinenze soggette ad intervento di restauro e risanamento conservativo.
7. Non sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

Art. 104 Nuclei minori (R2); criteri e regole per gli spazi di uso pubblico

1. Sono nuclei minori prevalentemente di matrice storica, quali Casabiondo, Caselli, Simonti, il Pino e Casariccio, che mantengono comunque un rilevante senso di identità, anche se interventi non adeguati al contesto e addizioni recenti ne hanno in alcuni casi alterato l'impianto e la caratterizzazione.
2. La definizione degli spazi di uso pubblico ed in particolare quella della viabilità dovrà essere improntata a tutelare la fruizione pedonale e facilitare quella ciclabile, attraverso la predisposizione di idonee misure di regolamentazione della circolazione ed un'opportuna configurazione delle aree, appropriate alle caratteristiche storiche e paesistiche.
3. Le sistemazioni delle vie individuate come tracciati di viabilità di interesse storico e paesistico e degli spazi pubblici prospettanti su di esse dovranno essere progettate tenendo conto dell'inserimento nel contesto di matrice storica e della leggibilità del percorso come luogo di riferimento per il nucleo.
4. Dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli, parte dei quali riservati alle persone disabili, nella misura di 1 ogni 10 del numero totale di posti auto.

Art. 105 Nuclei minori dell'alta collina (R2.1)

1. Corrispondono ai nuclei di Casabiondo e Caselli dove, in virtù della particolare rilevanza dei luoghi, anche dal punto di vista paesaggistico, sono previsti interventi di conservazione dell'impianto e degli elementi di pregio o di valore storico-testimoniale.
2. Sono usi caratterizzanti:
 - residenza.Sono usi ammessi:
 - attività industriali ed artigianali limitatamente a artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni
 - attività di servizio
 - attività turistico-ricettive
 - attività commerciali limitatamente a commercio al dettaglio corrispondente ad esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande, attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica, l'informazione turistica, il multimediale
 - attività direzionali.Sono usi comunque esclusi:
 - attività industriali ed artigianali diverse da quelle sopra citate
 - attività commerciali all'ingrosso e depositi
 - attività commerciali diverse da quelle sopra citate
 - attività agricole
 - infrastrutture per la mobilità.
3. Sono interventi caratterizzanti:
 - ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).Sono interventi ammessi:
 - ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b), ove esplicitamente indicato dalle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione.Sono interventi esclusi:
 - ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c)
 - ristrutturazione edilizia con addizione volumetrica
 - sostituzione edilizia
 - ristrutturazione urbanistica
 - nuova edificazione.
4. È ammessa, per gli edifici a destinazione residenziale all'interno dei centri abitati, la realizzazione dei manufatti di servizio definiti all'art. 26 delle presenti norme, quali spazi accessori funzionali al mantenimento e alla fruizione delle aree verdi private, purché il Rapporto di Copertura esistente sia inferiore a 0,40 e purché l'intervento non determini il superamento di tale parametro limite.
5. È ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi secondari esistenti prevista al comma 4 dell'art. 27 delle presenti norme, purché il Rapporto di Copertura esistente sia inferiore a 0,40 e purché l'intervento non determini il superamento di tale parametro limite.
Non sono ammesse la realizzazione di manufatti accessori di cui al comma 5 dell'art. 27 e la realizzazione di autorimesse fuori terra legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti di cui al comma 3 dell'art. 27 delle presenti norme.
6. L'ammissibilità degli interventi di cui ai commi 4 e 5 è esclusa nel caso di pertinenze soggette ad intervento di restauro e risanamento conservativo.
7. Non sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

Art. 106 Nuclei minori del fondovalle (R2.2)

1. Corrispondono agli aggregati di Simonti, il Pino e Casariccio che, per le caratteristiche dei contesti e dei manufatti che li compongono e soprattutto per l'incidenza di alterazioni recenti e non, sono da prevedersi prevalentemente interventi di riqualificazione.

2. Sono usi caratterizzanti:
 - residenza.
 Sono usi ammessi:
 - attività industriali ed artigianali limitatamente a artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni
 - attività di servizio
 - attività commerciali limitatamente a commercio al dettaglio corrispondente ad esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande.
 Sono usi comunque esclusi:
 - attività industriali ed artigianali diverse da quelle sopra citate
 - attività commerciali all'ingrosso e depositi
 - attività commerciali diverse da quelle sopra citate
 - attività turistico-ricettive
 - attività direzionali
 - attività agricole
 - infrastrutture per la mobilità.
3. Sono interventi caratterizzanti:
 - ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b).
 Sono interventi ammessi:
 - ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c), ove esplicitamente indicato dalle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione, secondo i parametri definiti al Titolo III (Zone omogenee) in riferimento alle specifiche caratteristiche insediative di ciascun tessuto
 - nuova edificazione, ove esplicitamente individuati nelle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione, secondo la disciplina specifica riportata al Titolo X.
 Sono interventi esclusi:
 - ristrutturazione edilizia con addizione volumetrica
 - sostituzione edilizia
 - ristrutturazione urbanistica.
4. È ammessa, per gli edifici a destinazione residenziale, la realizzazione dei manufatti di servizio definiti all'art. 26 delle presenti norme, quali spazi accessori funzionali al mantenimento e alla fruizione delle aree verdi private, purché il Rapporto di Copertura esistente sia inferiore a 0,30 e purché l'intervento non determini il superamento di tale parametro limite.
5. È ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi secondari esistenti prevista al comma 4 dell'art. 27 delle presenti norme, purché il Rapporto di Copertura esistente sia inferiore a 0,30 e purché l'intervento non determini il superamento di tale parametro limite.
Non è ammessa la realizzazione di manufatti accessori di cui al comma 5 dell'art. 27 delle presenti norme.
6. L'ammissibilità degli interventi di cui ai commi 4 e 5 è esclusa nel caso di pertinenze soggette ad intervento di restauro e risanamento conservativo.
7. Non sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

Capo III Produzione (P)

Art. 107 Generalità

1. Fanno parte del sistema della produzione i luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali ed alle attività terziarie, comprendendo con tale termine sia gli edifici che gli spazi scoperti e la viabilità a supporto.
2. In tali aree si prevede il mantenimento, la riqualificazione ed il completamento degli insediamenti esistenti; si persegue inoltre il miglioramento delle prestazioni in particolare per quanto riguarda gli spazi di uso pubblico e di interesse collettivo.
3. Il sistema della produzione è suddiviso nei seguenti sottosistemi ed ambiti:
 - insediamenti nelle zone produttive (P1), del quale fa parte il Palagio: area a vocazione agro-industriale (P1.1)
 - insediamenti produttivi isolati (P2), composto da

la Fornace (P2.1)

la Pirotecnica (P2.2)

– insediamenti a carattere misto (P3).

Art. 108 Criteri e regole per gli spazi di uso pubblico

1. La definizione degli spazi di uso pubblico ed in particolare quella della viabilità dovrà contemplare i requisiti adeguati al traffico pedonale e facilitare quello ciclabile, attraverso un'opportuna configurazione delle aree, mantenendo in ogni caso alti livelli di servizio allo svolgimento delle attività produttive, sia per gli addetti e gli utenti che per le merci.
2. Tutte le strade appartenenti al sistema della produzione dovranno essere dotate di marciapiede con caratteristiche adeguate su almeno uno dei lati.
3. Dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli nella misura minima di 2 ogni 30 (o frazione di 30) dei quali 1 riservato alle persone disabili, per i parcheggi esterni alla sede stradale; nel caso di parcheggi lungo strada, compresi nella sede stradale, i posti auto riservati agli utenti deboli sono prescritti nella misura minima di 2 ogni 40 dei quali 1 riservato alle persone disabili.

Art. 109 Insediamenti delle zone produttive (P1)

1. Sono i luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali e produttive in genere, costituiti da tessuti edificati in zone a ciò destinate dalla pianificazione urbanistica.
2. Sono usi caratterizzanti:
 - attività industriali ed artigianali con esclusione delle attività estrattive
 - attività commerciali all'ingrosso e depositi.Sono usi ammessi:
 - attività commerciali, per una SUL non superiore al 40% di quella complessiva dell'edificio
 - infrastrutture per la mobilità
 - attività direzionali, per una SUL non superiore al 40% di quella complessiva dell'edificio
 - attività di servizio
 - residenza limitatamente ad abitazioni strettamente connesse all'attività (alloggio del custode) dove già esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico oppure dove esplicitamente previsto nelle aree con discipline specifiche e nelle Aree di Trasformazione.Sono usi comunque esclusi:
 - attività turistico-ricettive
 - attività agricole.
3. Sono interventi caratterizzanti:
 - ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c) secondo i parametri definiti al Titolo III (Zone omogenee) in riferimento alle specifiche caratteristiche insediative di ciascun tessuto.Sono interventi ammessi:
 - sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia con addizione volumetrica, secondo i parametri definiti al Titolo III (Zone omogenee) in riferimento alle specifiche caratteristiche insediative di ciascun tessuto
 - nuova edificazione, ove esplicitamente individuati nelle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione, secondo la disciplina specifica riportata al Titolo X.Sono interventi esclusi:
 - ristrutturazione urbanistica.
8. È ammessa, per gli edifici a destinazione non residenziale, la realizzazione dei manufatti di servizio definiti all'art. 26 delle presenti norme, quali spazi accessori funzionali al mantenimento degli spazi aperti privati, purché il Rapporto di Copertura esistente sia inferiore a 0,50 e purché l'intervento non determini il superamento di tale parametro limite.
È ammessa, per gli edifici a destinazione residenziale, la realizzazione dei manufatti di servizio definiti all'art. 26 delle presenti norme, quali spazi accessori funzionali al mantenimento e alla fruizione delle aree verdi private, purché il Rapporto di Copertura esistente sia inferiore a 0,30 e purché l'intervento non determini il superamento di tale parametro limite.

4. È ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi secondari esistenti prevista al comma 4 dell'art. 27 delle presenti norme.
Tale intervento è consentito purché il Rapporto di Copertura esistente sia inferiore a 0,50 e purché l'intervento non determini il superamento di tale parametro limite.
Non è ammessa la realizzazione di manufatti accessori di cui al comma 5 dell'art. 27 delle presenti norme.
5. Sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

Art. 110 Il Palagio: area a vocazione agro-industriale (P1.1)

1. L'area, anche per la sua collocazione geografica, con un minore livello di accessibilità e più delicata dal punto di vista dell'impatto sul paesaggio, è vocata principalmente all'insediamento di impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli ed alla localizzazione di attività con moderato livello di attrattività dal punto di vista del traffico indotto.
2. Oltre a quelle esplicitate al precedente articolo, valgono le seguenti regole:
 - sono esclusi impianti per autodemolizioni, recupero e riciclaggio di materiali;
 - sono escluse attività commerciali all'ingrosso e depositi, attività direzionali ed infrastrutture per la mobilità;
 - sono escluse attività commerciali, ad eccezione della somministrazione di alimenti e bevande;
 - tutti gli interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia con addizione volumetrica oppure di nuova edificazione sono condizionati alla contestuale realizzazione di impianti vegetazionali (formazioni vegetazionali dense, fasce alberate, barriere vegetali) di compensazione delle emissioni di anidride carbonica ed assorbimento delle sostanze inquinanti per una superficie comunque non inferiore al 20% dell'area di intervento.
3. Diversamente dagli altri insediamenti delle zone produttive, in considerazione dello specifico contesto, nell'ambito P1.1 sono consentiti:
 - residenza limitatamente ad abitazioni strettamente connesse all'attività (alloggio del custode) anche dove non esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico; in tale caso è ammessa la destinazione ad alloggio del custode di una SUL massima di 90 mq. purché l'unità immobiliare abbia SUL non inferiore a 1.000 mq.; per ogni unità immobiliare è ammesso un solo alloggio;
 - attività turistico-ricettive.

Art. 111 Insediamenti produttivi isolati (P2)

1. Sono i complessi dedicati a specifiche lavorazioni, da tempo insediati nel territorio comunale, costituiti da insediamenti non appartenenti a tessuti produttivi, anche se in parte inseriti nell'area urbana di Matassino.
2. Tali aree sono destinate all'uso esclusivo di attività industriali artigianali; la residenza è consentita limitatamente ad eventuali abitazioni strettamente connesse all'attività (alloggio del custode) e con una SUL non superiore a 90 mq.
3. Gli interventi sono definiti specificamente per ciascuna di esse, tenendo conto delle caratteristiche non assimilabili a generici insediamenti produttivi che ad esse sono attribuibili.

Art. 112 La Fornace (P2.1)

1. L'azienda per la produzione di materiali in laterizio, che rappresenta un elemento di grande rilievo per l'economia produttiva locale, è collegata all'attività estrattiva esercitata nell'area immediatamente alle spalle dell'insediamento.
2. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con addizione volumetrica, anche con realizzazione di fabbricati autonomi, secondo i seguenti parametri:
Rapporto di Copertura 0,5 numero di piani 1 (altezza massima 7,00 ml.).
3. Gli interventi sono subordinati alla redazione di un Piano Attuativo esteso all'intero ambito.

Art. 113 La Pirotecnica (P2.2)

1. L'azienda, in considerazione della peculiare tipologia produttiva, comprende una vasta area di pertinenza con alcuni edifici di modeste dimensioni a supporto dell'attività.
2. Sono ammessi interventi di nuova edificazione a completamento della struttura produttiva specialistica, secondo i seguenti parametri:

Superficie Coperta 510 mq. numero di piani 1 (altezza massima 3,50 ml.).

I nuovi edifici non potranno essere localizzati nelle aree individuate dal Piano di Bacino del Fiume Arno – stralcio “Rischio idraulico” – come interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico di tipo A e di tipo B e come aree di pertinenza fluviale.

Uffici, magazzini di materiale inerte e attrezzature sono ammessi esclusivamente nelle aree a quota non superiore a 140 ml. s.l.m.; i depositi di materiali pericolosi sono ammessi esclusivamente nelle aree a quota superiore a 140 ml. s.l.m. e dovranno essere completamente interrati.

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti distanze dai confini dell'ambito:

- 10 ml. per magazzini di materiale inerte
- 10 ml. per uffici
- 30 ml. per zone di lavorazione o deposito di materiale esplosivo.

Per l'edificio residenziale esistente ed il fabbricato pertinenziale ad esso sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo b (ri-b).

3. Gli interventi sono subordinati alla redazione di un Piano Attuativo esteso all'intero ambito.

Art. 114 Insediamenti a carattere misto (P3)

1. Sono i luoghi dove oltre alle lavorazioni industriali, artigianali e produttive, sono presenti in maniera rilevante anche diverse altre funzioni, soprattutto di tipo commerciale e che sono localizzate in aree assai prossime a quelle prevalentemente residenziali e centrali.

2. Sono usi caratterizzanti:

- attività industriali ed artigianali limitatamente a laboratori artigianali ed artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni
- attività commerciali all'ingrosso e depositi
- attività commerciali
- attività direzionali.

Sono usi ammessi:

- attività industriali ed artigianali corrispondenti a fabbriche ed officine, nel caso di attività totalmente compatibili con le aree urbane prevalentemente residenziali
- infrastrutture per la mobilità
- attività di servizio
- residenza nei casi di

abitazioni strettamente connesse all'attività (alloggio del custode) e con una SUL non superiore a 90 mq.

abitazioni non connesse all'attività qualora gli alloggi siano già esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, compresa la trasformazione di abitazioni strettamente connesse all'attività in abitazioni non connesse all'attività

abitazioni non connesse all'attività, non esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, per una SUL non superiore al 15% di quella totale dell'edificio.

Sono usi comunque esclusi:

- attività industriali ed artigianali diverse da quelle sopra citate
- attività turistico-ricettive
- attività agricole.

3. Sono interventi caratterizzanti:

- ristrutturazione edilizia limitata di tipo c (ri-c) secondo i parametri definiti al Titolo III (Zone omogenee) in riferimento alle specifiche caratteristiche insediative di ciascun tessuto.

Sono interventi ammessi:

- sostituzione edilizia secondo i parametri definiti al Titolo III (Zone omogenee) in riferimento alle specifiche caratteristiche insediative di ciascun tessuto.

Sono interventi esclusi:

- ristrutturazione edilizia con addizione volumetrica
- nuova edificazione
- ristrutturazione urbanistica.

4. È ammessa, per gli edifici a destinazione non residenziale, la realizzazione dei manufatti di servizio definiti all'art. 26 delle presenti norme, quali spazi accessori funzionali al mantenimento degli spazi aperti privati, purché il Rapporto di Copertura esistente sia inferiore a 0,50 e purché l'intervento non determini il superamento di tale parametro limite.

È ammessa, per gli edifici a destinazione residenziale, la realizzazione dei manufatti di servizio definiti all'art. 26 delle presenti norme, quali spazi accessori funzionali al mantenimento e alla fruizione delle aree verdi private, purché il Rapporto di Copertura esistente sia inferiore a 0,30 e purché l'intervento non determini il superamento di tale parametro limite.

6. È ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi secondari esistenti prevista al comma 4 dell'art. 27 delle presenti norme.

Tale intervento è consentito purché il Rapporto di Copertura esistente sia inferiore a 0,50 e purché l'intervento non determini il superamento di tale parametro limite.

Non è ammessa la realizzazione di manufatti accessori di cui al comma 5 dell'art. 27 delle presenti norme.

5. Sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

Capo IV Mobilità (M)

Art. 115 Generalità

1. Fanno parte del sistema della mobilità i tracciati stradali che costituiscono la rete principale e la viabilità minore di interesse generale, con esclusione della viabilità locale di distribuzione interna al sistema insediativo (corrispondente a luoghi centrali, residenza e produzione) e delle altre strade appartenenti alla viabilità minore. Comprendono le sedi stradali in senso stretto, gli svincoli e gli incroci, le aree laterali delimitanti il corpo stradale (cigli, scarpate, fossetti) ed i marciapiedi e/o eventuali percorsi ciclopedonali o piste ciclabili.

2. Il sistema della mobilità è suddiviso nei seguenti sottosistemi ed ambiti:

- viabilità principale intercomunale (M1)
- viabilità di collegamento interno (M2), del quale fa parte viabilità di collegamento nel centro abitato di Vaggio (M2.1)
- altri itinerari di interesse generale (M3).

Art. 116 Criteri e regole per gli spazi di uso pubblico

1. La definizione degli spazi di uso pubblico diversi dalle aree di circolazione ed in particolare quella delle aree di sosta dei veicoli dovrà contemplare i requisiti adeguati alla fruizione pedonale, attraverso un'opportuna configurazione delle aree.

2. Dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli nella misura minima di 2 ogni 30 (o frazione di 30) dei quali 1 riservato alle persone disabili, per i parcheggi esterni alla sede stradale; in ambito urbano nel caso di parcheggi lungo strada, compresi nella sede stradale, i posti auto riservati agli utenti deboli sono prescritti nella misura minima di 2 ogni 30 dei quali 1 riservato alle persone disabili.

Dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi per la sosta delle biciclette.

3. Fermo restando il rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada, l'installazione degli impianti pubblicitari è soggetta alle seguenti regole:

- lungo le strade appartenenti al sistema della mobilità la collocazione dei mezzi di pubblicità esterna e degli impianti per le pubbliche affissioni è ammessa con esclusione degli impianti a messaggio variabile; sono consentiti striscioni, locandine e stendardi e la segnaletica di carattere escursionistico e turistico;
- nel caso di strade individuate come viabilità di interesse storico e paesistico e nei tratti di particolare rilievo per panoramicità la collocazione degli impianti pubblicitari è comunque subordinata alla valutazione della compatibilità della collocazione e della tipologia dell'impianto, anche sulla base di un progetto unitario relativo all'insieme dei manufatti della strada; gli impianti non potranno essere ubicati in ambiti aperti e privi di vegetazione e non dovranno interferire con aperture visuali e punti di vista panoramici; dovranno essere localizzati preferibilmente in prossimità dei centri abitati;
- è in ogni caso vietato collocare mezzi di pubblicità esterna o impianti per le pubbliche affissioni sui beni culturali di cui alla Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004); in prossimità di tali beni l'eventuale collocazione di mezzi di pubblicità esterna o di impianti per le pubbliche

affissioni è subordinata al parere favorevole della Soprintendenza sulla compatibilità della collocazione e della tipologia dell'impianto.

Art. 117 Viabilità principale intercomunale (M1)

1. La viabilità principale intercomunale M1 è costituita dagli assi fondamentali a servizio delle relazioni territoriali: la Provinciale della Castagneta, la Setteponti, la Provinciale Fiorentina e la via Urbinese.
2. Sulla base del Codice della strada il sottosistema M1 dovrà tendere alle caratteristiche per le infrastrutture stradali definite come Strade extraurbane secondarie, in parte in ambito urbano, cioè strade:
 - ad unica carreggiata
 - con almeno una corsia per senso di marcia e banchine
 - con intersezioni che potranno essere organizzate a raso e dovranno garantire elevati standard di sicurezza e minimizzare gli effetti indotti dalle interferenze tra flussi di traffico.
3. Su tali strade sono ammesse le seguenti componenti di traffico:
 - autoveicoli privati
 - autoveicoli in servizio pubblico, con fermate di linea
 - pedoni e ciclisti.
4. Per i mezzi pubblici è prevista la realizzazione di piazzole di fermata.
5. In ambito extraurbano:
 - per i mezzi privati la sosta è ammessa esclusivamente su spazi separati con immissioni ed uscite concentrate;
 - è ammesso il transito pedonale solo su marciapiedi protetti; è ammesso il transito ciclabile, preferibilmente in sede propria.
6. È consentita, lungo i tracciati appartenenti al sottosistema M1 ed appartenenti all'ambito V6.3 Coltivi di fondovalle, l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, in conformità a quanto prescritto dalle normative vigenti. Tali impianti dovranno essere realizzati tenendo conto delle precisazioni di cui all'art. 61.
7. Nei casi di attraversamento dei centri abitati dovranno essere messi in campo tutti gli interventi sul manufatto stradale e sulla circolazione consentiti dalla normativa vigente per la tipologia di strada alla quale la strada appartiene, tali da assicurare requisiti adeguati di sicurezza per il traffico locale, in particolare pedonale e ciclabile.
8. Nei tratti extraurbani della Strada Provinciale Setteponti e lungo la Strada Provinciale Fiorentina – dalla galleria alla località Cilegiolle –, di particolare rilievo per panoramicità, dovranno essere accuratamente tutelati le aperture visuali ed i punti panoramici verso le Balze ed il Pratomagno, evitando la realizzazione di opere che li ostacolano; ove possibile dovranno essere predisposti adeguati slarghi per la sosta a margine della strada, esternamente alla carreggiata, al fine di agevolare la fruizione del panorama in condizioni di sicurezza.

Art. 118 Viabilità di collegamento interno (M2)

1. La viabilità di collegamento M2 individua i tracciati che strutturano la mobilità all'interno dei centri abitati e le relazioni tra di essi, consentendo altresì l'accessibilità alle zone produttive.
2. Sulla base del Codice della strada il sottosistema M2 dovrà tendere alle caratteristiche per le infrastrutture stradali definite come Strade extraurbane secondarie, in parte in ambito urbano, cioè strade:
 - ad unica carreggiata
 - con almeno una corsia per senso di marcia e banchine
 - con intersezioni che potranno essere organizzate a raso e dovranno garantire elevati standard di sicurezza e minimizzare gli effetti indotti dalle interferenze tra flussi di traffico.
3. Su tali strade sono ammesse le seguenti componenti di traffico:
 - autoveicoli privati
 - autoveicoli in servizio pubblico, con fermate di linea
 - pedoni e ciclisti.
4. Per i mezzi pubblici è prevista la realizzazione di piazzole di fermata.
5. In ambito extraurbano:
 - per i mezzi privati la sosta è ammessa esclusivamente su spazi separati con immissioni ed uscite concentrate;
 - è ammesso il transito pedonale solo su marciapiedi protetti; è ammesso il transito ciclabile, preferibilmente in sede propria.

6. Nei casi di attraversamento dei centri abitati dovranno essere messi in campo tutti gli interventi sul manufatto stradale e sulla circolazione consentiti dalla normativa vigente per la tipologia di strada alla quale la strada appartiene, tali da assicurare requisiti adeguati di sicurezza per il traffico locale, in particolare pedonale e ciclabile.
7. Nel tratto di via del Varco – dal cimitero di Faella a Vaggio – e lungo via del Palagio – dal Corbezzolo alla zona produttiva –, di particolare rilievo per panoramicità, dovranno essere accuratamente tutelati le aperture visuali ed i punti panoramici verso le Balze ed il Pratomagno, evitando la realizzazione di opere che li ostacolano; ove possibile dovranno essere predisposti adeguati slarghi per la sosta a margine della strada, esternamente alla carreggiata, al fine di agevolare la fruizione del panorama in condizioni di sicurezza.

Art. 119 Viabilità di collegamento nel centro abitato di Vaggio (M2.1)

1. Il tratto urbano di via del Varco a Vaggio è un contesto dove il traffico di attraversamento rappresenta una problematica rilevante alla quale potrà essere data adeguata soluzione solo a seguito della realizzazione dei tracciati alternativi proposti dal Piano Strutturale ed individuati dal presente Regolamento Urbanistico all'interno dell'Area di Trasformazione AT4.01: tale progetto comprende infatti la definizione del collegamento tra via del Varco e la Provinciale della Castagneta e del nuovo collegamento tra via del Varco e la Provinciale Ponte Matassino–Reggello; quest'ultimo progetto è soggetto a specifici accordi con il Comune di Reggello e con gli Enti sovraordinati competenti in materia, in particolare per quanto attiene alla realizzazione del nuovo ponte sul Resco.
2. In attesa dell'attuazione di una o di entrambe le opere, dovranno essere messi in campo tutti gli interventi sul manufatto stradale e sulla circolazione consentiti dalla normativa vigente per la tipologia di strada alla quale via del Varco appartiene tali da assicurare requisiti adeguati di sicurezza per il traffico locale, in particolare pedonale e ciclabile.
3. Successivamente alla realizzazione di una o entrambe le opere il tratto urbano di via del Varco dovrà essere riqualificato nel rispetto dei requisiti stabiliti per la viabilità appartenente ai luoghi centrali di cui all'art. 94 delle presenti Norme.

Art. 120 Altri itinerari di interesse generale (M3)

1. Corrisponde ad una rete di tracciati che attraversa e mette in relazione i differenti paesaggi ed ambienti, i contesti urbani ed aree e siti di interesse storico-naturalistico; essa si identifica con le strade di origine antica che, insieme ai principali assi viari, hanno strutturato il territorio e gli insediamenti.
Si tratta di tracciati rilevanti per usi promiscui, cioè sia per collegare i nuclei rurali e le case sparse sia ai fini della produzione agricola e forestale sia per itinerari escursionistici e del tempo libero in generale.
2. Sulla base del Codice della strada il sottosistema M3 tendenzialmente corrisponde alle infrastrutture definite come Strade locali extraurbane, cioè strade:
 - ad unica carreggiata con una corsia per senso di marcia, banchine eventualmente pavimentate, con o senza marciapiedi.
3. Dovranno essere mantenuti e tutelati i manufatti complementari ai tracciati, tra i quali, in particolare, gli antichi ponti della strada lungo il Resco che attraverso il Pratomagno conduce a Gastra.
4. Lungo tali itinerari non sono ammessi interventi che impediscano il libero passaggio pedonale e ciclabile; dovrà in ogni caso essere previsto il ripristino della continuità fisica del percorso ove questa sia interrotta.
5. Per tali percorsi dovranno essere messi a punto progetti complessivi, relativi ad un singolo tracciato o a più tracciati contigui, che prevedano la riqualificazione di situazioni non ottimali e la riapertura degli eventuali tratti attualmente chiusi. Tali progetti dovranno altresì individuare i servizi necessari e gli elementi di supporto, dando priorità in ogni caso al recupero o alla riqualificazione di strutture e manufatti esistenti.
Particolare attenzione dovrà essere riservata alla progettazione ed alla definizione dei materiali e delle caratteristiche delle sezioni dei tracciati ad esempio con la predisposizione di alberature per fornire un'adeguata ombreggiatura e l'introduzione di opportuna segnaletica stradale e turistica.
I progetti dovranno essere realizzati mediante piano attuativo di iniziativa pubblica o privata o mediante progetti di opera pubblica.
6. Lungo la strada che collega Casabiondo e Menzano, da una parte, e dall'altra si snoda parallela alla Setteponti passando da Bergasassi, lungo la via della Ghiacciaia fino a Vallereggi e lungo la Strada di Montecarelli – dal ponte Bailey alla chiesa –, di particolare rilievo per panoramicità, dovranno essere accuratamente tutelati le aperture visuali ed i punti panoramici verso le Balze ed il Pratomagno, evitando la realizzazione di opere che li ostacolano;

ove possibile dovranno essere predisposti adeguati slarghi per la sosta a margine della strada, esternamente alla carreggiata, al fine di agevolare la fruizione del panorama in condizioni di sicurezza.

7. È ammessa la realizzazione di eventuali nuovi tratti alternativi a quelli esistenti – purché di limitata estensione – che si rendessero necessari e di utilità pubblica ad esempio per consentire l'accessibilità ai mezzi di emergenza; i progetti dovranno assicurare, coerentemente al ruolo ricoperto per la mobilità, la continuità della percezione del percorso ed un corretto inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale, oltre a conservare e recuperare gli elementi costitutivi della trama viaria esistente, in particolare i muri in pietra ed il trattamento del fondo stradale, come al precedente comma 5.

Gli interventi, qualora proposti con iniziativa privata, sono subordinati alla stipula di convenzione per la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dei nuovi tratti realizzati.

8. Valgono inoltre le disposizioni dell'art. 139 delle presenti Norme.

Art. 121 Viabilità di interesse storico e paesistico

1. La viabilità di interesse storico e paesistico individua la trama principale delle strade locali il cui tracciato risulta ancora sostanzialmente coerente a quello presente al Catasto Lorenese e che rivestono particolare importanza nel costituire, insieme agli insediamenti che vi si affacciano e/o agli ambiti rurali che attraversano, contesti paesistici di pregio.
2. Tale viabilità dovrà essere tutelata nei suoi elementi caratterizzanti, compatibilmente con la funzionalità attribuita a ciascun tracciato ai fini della circolazione, anche per quanto riguarda le sistemazioni e gli arredi delle aree contigue (muri a retta e di cinta, ponti, cippi miliari, edicole votive, filari alberati), ove necessario attraverso interventi di ripristino, adottando opportuni accorgimenti che non riducano le condizioni di sicurezza. Nei tratti nei quali gli elementi caratterizzanti risultino già alterati dovranno essere previsti interventi di riqualificazione.
3. Il trattamento del fondo stradale dovrà essere mantenuto inalterato, evitando in particolare la sostituzione di materiali caratterizzanti quale la pietra (lastricato) e la pavimentazione delle strade bianche.
4. Per la viabilità di interesse storico e paesistico nel territorio rurale valgono inoltre le disposizioni dell'art. 139 delle presenti Norme.

Art. 122 Rete ciclopedonale, percorsi ciclopedonali e piste ciclabili

1. La rete ciclopedonale è destinata alla fruizione da parte di pedoni e ciclisti, per il collegamento tra località e luoghi di interesse collettivo – anche come alternativa alla mobilità veicolare – e per il tempo libero o lo sport. All'interno dei centri abitati rappresenta un'alternativa valida all'uso dell'auto privata per coprire piccole distanze. In ambito urbano essa è integrata dalla viabilità e dagli spazi aperti appartenenti al sistema dei Luoghi centrali, nei quali è comunque privilegiato l'uso pedonale. Nei fondovalle e sull'altopiano si sviluppa prevalentemente su terreni pianeggianti ed è adatta a qualunque tipo di utenza; nell'area collinare ed altocollinare è caratterizzata da pendenze più rilevanti, quindi particolarmente adatta ad esempio per le mountain bike.
2. La rete ciclopedonale principale è costituita dalle strade appartenenti al sottosistema M3 e dagli itinerari individuati nelle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione come percorsi ciclopedonali. È ammessa l'individuazione di ulteriori itinerari nel rispetto delle caratteristiche e dei requisiti indicati.
3. I percorsi ciclopedonali in sede stradale o su aree di uso pubblico, attraverso i quali si favorisce l'uso allargato del territorio, non individuano aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio, quanto piuttosto itinerari d'uso pubblico che utilizzano anche tracciati esistenti, in particolare nel territorio rurale. Ove localizzati su strade carrabili, qualora non sia possibile l'individuazione di spazi riservati esclusivamente alla circolazione ciclopedonale, dovranno essere adottate opportune misure di regolamentazione del traffico per privilegiare e tutelare i ciclisti e i pedoni; nel caso di itinerari individuati lungo strade appartenenti ai sottosistemi M1 ed M2 i percorsi ciclopedonali dovranno essere sempre separati dalle corsie destinate al traffico carrabile.
4. Nella realizzazione dei nuovi percorsi dovranno essere preferite pavimentazioni realizzate in terra stabilizzata, mentre le canalette laterali saranno se possibile in pietra, acciottolato, laterizi pieni o erbose; l'eventuale uso di altri materiali è ammesso nel contesto prevalentemente urbano (all'interno dei centri abitati).

5. Gli elementi di ingombro (impianti per l'illuminazione, alberature, sedute, impianti tecnologici, pubblicità e informazione, punti di raccolta dei rifiuti) dovranno essere allineati e collocati in una fascia di larghezza costante, in modo da agevolare il transito e facilitare la percezione degli spazi.
6. Qualora non siano disponibili accessi carrabili alternativi, i percorsi ciclopedonali dovranno di norma consentire anche il transito lento di automezzi di emergenza.
7. Nel caso le dimensioni disponibili consentano la separazione degli spazi riservati al traffico ciclistico da quello pedonale, la larghezza delle piste ciclabili non può essere inferiore a 1,50 ml. se a senso unico, a 2,50 ml. se a doppio senso; esse dovranno essere realizzate tenendo conto dei "Principali criteri e standard progettuali per le piste ciclabili" pubblicati dal Ministero delle aree urbane con circolare n. 432 del 31/03/93 e delle "Linee guida per la progettazione degli itinerari ciclabili" emanate dal Ministero dei Lavori Pubblici.

Capo V Ambiente (V)

Art. 123 Generalità

1. Fanno parte del sistema ambientale i grandi spazi aperti, che comprendono le aree agricole e quelle destinate al recupero ed alla salvaguardia ambientale.
Il sistema ambientale corrisponde al territorio rurale di cui al Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005.
2. In tali aree si prevedono interventi di mantenimento e potenziamento dell'ecosistema ambientale, tutelando gli elementi di pregio naturalistico e di valore storico e paesaggistico, comprese le sistemazioni agrarie tradizionali, e favorendo le attività che assicurano un adeguato presidio del territorio, anche attraverso corrette modalità di fruizione collettiva degli spazi aperti.
3. Il sistema ambientale è suddiviso nei seguenti sottosistemi ed ambiti:
 - riserve di naturalità (V1), del quale fa parte
Poggio alla Regina (V1.1)
 - emergenze geomorfologiche (V2), del quale fa parte
Poggio Rosso (V2.1)
 - rete principale delle connessioni ecologiche (V3)
 - fascia di transizione altocollinare (V4)
 - fascia di transizione dell'altopiano (V5), del quale fa parte
altopiano orientale (V5.1)
 - aree coltivate pedecollinari e dei terrazzi alluvionali (V6), composto da
coltivi della bassa collina (V6.1)
coltivi di Simonti (V6.2)
coltivi di fondovalle (V6.3).

Art. 124 Criteri e regole per gli spazi di uso pubblico

1. La definizione degli spazi di uso pubblico ed in particolare quella della viabilità dovrà essere improntata a tutelare la fruizione pedonale e facilitare quella ciclabile, attraverso la predisposizione di idonee misure di regolamentazione della circolazione ed un'opportuna configurazione delle aree, appropriate alle caratteristiche storiche e paesistiche.
2. In particolare, le sistemazioni delle vie individuate come tracciati di viabilità di interesse storico e paesistico e degli spazi pubblici prospettanti su di esse dovranno essere progettate tenendo conto dell'inserimento nel contesto di matrice storica.
3. La trama viaria esistente dovrà essere conservata e recuperata nei suoi elementi costitutivi, in particolare i muri in pietra ed il trattamento del fondo stradale, non precludendo comunque la possibilità di impiegare materiali o tecnologie contemporanei qualora si dimostrassero adeguati a garantire un corretto inserimento paesaggistico. La modifica dei tracciati rurali esistenti è consentita solamente per variazioni di modesta entità in corrispondenza di nuclei per evitarne l'attraversamento; i nuovi tratti dovranno in ogni caso mantenere le caratteristiche geometriche di sezione ed i materiali della strada esistente; per le strade appartenenti alla viabilità di interesse storico e paesistico la modifica del tracciato non dovrà comunque alterare la percezione del paesaggio. Valgono inoltre le disposizioni dell'art. 139 delle presenti Norme.
4. È vietata l'installazione di impianti pubblicitari, con esclusione delle aree poste lungo le strade appartenenti al sistema della mobilità per le quali valgono le prescrizioni di cui all'art. 116 delle presenti Norme; la segnaletica di

carattere escursionistico e turistico è ammessa purché ne sia verificato il corretto inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale.

Art. 125 Riserve di naturalità (V1)

1. Sono le aree collinari e montane caratterizzate da continuità vegetazionale ed idrogeomorfologica; ricche di masse arboree, cespuglieti, prati-pascoli e coltivi interclusi nelle aree boscate, definiscono un ecosistema complesso caratterizzato da elevata naturalità ed assumono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico per l'intero territorio.
2. Sono usi caratterizzanti:
 - attività agricole.Sono usi ammessi:
 - residenza
 - attività di servizio
 - attività turistico-ricettive, con esclusione dei campeggi.Sono usi comunque esclusi:
 - attività industriali ed artigianali
 - attività commerciali all'ingrosso e depositi
 - attività commerciali
 - attività direzionali
 - infrastrutture per la mobilità.
3. È vietato percorrere tali aree con mezzi motorizzati al di fuori delle strade segnalate, ad eccezione di quelli adibiti alla sorveglianza, alla gestione del patrimonio boschivo, di quelli impiegati per lo svolgimento delle attività lavorative e per i residenti e dei mezzi di soccorso. Sono inoltre vietate le attività di motocross.
4. Gli interventi dovranno essere finalizzati prioritariamente alla salvaguardia dei boschi integri ed al recupero dei boschi e degli arbusteti degradati mediante interventi di rinaturalizzazione e riforestazione guidata, alla regimazione dei corsi d'acqua soggetti a dissesto idrogeologico (favorendo l'incremento dei tempi di corrivazione tramite la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione, adottando opportune sistemazioni idraulico-forestali per le aree soggette a forte erosione), alla tutela delle praterie di crinale e delle aree aperte, contrastando, per quanto possibile, l'ulteriore sviluppo del bosco dovuto all'abbandono dei pascoli. Faranno eccezione le aree in cui la rinaturalizzazione tende a migliorare le prestazioni ecologiche, naturalistiche o idrogeologiche del territorio.
5. È ammessa l'individuazione di percorsi trekking ed ippovie, lungo tracciati esistenti.
6. È consentita la realizzazione di strutture ed infrastrutture destinate a funzione antincendio, protezione civile, elisoccorso e per il raggiungimento degli obiettivi dei piani di assestamento forestale e per le attività pastorali, se proposti da soggetti pubblici.
7. Per la costruzione di nuovi edifici rurali si applica la disciplina di cui al Capo I del Titolo IX delle presenti Norme. Non è in ogni caso ammessa la realizzazione di nuove abitazioni rurali, di nuovi annessi rurali, di annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni, di cui al comma 5 dell'art. 41 della L.R. 1/2005, e di serre temporanee e di serre con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari, di cui al comma 8 dell'art. 41 della LR. 1/2005.

Art. 126 V1.1 – Poggio alla Regina

1. È l'area corrispondente al sito archeologico di Castiglion della Corte e all'insediamento fortificato dei Conti Guidi.
2. In tale ambito sono ammessi esclusivamente interventi volti alla valorizzazione attraverso operazioni di consolidamento e restauro.
Per tali aree è disposto l'assoluto divieto di nuova edificazione e di installazione di manufatti.
3. L'area individuata come Parco territoriale (Svt) è destinata all'uso pubblico, quale luogo di interesse culturale ed ambientale, dove sono consentite esclusivamente attrezzature di supporto alle funzioni didattico-informative, documentaristiche e di sorveglianza, in accordo con la Soprintendenza Archeologica.
La viabilità di accesso dovrà essere mantenuta con le caratteristiche esistenti e con materiali permeabili.

Art. 127 Emergenze geomorfologiche (V2)

1. Sono costituite da un insieme di aree, comprendenti parti di territorio agricolo ed aree boscate, incluse in particolare quelle appartenenti all'ANPIL delle Balze – zona monumentale ed area segnalata –, connotate da elevata instabilità geomorfologica.

Tale contesto è riconosciuto di valore naturalistico, ambientale e paesistico e presenta continue dinamiche evolutive degli assetti morfologici e vegetazionali, di estremo interesse scientifico.

2. Sono usi caratterizzanti:

- attività agricole.

Sono usi ammessi:

- residenza

- attività di servizio

- attività turistico-ricettive

- attività industriali ed artigianali limitatamente a impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata.

Sono usi comunque esclusi:

- attività industriali ed artigianali diverse da quelle sopra citate

- attività commerciali all'ingrosso e depositi

- attività commerciali

- attività direzionali

- infrastrutture per la mobilità.

3. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla salvaguardia dei boschi integri ed al recupero dei boschi e degli arbusteti degradati mediante interventi di rinaturalizzazione e riforestazione guidata, alla regimazione dei corsi d'acqua (favorendo la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione e adottando opportune sistemazioni idraulico-forestali per le aree soggette a forte erosione).

Sono vietati colture e costruzioni di vario tipo che comportino cesure, solcature e rimodellamenti ed il sovrapascolamento.

Al fine del 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, sono vietati i movimenti di terra che modifichino i profili dei terreni sommitali e al piede, la demolizione anche parziale delle formazioni verticali, la modifica alla forma dei campi, alla rete scolante, a terrazzamenti e ciglionamenti, l'apertura di nuove strade, fatta salva la tipologia campestre in terra battuta e manto in ghiaia, le attività estrattive, la sostituzione delle colture tradizionali.

4. All'interno dell'ANPIL delle Balze gli interventi dovranno inoltre fare riferimento a quanto disposto dal Regolamento di Gestione, in particolare per quanto attiene a gestione e tutela dei soprassuoli, raccolta dei prodotti del sottobosco, esercizio dell'attività venatoria, accessi all'area, accensione dei fuochi e vigilanza.
5. Sono ammesse attrezzature di supporto alle funzioni didattico-informative e documentaristiche per l'ANPIL delle Balze.
6. È ammessa la realizzazione di interventi per l'attività di agricampeggio, con le caratteristiche definite all'art. 149 delle presenti norme.
7. Per la costruzione di nuovi edifici rurali si applica la disciplina di cui al Capo I del Titolo IX delle presenti Norme.

Art. 128 V2.1 Poggio Rosso

1. È l'area attualmente soggetta ad attività di escavazione collegata alla produzione di laterizio della fornace di Matassino.
2. L'ambito è caratterizzato dall'uso per attività estrattive (le).
3. Sono consentiti gli interventi previsti dal P.R.A.E. e quelli in applicazione del Piano delle Attività Estrattive, di Recupero delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia di Arezzo (P.A.E.R.P.).
4. Sono ammesse, ove compatibili, le attività agricole.
5. Terminate le attività di escavazione è previsto il completo recupero ambientale, che sarà disciplinato attraverso un apposito Piano Attuativo; il risanamento ambientale dovrà essere effettuato con metodi di bioingegneria naturalistica adeguati alle specifiche problematiche dell'area. Il ripristino sarà finalizzato alla realizzazione di un parco naturalistico-scientifico legato ai valori naturalistici, alle caratteristiche del contesto ed all'ANPIL, ed

all'interesse paleontologico riconosciuto.

Il progetto dovrà pertanto definire le modalità di fruizione pubblica delle aree, garantendo la percorribilità dei percorsi e l'eventuale connessione all'antica strada delle Chiuse; sarà consentita l'installazione di strutture ed attrezzature funzionali alle attività del parco.

Art. 129 Rete principale delle connessioni ecologiche (V3)

1. È la componente essenziale della rete ecologica, organizzata sui corridoi fluviali e sulle connessioni degli affluenti, sia per le caratteristiche degli ecosistemi presenti (biodiversità), sia per la indispensabile funzione di mettere in continuità ambientale le diverse parti del territorio libero ed antropizzato (le riserve di naturalità, le aree agricole, gli spazi verdi urbani).
2. Sono usi caratterizzanti:
 - attività agricole.Sono usi ammessi:
 - residenza
 - attività di servizio
 - attività turistico-ricettive.Sono usi comunque esclusi:
 - attività industriali ed artigianali
 - attività commerciali all'ingrosso e depositi
 - attività commerciali
 - attività direzionali
 - infrastrutture per la mobilità.
3. Gli interventi dovranno essere finalizzati al contenimento o all'eliminazione del rischio idraulico con interventi di riqualificazione idrogeologica e riassetto idraulico, al ripristino della continuità del sistema dei fossi, alla delocalizzazione di attività ed usi non compatibili con la continuità del reticolo idrografico, al ripristino dell'ecosistema fluviale negli assetti vegetazionali e faunistici, alla rinaturalizzazione delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua e mantenimento, ripristino e potenziamento della vegetazione riparia, anche per quanto riguarda il reticolo idraulico minore.

Dovranno essere mantenuti la viabilità campestre, l'orientamento dei campi, le sistemazioni della bonifica, le piantate residue, le siepi e le alberature a filari, a gruppi e isolate, la vegetazione di ripa, salvaguardando la tessitura agraria a maglia fitta, ove presente.

Dovrà essere limitata la conversione a colture da legno (pioppete, noceti ecc.) ed incentivati la riconversione ed il potenziamento di pratiche agricole coerenti con i caratteri dell'ecosistema fluviale.
4. All'interno dell'ANPIL delle Balze gli interventi dovranno inoltre fare riferimento a quanto disposto dal Regolamento di Gestione, in particolare per quanto attiene a gestione e tutela dei soprassuoli, raccolta dei prodotti del sottobosco, esercizio dell'attività venatoria, accessi all'area, accensione dei fuochi e vigilanza.
5. È ammessa la creazione di percorsi di servizio, naturalistici e didattici e piccole radure per le attività di tempo libero e di agricoltura biologica ed orientate al potenziamento degli assetti botanico-faunistici.
6. Per la costruzione di nuovi edifici rurali si applica la disciplina di cui al Capo I del Titolo IX delle presenti Norme. Non è in ogni caso ammessa la realizzazione di nuove abitazioni rurali.

Art. 130 Fascia di transizione altocollinare (V4)

1. È un ambito articolato e composito che denota un elevato livello di biodiversità negli aspetti climatici, vegetazionali e faunistici da salvaguardare e valorizzare; si tratta di aree che svolgono un ruolo di stabilizzazione del rapporto tra contesti dotati di elevata naturalità (riserve di naturalità) ed ambiti antropizzati; esse sono costituite prevalentemente da aree agricole, soprattutto oliveti, consolidate nell'uso e nei caratteri.
2. Sono usi caratterizzanti:
 - attività agricole.Sono usi ammessi:
 - residenza
 - attività di servizio
 - attività turistico-ricettive.

Sono usi comunque esclusi:

- attività industriali ed artigianali
- attività commerciali all'ingrosso e depositi
- attività commerciali
- attività direzionali
- infrastrutture per la mobilità.

3. Gli interventi dovranno essere finalizzati al recupero delle aree agricole abbandonate, con eliminazione delle forme invasive del bosco ove si riscontri un valore paesaggistico o ambientale prevalente rispetto al valore di area forestale, e al recupero delle pratiche agricole tradizionali, con l'impegno a mantenere, negli ordinamenti colturali aziendali, la prevalenza dell'olivo.

In caso di cambio di destinazione d'uso nelle sistemazioni esterne la prevalenza dell'olivo dovrà essere comunque obbligatoriamente mantenuta, limitando ai casi non evitabili l'estirpazione delle piante.

Dovranno essere mantenuti i ciglioni, i muri a secco e le scarpate naturali e artificiali e gli elementi artificiali strutturanti il paesaggio quali viabilità vicinale e percorsi, muri di recinzione, terrazzamenti, alberature di segnalazione, filari e gruppi di alberi, edicole, fontane, fonti e pozzi, vasche e cisterne, canalizzazioni, tutelando integralmente la tessitura agraria a maglia fitta, che connota il sottosistema.

Terrazzamenti e ciglionamenti dovranno essere conservati o ricostruiti, fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purché ambientalmente compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati e di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque; gli interventi di consolidamento e di ripristino saranno considerati, in via prioritaria, quali interventi di miglioramento ambientale.

4. Per la costruzione di nuovi edifici rurali si applica la disciplina di cui al Capo I del Titolo IX delle presenti Norme. Non è in ogni caso ammessa la realizzazione di nuove abitazioni rurali.

Art. 131 Fascia di transizione dell'altopiano (V5)

1. Sono aree agricole diversamente caratterizzate, prevalentemente pianeggianti, comprese tra il principale centro urbano e i territori non antropizzati, e diffusamente insediate, alle quali spetta la funzione di relazione degli insediamenti concentrati e sparsi con la campagna circostante; si tratta di aree che svolgono un ruolo di stabilizzazione del rapporto tra contesti dotati di elevata naturalità ed ambiti antropizzati.

2. Sono usi caratterizzanti:

- attività agricole.

Sono usi ammessi:

- residenza
- attività di servizio
- attività commerciali limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande
- attività direzionali limitatamente a uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni
- attività industriali ed artigianali limitatamente a artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni
- attività turistico-ricettive.

Sono usi comunque esclusi:

- attività industriali ed artigianali diverse da quelle sopra citate
- attività commerciali all'ingrosso e depositi
- attività commerciali diverse da quelle sopra citate
- attività direzionali diverse da quelle sopra citate
- infrastrutture per la mobilità.

3. Gli interventi dovranno essere finalizzati al recupero delle aree agricole abbandonate ed al recupero delle pratiche agricole tradizionali, con divieto di cambio degli assetti colturali basati sull'oliveto e il vigneto in coltura promiscua o specializzata.

Dovranno essere mantenuti i ciglioni, i muri a secco e le scarpate naturali e artificiali e gli elementi artificiali strutturanti il paesaggio quali viabilità vicinale e percorsi, muri di recinzione, terrazzamenti, alberature di segnalazione, filari e gruppi di alberi, edicole, fontane, fonti e pozzi, vasche e cisterne, canalizzazioni,

salvaguardando integralmente la tessitura agraria a maglia fitta.

Sono vietati interventi di livellamento, escavazione e rimodellamento in prossimità degli orli morfologici.

4. All'interno dell'ANPIL delle Balze gli interventi dovranno inoltre fare riferimento a quanto disposto dal Regolamento di Gestione, in particolare per quanto attiene a gestione e tutela dei soprassuoli, raccolta dei prodotti del sottobosco, esercizio dell'attività venatoria, accessi all'area, accensione dei fuochi e vigilanza.
5. Per la costruzione di nuovi edifici rurali si applica la disciplina di cui al Capo I del Titolo IX delle presenti Norme. Non è in ogni caso ammessa la realizzazione di nuove abitazioni rurali.

Art. 132 V5.1 Altopiano orientale

1. Queste aree, situate ad est del Borro Cerbesi e del Borro della Docciolina, sono riconosciute quali aree agricole di particolare pregio paesaggistico e culturale.
2. Oltre a quelle esplicitate al precedente articolo, valgono le seguenti regole:
 - sono escluse attività commerciali, attività industriali ed artigianali, attività turistico-ricettive.

Art. 133 Aree coltivate pedecollinari e dei terrazzi alluvionali (V6)

1. Sono aree agricole prevalentemente coltivate con assetti tradizionali a seminativi, seminativi arborati, prati-pascoli, con presenza di vigneti o oliveti, colture tradizionali organizzate su estesi appoderamenti.
2. Sono usi caratterizzanti:
 - attività agricole.Sono usi ammessi:
 - residenza
 - attività di servizio
 - attività turistico-ricettive
 - attività industriali ed artigianali limitatamente a impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata.Sono usi comunque esclusi:
 - attività industriali ed artigianali diverse da quelle sopra citate
 - attività commerciali all'ingrosso e depositi
 - attività commerciali
 - attività direzionali
 - infrastrutture per la mobilità.
3. Gli interventi dovranno essere finalizzati al ripristino, nuova piantumazione e mantenimento degli impianti vegetazionali ed in particolare degli elementi strutturali del paesaggio rivolti a limitare i rischi di erosione superficiale del suolo e dei filari alberati o isolati, delle siepi di delimitazione dei fondi agricoli e lungo i percorsi, al recupero delle pratiche agricole tradizionali, con la messa a coltura dei campi abbandonati e controllo dei recenti assetti colturali, al consolidamento del terreno e regimentazione delle acque superficiali.
Dovranno essere mantenuti la viabilità campestre, l'orientamento dei campi, le sistemazioni della bonifica, le piantate residue, le siepi e le alberature a filari, a gruppi e isolate, la vegetazione di ripa, salvaguardando la tessitura agraria a maglia fitta.
4. All'interno dell'ANPIL delle Balze gli interventi dovranno inoltre fare riferimento a quanto disposto dal Regolamento di Gestione, in particolare per quanto attiene a gestione e tutela dei soprassuoli, raccolta dei prodotti del sottobosco, esercizio dell'attività venatoria, accessi all'area, accensione dei fuochi e vigilanza.
5. È ammessa la realizzazione di interventi per l'attività di agriturismo, con le caratteristiche definite all'art. 149 delle presenti norme.
6. Per la costruzione di nuovi edifici rurali si applica la disciplina di cui al Capo I del Titolo IX delle presenti Norme.

Art. 134 V6.1 Coltivi della bassa collina

1. Sono le aree appartenenti all'ambito di bassa collina.
2. Oltre a quelle esplicitate all'art. 133, valgono le seguenti regole:
 - sono vietate colture e sistemazioni che comportino cesure, solcature e rimodellamenti ed il sovrapascolamento, mantenendo e rafforzando invece la copertura vegetale.

Art. 135 V6.2 Coltivi di Simonti

1. Sono aree, situate lungo il Resco a monte di Vaggio, appartenenti all'ambito di fondovalle e riconosciute quali aree agricole di particolare pregio paesaggistico e culturale.
2. Oltre a quelle esplicitate all'art. 133, valgono le seguenti regole:
 - sono escluse attività turistico-ricettive e attività industriali ed artigianali;
 - dovrà essere limitata la conversione a colture da legno (pioppete, noceti ecc.);
 - non è in ogni caso ammessa la realizzazione di nuove abitazioni rurali.

Art. 136 V6.3 Coltivi di fondovalle

1. Sono le aree appartenenti all'ambito di fondovalle.
2. Oltre a quelle esplicitate all'art. 133, valgono le seguenti regole:
 - sono ammesse infrastrutture per la mobilità limitatamente ad impianti per la distribuzione di carburanti, nel caso di aree poste lungo la viabilità principale intercomunale (M1) e classificate quali zone E5b oppure E6, verificandone il corretto inserimento paesistico;
 - dovrà essere limitata la conversione a colture da legno (pioppete, noceti ecc.);
 - non è in ogni caso ammessa la realizzazione di nuove abitazioni rurali.

Titolo IX Interventi nel territorio rurale

Art. 137 Disposizioni generali

1. In tutto il territorio rurale valgono le seguenti prescrizioni:
 - tutti gli interventi devono tendere alla conservazione ed al ripristino degli elementi strutturanti del paesaggio agrario (viabilità podereale, sistema dei fossi irrigui, singolarità arboree, formazioni arboree di ripa, ecc.) e utilizzare tecniche a basso impatto ambientale (strade bianche, opere di ingegneria naturalistica, uso di materiali naturali e di tecniche tradizionali);
 - per tutti gli interventi di trasformazione, anche se non connessi all'attività agricola, dovranno essere predisposti studi di dettaglio sulle tessiture agrarie e progetti che tengano conto degli elementi della tessitura agraria: la tessitura tradizionale a maglia fitta dovrà essere tutelata integralmente per quanto riguarda le sistemazioni idraulico-agrarie e la vegetazione non colturale; potranno essere ammessi limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e non riducano la capacità di invaso della rete scolante; dovranno inoltre essere salvaguardate la viabilità campestre, le piantate residue di bordo e quelle poste in fregio alla viabilità; nelle aree con tessitura agraria a maglia media e larga dovranno essere evitati ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo e favorendo la reintroduzione di solcature tra i campi, filari arborei e siepi lineari; eventuali modifiche che si rendessero necessarie dovranno essere supportate da uno studio sulle condizioni di efficacia idrogeologica del sistema scolante ed un progetto nel quale sia verificata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque ed alla difesa del suolo;
 - sono vietati interventi di impermeabilizzazione integrale del suolo e si dovrà prevedere la limitazione delle aree impermeabilizzate; nelle zone dedicate ad attività complementari a quelle agricole piazzali e viabilità d'accesso dovranno essere trattati a stabilizzato o come strade bianche;
 - salvo il deposito temporaneo di prodotti e materiali di lavorazione, sono vietati depositi di materiale d'ogni tipo a cielo aperto;
 - fatte salve le ordinarie pratiche agricole, non sono ammessi sbancamenti o rialzamenti permanenti dei terreni che superino 0,30 ml. rispetto alle quote esistenti ed eventuali trasformazioni eccedenti tali limiti sono subordinate all'approvazione di P.A.P.M.A.A. corredato di specifico studio morfologico e idraulico che ne dimostri la compatibilità;
 - tecniche e scelte di impianto e specie arboree e arbustive dovranno essere coerenti con il carattere dei luoghi;
 - dovrà essere verificata la necessità di realizzare interventi preliminari di regimazione idraulica di consolidamento dei terreni;
 - i luoghi degradati dovranno essere ripristinati;
 - fatto salvo quanto previsto al successivo art. 140 relativamente alle aree di pertinenza degli edifici, è ammessa la realizzazione di recinzioni in legno oppure in rete metallica qualora necessarie allo svolgimento delle attività di allevamento o per proteggere le produzioni vegetali; l'impiego di recinzioni elettrificate a bassa tensione potrà essere autorizzato purché abbia carattere di temporaneità.

2. Per tutti gli interventi nel territorio rurale si dovrà garantire la conservazione di tutti i manufatti storici minori quali tabernacoli, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne, pozzi, forni, fontane, cippi, lapidi, sculture, edicole e simili, muri di sostegno, siepi, cancellate e pavimentazioni storiche, anche non localizzati in cartografia, per i quali sono ammissibili e prescritti la manutenzione ed il recupero con le tecniche del restauro, la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, mantenendo o riproponendo le medesime specifiche caratteristiche formali dell'opera muraria interessata e adottando le stesse tecniche costruttive.
3. Per la costruzione di nuovi edifici rurali si applica la disciplina di cui al Capo I del Titolo IX delle presenti Norme.
4. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si applica la disciplina di cui al Capo II del Titolo IX delle presenti Norme. Tale disciplina non si applica nel caso di aree individuate dalle schede contenute al Capo II del Titolo X.
5. Nel caso di interventi che presuppongano incremento del carico urbanistico, anche in relazione alla presenza di addetti e di attività, dovrà essere verificata la disponibilità di risorse adeguate in termini di rete acquedottistica e fognaria, verificando la modalità di smaltimento dei reflui, ed eventualmente attuati dispositivi di potenziamento delle infrastrutture esistenti; saranno privilegiati gli impianti di fitodepurazione.

Art. 138 Impianti a rete e puntuali

1. Ferme restando le limitazioni e le specificazioni successive, nel territorio rurale sono ammissibili, nell'osservanza di ogni relativa specifica vigente disposizione, la manutenzione, l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione di impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui, per il trasporto dell'energia e per le telecomunicazioni.
2. Non sono ammissibili l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione degli impianti puntuali, per lo smaltimento dei reflui, per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento per le telecomunicazioni, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e dei semilavorati, nelle zone circostanti le aste fluviali; nei casi di nuova realizzazione può prevedersi esclusivamente l'attraversamento trasversale e sono comunque consentiti gli interventi di razionalizzazione e miglioramento, anche ai fini della riduzione degli impatti paesaggistici, delle reti per il trasporto dell'energia.
3. Gli impianti a rete nei casi di ristrutturazione e di nuova realizzazione, devono essere, in tutto il territorio rurale, interrati, fatti salvi eventuali ed inequivocabili impedimenti tecnici.
Essi dovranno essere di norma localizzati nei corridoi già presenti, lungo le strade, le testate dei campi e comunque in modo da recare il minor pregiudizio possibile alla conservazione dell'ambiente rurale e all'immagine paesaggistica complessiva, evitando che vengano localizzati in posizione visivamente dominante.
4. Degli impianti puntuali per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento per le telecomunicazioni deve essere mitigato l'impatto visivo con la messa in opera, sino ai limiti massimi di compatibilità con l'efficienza degli impianti medesimi, di mascherature vegetali con specie tipiche, autoctone o naturalizzate.
5. In tutto il territorio rurale, eccettuati i boschi in genere, sono inoltre ammissibili la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di piccoli impianti tecnici quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, e simili.
Le cabine elettriche devono essere del tipo a basso fusto e seminterrate.
In ogni altro caso tali impianti devono essere preferibilmente seminterrati ed essere opportunamente mascherati con specie vegetali tipiche, autoctone o naturalizzate.

Art. 139 Viabilità vicinale ed interpodereale

1. I sentieri, le strade vicinali ed i percorsi poderali costituiscono un patrimonio da tutelare nella sua integrità e consistenza e da mantenere in condizioni di fruibilità, garantendone l'accessibilità.
2. Devono pertanto essere conservate e, se necessario, ripristinate:
 - la continuità e la percorribilità pubblica dei tracciati;
 - la configurazione planoaltimetrica generale dei tracciati;
 - le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
 - le opere d'arte, i manufatti minori ed i segnali di viaggio;
 - le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
 - le alberature tradizionali segnaletiche e quelle ai lati dei tracciati;
 - le opere di sistemazione e di contenimento del terreno.

3. Gli interventi di manutenzione devono avvenire con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali e coerenti con la preesistenza. Sono ammesse altresì tecniche nuove, purché non alterino l'aspetto consolidato delle strade di campagna e purché mantengano la permeabilità dei suoli o, in relazione alla sua eventuale riduzione, realizzino opere per la regimazione delle acque piovane e per il loro recupero.
4. È vietata l'asfaltatura ed in generale la pavimentazione delle strade bianche. Sono consentiti esclusivamente interventi di pavimentazione di modesta entità nei seguenti casi:
 - in prossimità delle abitazioni, al fine di evitare il sollevamento di polveri;
 - in presenza di pendenze molto elevate.
 In tali casi, così come nei tratti pavimentati con materiali incongrui (asfalto, cemento), dovranno essere impiegati materiali lapidei sciolti pressati oppure fissati con resine stabilizzanti o materiali ecologici che non alterino l'effetto cromatico originario e si dimostrino adeguati a garantire un corretto inserimento paesaggistico.
5. I percorsi possono essere eventualmente adeguati in base a inderogabili necessità sulla base di specifici progetti che tengano conto del miglior inserimento ambientale, della maggiore sicurezza, della limitazione del rischio idraulico e dell'instabilità dei versanti.
6. È inoltre consentita la realizzazione di nuove strade interpoderali per motivi collegati alla conduzione agricola o di servizio alla residenza, purché esse siano in terra battuta, inerbite o inghiaiate. È ammessa la realizzazione di canalette per la raccolta delle acque meteoriche realizzate mediante semplice scavo del terreno e secondo tecniche di ingegneria naturalistica.
7. Le eventuali variazioni ai tracciati esistenti e le nuove strade interpoderali non devono costituire cesure alle forme consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiari esistenti, in particolare recuperando percorsi o tracce di essi preesistenti ed allineandosi planoaltimetricamente alle tracce fondiari costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno e lungo le linee di minor pendenza.

Art. 140 Sistemazioni delle aree di pertinenza degli edifici

1. Negli interventi si dovranno rispettare, oltre a quanto eventualmente stabilito dalla disciplina dei sistemi funzionali, anche le seguenti prescrizioni:
 - dovranno essere conservati gli elementi di organizzazione degli spazi aperti quali viali alberati, viabilità poderale, piantate residue, piante arboree e siepi; dovranno in particolare essere salvaguardati gli elementi originari di organizzazione degli spazi aperti quali giardini e parchi, viali alberati, piante arboree, siepi, aie, muri di contenimento e di recinzione, evitandone la frammentazione e suddivisione;
 - le recinzioni potranno essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante;
 - sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti oppure se le recinzioni in muratura costituiscano già il tipo prevalente in un dato contesto, utilizzando comunque materiali e tecniche tipici locali; non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di un'area di pertinenza in origine unitaria; sono consentite recinzioni in rete metallica con contestuale messa a dimora di siepi realizzate con specie locali e autoctone; per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per dimensioni e tipologia, il loro ruolo e funzione;
 - le recinzioni avranno altezza tale da garantire comunque il mantenimento delle visuali preesistenti, sia verso l'esterno, sia verso l'interno;
 - negli spazi aperti sono ammessi interventi di riassetto generale dell'area, nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale; saranno pertanto da evitare disegni ispirati ai giardini di tipo ottocentesco e specie estranee al contesto rurale locale;
 - nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale; dovranno in ogni caso essere privilegiati percorsi, sia carrabili che pedonali, non pavimentati, limitando a quanto strettamente necessario agli accessi l'impermeabilizzazione degli spazi; dovrà pertanto essere evitata la realizzazione di marciapiedi attorno agli edifici;
 - i cavi elettrici e telefonici e qualsiasi altro tipo di conduttura dovranno essere interrati o in traccia nelle murature, evitando in particolare l'attraversamento con linee aeree di strade, cortili e giardini.

2. Per gli interventi sugli spazi aperti diversi da quelli di manutenzione ordinaria o straordinaria è richiesta la redazione di un progetto dettagliato, almeno in scala 1:500, relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali presenti, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico testuale di tutte le opere previste.

Capo I Nuove costruzioni rurali

Art. 141 Disposizioni generali

1. Fermo restando quanto disposto dal Titolo IV, Capo III della L.R. 1/2005, dal relativo Regolamento di attuazione e s.m.i., la realizzazione di nuove costruzioni rurali, quando necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse è consentita solo nelle zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola secondo le prescrizioni e condizioni riferite alla disciplina definita dallo statuto del territorio del Piano Strutturale, in particolare per quanto attiene alle invarianti.

In considerazione delle caratteristiche degli ambiti e dei singoli contesti, ai fini dell'applicazione dell'art. 41 della L.R. 1/2005, il territorio rurale è pertanto classificato attraverso un'articolazione delle zone E corrispondente ai differenti livelli di trasformabilità; ciascuna sottozona – identificata dalla sigla E accompagnata da un numero o da numero e lettera minuscola (da E1 a E8) – individua gli interventi ammessi e le eventuali specifiche regole da osservare. Nelle aree classificate solo come zone E non sono ammesse nuove costruzioni rurali ma le superfici agricole ivi ricadenti possono concorrere alla determinazione delle superfici fondiarie minime necessarie alla realizzazione, fuori da tali zone, di nuovi edifici rurali.

2. Nelle aree definite come boschi ai sensi della L.R. n. 39/2000, art. 3 e del Regolamento Forestale della Toscana n. 48/R del 08/08/2003 è disposto il vincolo assoluto di non edificabilità; se consentita dalla zona E di appartenenza, può essere ammessa l'installazione di manufatti precari di supporto alle attività silvicolture, di cui al comma 8 dell'art. 41 della L.R. 1/2005, in presenza di radure sufficientemente ampie e qualora sia dimostrata l'impossibilità di una diversa localizzazione, con esclusione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari.

Nelle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione l'individuazione delle aree boscate corrisponde allo stato di fatto relativo alla data delle rilevazioni effettuate su tutto il territorio comunale in occasione della costruzione del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale; il perimetro dell'area boscata dovrà comunque essere verificato in relazione alle definizioni e prescrizioni di cui alla normativa vigente e le eventuali modifiche, rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici, dovranno essere appropriatamente documentate ed ottenere la validazione da parte degli Enti competenti.

In conformità alla L.R. n. 39/2000 ed al Regolamento Forestale della Toscana n. 48/R del 08/08/2003 la trasformazione dei boschi è attuabile unicamente per motivi eccezionali di ordine ambientale, idrogeologico od economico-produttivi e non può essere richiesta per l'installazione dei manufatti precari di supporto alle attività silvicolture, di cui al comma 8 dell'art. 41 della L.R. 1/2005.

3. La realizzazione di nuovi edifici rurali, comprese la realizzazione e l'installazione degli annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie (comma 7 dell'art. 41 della L.R. 1/2005) e degli annessi per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole (comma 5 dell'art. 41 della L.R. 1/2005), è vietata nel caso di trasferimenti parziali di fondi attuati al di fuori dei programmi aziendali di miglioramento e già dotati di annessi agricoli per dieci anni successivi al frazionamento su tutti i terreni risultanti dal frazionamento di proprietà sopradetto.

Tale divieto non si applica nel caso in cui i rapporti tra superfici fondiarie ed edifici utilizzati per l'attività agricola, stabiliti nell'allegato C del P.T.C.P. di Arezzo, non siano stati superati in alcuna delle porzioni risultanti.

Il divieto non si applica altresì nei seguenti casi:

- ai trasferimenti in sede di permuta di immobili agricoli o di aggiustamenti di confine;
- ai trasferimenti derivanti obbligatoriamente dall'applicazione di normative comunitarie o nazionali;
- ai trasferimenti che hanno origine da risoluzione di contratti di mezzadria o di altri contratti agrari, da estinzione di enfiteusi o di servitù prediali, da procedure espropriative, da successioni ereditarie, da divisioni patrimoniali quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente al 29 aprile 1995 oppure da cessazione dell'attività per raggiunti limiti di età degli imprenditori agricoli professionali.

4. Il rapporto tra edifici e fondo previsto dall'allegato C al P.T.C.P. di Arezzo deve essere utilizzato nel caso di frazionamenti di aziende, al di fuori dei P.A.P.M.A.A., in relazione e secondo quanto stabilito dall'art. 46 della L.R. 1/2005.
5. Nella realizzazione dei nuovi edifici rurali – abitazioni rurali, annessi agricoli compresi quelli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari – dovranno essere impiegati materiali e finiture coerenti con le peculiarità e le tipicità dell'edilizia tradizionale e consolidata; dovrà essere posta attenzione al recupero dei materiali locali e delle soluzioni costruttive tradizionali, in particolare quelle proprie del luogo, evitando al contempo l'impiego esteso o pervasivo di materiali e tecniche di uso recente o non tipici del luogo, analizzando i seguenti aspetti:
 - il tipo edilizio
 - la morfologia in rapporto alle caratteristiche stereometriche e volumetriche principali, gli assetti distributivi generali
 - la tipologia costruttiva prevalente, sia delle strutture verticali che degli orizzontamenti
 - il tipo di copertura, manto, tipo di gronda, pluviali
 - caratteri dell'involucro (muratura facciavista, intonaco), presenza di scale esterne, logge, ecc.
 - disposizione e forma delle aperture, tipo di infissi
 - caratteri dell'intorno e sistemazioni esterne (pavimentazioni, sistemazioni a verde).
 Dovranno inoltre essere privilegiati soluzioni, materiali e tecniche di bio-edilizia ed orientati al perseguimento di alte prestazioni degli involucri edilizi e dell'efficienza energetica degli impianti ed il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili, anche in riferimento alle norme per la sostenibilità ambientale del vigente Regolamento Edilizio.
6. Nella scelta della localizzazione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - collocazione lungo la viabilità esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili, fatti salvi i casi nei quali soluzioni diverse si dimostrino inequivocabilmente migliorative dal punto di vista paesaggistico ed ambientale;
 - collocazione nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti, in una logica di accorpamento dei volumi e fabbricati che limiti e contenga le aree urbanizzate, senza alterare quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di costruito; andranno tuttavia salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico, lasciandoli liberi da nuovi interventi edilizi; in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni prossime a nuclei esistenti, dovranno essere privilegiati luoghi di basso impatto visivo od eventualmente adottate opportune forme di mitigazione visiva (ad esempio barriere verdi con specie autoctone e modalità di impianto tipiche del luogo);
 - localizzazione che non implichi significativi movimenti di terra; laddove vi siano situazioni di pronunciata acclività, in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni alternative, è prevista l'adozione di piani terra seminterrati, limitando così sia gli sbancamenti che il riporto di terra per il livellamento dei piani;
 - nel caso di contesti di fondovalle, localizzazione ad almeno 50 ml. dal bordo del terrazzo fluviale.

Art. 142 Nuove abitazioni rurali

1. La dimensione massima ammissibile di ogni unità abitativa è stabilita in 160 mq. di SUL, per una superficie utile dei vani abitabili – così come definiti ai sensi del D.M. 5 luglio 1975 – comunque non superiore a 120 mq.; la dimensione minima ammissibile di ogni unità abitativa è stabilita in 80 mq.; da tali quantità massima e minima sono esclusi i locali disposti ad un eventuale livello totalmente interrato compreso entro la proiezione della Superficie Coperta del fabbricato, con accesso interno o tramite scala esterna; non sono ammesse rampe esterne di accesso al livello interrato.
2. È vietata la realizzazione di autorimesse interrate.
3. L'altezza della nuova costruzione non potrà superare i due piani fuori terra.
4. La nuova costruzione dovrà essere di forma compatta, in coerenza con le caratteristiche tradizionali degli edifici rurali del contesto; non sono ammessi balconi e portici esterni al volume principale dell'edificio.

Art. 143 Nuovi annessi agricoli (comma 4 e 7 dell'art. 41 della L.R. 1/2005)

1. Le sistemazioni esterne devono prevedere essenze arboree idonee, finalizzate ad integrare dal punto di vista paesaggistico le nuove strutture con il contesto agricolo esistente.

2. Eventuali piazzali di carico e scarico devono essere realizzati impiegando materiali coerenti al contesto, adeguati al recupero delle acque meteoriche ai fini di destinare l'acqua a scopo irriguo dell'azienda ed essere dimensionati sulle base delle esigenze aziendali in riferimento ai flussi di transito dei mezzi.
3. È vietata la realizzazione di autorimesse interrato; è ammessa la realizzazione di un livello interrato compreso entro la proiezione della Superficie Coperta del fabbricato, con accesso interno o tramite scala esterna; non sono ammesse rampe esterne di accesso al livello interrato; è consentito un collegamento verticale esterno con il livello interrato per usi specialistici per l'installazione di impianti meccanici (montacarichi, nastri trasportatori) utili alla movimentazione dei prodotti agricoli.
4. La realizzazione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime (comma 7 dell'art. 41 della L.R. 1/2005), purché i fondi abbiano superficie pari almeno alla metà dei minimi fondiari, nel caso di imprenditori agricoli che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività (la prevalenza si intende verificata quando l'attività supera i 2/3 della produzione lorda vendibile):
 - allevamento intensivo di bestiame
 - trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento
 - allevamento di fauna selvatica
 - cinotecnica
 - acquacoltura
 - allevamenti zootecnici minori.

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 dimensione massima consentita per gli annessi è proporzionale all'estensione fondiaria; per la trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento tale dimensione non potrà comunque essere superiore a 40 mq. di SUL.

Per gli annessi agricoli aventi consistenza complessiva superiore a 200 mq. di SUL la realizzazione è subordinata a piano attuativo.

5. In assenza di P.A.P.M.A.A., la realizzazione di annessi agricoli (comma 7 dell'art. 41 della L.R. 1/2005), dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - dimostrazione della necessità della realizzazione del nuovo annesso per la conduzione agronomica attraverso la redazione di un'apposita relazione agronomica redatta da professionista abilitato;
 - sottoscrizione di atto d'obbligo per una durata non inferiore a dieci anni dove l'avente titolo si impegni a mantenere la destinazione d'uso agricola, impegnandosi altresì alla demolizione a propria cura e spese qualora i fabbricati non risultassero più necessari alla conduzione agricola del fondo una volta cessata l'attività o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo e perdita dei requisiti di superficie fondiaria minima o alla scadenza dell'atto d'obbligo qualora esso non venga rinnovato;
 - studio dei caratteri paesaggistici dell'area dell'intervento e del contesto, con particolare riferimento alla appartenenza a percorsi panoramici ed alla visibilità; l'inserimento dovrà essere analizzato anche con simulazione dettagliata dello stato dei luoghi resa mediante fotomodellazione, comprendente un adeguato intorno dell'area dell'intervento.

Art. 144 Nuovi annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni (comma 5 dell'art. 41 della L.R. 1/2005)

1. L'installazione di piccoli annessi o manufatti destinati all'agricoltura amatoriale, esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, o per le piccole produzioni è consentita esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi agricoli o che ne siano provvisti in misura minore rispetto alla quantità sotto indicata; ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto (baracche e simili), la realizzazione del nuovo annesso o manufatto è subordinata alla rimozione dei manufatti incongrui.
Su ciascun fondo (o insieme di terreni concorrenti complessivamente alla formazione della superficie richiesta per l'installazione degli annessi) è ammessa una sola costruzione.

2. L'installazione di tali annessi o manufatti è consentita a condizione che l'intervento non modifichi la morfologia dei luoghi e non comporti la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo.
3. Nel caso di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli l'installazione dei manufatti per l'agricoltura amatoriale è ammessa a condizione che i soggetti richiedenti abbiano e si impegnino a mantenere in coltura le seguenti superfici fondiari minime e con le seguenti dimensioni massime:
 - da 0,1 a 1 ettaro Superficie coperta non superiore a 18 mq.
 - oltre 1 ettaro Superficie coperta non superiore a 32 mq., dei quali minimo 12 mq. costituiti da uno spazio coperto ma aperto su almeno due lati (tettoia); in tale caso le superfici fondiari potranno anche non essere contigue ma dovranno essere collegate funzionalmente con la particella in cui insisterà l'annesso e comunque non distare da questo più di 500 ml. in linea d'aria.

Qualora le superfici mantenute in coltura siano pari almeno al 60% delle superfici fondiari minime richieste per la realizzazione di nuovi annessi agricoli di cui al comma 4 dell'art. 41 della L.R. 1/2005, è ammessa l'installazione di manufatti con Superficie coperta non superiore a 45 mq., dei quali minimo 15 mq. costituiti da uno spazio coperto ma aperto su almeno due lati (tettoia); anche in tale caso le superfici fondiari potranno anche non essere contigue ma dovranno essere collegate funzionalmente con la particella in cui insisterà l'annesso e comunque non distare da questo più di 500 ml. in linea d'aria.
4. Quanto previsto al precedente comma si applica anche nel caso di aziende che non raggiungono le superfici fondiari minime da mantenere in produzione necessarie per consentire la costruzione di nuovi annessi agricoli o che non rientrano tra quelle non soggette al rispetto di tali superfici così come individuate all'art. 143 delle presenti norme.
5. Gli annessi per il ricovero dei cavalli, non connessi alle esigenze di aziende agricole che esercitano attività di maneggio o allevamento, sono assimilati a strutture realizzate per finalità amatoriali da parte di soggetti privati aventi titolo e sono da considerarsi ad esse alternative; in tale caso la superficie fondiaria minima da mantenere a coltura è pari a 5.000 mq.

Gli annessi per il ricovero cavalli possono essere composti da un unico box o da massimo due box aggregati (di Superficie coperta pari a 15 mq. per ciascun box).
6. Per il ricovero di animali di bassa corte (polli, anatre, oche, conigli ecc.) e di cani da caccia, nel rispetto delle norme igienico sanitarie generali e comunali, è consentita la realizzazione di strutture coperte aggiuntive agli annessi agricoli con le seguenti dimensioni:
 - per conigli Superficie coperta non superiore a 2 mq. fino a 10 capi all'ingrasso o, in alternativa 4 riproduttori;
 - per altri animali di bassa corte Superficie coperta non superiore a 5 mq. fino a 10 capi e non superiore a 10 mq. fino a 20 capi;
 - per cani da caccia Superficie Coperta non superiore a 20 mq. fino a 4 capi, con relativa area recintata di superficie non inferiore a 15 mq. e non superiore a 30 mq. ogni uno o due cani.

In assenza di annessi agricoli, tali strutture sono ammesse purché i soggetti richiedenti abbiano e si impegnino a mantenere in coltura una superficie fondiaria minima pari a 0,1 ettari.
7. I nuovi annessi per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche:
 - unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione;
 - altezza misurata in gronda non superiore a
 - 2,20 ml. per annessi di Superficie coperta non superiore a 18 mq.
 - 3,00 ml. per i box cavalli
 - 1,80 ml. per il ricovero degli animali da cortile
 - 2,40 ml. per gli altri annessi;
 - struttura e tamponamenti realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero di cattiva qualità e/o incongrui come ad esempio le lamiere;
 - assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio, appoggiate su piano stabile;
 - assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo;
 - disponibilità di acqua per la gestione e l'igiene dell'allevamento;
 - non sono consentiti gli allacciamenti alla fognatura pubblica; i reflui provenienti dalla detenzione di animali

- dovranno comunque essere opportunamente smaltiti;
- rispetto delle distanze dai fabbricati e da luoghi pubblici eventualmente regolamentate dall'Amministrazione.
8. E' vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie o di qualsiasi altro genere; è consentita la recinzione delle aree contermini all'annesso nel caso di ricoveri per i cavalli o di allevamenti di animali da cortile per utilizzazione familiare; in tali casi la recinzione dovrà essere realizzata in legno o rete metallica e non potrà avere altezza superiore a 1,80 ml.
 9. L'istanza per il conseguimento del permesso di costruire dei manufatti è presentata dal proprietario del fondo o da chi ne abbia titolo e contiene:
 - le motivate esigenze produttive;
 - le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso o manufatto;
 - l'impegno alla rimozione dell'annesso o manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento anche parziale del fondo con atto tra vivi con sottoscrizione di autodichiarazione;
 - l'indicazione planimetrica su cartografia catastale e aerofotogrammetrica dell'area nella quale è prevista l'installazione integrata da documentazione fotografica, un piano quotato ed adeguate sezioni ambientali illustrative della conformazione orografica e delle pendenze rilevate;
 - la verifica tecnica sulle cessioni negli ultimi dieci anni ai fini del rispetto di quanto prescritto al comma 3 dell'art. 141 delle presenti Norme;
 - la verifica della conformità dell'intervento alle disposizioni del Regolamento Urbanistico.
 10. Nel caso di strutture per il ricovero di animali di bassa corte, in assenza di annessi agricoli, la realizzazione è soggetta a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, presentata dal proprietario del fondo o da chi ne abbia titolo, che deve contenere:
 - le motivate esigenze produttive;
 - le caratteristiche e le dimensioni della struttura;
 - l'impegno alla rimozione della struttura al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento anche parziale del fondo con atto tra vivi con sottoscrizione di autodichiarazione;
 - l'indicazione planimetrica su cartografia catastale e aerofotogrammetrica dell'area nella quale è prevista l'installazione integrata da documentazione fotografica, un piano quotato ed adeguate sezioni ambientali illustrative della conformazione orografica e delle pendenze rilevate;
 - la verifica della conformità dell'intervento alle disposizioni del Regolamento Urbanistico.

Art. 145 Nuovi manufatti precari (comma 8 dell'art. 41 della L.R. 1/2005)

1. L'installazione di manufatti precari per lo svolgimento dell'attività delle aziende agricole è consentita previa comunicazione al Comune a condizione che l'intervento non modifichi la morfologia dei luoghi e non comporti la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo.
Su ciascun fondo (o insieme di terreni concorrenti complessivamente alla formazione della superficie richiesta per l'installazione degli annessi) è ammessa l'installazione di un solo manufatto, previa demolizione di tutti i manufatti precari incongrui eventualmente presenti.
2. I manufatti precari dovranno avere le seguenti caratteristiche:
 - Superficie coperta massima di 35 mq. (18 mq. nel caso di aziende che non raggiungono le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione necessarie per consentire la costruzione di nuovi annessi agricoli o che non rientrano tra quelle non soggette al rispetto di tali superfici così come individuate all'art. 143 delle presenti Norme);
 - unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione, di altezza misurata in gronda non superiore a 2,40 ml.;
 - struttura e tamponamenti realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero e delle lamiere incongrue;
 - assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio;
 - assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo.
 Tipologie diverse sono ammesse esclusivamente per comprovate esigenze produttive.
3. La comunicazione per l'installazione di manufatti precari, presentata dal titolare dell'azienda agricola, dovrà contenere:

- le motivate esigenze produttive;
- le caratteristiche e le dimensioni dei manufatti;
- l'indicazione planimetrica su cartografia catastale e aerofotogrammetrica dell'area nella quale è prevista l'installazione integrata da documentazione fotografica;
- il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, con la specificazione della data di installazione e di quella di rimozione, comunque non superiore ad 1 anno;
- l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato, che deve essere dimostrato con polizza fidejussoria di importo pari al costo di demolizione;
- la verifica della conformità dell'intervento alle disposizioni del Regolamento Urbanistico.

Ove perdurino le esigenze, i manufatti precari, previa ulteriore comunicazione possono essere mantenuti o reinstallati previa rimozione anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi, fermo restando quanto stabilito dalla normativa regionale.

4. L'installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale per lo svolgimento dell'attività agricola aventi le caratteristiche di cui all'art. 8 del Regolamento Regionale 5R/2007 è consentita solo alle aziende agricole e previa comunicazione al Comune e dovrà essere riferita alla durata del ciclo produttivo, ancorché superiore all'anno.

Le distanze minime non devono essere inferiori a:

- 5 ml. dalle abitazioni esistenti sul fondo;
- 10 ml. da tutte le altre abitazioni o 5 ml. nel caso la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- 3 ml. dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a 5 ml. o 1 ml. negli altri casi.

5. La comunicazione per l'installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale, presentata dal titolare dell'azienda agricola, dovrà contenere:

- le motivate esigenze produttive;
- la superficie e la dimensione di ciascuna serra ed i materiali utilizzati;
- l'indicazione planimetrica su cartografia catastale e aerofotogrammetrica dei punti in cui sono previste le varie installazioni;
- la data di rimozione, per entrambe le tipologie di serre, nonché il periodo annuale di rimozione della copertura per le sole serre con copertura stagionale;
- la conformità dell'intervento alla L.R. 1/2005 ed al Regolamento Regionale 5R/2007 e s.m.i.

Previo ulteriore comunicazione, le serre temporanee e quelle con copertura stagionale possono essere reinstallate anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi.

Non sono soggette alla disciplina citata le coperture temporanee con altezza inferiore a 1 ml.

Art. 146 Nuove costruzioni rurali - articolazione delle zone E

1. Le sottozone E1 corrispondono alle aree di maggiore tutela, per le quali sono da prevedere interventi di conservazione; comprendono il reticolo idrografico, le aree di elevato pregio naturalistico e le aree di interesse archeologico.

Nelle sottozone E1:

- non è ammessa la realizzazione di nuove abitazioni rurali, di nuovi annessi agricoli, di annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni né l'installazione di manufatti precari.

2. Le sottozone E2 corrispondono ad aree di tutela che comprendono le aree di rilevante valore naturalistico ed interesse ambientale e le aree di pertinenza fluviale e per gli interventi di riduzione del rischio idraulico.

Nelle sottozone E2:

- non è ammessa la realizzazione di nuove abitazioni rurali, di nuovi annessi agricoli, di annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni;
- è consentita, purché autorizzata dagli Enti competenti in particolare per quanto riguarda le aree di pertinenza fluviale e per gli interventi di riduzione del rischio idraulico, l'installazione di manufatti precari, di cui al comma 8 dell'art. 41 della LR. 1/2005; nelle sottozone E2a, poste in ambito altocollinare e montano, è comunque esclusa l'installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari.

3. Le sottozone E3 corrispondono ad aree di tutela costituite dai geotopi di valore monumentale.
- Nelle sottozone E3:
- non è ammessa la realizzazione di nuove abitazioni rurali, di annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni né l'installazione di manufatti precari;
 - è consentita la realizzazione di annessi agricoli con Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (comma 4 dell'art. 41 della L.R. 1/2005) esclusivamente nel caso di aziende agricole presenti all'interno delle aree alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, qualora risulti dimostrata l'impossibilità di una diversa localizzazione, purché in contiguità con i complessi rurali esistenti e comunque in prossimità di infrastrutture viarie esistenti e sempreché l'intervento non interessi aree in alcun modo riconducibili alle balze che contraddistinguono l'ANPIL; le aree oggetto di intervento dovranno essere caratterizzate da terreni pianeggianti o leggermente acclivi, poste a distanza di sicurezza dal ciglio e dal piede dei versanti scoscesi ed esterne a gole o altre zone non vocate;
- la realizzazione dei nuovi annessi agricoli è subordinata all'approvazione di piano attuativo contenente la relazione di incidenza;
- non è ammessa la realizzazione di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie (comma 7 dell'art. 41 della L.R. 1/2005).
4. Le sottozone E4 corrispondono ad aree di tutela, caratterizzate dalle sistemazioni a terrazzamenti e ciglionamenti, ed appartenenti in particolare alla fascia di transizione altocollinare.
- Nelle sottozone E4, comprese le sottozone E4a:
- non è ammessa la realizzazione di nuove abitazioni rurali;
 - è consentita la realizzazione di annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni (comma 5 dell'art. 41 della L.R. 1/2005);
 - non è ammessa l'installazione di manufatti precari, di cui al comma 8 dell'art. 41 della L.R. 1/2005.
- Nelle sottozone E4, escluse le sottozone E4a:
- è consentita la realizzazione di annessi agricoli con Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (comma 4 dell'art. 41 della L.R. 1/2005), nel caso di dimostrata impossibilità di una diversa localizzazione, qualora l'intervento sia compatibile con la conservazione integrale delle sistemazioni agrarie - terrazzamenti, ciglionamenti, viabilità - oppure qualora si tratti di aree degradate e l'intervento sia contestualmente finalizzato al recupero sostanziale di terrazzamenti o ciglionamenti in stato di precaria conservazione oppure ancora qualora sia documentata in modo inequivocabile, sulla base di studi e rilievi di dettaglio, la totale assenza di sistemazioni agrarie da tutelare, tenendo altresì conto del contesto di appartenenza e delle caratteristiche delle aree circostanti;
- la realizzazione non dovrà alterare in alcun modo la conformazione dei terreni esistente e dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: copertura a capanna, muratura in pietrame a secco o realizzata con tecniche analoghe con pari risultato formale, profondità massima pari a quella dell'eventuale terrazzamento, parete tergoale coincidente con il muro a retta a monte, fronte eventualmente coincidente con il muro a retta a valle nel caso di terrazzamenti poco profondi, limitate aperture finestrate nel fronte a valle;
- la realizzazione di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie (comma 7 dell'art. 41 della L.R. 1/2005), alle condizioni sopra esposte e purché nel rispetto delle caratteristiche sopra definite ed esclusivamente con funzione di ricovero attrezzi è ammessa limitatamente ad aziende con superfici superiori a 1,5 ettari.
- Nelle sottozone E4a la realizzazione di annessi agricoli con Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (comma 4 dell'art. 41 della L.R. 1/2005), nel rispetto di quanto sopra esposto per le sottozone E4, è consentita comunque solo nel caso in cui l'insediamento svolga anche la funzione di fattoria e in tale caso dovranno essere svolte le procedure di valutazione definite all'art. 25 del P.T.C.P. di Arezzo per la verifica di compatibilità paesistica ed architettonica: il progetto dovrà basarsi su analisi storico-morfologiche del complesso architettonico e delle sue varie parti costruite, del giardino formale, degli spazi aperti nonché degli spazi agricoli più direttamente connessi con la villa o con l'edificio specialistico e dovrà definire gli ambiti da tutelare, restaurare o ripristinare individuando l'area di intervento a minore impatto percettivo e con i minori effetti di alterazione rispetto al complesso architettonico, verificando tramite simulazioni prospettiche le possibili alternative e la coerenza con il complesso architettonico e con gli spazi di pertinenza.

Nelle sottozone E4a inoltre non è consentita la realizzazione di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari (comma 7 dell'art. 41 della L.R. 1/2005).

5. Le sottozone E5 corrispondono ad aree di tutela paesistica: le sottozone E5a sono aree di pertinenza paesistica di ville, edifici specialistici ed insediamenti rurali di pregio; le sottozone E5b sono aree di pertinenza paesistica di nuclei ed aggregati ed altri insediamenti di antico impianto.

Sono comprese inoltre nelle sottozone E5 le aree soggette a salvaguardia in quanto interessate dal corridoio infrastrutturale per la realizzazione della viabilità di collegamento tra il capoluogo e Faella (dal Palagio a Casariccio). In tali aree, individuate come sottozone E5c, sono inibiti interventi che possano pregiudicare l'attuazione del progetto della nuova viabilità; sono comunque ammessi interventi di iniziativa pubblica per la realizzazione di percorsi pedonali o ciclopeditoni: un possibile tracciato è indicativamente riportato nella tavola Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione in scala 1:5.000.

Nelle sottozone E5, comprese le sottozone E5a, E5b ed E5c:

- non è ammessa la realizzazione di nuove abitazioni rurali;
- è consentita l'installazione di manufatti precari, di cui al comma 8 dell'art. 41 della L.R. 1/2005.

Nelle sottozone E5a:

- è consentita, nei casi in cui l'insediamento svolga anche la funzione di fattoria, la realizzazione di annessi agricoli con Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (comma 4 dell'art. 41 della L.R. 1/2005), nel caso di dimostrata impossibilità di una diversa localizzazione e comunque in prossimità di infrastrutture viarie esistenti; in tale caso dovranno essere svolte le procedure di valutazione definite all'art. 25 del P.T.C.P. di Arezzo per la verifica di compatibilità paesistica ed architettonica: il progetto dovrà basarsi su analisi storico-morfologiche del complesso architettonico e delle sue varie parti costruite, del giardino formale, degli spazi aperti nonché degli spazi agricoli più direttamente connessi con la villa o con l'edificio specialistico e dovrà definire gli ambiti da tutelare, restaurare o ripristinare individuando l'area di intervento a minore impatto percettivo e con i minori effetti di alterazione rispetto al complesso architettonico, verificando tramite simulazioni prospettiche le possibili alternative e la coerenza con il complesso architettonico e con gli spazi di pertinenza;
- non è ammessa la realizzazione di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari (comma 7 dell'art. 41 della L.R. 1/2005);
- è consentita la realizzazione di annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni (comma 5 dell'art. 41 della L.R. 1/2005).

Nelle sottozone E5b:

- è consentita, nei casi in cui l'insediamento svolga anche la funzione di fattoria, la realizzazione di annessi agricoli con Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (comma 4 dell'art. 41 della L.R. 1/2005) e di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari (comma 7 dell'art. 41 della L.R. 1/2005), nel caso di dimostrata impossibilità di una diversa localizzazione e comunque in prossimità di infrastrutture viarie esistenti;
- è consentita la realizzazione di annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni (comma 5 dell'art. 41 della L.R. 1/2005).

Nelle sottozone E5c:

- è consentita la realizzazione di annessi agricoli con Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (comma 4 dell'art. 41 della L.R. 1/2005) e di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari (comma 7 dell'art. 41 della L.R. 1/2005) esclusivamente nel caso di aziende agricole presenti all'interno delle aree alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, qualora risulti dimostrata l'impossibilità di una diversa localizzazione e purché in contiguità con i complessi rurali esistenti;
- la realizzazione di annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni (comma 5 dell'art. 41 della L.R. 1/2005) è consentita esclusivamente in contiguità con i complessi rurali esistenti.

6. Le sottozone E6 corrispondono ad aree di fondovalle.

Nelle sottozone E6:

- non è ammessa la realizzazione di nuove abitazioni rurali;
- è consentita la realizzazione di annessi agricoli con Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (comma 4 dell'art. 41 della L.R. 1/2005) e di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari (comma 7 dell'art. 41 della L.R. 1/2005), purché in contiguità dei complessi rurali esistenti e comunque in prossimità di infrastrutture viarie esistenti, secondo forme consolidate nella cultura locale;

- è consentita la realizzazione di annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni (comma 5 dell'art. 41 della L.R. 1/2005);
 - è consentita l'installazione di manufatti precari, di cui al comma 8 dell'art. 41 della LR. 1/2005, con esclusione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari.
7. Le sottozone E7 corrispondono ad aree appartenenti alla fascia di transizione dell'altopiano.
Nelle sottozone E7:
- non è ammessa la realizzazione di nuove abitazioni rurali;
 - è consentita la realizzazione di annessi agricoli con Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (comma 4 dell'art. 41 della L.R. 1/2005) e di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie (comma 7 dell'art. 41 della L.R. 1/2005);
 - è consentita la realizzazione di annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni (comma 5 dell'art. 41 della L.R. 1/2005);
 - è consentita l'installazione di manufatti precari, di cui al comma 8 dell'art. 41 della LR. 1/2005.
8. Le sottozone E8 corrispondono ad aree di fondovalle e della bassa collina.
Nelle sottozone E8:
- è ammessa la realizzazione di nuove abitazioni rurali;
 - è consentita la realizzazione di annessi agricoli con Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (comma 4 dell'art. 41 della L.R. 1/2005) e di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie (comma 7 dell'art. 41 della L.R. 1/2005)), purché in contiguità dei complessi rurali esistenti e comunque in prossimità di infrastrutture viarie esistenti;
 - è consentita la realizzazione di annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni (comma 5 dell'art. 41 della L.R. 1/2005);
 - è consentita l'installazione di manufatti precari, di cui al comma 8 dell'art. 41 della LR. 1/2005.
9. Nel caso in cui l'intervento comprenda aree appartenenti a più zone E, tutte potranno concorrere alla determinazione delle superfici minime. Nel caso di annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni dovrà in ogni caso essere verificato che la superficie prevalente dell'area ricada in zone nelle quali è ammessa la realizzazione dei manufatti.

Art. 147 Programmi Pluriennali Aziendali di Miglioramento Agricolo Ambientale

1. Nell'esercizio delle attività agricole, le aziende dotate delle superfici fondiarie minime e di caratteristiche coerenti con quelle previste nell'allegato C alle norme del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, zona agronomica "Valdarno", possono proporre Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (P.A.P.M.A.A.) per:
 - interventi di nuova edificazione;
 - interventi sul patrimonio edilizio esistente inclusi i cambi di destinazione d'uso;
 - frazionamenti di proprietà.
2. Per la redazione dei P.A.P.M.A.A. si fa riferimento ai parametri, agli indirizzi ed ai criteri contenuti nel P.T.C.P. di Arezzo ed in particolare alle specifiche per zone agronomiche e tipi di paesaggio agrario contenute nell'allegato C sopra citato. Al fine di individuare lo specifico contesto ambientale e le opportune opere di miglioramento, il P.A.P.M.A.A. censisce le emergenze paesaggistico-ambientali e le situazioni di degrado che caratterizzano tale contesto.
3. Tutte le zone E possono concorrere alla determinazione delle superfici minime ai fini della progettazione dei P.A.P.M.A.A.
4. Ai sensi di quanto disposto dall'art. 42 della L.R. 1/2005, i P.A.P.M.A.A. assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si preveda uno o più dei seguenti interventi:
 - realizzazione di più di una abitazione rurale;
 - realizzazione di annessi rurali o di abitazioni e annessi rurali, per un volume complessivo uguale o superiore a 2.000 mc. fuori terra e a 3.000 mc. di volume compresi interrati e seminterrati;
 - sistemazioni esterne per una superficie uguale o superiore a 3.000 mq. e, quando permesse, per modifiche sostanziali alla viabilità d'accesso;
 - movimenti di terra con modifiche di quota superiori a 0,5 ml. nelle sistemazioni esterne delle sole aree

pertinenziali degli edifici;

– interventi edilizi da effettuarsi in zone specifiche quali il sottosistema V4 e gli ambiti V5.1 e V6.1.

Art. 148 Interventi di miglioramento agricolo ambientale

1. Gli interventi connessi all'attività agricola da attuare attraverso P.A.P.M.A.A. e/o sistemazioni ambientali sono subordinati alla sottoscrizione di specifico impegno riguardante le seguenti azioni:
 - mantenere, ripristinare e migliorare gli elementi strutturanti il territorio agricolo quali il reticolo delle acque, i terrazzamenti ed i ciglionamenti, i percorsi e la viabilità esistente, le fasce di vegetazione riparia e le siepi alberate che caratterizzano il paesaggio della pianura, la trama degli scoli per il deflusso naturale delle acque di superficie, la trama dei corsi d'acqua e della viabilità storica;
 - messa a coltura dei campi abbandonati, controllo sui recenti assetti colturali e definizione del limite fisico del bosco;
 - impiego di tecniche di impianto e specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi in particolare relativamente a filari alberati o isolati di delimitazione dei fondi agricoli e lungo i percorsi e siepi di delimitazione dei fondi agricoli;
 - evitare la recinzione di fondi agricoli, dei prati-pascolo e delle aree boscate, salvo diverse prescrizioni dei Piani di settore;
 - realizzazione di eventuali interventi di regimazione idraulica e/o di consolidamento dei terreni;
 - modalità di smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico per usi civili o produttivo-agricoli;
 - ripristino degli eventuali luoghi degradati;
 - impiego di pratiche agricole di tipo biologico e orientate al potenziamento degli assetti botanico-faunistici, in particolare nei contesti di principale pregio naturalistico;
 - adozione di specifiche misure finalizzate alla tutela ed alla valorizzazione delle altre risorse naturali, mediante misure di riconnessione ecologico-ambientale;
 - adozione di specifiche misure finalizzate alla tutela della risorsa acqua, anche sotterranea, incentivando il recupero delle acque reflue e privilegiando opere idrauliche di risparmio idrico e stoccaggio temporaneo (laghetti); verificare condizioni (bonifica idraulica, sistemazione dei rilevati e delle sponde compatibile con un corretto inserimento ambientale e paesaggistico...).
2. Nell'ambito degli interventi consentiti attraverso P.A.P.M.A.A., il ripristino della tessitura agraria di pregio e delle sistemazioni tradizionali è da considerare un miglioramento ambientale prioritario.
3. Gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti ai fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale.

Art. 149 Agricampeggio

1. Le aree destinate all'ospitalità stagionale in spazi aperti, quale integrazione del reddito agricolo aziendale, devono utilizzare le infrastrutture esistenti ed il loro utilizzo non deve comportare modifiche della morfologia dei luoghi; si dovrà altresì garantire un elevato livello di integrazione con il paesaggio, anche con schermature vegetali coerenti con il contesto rurale tradizionale, evitando comunque la rimozione delle eventuali alberature esistenti.
2. In tali aree è consentita la predisposizione di un massimo di 8 piazzole per tende; non sono ammessi spazi per la sosta di camper e roulotte.
3. Tutti i servizi necessari per garantire il rispetto dei requisiti igienico sanitari ed il supporto a tale attività (bagni, lavabi, lavanderie ed altri locali tecnici) non dovranno comportare la realizzazione di nuove strutture, ma essere unicamente ricavati nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
4. I limiti dimensionali per tale attività sono definiti all'art.13 della L.R. 30/2003 e s.m.i., mentre i requisiti per l'ospitalità in spazi aperti sono fissati dall'art. 27 del regolamento n. 46/2004 e s.m.i. di attuazione della suddetta legge.

Capo II Patrimonio edilizio esistente

Art. 150 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, se non diversamente specificato nelle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione e nelle schede contenute al Capo II del Titolo X, sono consentiti

i seguenti interventi:

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a);
- ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b);
- ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c), ivi compresi i trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito (tali trasferimenti dovranno compiersi nell'ambito della stessa azienda proponente); in tale caso le addizioni funzionali possono comprendere un ampliamento a tantum pari a 100 mc. per ogni abitazione rurale, purché senza aumento delle unità abitative, e fino ad un massimo di 300 mc. e del 10% del volume esistente sugli annessi agricoli;
- sostituzione edilizia, purché i nuovi volumi siano realizzati nello stesso ambito di pertinenza, senza incremento di SUL e di Superficie Coperta, con altezza massima non superiore a quella di eventuali manufatti limitrofi esistenti e comunque con un massimo di due piani fuori terra e senza determinare alcun intervento sulle opere di urbanizzazione; eventuali interventi di ricostruzione dei volumi in ambiti di pertinenza limitrofi potranno essere valutati nei casi in cui i volumi da sostituire si trovino in terreni totalmente classificati con pericolosità idraulica molto elevata (classe 4) e/o pericolosità geomorfologica elevata (classe 4); l'intervento di sostituzione edilizia non dovrà in nessun caso comportare il frazionamento del volume sostituito; per i nuovi volumi valgono le prescrizioni relative ai nuovi edifici rurali.

Tali interventi non possono comunque prevedere il mutamento della destinazione d'uso agricola; nel caso in cui gli interventi siano attuati per attività agrituristica, l'imprenditore agricolo si dovrà impegnare (tramite atto unilaterale d'obbligo) a non mutare la destinazione d'uso agricola per 20 anni dalla loro realizzazione; l'eventuale aumento o la modifica del numero delle unità abitative esistenti non dovrà comportare il frazionamento o la riduzione delle parti comuni.

2. Sono esclusi gli interventi pertinenziali previsti dall'art. 27 delle presenti norme con l'eccezione della realizzazione o dell'ampliamento di un livello totalmente interrato, compreso entro la proiezione della Superficie Coperta del fabbricato, con accesso interno o tramite scala esterna; non sono ammesse rampe esterne di accesso al livello interrato; è consentito un collegamento verticale esterno con il livello interrato per usi specialistici per l'installazione di impianti meccanici (montacarichi, nastri trasportatori) utili alla movimentazione dei prodotti agricoli.

È comunque vietata la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate.

3. È ammessa, qualora non sia già presente, la realizzazione di una piscina scoperta di superficie non superiore a 100 mq. (non superiore a 160 mq. nel caso di attività agrituristica), in ragione di non più di un impianto per nucleo; il nuovo impianto dovrà essere progettato nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente, evitando consistenti rimodellamenti del suolo, privilegiando forme regolari e squadrate, dovrà utilizzare guaine o rivestimenti a basso impatto e dovrà essere posizionata nell'ambito di pertinenza stretta degli edifici esistenti; il progetto dovrà dimostrare origine, quantità e qualità della risorsa idrica impiegata.
4. Il mutamento della destinazione d'uso agricola, trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie ed ampliamenti volumetrici non riconducibili alle precedenti fattispecie sono consentiti per edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste dal P.T.C.P. di Arezzo e sono comunque subordinati all'approvazione del P.A.P.M.A.A.
5. Sono esclusi interventi di ristrutturazione urbanistica.

Art. 151 Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento delle destinazioni d'uso agricole

1. Fermo restando quanto disposto dall'art. 45 della L.R. 1/2005 e dal Regolamento di attuazione, il cambiamento di destinazione d'uso effettuato nell'ambito degli interventi di cui al presente articolo è comunque attuabile solo nel caso in cui l'area di intervento sia dotata o venga contestualmente dotata delle infrastrutture (acquedotto, fognature, viabilità) e dei servizi necessari per il nuovo uso previsto.
2. La dimensione delle aree di pertinenza di cui all'art. 45 della L.R. 1/2005 non potrà essere inferiore a 1.000 mq.; Nel caso di cambio d'uso in attività turistico-ricettive per un numero di posti letto uguale o superiore a venti la dimensione delle aree di pertinenza non potrà essere inferiore a 5.000 mq.; l'intervento è altresì subordinato all'impegno ad effettuare operazioni di mantenimento dei caratteri morfologici e paesaggistici del contesto. In tutti i casi pertinenze di poco inferiori a quelle sopra definite potranno essere ammesse se inequivocabilmente motivate, come può essere, ad esempio, per residue storicamente definiti.

3. Il progetto dovrà in ogni caso prevedere il mantenimento di adeguati locali accessori per la conduzione del fondo ed al servizio delle nuove destinazioni da ospitare; per ciascuna unità immobiliare residenziale dovranno comunque essere mantenuti ad uso di rimessa, cantina o deposito locali accessori per una superficie di almeno 20 mq.
4. L'individuazione dell'area di pertinenza degli edifici che cambiano destinazione d'uso non deve determinare la creazione di rilevanti cesure con il paesaggio agrario circostante. In particolare si deve tenere conto: dell'andamento morfologico del terreno, della configurazione del reticolo idrografico e della configurazione dell'ordinamento colturale preesistente.
Sulla base dell'individuazione di tali riferimenti, verrà definita di volta in volta l'estensione e la perimetrazione più adeguata dell'area di pertinenza, in riferimento alla individuazione dei confini naturali (siepi, scarpate, ecc.).
5. Gli interventi ambientali devono garantire: un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e valorizzazione delle risorse ambientali esistenti, il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.
6. Sono esclusi gli interventi pertinenziali previsti dall'art. 27 delle presenti norme con l'eccezione della realizzazione o dell'ampliamento di un livello totalmente interrato, compreso entro la proiezione della Superficie Coperta del fabbricato, con accesso interno o tramite scala esterna; non sono ammesse rampe esterne di accesso al livello interrato.
È comunque vietata la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate.
7. Il mutamento della destinazione d'uso potrà essere consentito esclusivamente nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia con esclusione di incrementi di Superficie Utile Lorda e di modifiche alla sagoma esistente – per gli edifici non più utilizzati a fini agricoli.
Sono comunque esclusi fabbricati minori e non assimilabili ad edifici (tettoie, manufatti parzialmente chiusi, serre, porcilaie, stalletti, pollai, forni, pozzi...), così come i manufatti di servizio ed accessori di cui al comma 1 dell'art. 10 delle presenti Norme esclusi dal computo della SUL, e manufatti inconsistenti e/o realizzati con materiali impropri e fatiscenti, comunque autorizzati; tali manufatti potranno eventualmente essere utilizzati a supporto degli spazi di pertinenza mantenendo la stessa funzione, con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; i materiali impropri e fatiscenti dovranno in ogni caso essere rimossi e sostituiti con materiali analoghi di buona qualità, senza alcuna alterazione di superficie, altezza, prospetti.
La consistenza minima dei manufatti da recuperare è in ogni caso stabilita in 80 mq. di SUL, dimensione corrispondente alla superficie minima di ciascuna unità immobiliare nel caso di cambio d'uso in residenza.
8. L'ammissibilità del cambio d'uso in residenza e destinazioni compatibili (attività commerciali limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande; attività direzionali limitatamente a uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni; attività industriali ed artigianali limitatamente a artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni) oppure in attività turistico-ricettive è subordinata alla verifica delle quantità disponibili in ciascuna U.T.O.E. nel quinquennio di riferimento, riportate all'art. 5 delle presenti Norme.

Art. 152 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, se non diversamente specificato nelle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione e nelle schede contenute al Capo II del Titolo X, sono consentiti i seguenti interventi:
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a);
 - ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b).
 Al fine di favorire la riqualificazione e l'adeguamento del patrimonio edilizio meno recente e privo di valore storico-documentale, gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c) sono ammessi limitatamente agli edifici realizzati precedentemente al 1990 e che non sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia i cui lavori siano stati conclusi successivamente al 1990; in tali casi l'ammissibilità dell'intervento di addizione funzionale è comunque subordinata alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo che preveda un vincolo pertinenziale tra l'immobile ampliato e l'area di pertinenza non inferiore a 1.000 mq.

L'eventuale aumento o la modifica del numero delle unità immobiliari esistenti, fermo restando il rispetto delle disposizioni del comma 7 dell'art. 20 delle presenti Norme, non dovrà comportare il frazionamento o la riduzione delle parti comuni.

2. Sono esclusi gli interventi pertinenziali previsti dall'art. 27 delle presenti norme con l'eccezione della realizzazione o dell'ampliamento di un livello totalmente interrato, compreso entro la proiezione della Superficie Coperta del fabbricato, con accesso interno o tramite scala esterna; non sono ammesse rampe esterne di accesso al livello interrato.

È comunque vietata la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate.

3. È ammessa, qualora non sia già presente, la realizzazione di una piscina scoperta di superficie non superiore a 100 mq. (non superiore a 160 mq. nel caso di attività turistico-ricettive), in ragione di non più di un impianto per nucleo; il nuovo impianto dovrà essere progettato nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente, evitando consistenti rimodellamenti del suolo, privilegiando forme regolari e squadrate, dovrà utilizzare guaine o rivestimenti a basso impatto e dovrà essere posizionata nell'ambito di pertinenza stretta degli edifici esistenti; il progetto dovrà dimostrare origine, quantità e qualità della risorsa idrica impiegata.
4. Sono esclusi interventi di ristrutturazione edilizia con addizione volumetrica e di sostituzione edilizia – fatto salvo quanto eventualmente previsto da specifiche schede –; sono in ogni caso esclusi interventi di ristrutturazione urbanistica.

Art. 153 Demolizione e ricostruzione di volumi accessori privi di valore storico-documentale

1. I manufatti costituiti da superfici accessorie non di pertinenza degli edifici principali, quali piccoli depositi e annessi, ecc., realizzati in muratura in epoca antecedente alla data d'entrata in vigore della L. 765/1967 o comunque legittimati attraverso regolari atti comunali, qualora siano indiscutibilmente privi di valore storico-documentale e presentino condizioni di degrado per le quali non sia possibile l'intervento di recupero, possono essere demoliti e ricostruiti; tali costruzioni dovranno essere realizzate sullo stesso sedime con tecniche e materiali tradizionali, mantenendo pari superficie coperta ed altezza, ferma restando la destinazione d'uso esistente; nel caso di manufatti di altezza non omogenea o qualora non sia possibile determinarne con precisione l'altezza originaria per le nuove costruzioni si assume quale altezza massima quella degli annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale cioè 2,20 ml. per manufatti di Superficie coperta non superiore a 18 mq. e 2,40 ml. per gli altri manufatti.
2. I manufatti costituiti da superfici accessorie non di pertinenza degli edifici principali realizzati in materiali diversi dalla muratura in epoca antecedente alla data d'entrata in vigore della L. 765/1967 o comunque legittimati attraverso regolari atti comunali, qualora presentino condizioni di degrado e/o risultino incongrui con il contesto, possono essere demoliti e ricostruiti; in tale caso i nuovi manufatti dovranno essere realizzati con materiali analoghi cioè con materiali leggeri (ad esempio legno) ad esclusione dei materiali di recupero di cattiva qualità e/o incongrui come ad esempio le lamiere, sullo stesso sedime, mantenendo pari superficie coperta ed altezza, ferma restando la destinazione d'uso esistente; nel caso di manufatti di altezza non omogenea o qualora non sia possibile determinarne con precisione l'altezza originaria per le nuove costruzioni si assume quale altezza massima quella degli annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale cioè 2,20 ml. per manufatti di Superficie coperta non superiore a 18 mq. e 2,40 ml. per gli altri manufatti.
3. I manufatti potranno eventualmente essere ricollocati e/o accorpati in un solo sito o ad altri manufatti esistenti nel fondo, secondo un progetto unitario ed organico che dimostri inequivocabilmente il miglioramento qualitativo complessivo nel rispetto dei valori paesaggistico-ambientali presenti e preveda adeguate opere di riqualificazione dei sedimi originariamente occupati. In tale caso dovranno essere rispettate le prescrizioni definite per le nuove costruzioni rurali riportate al comma 6 dell'art. 141 delle presenti Norme.

Titolo X Aree con discipline specifiche

Capo I *Interventi con discipline specifiche nelle aree urbane*

Art. 154 Disposizioni generali

1. Le Aree di Completamento e le Aree di Riqualificazione individuano all'interno o al margine delle aree urbane quegli interventi di modesta dimensione che si configurano come integrazione/reintegrazione del tessuto urbanizzato esistente anche attraverso il miglioramento delle dotazioni di interesse pubblico ad esse richiesto.
2. Tali aree si attuano attraverso intervento diretto convenzionato.

3. Le Aree di Completamento e le Aree di Riqualificazione, individuate dalla viabilità che ne descrive la localizzazione, sono identificate da una sigla composta dall'U.T.O.E. di appartenenza e da un numero progressivo; esse sono perimetrate ed indicate con tale sigla nelle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione.
4. I successivi articoli definiscono, per ciascuna Area:
 - destinazione d'uso;
 - quantità massime edificabili, attraverso interventi di nuova edificazione o di sostituzione edilizia, e relativi parametri (SUL, numero di alloggi, numero di piani, Rapporto di Copertura);
 - opere ed attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune;
 - specifici indirizzi e prescrizioni in relazione ai singoli contesti, anche per quanto attiene eventuali interventi di recupero compresi nel progetto.

La progettazione degli spazi pubblici o di uso pubblico e per le attività di servizio dovrà rispettare i criteri e le regole generali definiti all'art. 59 ed i criteri e le regole specifici definiti per ciascun Sistema o Sottosistema agli artt. 94, 98, 104, 108, 116 e 124 delle presenti Norme.

Ai fini della verifica delle dotazioni degli standard urbanistici si fa riferimento ai parametri riportati all'art. 46 delle presenti Norme specificando le tipologie di standard urbanistici da realizzare ed in particolare i casi nei quali è prevista la destinazione totale delle aree a parcheggio pubblico nonché gli eventuali casi nei quali è prevista la monetizzazione delle aree a standard richieste, fermo restando il rispetto dei parametri quantitativi sopra esposti, ed i casi per i quali è richiesta la realizzazione di opere ed attrezzature diverse da giardini e parcheggi pubblici, in sostituzione e/o in aggiunta rispetto alle aree a standard sopra richiamate. Nel caso in cui venga edificata una quantità di SUL inferiore al 60% di quella massima ammessa le dotazioni richieste sono calcolate sulla base della SUL effettiva in attuazione, fermo restando l'obbligo di realizzazione completa di eventuali opere ed attrezzature pubbliche in sostituzione e/o in aggiunta rispetto alle aree a standard.
5. Le regole per l'attuazione del progetto, ove opportuno per maggiore chiarezza e relazione con il contesto, sono sinteticamente rappresentate nelle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione. Tali indicazioni hanno carattere di indirizzo e – fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento e delle disposizioni specifiche stabiliti dal Regolamento Urbanistico – possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di approvazione dei progetti al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini, entro i limiti seguenti:
 - viabilità

sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre sono indicativi il dimensionamento in sezione, il percorso e le modalità di intersezione;

 - piazze e spazi pedonali, parcheggi

la precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.
6. Nelle Aree di Completamento e di Riqualificazione fino all'attuazione degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico su edifici e spazi aperti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; non sono pertanto ammessi, in particolare, il cambio di destinazione d'uso e la suddivisione delle unità immobiliari.
7. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico, per gli edifici e le aree di pertinenza comprese nelle Aree di Completamento e di Riqualificazione saranno ammessi interventi di ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), fatto salvo quanto eventualmente disciplinato per edifici di particolare pregio.

Art. 155 Aree di Completamento

AC2.01 via G. Marconi

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 2.162 mq.

SUL massima: 480 mq.

numero alloggi massimo: 5

numero piani massimo: 2

Rapporto di Copertura massimo: 0,25

opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione di parcheggio (Sp) nella parte prospettante via G. Marconi;

disposizioni specifiche:

L'edificazione dovrà essere localizzata nella parte sud, mantenendo inedita l'area interclusa tra i fabbricati esistenti: tale area sarà destinata a parcheggio (parcheggio pubblico e parcheggio pertinenziale) ed alla viabilità di servizio al nuovo insediamento residenziale; quest'ultima dovrà in ogni caso essere esclusa dal computo delle superfici ai fini della verifica delle aree a standard richieste.

Il progetto deve essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico.

AC2.02 via della Ripa, via D. Alighieri

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 2.644 mq.

SUL massima: 490 mq.

numero alloggi massimo: 6

numero piani massimo: 2

Rapporto di Copertura massimo: 0,30

opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione di parcheggio (Sp) lungo via D. Alighieri;

disposizioni specifiche:

Mantenimento del muro di contenimento su via della Ripa.

AC2.03 piazza G. Cuccoli

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 679 mq.

SUL massima: 150 mq.

numero alloggi massimo: 2

numero piani massimo: 2

Rapporto di Copertura massimo: 0,30

opere ed attrezzature pubbliche: monetizzazione delle aree a standard richieste.

AC2.04 via M. L. King

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 713 mq.

SUL massima: 180 mq.

numero alloggi massimo: 3

numero piani massimo: 2

Rapporto di Copertura massimo: 0,30

opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione di parcheggio (Sp) lungo strada su via M. L. King, lato nord.

AC2.05 via di Casalivo, via G. La Pira

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 1.964 mq.

SUL massima: 300 mq.

numero alloggi massimo: 4

numero piani massimo: 2

Rapporto di Copertura massimo: 0,30

opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione di una piazza per Casalivo, con pavimentazione coerente alle caratteristiche del nucleo di antica formazione e recupero del tratto in pietra ancora presente nella parte nord; cessione dell'area per la realizzazione di parcheggio (Sp) lungo via G. La Pira (superficie pari a 720 mq.);

disposizioni specifiche:

Per il fabbricato presente nell'area è previsto l'intervento di ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), recuperando il locale e la tettoia ad usi accessori alla residenza.

AC2.06 via G. Impastato

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 927 mq.

SUL massima: 200 mq.

numero alloggi massimo: 2

numero piani massimo: 2

Rapporto di Copertura massimo: 0,30

opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione di parcheggio (Sp) lungo strada.

AC2.07 via Gigliorotto

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 1.487 mq.

SUL massima: 240 mq.

numero alloggi massimo: 3

numero piani massimo: 2

Rapporto di Copertura massimo: 0,30

opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione di un nuovo tratto di strada di servizio al nuovo insediamento residenziale e funzionale al collegamento tra via Gigliorotto e via San Miniato (lunghezza di circa 50 ml., larghezza di 8 ml.), con parcheggio (Sp) lungo strada.

disposizioni specifiche:

L'attuazione dell'intervento è vincolata alla demolizione di tutti i manufatti presenti nell'area.

AC2.08 località il Corbezzolo

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 2.158 mq.

SUL massima: 450 mq.

numero alloggi massimo: 6

numero piani massimo: 2

Rapporto di Copertura massimo: 0,30

opere ed attrezzature pubbliche: non sono richieste aree a standard in quanto già realizzate e cedute nell'ambito della lottizzazione originaria;

disposizioni specifiche:

L'intervento può essere realizzato anche per parti, individuando due oppure tre lotti di edificazione, fermo restando il rispetto dei parametri sopra definiti.

AC2.09 via San Lorenzo 1

destinazione d'uso: Attività industriali ed artigianali (con esclusione di attività estrattive, impianti per autodemolizioni, recupero e riciclaggio di materiali);

area di intervento (ST): 5.230 mq.

SUL massima: 1.600 mq.

numero alloggi massimo: 1 (alloggio del custode)

quota di SUL massima per residenza (alloggio del custode): 90 mq.

numero piani massimo: 1 (entro l'altezza massima di 7 ml. è consentita la realizzazione di una parte a due livelli, per una quota non superiore ad 1/3 della Superficie Coperta); è ammessa la realizzazione di eventuali piani interrati, entro la sagoma dell'edificio

Rapporto di Copertura massimo: 0,45

opere ed attrezzature pubbliche: riqualificazione del parcheggio posto a chiusura di via San Lorenzo (marciapiedi, alberature, attrezzature urbane) e monetizzazione delle aree a standard richieste;

disposizioni specifiche:

Dovranno essere contestualmente realizzati impianti vegetazionali (formazioni vegetazionali dense, fasce alberate, barriere vegetali) di compensazione delle emissioni di anidride carbonica ed assorbimento delle sostanze inquinanti per una superficie non inferiore al 20% dell'area di intervento, da localizzare nella parte retrostante, al margine della zona produttiva verso il limite delle balze.

AC2.10 via San Lorenzo 2

destinazione d'uso: Attività industriali ed artigianali (con esclusione di attività estrattive, impianti per autodemolizioni, recupero e riciclaggio di materiali)

area di intervento (ST): 5.243 mq.

SUL massima: 1.600 mq.

numero alloggi massimo: 1 (alloggio del custode)

quota di SUL massima per residenza (alloggio del custode): 90 mq.

numero piani massimo: 1 (entro l'altezza massima di 7 ml. è consentita la realizzazione di una parte a due livelli, per una quota non superiore ad 1/3 della Superficie Coperta); è ammessa la realizzazione di eventuali piani interrati, entro la sagoma dell'edificio

Rapporto di Copertura massimo: 0,45

opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione di parcheggio (Sp) lungo strada su via San Lorenzo e di un'area a verde pubblico con alberature lungo la strada vicinale di San Lorenzo, nel rispetto dei parametri e delle proporzioni definite all'art. 46 delle presenti Norme;

disposizioni specifiche:

Dovranno essere contestualmente realizzati impianti vegetazionali (formazioni vegetazionali dense, fasce alberate, barriere vegetali) di compensazione delle emissioni di anidride carbonica ed assorbimento delle sostanze inquinanti per una superficie non inferiore al 20% dell'area di intervento, da localizzare nella parte retrostante, al margine della zona produttiva verso il limite delle balze.

AC2.11 via Tagliamento

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 740 mq.

SUL massima: 160 mq.

numero alloggi massimo: 2

numero piani massimo: 2

Rapporto di Copertura massimo: 0,30

opere ed attrezzature pubbliche: monetizzazione delle aree a standard richieste;

AC2.12 via Mascagni

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 627 mq.

SUL massima: 140 mq.

numero alloggi massimo: 2

numero piani massimo: 2

Rapporto di Copertura massimo: 0,30

opere ed attrezzature pubbliche: monetizzazione delle aree a standard richieste.

disposizioni specifiche:

L'attuazione dell'intervento è vincolata alla demolizione di tutti i manufatti presenti nell'area.

AC2.13 via di Caselli

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 539 mq.

SUL massima: 120 mq.

numero alloggi massimo: 2

numero piani massimo: 2

Rapporto di Copertura massimo: 0,30

opere ed attrezzature pubbliche: monetizzazione delle aree a standard richieste.

AC2.14 via Galvani

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 1.154 mq.

SUL massima: 240 mq.

numero alloggi massimo: 3

numero piani massimo: 2

Rapporto di Copertura massimo: 0,30

opere ed attrezzature pubbliche: allargamento e sistemazione di via Galvani e realizzazione di parcheggio (Sp) lungo strada.

AC2.15 via San Lorenzo 3

destinazione d'uso: Attività industriali ed artigianali (con esclusione di attività estrattive, impianti per autodemolizioni, recupero e riciclaggio di materiali);

area di intervento (ST): 2.810 mq.

SUL massima: 850 mq.

numero alloggi massimo: 1 (alloggio del custode)

quota di SUL massima per residenza (alloggio del custode): 90 mq.

numero piani massimo: 1 (entro l'altezza massima di 7 ml. è consentita la realizzazione di una parte a due livelli, per una quota non superiore ad 1/3 della Superficie Coperta); è ammessa la realizzazione di eventuali piani interrati, entro la sagoma dell'edificio

Rapporto di Copertura massimo: 0,45

opere ed attrezzature pubbliche: monetizzazione delle aree a standard richieste;

disposizioni specifiche:

Dovranno essere contestualmente realizzati impianti vegetazionali (formazioni vegetazionali dense, fasce alberate, barriere vegetali) di compensazione delle emissioni di anidride carbonica ed assorbimento delle sostanze inquinanti per una superficie non inferiore al 20% dell'area di intervento.

AC2.16 via Carducci

destinazione d'uso: Attività industriali ed artigianali (con esclusione di attività estrattive, impianti per autodemolizioni, recupero e riciclaggio di materiali);

area di intervento (ST): 2.318 mq.

SUL massima: 700 mq.

numero alloggi massimo: 1 (alloggio del custode)

quota di SUL massima per residenza (alloggio del custode): 90 mq.

numero piani massimo: 1 (entro l'altezza massima di 7 ml. è consentita la realizzazione di una parte a due livelli, per una quota non superiore ad 1/3 della Superficie Coperta); è ammessa la realizzazione di eventuali piani interrati, entro la sagoma dell'edificio

Rapporto di Copertura massimo: 0,45

opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione di un nuovo tratto di strada di servizio al nuovo insediamento produttivo in prolungamento di via Carducci attrezzata con parcheggio (Sp) lungo strada (lunghezza di circa 40 ml., larghezza di 12,50 ml.), sistemazione del tratto finale di via Carducci e del tratto finale di via Neruda;

disposizioni specifiche:

L'accesso carrabile alla pertinenza dovrà avvenire da via Carducci, in considerazione del minore dislivello tra la viabilità ed il piano di campagna.

Dovranno essere contestualmente realizzati impianti vegetazionali (formazioni vegetazionali dense, fasce alberate, barriere vegetali) di compensazione delle emissioni di anidride carbonica ed assorbimento delle sostanze inquinanti per una superficie non inferiore al 20% dell'area di intervento, da localizzare al margine della zona produttiva. Gli immobili di proprietà pubblica compresi nell'Area di Completamento sono oggetto di intervento nell'ambito del progetto ma ad essi non sono attribuiti potenzialità edificatorie ed oneri.

AC2.17 via San Lorenzo 4

destinazione d'uso: Attività industriali ed artigianali (con esclusione di attività estrattive, impianti per autodemolizioni, recupero e riciclaggio di materiali);

area di intervento (ST): 7.968 mq.

SUL massima: 2.650 mq. numero unità immobiliari massimo: 3

quota di SUL massima per residenza (alloggio del custode): 90 mq.; numero alloggi massimo: 1

numero piani massimo: 1 (entro l'altezza massima di 7 ml. è consentita la realizzazione di una parte a due livelli, per una quota non superiore ad 1/3 della Superficie Coperta); è ammessa la realizzazione di eventuali piani interrati, entro la sagoma dell'edificio

Rapporto di Copertura massimo: 0,40

opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione di parcheggio (Sp) e verde (Sv); la viabilità di servizio al nuovo insediamento produttivo dovrà in ogni caso essere esclusa dal computo delle superfici ai fini della verifica delle aree a standard richieste; è comunque facoltà dell'Amministrazione, in fase di definizione della convenzione, optare per la monetizzazione - totale o parziale - della quota di verde pubblico;

disposizioni specifiche:

L'intervento dovrà prevedere la riproposizione dell'attuale conformazione dei margini sud ed ovest, corrispondente ad una scarpata verde di raccordo tra il lotto e la viabilità principale; in conseguenza dell'adozione di tale soluzione, la pertinenza avrà un unico accesso carrabile che dovrà avvenire da via San Lorenzo, in prossimità dell'imbocco della strada vicinale.

Dovranno essere contestualmente realizzati impianti vegetazionali (formazioni vegetazionali dense, fasce alberate, barriere vegetali) di compensazione delle emissioni di anidride carbonica ed assorbimento delle sostanze inquinanti per una superficie non inferiore al 20% dell'area di intervento, da localizzare al margine est, verso la campagna, lungo la strada vicinale e lungo la viabilità principale; il verde pubblico, se previsto, dovrà essere individuato nella fascia inedita corrispondente al dislivello lungo la viabilità principale.

Per l'attuazione dell'intervento dovranno essere verificate le eventuali necessità di potenziamento delle infrastrutture esistenti e le condizioni per interventi di rinnovo della rete di approvvigionamento dell'acquedotto, secondo le indicazioni del Gestore del Servizio Idrico Integrato.

E' previsto il completo interrimento della linea elettrica a media tensione che attraversa l'area di intervento.

AC2.18 via del Palagio

destinazione d'uso: Attività industriali ed artigianali (con esclusione di attività estrattive, impianti per autodemolizioni, recupero e riciclaggio di materiali);

area di intervento (ST): 7.892 mq.

SUL massima: 2.550 mq. numero unità immobiliari massimo: 3

quota di SUL massima per residenza (alloggio del custode): 90 mq.; numero alloggi massimo: 1

numero piani massimo: 1 (entro l'altezza massima di 7 ml. è consentita la realizzazione di una parte a due livelli, per una quota non superiore ad 1/3 della Superficie Coperta); è ammessa la realizzazione di eventuali piani interrati, entro la sagoma dell'edificio

Rapporto di Copertura massimo: 0,40

opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione di parcheggio (Sp) e verde (Sv); la viabilità di servizio al nuovo insediamento produttivo dovrà in ogni caso essere esclusa dal computo delle superfici ai fini della verifica delle aree a standard richieste; è comunque facoltà dell'Amministrazione, in fase di definizione della convenzione, optare per la monetizzazione - totale o parziale - della quota di verde pubblico;

disposizioni specifiche:

L'intervento dovrà prevedere la riproposizione dell'attuale conformazione del margine ovest, corrispondente ad una scarpata verde di raccordo tra il lotto e la viabilità principale; in conseguenza dell'adozione di tale soluzione, la pertinenza avrà un unico accesso carrabile che dovrà avvenire da via del Palagio, a sud, nel tratto rettilineo.

Dovranno essere contestualmente realizzati impianti vegetazionali (formazioni vegetazionali dense, fasce alberate, barriere vegetali) di compensazione delle emissioni di anidride carbonica ed assorbimento delle sostanze inquinanti per una superficie non inferiore al 20% dell'area di intervento, da localizzare ai margini nord ed est, verso la campagna, e lungo la viabilità principale; il verde pubblico, se previsto, dovrà essere individuato nella fascia ineditata corrispondente al dislivello lungo la via del Palagio.

Per l'attuazione dell'intervento dovranno essere verificate le eventuali necessità di potenziamento delle infrastrutture esistenti e le condizioni per interventi di rinnovo della rete di approvvigionamento dell'acquedotto, secondo le indicazioni del Gestore del Servizio Idrico Integrato.

E' previsto il completo interrimento della linea elettrica a media tensione che attraversa l'area di intervento.

AC3.01 via dell'Artigianato

destinazione d'uso: Attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi, attività commerciali o direzionali

area di intervento (ST): 1.965 mq.

SUL massima: 1.965 mq. numero alloggi massimo: 0

numero piani massimo: 2 (altezza massima in gronda 8 ml.) Rapporto di Copertura massimo: 0,50

opere ed attrezzature pubbliche: monetizzazione delle aree a standard richieste e realizzazione di una quinta verde (filare alberato) sul lato del lotto prospettante via del Varco.

AC3.02 via A. Modigliani

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 2.293 mq.

SUL massima: 350 mq. numero alloggi massimo: 4

numero piani massimo: 2 Rapporto di Copertura massimo: 0,20

opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione di parcheggio (Sp) lungo strada su via A. Modigliani;

disposizioni specifiche:

Il progetto deve essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico.

AC3.03 località Casariccio

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 1.034 mq.

SUL massima: 170 mq. numero alloggi massimo: 2

numero piani massimo: 2 Rapporto di Copertura massimo: 0,30

opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione di parcheggio (Sp) nella parte prospettante la viabilità secondaria a servizio del nucleo di Casariccio;

disposizioni specifiche:

L'edificazione dovrà essere localizzata nella parte est, mantenendo ineditata l'area a contatto con la viabilità secondaria di accesso a Casariccio: tale area sarà destinata a parcheggio (parcheggio pubblico e parcheggio pertinenziale) ed alla viabilità di servizio al nuovo insediamento residenziale; quest'ultima dovrà in ogni caso essere esclusa dal computo delle superfici ai fini della verifica delle aree a standard richieste.

Non sono ammessi accessi carrabili diretti dalla Strada Provinciale Fiorentina.

AC3.04 via M. Biagi

destinazione d'uso: Attività industriali ed artigianali (con esclusione di attività estrattive), attività commerciali all'ingrosso e depositi, attività commerciali o direzionali per una SUL non superiore al 40% di quella complessiva dell'edificio

area di intervento (ST): 2.523 mq.

SUL massima: 800 mq. numero alloggi massimo: 0

numero piani massimo: 2 (altezza massima in gronda 9 ml.) Rapporto di Copertura massimo: 0,50

opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione di parcheggio (Sp) lungo strada su via M. Biagi.

AC3.05 viale Galilei

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 671 mq.

SUL massima: 140 mq. numero alloggi massimo: 2

numero piani massimo: 2 Rapporto di Copertura massimo: 0,30

opere ed attrezzature pubbliche: monetizzazione delle aree a standard richieste.

AC3.06 via della Molina

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 1.442 mq.

SUL massima: 300 mq.

numero alloggi massimo: 3

numero piani massimo: 2

Rapporto di Copertura massimo: 0,30

opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione della nuova strada, con parcheggio (Sp) lungo strada nel tratto finale (minimo 5 posti auto).

disposizioni specifiche:

L'attuazione dell'intervento è vincolata alla demolizione di tutti i manufatti presenti nell'area.

L'area è parzialmente soggetta alle norme sovraordinate previste per le aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano (D.lgs. n. 152/2006), con conseguenti limitazioni alle attività ammesse e misure di tutela specifiche per le zone di rispetto.

AC3.07 piazza di L'Horme

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 344 mq.

SUL massima: 110 mq.

numero alloggi massimo: 2

numero piani massimo: 2

Rapporto di Copertura massimo: 0,35

opere ed attrezzature pubbliche: monetizzazione delle aree a standard richieste.

AC4.01 via Emilia

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 350 mq.

SUL massima: 110 mq.

numero alloggi massimo: 2

numero piani massimo: 2

Rapporto di Copertura massimo: 0,35

opere ed attrezzature pubbliche: monetizzazione delle aree a standard richieste.

AC5.01 via Urbinese, località Montalpero

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 2.619 mq.

SUL massima: 480 mq.

numero alloggi massimo: 5

numero piani massimo: 2

Rapporto di Copertura massimo: 0,25

opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione di parcheggio (Sp) nella parte prospettante via Urbinese;

disposizioni specifiche:

L'edificazione dovrà essere localizzata nella parte nord, mantenendo inedita l'area interclusa tra i fabbricati esistenti: tale area sarà destinata a parcheggio pubblico ed alla viabilità di servizio al nuovo insediamento residenziale; quest'ultima dovrà in ogni caso essere esclusa dal computo delle superfici ai fini della verifica delle aree a standard richieste.

Art. 156 Aree di Riqualificazione

AR3.01 via di Rantigioni

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 1.326 mq.

SUL massima: 400 mq.

numero alloggi massimo: 5

numero piani massimo: 3

Rapporto di Copertura massimo: 0,30

opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione di parcheggio (Sp) nella parte prospettante via di Rantigioni; l'area di parcheggio comprende la viabilità di servizio al nuovo insediamento residenziale;

disposizioni specifiche:

L'edificazione dovrà essere localizzata nella parte ovest, mantenendo inedita l'area a diretto contatto con via di Rantigioni: tale area sarà destinata a parcheggio (parcheggio pubblico e parcheggio pertinenziale) ed alla viabilità di servizio al nuovo insediamento residenziale; quest'ultima dovrà in ogni caso essere esclusa dal computo delle superfici ai fini della verifica delle aree a standard richieste.

AR3.02 via degli Orti

destinazione d'uso: Residenza, attività industriali ed artigianali limitatamente a artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni

area di intervento (ST): 890 mq.

SUL massima: 260 mq.

numero alloggi massimo: 3

numero piani massimo: 2

Rapporto di Copertura massimo: 0,40

opere ed attrezzature pubbliche: sistemazione dell'ultimo tratto e prolungamento di via degli Orti e realizzazione di parcheggio (Sp) lungo strada e spazio di manovra;

disposizioni specifiche:

Non è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato.

AR5.02 via Urbinese, località Ontaneto

destinazione d'uso: Residenza, attività industriali ed artigianali limitatamente all'attività già insediata nell'area (impresa macchine movimento terra)

area di intervento (ST): 5.137 mq.

SUL massima: 500 mq. fuori terra, destinati all'attività produttiva, e 1.000 mq. interrati destinati a rimessa dei mezzi, da realizzare in corrispondenza del dislivello sotto descritto, con accesso a valle

numero piani massimo: 1 (altezza massima in gronda di 5 ml.) Rapporto di Copertura massimo: 0,4

opere ed attrezzature pubbliche: monetizzazione delle aree a standard richieste.

disposizioni specifiche:

L'area è articolata in due parti, poste a quote differenti, separate dal dislivello corrispondente al terrapieno delimitato da un muro in cemento armato:

– la parte a monte, posta alla quota superiore e servita dalla viabilità interna sul lato nord, è destinata ad ospitare l'attività produttiva, riorganizzata attraverso la demolizione di tutte le strutture presenti, compreso l'edificio di più antica formazione attualmente in precarie condizioni di conservazione, e la costruzione di nuovi fabbricati funzionali all'attività; gli uffici ed i locali per il personale saranno localizzati nella parte ovest, in modo da rendere il complesso più integrato con il tessuto prevalentemente residenziale sottostante;

– la parte a valle, a quota inferiore, prospettante la vecchia via Urbinese, è destinata a residenza, attraverso il recupero della casa colonica leopoldina e la riqualificazione degli spazi tra questa e le abitazioni ubicate immediatamente a sud, oltre agli spazi indispensabili all'accesso dei mezzi alla rimessa interrata.

Per l'edificio di matrice storica è previsto un intervento di restauro e risanamento conservativo, con ripristino dei prospetti originari (così come desumibili da documentazione iconografica storica, anche in riferimento a fabbricati analoghi presenti nel contesto) e demolizione della struttura aggiunta sul retro; la destinazione d'uso ammessa è residenza, per un massimo di 2 alloggi.

In relazione ai fenomeni di dissesto in corrispondenza della porzione superiore del versante ed alla difficoltosa regimazione ed al degrado dell'impluvio posto al limite settentrionale dell'area, dovranno essere rispettati le prescrizioni ed i condizionamenti definiti dalla Scheda di fattibilità, che comprendono in particolare la realizzazione con tecniche di ingegneria naturalistica di interventi di messa in sicurezza e di riqualificazione dal punto di vista idrogeologico.

Capo II Interventi con discipline specifiche nel territorio rurale

Art. 157 Disposizioni generali

1. Nelle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione sono individuati attraverso perimetrazione e sigla (di colore viola) le aree di pertinenza di nuclei ed insediamenti di pregio e di valore storico-documentale; gli interventi per essi consentiti sono indicati attraverso le Schede normative riportate al successivo art. 158.
2. Gli interventi previsti dalle Schede si attuano attraverso intervento edilizio diretto oppure attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata.
3. All'interno delle aree di pertinenza dei nuclei ed insediamenti di pregio e di valore storico-documentale non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni rurali.
4. Sono esclusi gli interventi pertinenziali previsti dall'art. 27 delle presenti norme con l'eccezione della realizzazione o dell'ampliamento di un livello totalmente interrato, con solo accesso interno, compreso entro la proiezione della Superficie Coperta del fabbricato.
È comunque vietata la realizzazione di autorimesse interrato o seminterrate.
5. È ammessa, qualora non sia già presente, la realizzazione di una piscina scoperta di superficie non superiore a 100 mq. (non superiore a 160 mq. nel caso di attività turistico-ricettiva o agrituristica), in ragione di non più di un impianto per nucleo; il nuovo impianto dovrà essere progettato nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-

ambientale esistente, evitando consistenti rimodellamenti del suolo, privilegiando forme regolari e squadrate, dovrà utilizzare guaine o rivestimenti a basso impatto e dovrà essere posizionata nell'ambito di pertinenza stretta degli edifici esistenti; il progetto dovrà dimostrare origine, quantità e qualità della risorsa idrica impiegata.

6. Fermo restando il rispetto di quanto stabilito per le sistemazioni delle aree di pertinenza all'art. 140 delle presenti norme, oltre alle eventuali indicazioni specifiche riportate nelle singole Schede, valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- nel caso in cui sia consentito realizzare nuove aperture o modificare quelle esistenti, queste dovranno avere forme e dimensioni analoghe a quelle degli edifici preesistenti e proporzioni conformi a quelle dell'edilizia circostante (di norma rettangolari con asse maggiore verticale); non dovrà essere alterato sostanzialmente l'impaginato presente (sia esso regolare o irregolare) e dovrà essere garantito il mantenimento di adeguati maschi murari; le nuove aperture non dovranno comunque interessare parti staticamente rilevanti delle murature (cantionali, incroci a T, ecc.);
 - gli aggetti delle coperture non potranno essere modificati alterando la sporgenza preesistente; i manti di copertura dovranno essere realizzati con elementi in laterizio;
 - non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali o elementi:
 - architravi in cemento nelle aperture esterne
 - finitura delle superfici parietali esterne in intonaco di cemento
 - canne fumarie e comignoli in cemento o altro materiale con finitura analoga
 - pluviali in PVC
 - infissi in alluminio anodizzato ed in plastica o altro materiale con finitura analoga
 - persiane in legno naturale o in alluminio anodizzato e verniciato o altro materiale con finitura analoga
 - avvolgibili e rotolanti, saracinesche metalliche
 - vetri fumé o a specchio
 - gradini in cemento o rivestiti in marmo nelle scale;
- materiali ed elementi in contrasto, se presenti, dovranno essere rimossi e sostituiti in caso di interventi di risanamento e ristrutturazione;
- nei sistemi di oscuramento deve essere privilegiata la soluzione a scuri interni; altre tipologie sono ammesse solo se congrue con le originarie caratteristiche e se già precedentemente presenti nell'edificio oggetto di intervento;
 - gli infissi devono essere impostati, di norma, sul filo interno della mazzetta;
 - non è ammessa l'eliminazione della finitura ad intonaco negli edifici dove è presente, anche se in tracce, ad eccezione degli edifici che sotto di esso mostrano la presenza di un ordinato, pregevole ed unitario faccia a vista;
 - negli interventi sulle facciate è obbligatorio riordinare i cavi della rete elettrica e telefonica presenti o previsti, provvedendo di norma alla sistemazione in traccia nella muratura; eventuali sportelli dei contatori devono essere del colore della facciata; sulla facciate principali dovrà essere evitato il posizionamento delle condutture dell'acqua e del gas, che dovranno essere comunque opportunamente occultate;
 - eventuali impianti relativi alla ricezione dei segnali televisivi e terrestri dovranno essere centralizzati nel numero di un impianto per ogni edificio e inseriti in modo da non interferire con la percezione unitaria dell'edificato; in particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari e altri elementi impiantistici dotati di propria visibilità essi dovranno mimetizzarsi con la colorazione delle coperture o delle pareti ed essere collocati su falde o fronti secondari, evitando di impegnare vedute panoramiche;
 - pompe di calore, caldaie, condizionatori e unità motocondensanti non dovranno essere installati su falde e fronti principali.

Art. 158 Schede

S001 Podere Gualtiere

Sottosistema/ambito: V1; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo;

disposizioni specifiche:

Conservazione dell'aia in pietra.

Il sentiero di accesso al podere dovrà essere mantenuto non pavimentato.

S002 Podere Tamoggio

Sottosistema/ambito: V1; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo;

disposizioni specifiche:

Particolare cura dovrà essere riservata al ripristino o al rifacimento della gronda di copertura, caratterizzata dalla tradizionale disposizione degli elementi in laterizio con effetto decorativo.

Il recupero dell'edificio non potrà prevedere opere di viabilità tali da alterare il contesto paesaggistico, ambientale e naturalistico; particolari cautele dovranno essere adottate anche in fase di cantiere per garantire il minimo impatto sull'area.

S003 Edificio vicino a Podere Tamoggio

Sottosistema/ambito: V1; zona territoriale omogenea: E;

interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a);

disposizioni specifiche:

Il recupero dell'edificio non potrà prevedere opere di viabilità tali da alterare il contesto paesaggistico, ambientale e naturalistico; particolari cautele dovranno essere adottate anche in fase di cantiere per garantire il minimo impatto sull'area.

S004 Podere Credo

Sottosistema/ambito: V1; zona territoriale omogenea: E;

interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

S005 Case Polveriera

Sottosistema/ambito: V1; zona territoriale omogenea: E;

interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

S006 Case agli Ori

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo;

disposizioni specifiche:

I percorsi dovranno essere mantenuti non pavimentati.

S007 Campiano di sopra

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo;

disposizioni specifiche:

Conservazione dell'aia in pietra.

S008 Campiano di sotto

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo;

disposizioni specifiche:

Conservazione dell'aia in pietra.

S009 Edificio in località Molino rovinato

Sottosistema/ambito: V3; zona territoriale omogenea: E;

interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

S010 Edificio in località Credo di sotto

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo;

disposizioni specifiche:

Il recupero dell'edificio non potrà prevedere opere di viabilità tali da alterare il contesto paesaggistico, ambientale e naturalistico; particolari cautele dovranno essere adottate anche in fase di cantiere per garantire il minimo impatto sull'area.

L'intervento di conservazione dovrà comprendere la tutela del muro di contenimento in pietra che articola la pertinenza su due livelli.

S011 Casa Figlinelli

Sottosistema/ambito: V1; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo;

disposizioni specifiche:

Conservazione e ripristino dei terrazzamenti.

I percorsi dovranno essere mantenuti non pavimentati.

S012 Edificio vicino a La Terina

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo;

disposizioni specifiche:

Conservazione del percorso e dell'area pavimentata in pietra.

L'intervento di conservazione dovrà comprendere la tutela del muro di contenimento in pietra a monte.

S013 La Terina

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo;

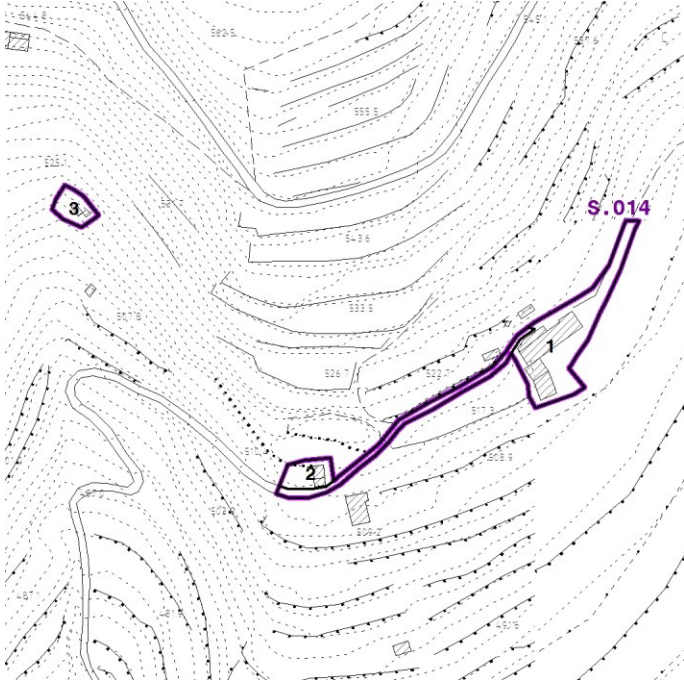
disposizioni specifiche:

Conservazione dei muri di contenimento in pietra che articolano la pertinenza e delle aree pavimentate in pietra che anche costituiscono punti panoramici notevoli.

Tutela delle alberature presenti.

I percorsi dovranno essere mantenuti non pavimentati.

S014 Edifici in località Querceto



Sottosistema/ambito: V3 (annesso isolato) e V4 (casa colonica e cappella); zona territoriale omogenea: E;

interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) per la casa colonica mentre per i corpi giustapposti a sud-est si prevede la possibilità di un intervento di demolizione e ricostruzione utilizzando materiali e tecnologie coerenti al contesto ed adeguate alle caratteristiche del nucleo di antica formazione, mantenendo la stessa sagoma e senza incremento di SUL (parte 1); restauro e risanamento conservativo per la cappella e per l'annesso isolato a ovest (parti 2 e 3).

disposizioni specifiche:

Conservazione dei muri di contenimento in pietra che articolano la pertinenza e delimitano la viabilità, che dovrà essere mantenuta non pavimentata.

S015 Edificio in località Valli

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo;

disposizioni specifiche:

Conservazione dei muri di contenimento in pietra che articolano la pertinenza.

S016 Torre di Menzano

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo.

S017 Edifici in località Prato di Menzano

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo;

disposizioni specifiche:

Conservazione dei muri di contenimento in pietra che articolano la pertinenza.

Tutela delle alberature presenti.

Il recupero degli edifici non potrà prevedere opere di viabilità tali da alterare il contesto paesaggistico, ambientale e naturalistico; particolari cautele dovranno essere adottate anche in fase di cantiere per garantire il minimo impatto sull'area.

S018 Edificio in località Avane verso Menzano

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo.

S019 Edifici in località Avane verso S. Donato

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo.

S020 Edifici in località Casellina Menzano

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

S021 Case Treggiano

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

S022 Edifici vicini a Case Treggiano

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo.

S023 Menzano di sotto

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo.

S024 Menzano

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo, compreso il recupero ed il consolidamento della cappella del cimitero;

disposizioni specifiche:

Conservazione dei muri di contenimento in pietra che articolano la pertinenza e delle aree pavimentate in pietra.

S025 Edificio in località Poggio di Menzano

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo;

disposizioni specifiche:

Conservazione dei muri di contenimento in pietra che articolano la pertinenza.

S026 Edificio in località Bergagodi

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo;

disposizioni specifiche:

Conservazione dell'aia in pietra.

Conservazione dei muri di contenimento in pietra che articolano la pertinenza.

I percorsi dovranno essere mantenuti non pavimentati.

S027 Case S. Donato

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

S028 Edifici in località Tognaccini

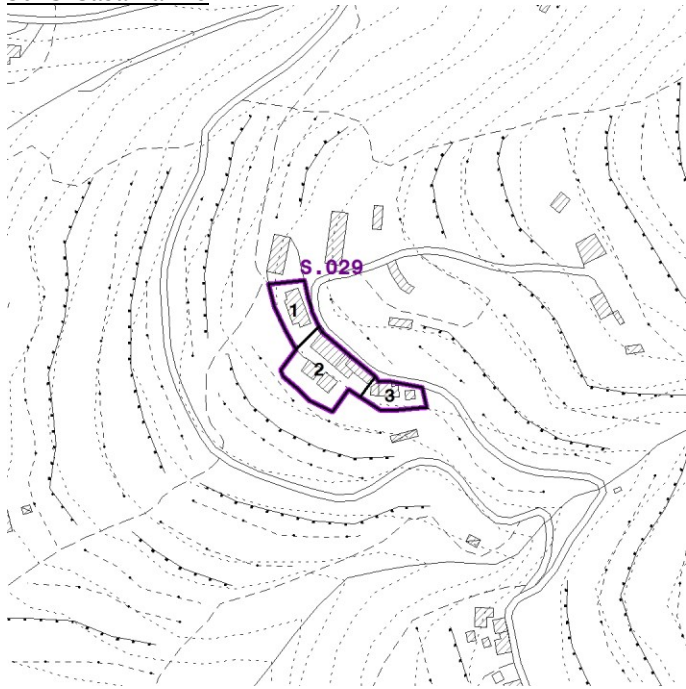
Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo;

disposizioni specifiche:

Conservazione dei muri di contenimento in pietra che articolano la pertinenza.
Conservazione della strada lastricata in pietra e delle aree pavimentate in pietra.

S029 Casamanno



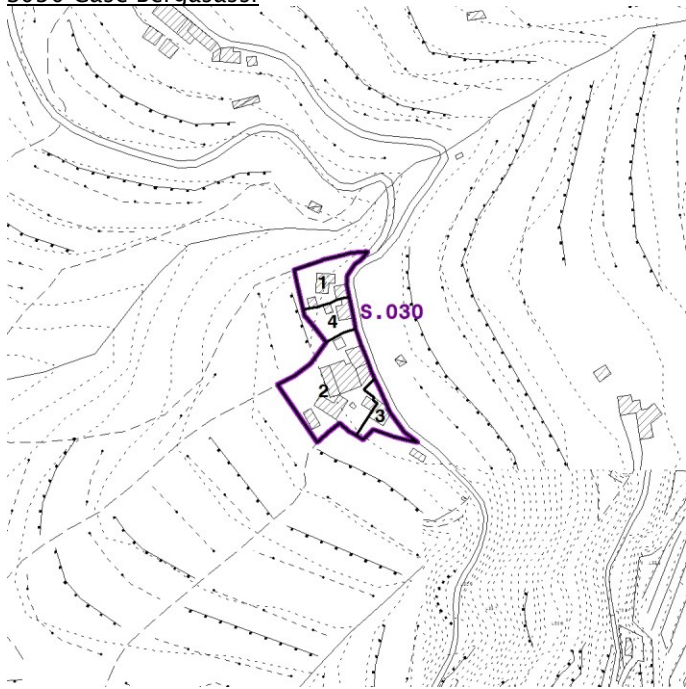
Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo per la parte centrale del complesso, corrispondente al nucleo più antico (parte 2); ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) per l'edificio posto a nord (parte 1); per il fabbricato più recente, ubicato ad est (parte 3), sono ammessi interventi di demolizione ricostruzione dei manufatti, mantenendone il sedime e la sagoma e senza incremento di SUL, impiegando tecniche, materiali e finiture adeguati al contesto e coerenti alle caratteristiche del complesso di antica formazione.

disposizioni specifiche:

Conservazione dei muri di contenimento in pietra che articolano la pertinenza e dei percorsi pavimentati in pietra.

S030 Case Bergasassi



Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo per la parte a nord (parte 1) e per l'edificio posto a sud del complesso (parte 3), già recuperati ed in uso; ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) per gli edifici della parte 4; per il

complesso centrale (parte 2), da tempo dismesso ed in condizioni di rilevante degrado, compresa la cappella adiacente all'edificio a sud, sono da prevedersi interventi di recupero analoghi a quelli ammessi per gli edifici diruti, come disciplinati all'art. 35 delle presenti Norme, e subordinati alla redazione di un Piano di Recupero.

S031 Villa La Capitata

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;
interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

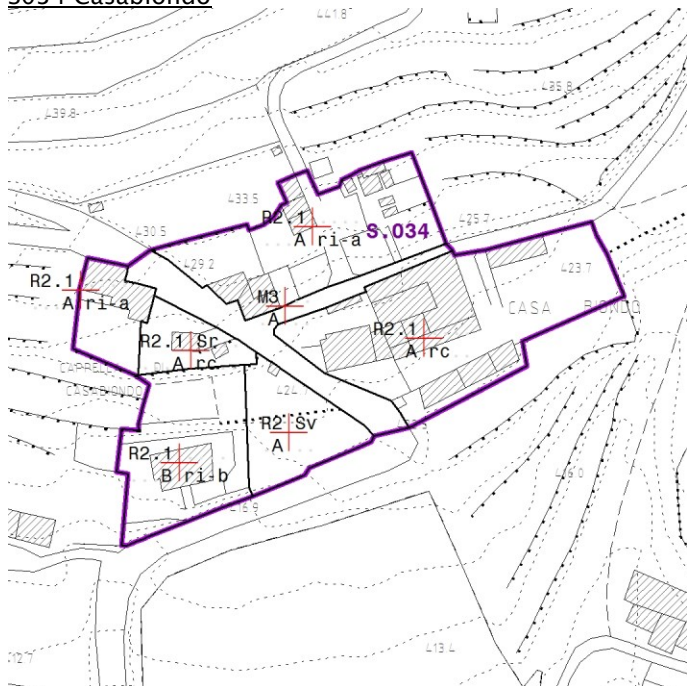
S032 Edifici in località Castagnola

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;
interventi: restauro e risanamento conservativo.

S033 Edifici in località Piano Poggio

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;
interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

S034 Casabiondo



Sottosistema/ambito: R2, R2.1, M3; zona territoriale omogenea: A, B;

interventi: restauro e risanamento conservativo per il nucleo più antico e per la cappella; ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) per gli edifici di matrice storica posti a nord; ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) per la palazzina moderna a sud.

disposizioni specifiche:

Il giardino pubblico adiacente alla cappella è destinato a spazio di uso collettivo quale luogo di ritrovo per l'aggregato.

S035 Edifici in località Pratese

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;
interventi: restauro e risanamento conservativo.

S036 Edifici vicino a La Cella

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;
interventi: restauro e risanamento conservativo.

S037 La Cella

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;
interventi: restauro e risanamento conservativo.

S038 Edifici in località Turbina

Sottosistema/ambito: V3; zona territoriale omogenea: E;
interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

I percorsi dovranno essere mantenuti non pavimentati.

S039 Edificio in località Cialli

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo.

S040 Casamora

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo.

S041 Casa Ciani

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

S042 Casa Formica

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo;

disposizioni specifiche:

Particolare cura dovrà essere riservata agli elementi complementari esterni di finitura quali intonaci, cornici delle aperture, ringhiere, o alla gronda di copertura, caratterizzata in alcuni fabbricati dalla tradizionale disposizione degli elementi in laterizio con effetto decorativo.

Dovrà essere conservata e valorizzata la pavimentazione in pietra della corte sulla quale affacciano gli edifici.

La viabilità di accesso delimitata dai muri di contenimento in pietra, dovrà essere mantenuta non pavimentata.

S043 Edificio in località Al luogo di sopra

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

S044 Edifici in località Al luogo di sotto

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo.

S045 Podere Solatio

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo;

disposizioni specifiche:

Tutela delle alberature presenti.

Il recupero dell'edificio non potrà prevedere opere di viabilità tali da alterare il contesto paesaggistico ed ambientale; particolari cautele dovranno essere adottate anche in fase di cantiere per garantire il minimo impatto sull'area.

S046 Edifici a ovest della località Caselle

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo.

S047 Edifici in località Caselle

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo.

S048 Edificio in località Solatio

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo.

S049 Edifici in località Corniole

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a); per l'edificio posto a sud si prevede che la parte superiore, corrispondente ad una sorta di loggia, sia demolita e ricostruita mantenendo la stessa sagoma e senza incremento di SUL utilizzando materiali e tecnologie coerenti al contesto ed adeguate alle caratteristiche del nucleo di antica formazione.

S050 Corniole

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo.

S051 Edifici in località Gespoli

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

S052 Podere Vitoni

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo;

disposizioni specifiche:

Tutela delle alberature presenti.

Conservazione dei muri di contenimento in pietra che articolano la pertinenza.

S053 Edifici in località Montemassi

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

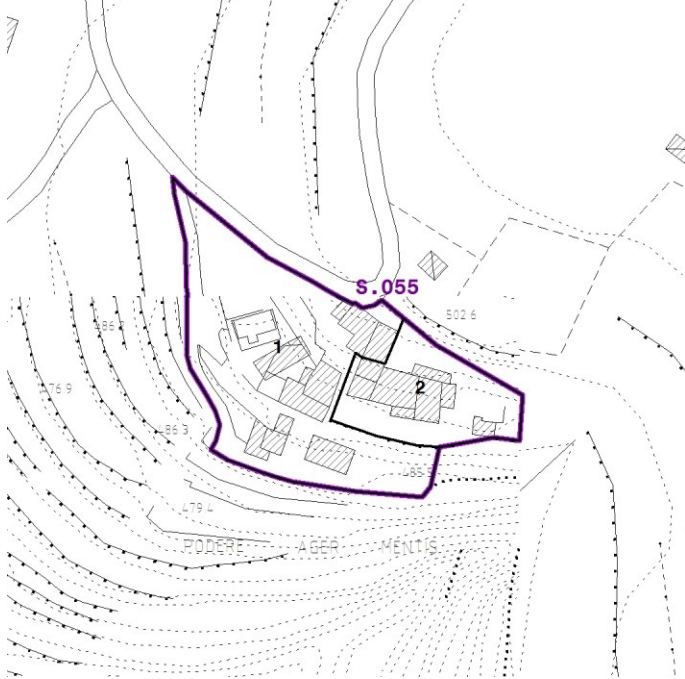
interventi: restauro e risanamento conservativo.

S054 Montemassi

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

S055 Podere Ager Mentis



Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) per gli edifici già recuperati, a nord e ad ovest (parte 1);
restauro e risanamento conservativo per la parte del complesso attualmente dismessa (parte 2).

disposizioni specifiche:

Il completo recupero del complesso non potrà prevedere opere di viabilità tali da alterare il contesto paesaggistico ed ambientale; particolari cautele dovranno essere adottate anche in fase di cantiere per garantire il minimo impatto sull'area.

S056 Edifici in località Vallereggi

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

S057 Edifici in località Monti

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b).

S058 Edifici vicino a Caselli

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b).

S059 Podere in via Poggio Bonetti

Sottosistema/ambito: V4; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo.

Tutela delle alberature presenti.

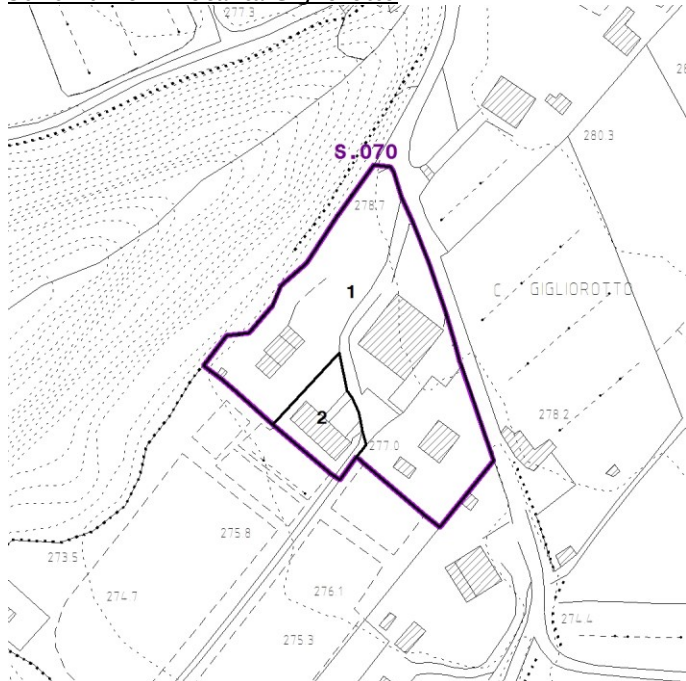
S068 Edifici tra via Larga e il Palagio

Sottosistema/ambito: V5; zona territoriale omogenea: E;
interventi: restauro e risanamento conservativo.

S069 Edifici in via Larga

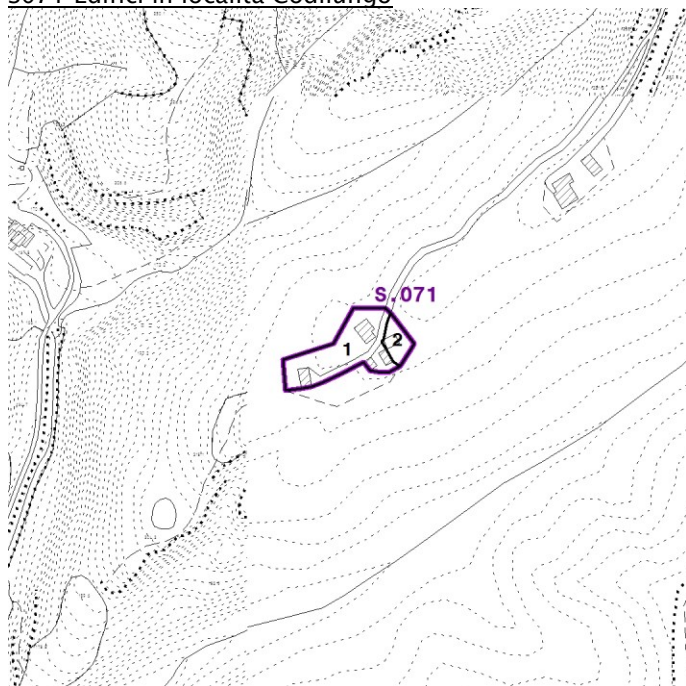
Sottosistema/ambito: V5; zona territoriale omogenea: E;
interventi: restauro e risanamento conservativo.

S070 Edifici in località Gigliorotto



Sottosistema/ambito: V5; zona territoriale omogenea: E;
interventi: restauro e risanamento conservativo per l'edificio principale e per l'annesso ubicato ad ovest (parte 1); per l'annesso posto a sud-ovest della casa (parte 2) si prevede la possibilità di un intervento di demolizione e ricostruzione utilizzando materiali e tecnologie coerenti al contesto ed adeguate alle caratteristiche del nucleo di antica formazione, mantenendo la stessa sagoma e senza incremento di SUL.

S071 Edifici in località Codilungo



Sottosistema/ambito: V5; zona territoriale omogenea: E;

interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) per la parte 1; per l'edificio posto all'inizio del nucleo (parte 2) ed in parziale stato di degrado si prevede un intervento di restauro e risanamento conservativo con ripristino delle parti crollate e della copertura ed integrale salvaguardia della muratura in pietra con angolari, cornici e conci degli archi delle aperture.

S072 Edifici in località Casabianca

Sottosistema/ambito: V5; zona territoriale omogenea: E;
interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

S073 Chiesa di S. Biagio

Sottosistema/ambito: V5; zona territoriale omogenea: E;
destinazione d'uso: servizi per il culto (Sr);
interventi: restauro e risanamento conservativo.

S074 Camerino

Sottosistema/ambito: V5; zona territoriale omogenea: E;
interventi: restauro e risanamento conservativo.

S075 Edificio in località Camerino

Sottosistema/ambito: V5; zona territoriale omogenea: E;
interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

S076 Edifici in località Docce

Sottosistema/ambito: V5; zona territoriale omogenea: E;
interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

S077 Edificio vicino a Montecarelli

Sottosistema/ambito: V5; zona territoriale omogenea: E;
interventi: restauro e risanamento conservativo.

S078 Cimitero di Montecarelli

Sottosistema/ambito: V5; zona territoriale omogenea: E;
destinazione d'uso: servizi cimiteriali (Sc);
interventi: restauro e risanamento conservativo.

S079 Chiesa di Montecarelli

Sottosistema/ambito: V5; zona territoriale omogenea: E;
destinazione d'uso: servizi per il culto (Sr);
interventi: restauro e risanamento conservativo.

S080 Edificio a Montecarelli

Sottosistema/ambito: V5; zona territoriale omogenea: E;
interventi: restauro e risanamento conservativo.

S081 Cimitero di S. Miniato

Sottosistema/ambito: V5; zona territoriale omogenea: E;
destinazione d'uso: servizi cimiteriali (Sc);
interventi: ristrutturazione edilizia di tipo b (ri-b).

S082 Villa Monnalisa

Sottosistema/ambito: V5; zona territoriale omogenea: E;
interventi: restauro e risanamento conservativo.

S083 Edifici in località Campiglia

Sottosistema/ambito: V5; zona territoriale omogenea: E;
interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

S084 Podere in località Campiglia

Sottosistema/ambito: V5; zona territoriale omogenea: E;
interventi: restauro e risanamento conservativo.

S085 Case Campiglia

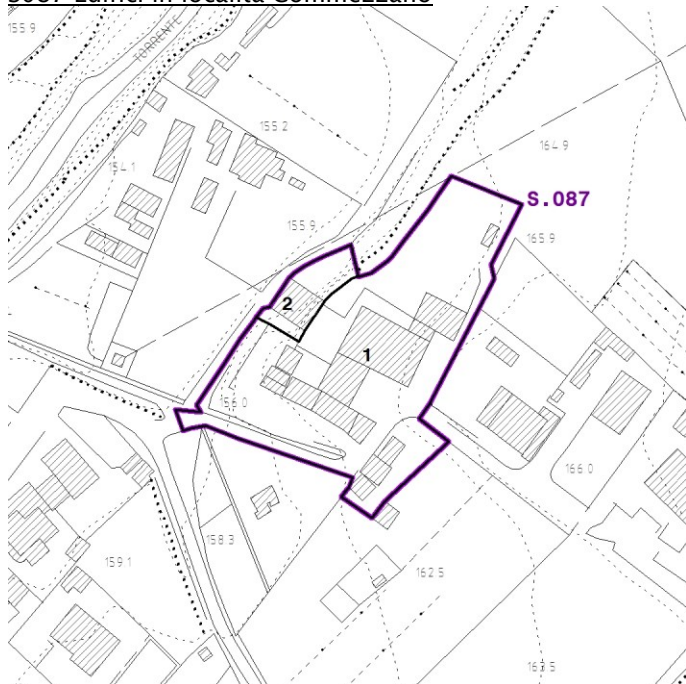
Sottosistema/ambito: V5; zona territoriale omogenea: E;
interventi: restauro e risanamento conservativo.

S086 Edifici in località Sodacci

Sottosistema/ambito: V5; zona territoriale omogenea: E;

interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b).

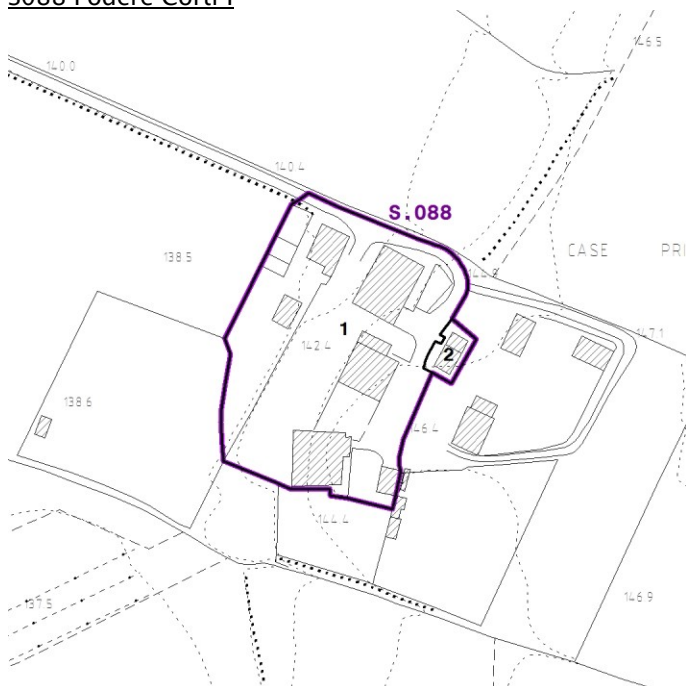
S087 Edifici in località Comezzano



Sottosistema/ambito: V6.3; zona territoriale omogenea: E;

interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) per la palazzina a nord-ovest (parte 2); ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) per gli altri edifici (parte 1).

S088 Podere Corti I



Sottosistema/ambito: V6.3; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo per la cappella (parte 2); ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) per gli altri edifici (parte 1);

disposizioni specifiche:

Conservazione dell'aia in pietra.

S089 Podere Corti II

Sottosistema/ambito: V6.1; zona territoriale omogenea: E;

interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

S090 Casa Rossa

Sottosistema/ambito: V2; zona territoriale omogenea: E;

interventi: per il complesso, da tempo dismesso ed in condizioni di rilevante degrado, sono da prevedersi interventi di recupero analoghi a quelli ammessi per gli edifici diruti, come disciplinati all'art. 35 delle presenti Norme, e subordinati alla redazione di un Piano di Recupero;

disposizioni specifiche:

Mantenimento della viabilità esistente di accesso al podere, non pavimentata, evitando l'introduzione di ulteriori tracciati.

S091 Podere Brolio I

Sottosistema/ambito: V6.3; zona territoriale omogenea: E;

interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b).

S092 Edifici in località Guidotta

Sottosistema/ambito: V6.3; zona territoriale omogenea: E;

interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

S093 Edifici in località Ciliegiole

Sottosistema/ambito: V6.3; zona territoriale omogenea: E;

interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

S094 Edifici in località Corbinaia

Sottosistema/ambito: V6.3; zona territoriale omogenea: E;

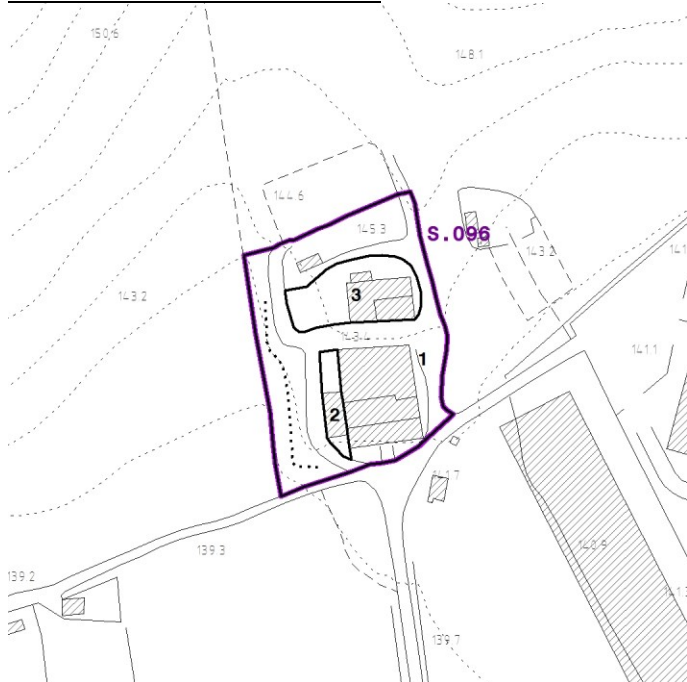
interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

S095 Edifici in località Vallimaggiori

Sottosistema/ambito: V6.3; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo.

S096 Podere in località Casalino



Sottosistema/ambito: V6.3; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo per l'edificio principale, con demolizione delle strutture incongrue e precarie aggiunte nella parte retrostante in adiacenza al complesso di matrice antica (parte 1); è previsto un intervento di demolizione e ricostruzione del corpo ad un solo livello sul lato ovest (parte 2) utilizzando materiali e tecnologie coerenti al contesto ed adeguate alle caratteristiche del nucleo di valore storico-architettonico; per l'annesso posto a nord (parte 3) si prevede la possibilità di un intervento di demolizione e ricostruzione utilizzando materiali e tecnologie coerenti al contesto ed adeguate alle caratteristiche del nucleo, mantenendo la stessa sagoma e senza incremento di SUL.

S097 Podere in via del Varco

Sottosistema/ambito: V3; zona territoriale omogenea: E;

interventi: restauro e risanamento conservativo.

S098 Edificio in via di Rantigioni

Sottosistema/ambito: V2; zona territoriale omogenea: E;
interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

S099 Podere in fondo a via di Rantigioni

Sottosistema/ambito: V3; zona territoriale omogenea: E;
interventi: restauro e risanamento conservativo.

S100 Edifici in via della Costa

Sottosistema/ambito: V6.1; zona territoriale omogenea: E;
interventi: per il complesso, da tempo dismesso ed in condizioni di rilevante degrado, sono da prevedersi interventi di recupero analoghi a quelli ammessi per gli edifici diruti, come disciplinati all'art. 35 delle presenti Norme, e subordinati alla redazione di un Piano di Recupero.

S101 Valluccio

Sottosistema/ambito: V6.1; zona territoriale omogenea: E;
interventi: restauro e risanamento conservativo.

S102 Edificio in località Prato di Faella

Sottosistema/ambito: V6.1; zona territoriale omogenea: E;
interventi: restauro e risanamento conservativo.

S103 Fattoria Raffantini

Sottosistema/ambito: V6.1; zona territoriale omogenea: E;
interventi: restauro e risanamento conservativo per la villa e per gli annessi vicini; ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) per la casa colonica posta ad est con eventuale intervento di demolizione e ricostruzione del corpo ad un livello giustapposto sul lato sud utilizzando materiali e tecnologie coerenti al contesto ed adeguate alle caratteristiche del nucleo, mantenendo la stessa sagoma e senza incremento di SUL;
disposizioni specifiche:

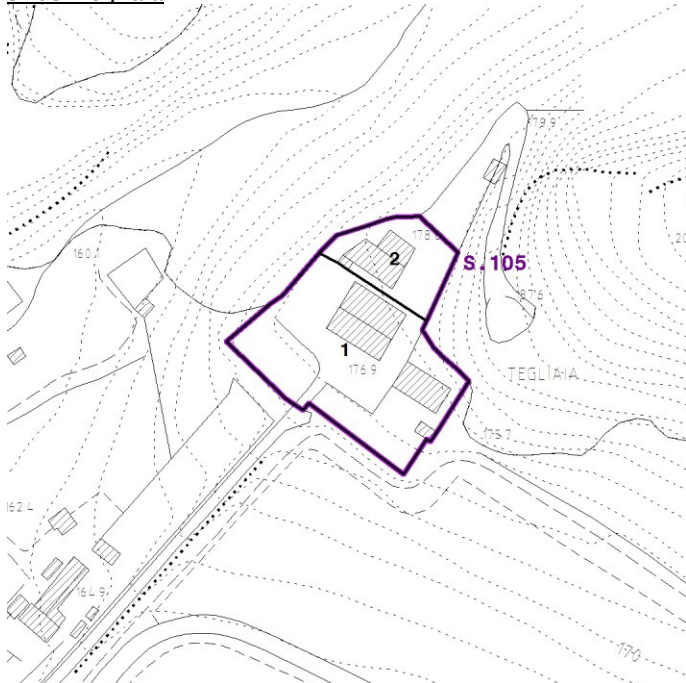
Tutela delle alberature esistenti.

Mantenimento del trattamento non pavimentato degli spazi aperti, in particolare per quanto riguarda la viabilità.

S104 Edifici in località Sportico

Sottosistema/ambito: V3; zona territoriale omogenea: E;
interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

S105 Tegliaia



Sottosistema/ambito: V6.1; zona territoriale omogenea: E;
interventi: restauro e risanamento conservativo per l'edificio principale e quello posto ad est (parte 1); ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) per l'edificio ubicato sul retro (parte 2);

disposizioni specifiche:

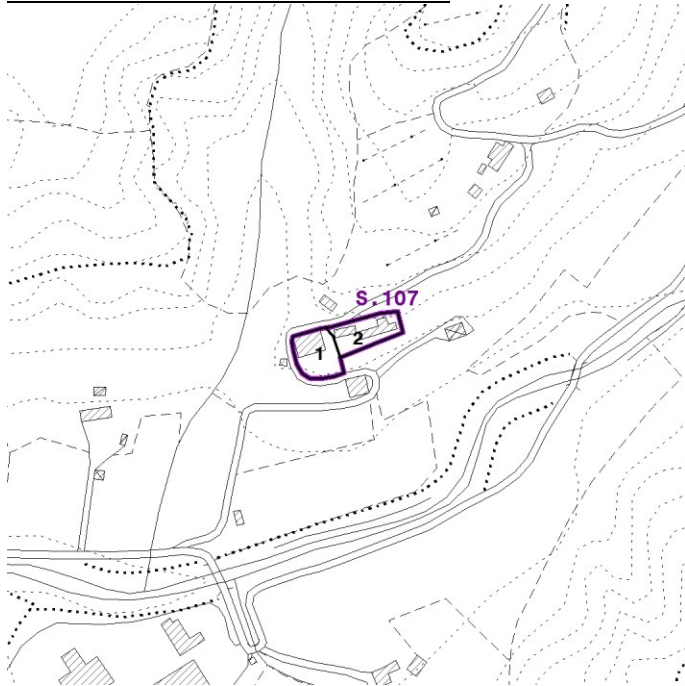
Conservazione degli spazi pavimentati in pietra sul fronte principale degli edifici.

S106 Edifici in località Casegrandi

Sottosistema/ambito: V3; zona territoriale omogenea: E;

interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

S107 Edifici in località Casellina Faella



Sottosistema/ambito: V2; zona territoriale omogenea: E;

interventi: ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) per l'edificio principale; per gli annessi si prevede la possibilità di un intervento di demolizione e ricostruzione utilizzando materiali e tecnologie coerenti al contesto ed adeguate alle caratteristiche del nucleo di antica formazione, mantenendo la stessa sagoma e senza incremento di SUL.

Parte III DISCIPLINA LOCALE – TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

Titolo XI Aree di Trasformazione

Art. 159 Disposizioni generali

1. Gli interventi consistono nella riconfigurazione funzionale e morfologica di parti delle aree urbane attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e di parti del territorio rurale, con la realizzazione di complessi edilizi in aree libere, e nella realizzazione di nuovi tracciati di viabilità e infrastrutture.
2. Le Aree di Trasformazione, denominate attraverso la viabilità che ne descrive la localizzazione, sono identificate da una sigla composta dall'U.T.O.E. di appartenenza e da un numero progressivo; esse sono perimetrate ed indicate con tale sigla nelle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione.
La disciplina specifica di ciascuna Area di Trasformazione è riportata ai successivi articoli, nei quali sono definiti il dimensionamento per gli interventi privati e per gli spazi pubblici, gli obiettivi, le prescrizioni ed i condizionamenti per l'attuazione del progetto, i requisiti e le prestazioni richiesti in particolare per garantire il corretto inserimento paesistico e la sostenibilità ambientale.
Le dimensioni degli spazi pubblici sono da considerarsi dei minimi, con l'eccezione della dimensione delle strade da realizzare che, ove indicata, costituisce una quantificazione di massima, espressa in metri lineari, della lunghezza dei manufatti previsti per il collegamento dei recapiti individuati.
La progettazione degli spazi pubblici o di uso pubblico e per le attività di servizio dovrà rispettare i criteri e le regole generali definiti all'art. 59 ed i criteri e le regole specifici definiti per ciascun Sistema o Sottosistema agli artt. 94, 98, 104, 108, 116 e 124 delle presenti Norme.
3. Gli interventi sono subordinati alla redazione di Piano Attuativo esteso all'intero ambito oppure ad una o più Unità Minime di Intervento, laddove previste dalle presenti Norme.
4. Nelle Aree di Trasformazione fino all'attuazione degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico su edifici e spazi aperti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; non sono pertanto ammessi, in particolare, il cambio di destinazione d'uso e la suddivisione delle unità immobiliari.
5. Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico, per gli edifici e le aree di pertinenza comprese nelle Aree di Trasformazione saranno ammessi interventi di ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), fatto salvo quanto eventualmente disciplinato per edifici di particolare pregio.
6. Le modifiche del perimetro del centro abitato a seguito dell'attuazione delle Aree di Trasformazione non costituiscono variante al Regolamento Urbanistico ma saranno recepite automaticamente dagli strumenti urbanistici.

Art. 160 Perequazione

1. Ai fini di garantire un'equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi le Aree di Trasformazione sono soggette alla disciplina della perequazione urbanistica.
Le potenzialità di trasformazione edilizia e gli obblighi stabiliti nelle presenti Norme sono conferiti unitamente all'insieme degli immobili compresi in ciascuna Area di Trasformazione oppure in ciascuna Unità Minima di Intervento, ove tale suddivisione sia prevista dal Regolamento Urbanistico, indipendentemente dalla collocazione degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
Sono esclusi dalla disciplina di perequazione gli immobili già di proprietà pubblica compresi nelle Aree di Trasformazione ai quali pertanto non sono attribuiti potenzialità edificatorie ed oneri, fatto salvo quanto eventualmente disposto per contesti specifici nei successivi articoli; tali immobili sono comunque oggetto di intervento nell'ambito del progetto previsto dal Regolamento Urbanistico.
2. Per ciascun ambito soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica, salvo diverso accordo, sono ripartiti in misura proporzionale:
 - i quantitativi di Superficie Utile Lorda edificabili e le quantità derivanti dall'eventuale recupero di edifici esistenti;
 - gli oneri economici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi di interesse pubblico prescritti come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi;
 - gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde

pubblico, parcheggi pubblici, servizi e attrezzature;

- gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
- gli eventuali ulteriori benefici pubblici prescritti come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi.

3. La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria, comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito.

Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione di criteri perequativi e alla cessione delle aree prescritte in ciascun ambito.

I proprietari di tali immobili, o gli altri aventi titolo sugli stessi, devono regolare il loro rapporto in modo da rendere possibile l'attuazione del piano e sono tenuti a definire, mediante accordi pattizi, i criteri, le modalità ed i termini temporali con i quali garantire la perequazione dei benefici e dei gravami.

L'Amministrazione Comunale rimane estranea da ogni questione relativa alla perequazione dei benefici e dei gravami.

Art. 161 Disposizioni per la qualità e tutela ambientale dei progetti

1. Al fine di garantire adeguati livelli di tutela ambientale, i progetti per le Aree di Trasformazione, attraverso la redazione dei Piani Attuativi e dei successivi Permessi di costruire, dovranno rispettare le seguenti disposizioni:
 - prevedere spazi permeabili in aggiunta a quelli minimi di legge, cioè superiori al 25% della Superficie Fondiaria;
 - prevedere per gli spazi carrabili impermeabili sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
 - limitare le aree impermeabilizzate e la viabilità di servizio ai nuovi insediamenti;
 - privilegiare pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile;
 - prevedere tipologie edilizie rispondenti all'obiettivo di limitare l'incremento di consumo di suolo e di superfici impermeabilizzate, assicurando comunque adeguate prestazioni in termini di *privacy* e di disponibilità di spazi aperti di uso individuale quale parte integrante dell'alloggio;
 - prevedere nelle aree a verde impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica, con almeno un albero ogni 25 mq. di SUL;
 - adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo;
 - adottare sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale;
 - adottare sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili;
 - adottare una corretta esposizione degli edifici.
2. Fermo restando quanto previsto in relazione a specifiche Aree di Trasformazione, sono in ogni caso prescritte:
 - la verifica della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione con eventuale conseguente potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui;
 - la verifica della capacità della rete dell'acquedotto con eventuali conseguenti interventi di rinnovo della stessa.
3. Anche in conformità alle disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti del D.P.G.R. n. 2/R del 09/02/2007, nei progetti dovranno essere rispettati inoltre i requisiti di qualità corrispondenti alle seguenti prestazioni:
 - supporto alla mobilità pedonale e ciclistica con l'estensione ed il miglioramento delle infrastrutture e degli spazi ad esse dedicati;
 - incremento del verde di connettività urbana cioè mantenimento, rafforzamento e/o ricostituzione delle connessioni sia verso le aree di verde urbano più vicine sia verso le aree agricole attraverso le dotazioni di spazi verdi e fasce alberate all'interno dei nuovi insediamenti.

Art. 162 Regole grafiche per i progetti

1. Le regole per l'attuazione del progetto sono sinteticamente rappresentate nelle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione.

2. Tali indicazioni hanno carattere di indirizzo e – fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Regolamento Urbanistico – possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di approvazione dei relativi strumenti attuativi al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini, entro i limiti stabiliti dal presente articolo.

Alle indicazioni grafiche, in coerenza con le disposizioni specifiche per ciascuna Area di Trasformazione, si dovrà comunque fare riferimento per la definizione progettuale delle opere ed attrezzature pubbliche da realizzare e per l'individuazione delle aree da cedere.

Nella definizione dei servizi e degli spazi di uso pubblico si dovranno in ogni caso rispettare le regole ed i criteri per la progettazione degli spazi per le attività di servizio individuati all'art. 59 delle presenti norme e le indicazioni per gli spazi di uso pubblico riportate per ciascun sottosistema o ambito funzionale.

3. Viabilità

Le aree indicate come viabilità corrispondono alla rete infrastrutturale di servizio ai comparti e/o di completamento/adeguamento della rete viaria esistente o le aree destinate a corridoi infrastrutturali per la successiva realizzazione di viabilità di interesse generale. Fatto salvo quanto eventualmente definito per le specifiche Aree di Trasformazione, sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre sono indicativi il dimensionamento in sezione, il percorso e le modalità di intersezione.

I nuovi tracciati viari, così come la riconfigurazione di quelli esistenti, fermo restando il rispetto delle normative sovraordinate vigenti, dovranno essere progettati in modo da garantire adeguate prestazioni per ciascuna delle componenti di traffico ammesse; in tutti i casi essi dovranno essere caratterizzati da una carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia ed intersezioni a raso.

In tutte le nuove strade urbane e di servizio ai comparti, in particolare, dovrà essere prevista la presenza del marciapiede su entrambi i lati; il marciapiede non potrà avere larghezza inferiore a 1,50 ml., al netto degli spazi occupati da elementi di ingombro (alberature, impianti per l'illuminazione, sedute, impianti pubblicitari, impianti tecnologici), e dovrà essere realizzato nel totale rispetto dei requisiti per i percorsi pedonali stabiliti dalle norme in materia di barriere architettoniche.

Le nuove strade dovranno di norma essere corredate da alberature e/o altri elementi vegetazionali.

4. Percorsi

Le aree indicate come percorsi individuano i principali tracciati pedonali e/o ciclopedonali da realizzare nell'ambito dell'intervento. Sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre è indicativo il tracciato.

I percorsi pedonali non potranno avere larghezza inferiore a 1,50 ml., al netto degli spazi occupati da elementi di ingombro (alberature, impianti per l'illuminazione, sedute, impianti pubblicitari, impianti tecnologici), e dovranno essere realizzati nel totale rispetto dei requisiti per i percorsi pedonali stabiliti dalle norme in materia di barriere architettoniche.

Nel caso di percorsi ciclo-pedonali, la larghezza minima dovrà essere pari a 4,00 ml.

5. Piazze e spazi pedonali

Le aree indicate come piazze e spazi pedonali individuano gli spazi specificamente riservati allo stare ed alle attività proprie dei luoghi centrali, comprese le aree richieste quali standard urbanistici. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

6. Parcheggi

Le aree indicate come parcheggi individuano gli spazi di sosta a raso per i veicoli, comprese le aree destinate a parcheggio pubblico richieste quali standard urbanistici. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

7. Verde

Le aree indicate come verde individuano i giardini, gli spazi di gioco, le aree attrezzate e gli impianti sportivi all'aperto, il verde di ambientazione e di mitigazione, comprese le aree destinate a verde richieste quali standard urbanistici; parte di esse può essere di proprietà privata ma comunque sistemata a verde, libera da edifici e manufatti. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

8. Servizi

Le aree indicate come servizi comprendono le superfici destinate alle strutture di servizio. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

9. Area edificabile, limite di edificazione ed ingombri degli edifici

Le aree edificabili corrispondono alle parti dei comparti dove si prevede l'edificazione privata; comprendono in generale anche gli spazi scoperti privati quali aree verdi, viabilità interna e parcheggi pertinenziali. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree è indicativa delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

Dove presente, il limite di edificazione individua all'interno dell'area edificabile l'ambito entro il quale devono essere posizionati gli edifici per quanto riguarda i volumi fuoriterra o seminterrati; tale limite, che non si configura come indicazione di allineamento, è da considerarsi comunque prescrittivo.

Gli ingombri degli edifici, se presenti, forniscono indicazioni di massima ed esemplificative del tessuto, del numero e delle caratteristiche degli edifici realizzabili secondo le regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme; tali segni hanno carattere indicativo.

Art. 163 Area di Trasformazione via G. Marconi, via della Ripa, via dei Macelli (AT2.01)

1. Obiettivi:

- riqualificazione dell'area attualmente occupata da fabbricati produttivi non utilizzati, inserita in un tessuto ormai esclusivamente residenziale;
- realizzazione di spazi ed attrezzature di uso pubblico a supporto dell'area di via G. Marconi e di via della Ripa e miglioramento dell'integrazione tra le due zone.

2. Destinazione d'uso: Residenza.

3. Modalità di attuazione ed unità minime di intervento: Piano di Recupero; unità minima di intervento unica.

4. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 5.443 mq.

SUL massima: 1.350 mq.

numero alloggi massimo: 14

numero piani massimo: 2 piani nella parte sud e 3 piani (a valle) nella parte prospettante via dei Macelli

Rapporto di Copertura massimo: 0,25

opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:

verde (Sv) 660 mq. nella parte a monte, accessibile da via dei Macelli

parcheggi (Sp) 435 mq. su via della Ripa

strade -

aree da cedere: 1.100 mq. per la realizzazione di parcheggi su via G. Marconi e verde pubblico, in continuità con l'area verde da realizzare a monte.

5. Disposizioni specifiche:

Le aree di parcheggio a raso dovranno essere localizzate in prossimità della viabilità pubblica, con accesso da via G. Marconi e da via della Ripa; per agevolare il transito carrabile da via G. Marconi è prevista la demolizione di un piccolo manufatto accessorio in muratura.

L'area a verde pubblico dovrà essere localizzata nella parte attualmente edificata prospettante il pendio e lungo il versante; per favorirne la fruizione essa potrà essere sistemata con terrazzamenti, realizzati con tecniche costruttive tradizionali o con tecniche di ingegneria naturalistica, e parziale rimodellamento dell'andamento del pendio.

Il nuovo edificio o i nuovi edifici saranno localizzati a nord nella parte attualmente occupata dai fabbricati produttivi, in continuità con l'insediamento esistente, e dovranno avere accesso carrabile da via della Ripa; il nuovo impianto dovrà essere studiato mantenendo quale piano d'imposta quello dell'attuale quota del fabbricato produttivo, situato ad un livello inferiore di circa un piano rispetto a via dei Macelli: tale dislivello potrà essere utilizzato per localizzare autorimesse e locali accessori seminterrati, adiacenti al margine nord dell'area.

La parte più interna, corrispondente al terreno in pendio posto a quote intermedie tra via dei Macelli e via G. Marconi dovrà rimanere ineditato; sono ammesse sistemazioni strettamente necessarie alla fruizione dell'area come spazio verde di pertinenza privata o di uso pubblico (giardino, orto).

Il progetto dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste.

6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

Dovrà essere verificata preventivamente la necessità di una bonifica del suolo mediante la redazione di un Piano di

Art. 164 Area di Trasformazione via del Borricino (AT2.02)

1. Obiettivi:

- ridefinizione del margine edificato nella parte retrostante via G. Marconi;
- completamento e miglioramento della viabilità lungo la direttrice est, parallela a via Roma, con adeguamento e riqualificazione di via del Borricino;
- realizzazione di spazi verdi di uso pubblico a servizio della parte nord del capoluogo.

2. Destinazione d'uso: Residenza.

3. Modalità di attuazione ed unità minime di intervento: Piano Attuativo; unità minima di intervento unica.

4. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 8.824 mq.

SUL massima: 740 mq.

numero alloggi massimo: 7

numero piani massimo: 2

Rapporto di Copertura massimo: 0,20

opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:

verde (Sv) 450 mq.

parcheggi (Sp) 150 mq.

strade allargamento, adeguamento e rettifica di via del Borricino

aree da cedere: 1.300 mq. per la realizzazione di verde pubblico nella parte sud, in continuità con l'area verde da realizzare.

5. Disposizioni specifiche:

La sezione di via del Borricino dovrà comprendere, oltre alle due corsie di marcia carrabili, il marciapiede su entrambi i lati, fatta eccezione per il tratto più a nord (verso via G. Marconi) dove il marciapiede sarà previsto solo sul lato est. Il disegno della viabilità non dovrà comunque incentivare una percorrenza veloce, pertanto si dovrà evitare la formazione di un unico rettilineo.

La nuova sistemazione del lato ovest dovrà prevedere l'eliminazione del muro in cemento armato e la sua sostituzione con una scarpata verde realizzata con tecniche di bioingegneria.

La fascia inedita nella parte sud dovrà essere destinata a verde di uso pubblico, mantenendo comunque la caratterizzazione esistente corrispondente ad un oliveto, evitando dunque nuovi assetti estranei al contesto. Per ridurre l'altezza della scarpata e migliorare la visibilità l'area destinata a verde pubblico sarà organizzata su uno o più livelli definiti da sistemazioni tradizionali a terrazzamenti, individuando lo spazio di uso collettivo ad una quota inferiore rispetto a quella degli insediamenti residenziali e direttamente accessibile dalla parte di via F. Garbaglia, dove saranno prioritariamente localizzati i parcheggi pubblici.

Il progetto del nuovo insediamento residenziale dovrà prevedere il mantenimento dei terrazzamenti esistenti, valorizzandoli e reinterpretandone la funzione anche ai fini della realizzazione di eventuali locali interrati.

I volumi fuori terra dovranno essere localizzati entro il limite di edificazione individuato sulla tavola di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione, in modo da preservare la percezione degli spazi retrostanti il fronte edificato lungo via Roma e l'ambito di pertinenza degli insediamenti di antica formazione.

I nuovi edifici dovranno raccordarsi con le modalità architettoniche tradizionali del luogo, adottando forme elementari nelle coperture, semplicità cromatica, materiali di finitura adeguati al contesto.

Art. 165 Area di Trasformazione via del Palagio, via P. Neruda (AT2.03)

1. Obiettivi:

- ridefinizione dell'area urbana a completamento ed integrazione del tessuto insediativo nella fascia retrostante via Roma;
- completamento e miglioramento della viabilità lungo la direttrice est, parallela a via Roma, con realizzazione del nuovo tratto viario di connessione tra via Neruda e via del Palagio, e completamento del collegamento con la viabilità di servizio alle aree residenziali adiacenti;
- individuazione di spazi pubblici ed in particolare di aree verdi da destinare al tempo libero, al gioco ed alla pratica sportiva.

2. Destinazione d'uso: Residenza

4. Dimensionamento:
 area di intervento (ST): 6.543 mq.
 SUL massima: 500 mq. numero alloggi massimo: 6
 numero piani massimo: 2
 Rapporto di Copertura massimo: 0,20
 opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:
 verde (Sv) 300 mq., prospettante via A. De Gasperi, con completamento del marciapiede
 parcheggi (Sp) 110 mq.
 strade viabilità di servizio al nuovo insediamento
 aree da cedere: 1.400 mq. per la realizzazione di verde pubblico.
5. Disposizioni specifiche:
 L'accesso alle abitazioni dovrà avvenire da una nuova viabilità interna a fondo cieco in prosecuzione di via Gandhi; il recapito ad est indicato graficamente nelle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione non è prescrittivo.
 L'impianto di progetto dovrà prevedere un'ampia fascia verde lungo via De Gasperi, eventualmente attrezzata quale completamento del marciapiede alberato a fianco della carreggiata stradale, ed il mantenimento di una fascia verde di connessione con la campagna e affaccio panoramico verso il margine dell'altopiano ed il fondovalle del Resco.
 La tipologia edilizia dovrà privilegiare soluzioni che evitino la formazione di un unico fronte costruito compatto.
6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:
 In relazione alla pericolosità geologica presente nella parte nord, in prossimità della scarpata, dovranno essere rispettati le prescrizioni ed i condizionamenti definiti dalla Scheda di fattibilità, in particolare il divieto di realizzazione di manufatti nella pericolosità geologica elevata (G.3), prevedendo la regimazione delle acque di precipitazione meteorica al fine di evitare fenomeni di erosione superficiale e incanalata in corrispondenza delle scarpate a valle.

Art. 167 Area di Trasformazione via Monamea, via del Palagio (AT2.05)

1. Obiettivi:
 - individuazione di un'ampia area verde pubblica da destinare in particolare anche per l'utilizzo quale spazio attrezzato per le feste;
 - miglioramento della viabilità per via Monamea, anche per il collegamento con la zona produttiva e per via del Palagio;
 - ridefinizione dell'area urbana a completamento ed integrazione del tessuto insediativo nella fascia retrostante via Roma;
 - riqualificazione dell'area in via Monamea attualmente occupata da fabbricati produttivi non utilizzati, inserita in un tessuto ormai esclusivamente residenziale.
2. Destinazione d'uso: Residenza
3. Modalità di attuazione ed unità minime di intervento: Piano Attuativo; tre unità minime di intervento.
4. Dimensionamento:
U.M.I. 1 (parte nord-ovest)
 area di intervento (ST): 4.449 mq.
 SUL massima (R): 900 mq. numero alloggi massimo: 12
 numero piani massimo: 2
 Rapporto di Copertura massimo: 0,30
 opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:
 verde (Sv) 260 mq., in corrispondenza del percorso pedonale di collegamento a piazzale Falcone e Borsellino, percorso da proseguire in direzione del polo scolastico
 parcheggi (Sp) 470 mq., lungo la viabilità interna
 strade viabilità di servizio al nuovo insediamento e del polo scolastico; allargamento ed adeguamento di un tratto di via Monamea (90 ml.)
 aree da cedere: non si prevede la cessione di aree.
U.M.I. 2 (parte sud)

area di intervento (ST): 19.657 mq.
SUL massima (R): 1.500 mq. numero alloggi massimo: 18
numero piani massimo: 2
Rapporto di Copertura massimo: 0,25
opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:
verde (Sv) 770 mq., nella parte adiacente al nuovo insediamento
parcheggi (Sp) 450 mq., lungo la viabilità interna
strade viabilità di servizio al nuovo insediamento; allargamento ed adeguamento di un tratto di via Monamea (250 ml.)
aree da cedere: 8.400 mq. per la realizzazione di verde pubblico e per l'eventuale allargamento di via del Palagio.
U.M.I. 3 (parte nord-est)

area di intervento (ST): 6.759 mq.
SUL massima (R): 450 mq. numero alloggi massimo: 6
numero piani massimo: 2
Rapporto di Copertura massimo: 0,25
opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:
verde (Sv) 250 mq., nella parte sud
parcheggi (Sp) 120 mq., lungo la viabilità interna
strade viabilità di servizio al nuovo insediamento; allargamento ed adeguamento del tratto nord di via del Palagio (100 ml.)
aree da cedere: 2.300 mq. per la realizzazione di verde pubblico e parcheggi.

Totale:

area di intervento (ST): 30.865 mq.
SUL massima: mq. 2.850 numero alloggi massimo: 36
numero piani massimo: 2
Rapporto di Copertura massimo: 0,30
opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:
verde (Sv) 1.280 mq.
parcheggi (Sp) 1.040 mq.
strade viabilità di servizio al nuovo insediamento; allargamento ed adeguamento di via Monamea e del tratto nord di via del Palagio fino alla strada vicinale di S. Lorenzo
aree da cedere: 10.700 mq. per la realizzazione di verde pubblico e parcheggi; sono comprese le aree utili all'allargamento di via del Palagio a valle della strada vicinale di S. Lorenzo.

5. Disposizioni specifiche:

L'allargamento di via del Palagio e di via Monamea dovrà riproporre dell'attuale conformazione del margine, corrispondente ad una scarpata verde di raccordo con le aree coltivate; i percorsi ciclopedonali previsti potranno essere localizzati anche a monte della scarpata, predisponendo adeguate rampe di raccordo e garantendo la continuità con gli altri tracciati individuati. Pur favorendo la scorrevolezza del traffico, il disegno della viabilità non dovrà incentivare una percorrenza veloce, in modo da garantire alti livelli di sicurezza per tutte le componenti. Gli accessi ai nuovi insediamenti dovranno avvenire attraverso la viabilità di servizio interna, riducendo gli innesti su via Monamea e via del Palagio ad una sola intersezione per ciascuna Unità Minima di Intervento.

Gli spazi verdi di uso pubblico saranno concentrati nella parte a sud, mantenendo l'attuale orditura dei campi e tutelando gli ulivi e i caratteri rurali dell'area che ancora permangono. L'accesso carrabile all'area verde pubblica è previsto esclusivamente dalla viabilità interna.

La sistemazione degli spazi aperti, sia pubblici che privati, dovrà fare riferimento agli elementi caratterizzanti il territorio rurale, anche per quanto riguarda la vegetazione arborea ed arbustiva, evitando nuovi assetti estranei al contesto. Il progetto dovrà garantire il mantenimento di aperture visuali verso la campagna dell'altipiano e le incisioni delle Balze, anche attraverso l'opportuna predisposizione di elementi di filtro, soprattutto verso le zone produttive.

L'insediamento residenziale dovrà essere localizzato nella parte nord, in continuità con il tessuto urbano esistente, mantenendo un'ampia fascia verde inedificata verso via Monamea e via del Palagio. I nuovi edifici dovranno raccordarsi con le modalità architettoniche tradizionali del luogo, adottando forme elementari nelle coperture,

SUL massima (R): 900 mq. numero alloggi massimo: 10

SUL massima (li · laboratorio per panificio): 240 mq.

numero piani massimo: 3

Rapporto di Copertura massimo: 0,35

opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:

verde (Sv) -

parcheggi (Sp) 925 mq. nell'area che collega via degli Orti alla nuova strada

strade 140 ml.

aree da cedere: 4.800 mq. per la realizzazione di parcheggi lungo la nuova viabilità e verde pubblico, a sud della nuova viabilità.

U.M.I. 3 (parte ovest)

area di intervento (ST): 17.798 mq.

SUL massima (R): 1.650 mq. numero alloggi massimo: 18

numero piani massimo: 2

Rapporto di Copertura massimo: 0,30

opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:

verde (Sv) 1.000 mq., a sud della nuova viabilità

parcheggi (Sp) 350 mq., in prossimità di via degli Orti

strade 315 ml.

aree da cedere: 6.000 mq. per la realizzazione di parcheggi lungo la nuova viabilità e verde pubblico, a sud della nuova viabilità.

Totale

area di intervento (ST): 47.212 mq.

SUL massima (R): 3.750 mq. numero alloggi massimo: 40 42

SUL massima (li · laboratorio per panificio): 240 mq.

opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:

verde (Sv) 1.730 mq.

verde di regimazione idraulica (Si) 2.189 mq.

parcheggi (Sp) 1.525 mq.

strade 625 ml.

aree da cedere: 11.800 mq. per la realizzazione di verde pubblico e parcheggi.

5. Disposizioni specifiche:

Il nuovo tracciato viario avrà caratteristiche di strada urbana, attrezzata con spazi pedonali e con parcheggi lungo strada ed aree di sosta in corrispondenza dei percorsi di collegamento con via Vittorio Emanuele. L'accesso sulla Strada Provinciale sarà localizzato in corrispondenza con l'attuale tracciato di ingresso alle scuole ed alla palestra; il punto di recapito finale sarà localizzato su via Vittorio Emanuele, in prossimità dell'innesto su via dell'Artigianato, in corrispondenza del sentiero esistente; tale tratto di viabilità dovrà essere progettato verificando lo stato di avanzamento dell'attuazione delle previsioni di nuovo insediamento in Comune di Castelfranco di Sopra ed eventualmente coordinando l'assetto viario con tali previsioni. Pur favorendo la scorrevolezza del traffico, il disegno della nuova viabilità non dovrà incentivare una percorrenza veloce, in modo da garantire alti livelli di sicurezza per tutte le componenti. Conseguentemente alla realizzazione della nuova viabilità i tratti di strada che collegano via degli Orti alla Provinciale potranno essere riservati alla circolazione pedonale e ciclabile, in collegamento con l'itinerario lungo il corso del Faella; analogamente dovrà essere privilegiata la continuità dei percorsi pedonali verso le aree centrali della frazione.

L'edificazione dovrà essere localizzata a monte della nuova viabilità, ad eccezione della parte ovest dove è prevista la ricucitura dell'edificato già sporadicamente presente; tutti gli edifici avranno accesso carrabile dalla nuova viabilità e dovranno essere allineati lungo essa, riducendo al massimo i percorsi carrabili interni alle pertinenze.

I nuovi edifici dovranno raccordarsi con le modalità architettoniche tradizionali del luogo, adottando forme elementari nelle coperture, semplicità cromatica, materiali di finitura adeguati al contesto. L'edificazione dovrà rapportarsi con il tessuto urbano esistente commisurando in particolare le altezze a quelle dei fabbricati circostanti ed individuando una rete di connessioni verdi tra gli spazi aperti ed i giardini retrostanti il fronte su via Vittorio Emanuele, le aree di pertinenza del nuovo insediamento e la fascia verde a sud.

un contesto collinare di notevole rilevanza paesistica; nella definizione progettuale sono comunque da privilegiare linguaggi architettonici contemporanei di qualità, escludendo in ogni caso modelli assimilabili a falsi borghi rurali. L'edificazione avrà maggiore densità nella fascia centrale ed in basso, dove la pendenza è minore, assicurando comunque il mantenimento di una adeguata distanza rispetto alla viabilità principale; dovrà in ogni caso essere evitata la formazione di un sistema insediativo lineare lungo la Strada Provinciale.

La parte più alta e quella prossima all'insediamento rurale ad est (bene culturale vincolato ai sensi dell'art. 10 del D.lgs. 42/2004) - individuate dall'ambito V6.1 - dovranno essere tutelate quale area inedificabile, da destinare esclusivamente a verde, anche quale compensazione per il nuovo impegno di suolo; nell'ambito V6.1 non è ammessa alcuna modifica della conformazione orografica e morfologica. Le aree destinate a verde pubblico, corrispondenti alla fascia orientale dell'ambito V6.1, potranno essere attrezzate nella parte più a valle, in prossimità della viabilità interna al comparto; in tale fascia potranno essere altresì individuati percorsi di supporto alla fruizione dell'area delle Balze.

L'accesso al nuovo insediamento dalla Strada Provinciale dovrà essere previsto con intersezione a raso: in corrispondenza dell'accesso la sezione stradale dovrà essere ampliata in modo da permettere manovre di svolta e di immissione in piena sicurezza; potrà essere valutata l'ipotesi della realizzazione di una rotatoria.

Dovranno essere previsti percorsi ciclopedonali protetti di collegamento al centro di Faella.

Nella parte centrale dovranno essere individuati spazi di uso pubblico e collettivo, anche in corrispondenza con la localizzazione di attività a carattere commerciale, in modo da costituire un luogo di riferimento per il nuovo quartiere, da mettere in relazione con le attrezzature sportive esistenti.

Il progetto dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, approfondendo in particolare le relazioni tra il nuovo insediamento e le emergenze paesistiche - ambito delle Balze e nuclei di valore storico e culturale (beni vincolati, ville ed edifici specialistici soggetti a specifica tutela) - e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste.

6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

Per quanto riguarda la disponibilità della risorsa idrica, l'approvazione del piano attuativo è subordinata al parere favorevole del Gestore del Servizio Idrico Integrato e all'impegno a rinnovare o potenziare la rete di approvvigionamento dell'acquedotto esistente prima della conclusione delle opere.

L'area è soggetta alle norme sovraordinate previste per le aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano (D.lgs. n. 152/2006), con conseguenti limitazioni alle attività ammesse in particolare nell'area di tutela assoluta. La fattibilità degli interventi è pertanto subordinata ad uno studio idrogeologico per la valutazione della compatibilità degli impatti dovuti alla realizzazione degli interventi in relazione alla presenza del pozzo ad uso acquedottistico e per la verifica della necessità di eventuali misure di salvaguardia specifiche.

E' previsto il completo interrimento della linea elettrica a media tensione che attraversa l'area di intervento.

Art. 170 Area di Trasformazione via del Varco, via del Vecchietto, località Commezzano, località Fornacina, via della Castagneta (AT4.01)

1. Obiettivi:

- realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra via del Varco e la Strada della Castagneta, in sostituzione dell'attraversamento di Vaggio e per risolvere la criticità della strettoia del ponte sul Resco al confine con Reggello;
- individuazione del corridoio infrastrutturale propedeutico alla realizzazione della nuova viabilità di collegamento con la Strada Provinciale Ponte Matassino Reggello, con un nuovo ponte sul Resco;
- ridefinizione del margine edificato a monte di Vaggio;
- individuazione di spazi verdi di uso pubblico e collettivo ad integrazione dell'abitato;
- riqualificazione e bonifica dell'insediamento a suo tempo destinato all'allevamento in località Fornacina.

2. Destinazione d'uso: Residenza; servizi sportivi coperti e impianti sportivi all'aperto, commercio al dettaglio corrispondente ad esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande (Ce), attività agricole e funzioni connesse e complementari.

3. Modalità di attuazione ed unità minime di intervento: Piano Attuativo; due unità minime di intervento.

4. Dimensionamento:

U.M.I. 1 (parte nord-est, dalla Fornacina a Commezzano)

area di intervento (ST): 64.102 mq.

SUL massima di nuova edificazione (R): 2.500 mq.

numero alloggi massimo: 26

numero piani massimo: 2

Rapporto di Copertura massimo: 0,30

l'attuazione degli interventi di nuova edificazione – da realizzarsi esclusivamente in continuità con l'abitato di Vaggio, nell'area appartenente al sottosistema residenziale R1 (Centri principali) classificata come zona C – è condizionata alla contestuale demolizione di tutti i fabbricati presenti alla Fornacina, ad esclusione degli edifici soggetti a recupero sotto citati, ed alla riqualificazione complessiva dell'ambito, con la totale bonifica dei luoghi, oltre che alla realizzazione della nuova viabilità;

SUL esistente (circa 610 mq.) dall'intervento di recupero della casa colonica – ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a) – con mutamento della destinazione d'uso in commercio al dettaglio corrispondente ad esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande (Ce) o mantenendo la destinazione ad attività agricole e funzioni connesse e complementari anche con l'introduzione di attività quali in particolare quelle agrituristiche e l'agricampeggio;

SUL esistente (circa 1.250 mq.) dall'intervento di recupero dell'edificio recente ad un solo livello (capannone) a nord – ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) – con mutamento della destinazione d'uso in servizi sportivi coperti (ad esempio maneggio) o mantenendo la destinazione ad attività agricole e funzioni connesse e complementari;

agli interventi di recupero saranno collegati gli interventi di sistemazione delle aree di pertinenza, con eventuale individuazione di spazi per impianti sportivi all'aperto funzionali ed integrativi agli usi principali degli edifici; opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:

verde (Sv) 1.520 mq. (nuovo insediamento in località Commezzano)

parcheggi (Sp) 510 mq. (nuovo insediamento in località Commezzano)

strade circa 950 ml., dei quali una parte quale ampliamento ed adeguamento dei tracciati esistenti e dell'innesto sulla Strada della Castagneta (viabilità di accesso alla Fornacina)

aree da cedere: 12.000 mq. per la realizzazione di verde pubblico e di compensazione lungo il nuovo tracciato viario.

U.M.I. 2 (parte sud-ovest, via del Varco)

area di intervento (ST): 62.265 mq.

SUL massima (R): 4.745 mq.

numero alloggi massimo: 50

numero piani massimo: 2

Rapporto di Copertura massimo: 0,30

opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:

verde (Sv) 2.900 mq., nella parte a nord di via del Varco ed in particolare in prosecuzione del giardino esistente

parcheggi (Sp) 1.000 mq., in corrispondenza dei nuovi insediamenti

strade 300 ml. (ad est di via del Varco), con realizzazione di una nuova rotatoria all'intersezione con via del Varco

aree da cedere: 17.000 mq. per il corridoio infrastrutturale destinato alla nuova viabilità di collegamento con Reggello e per la realizzazione di spazi pubblici a servizio del nucleo di Case Failla.

Totale

area di intervento (ST): 126.367 mq.

SUL massima(R): 7.245 mq.

numero alloggi massimo: 76

opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:

verde (Sv) 4.420 mq.

parcheggi (Sp) 1.510 mq.

strade 1.250 ml.

aree da cedere: mq. 29.000 mq.

5. Disposizioni specifiche:

La nuova viabilità da realizzare ad est di via del Varco dovrà configurarsi come viale alberato, dotato di adeguati ed ampi spazi anche per la circolazione pedonale e ciclabile; la sezione stradale (carreggiata e spazi di circolazione in generale) è orientativamente individuata con una dimensione pari a 12 ml.

L'impianto di progetto dovrà limitare il numero di accessi carrabili diretti dalla nuova viabilità.

L'insediamento dovrà essere strutturato in modo da mantenere dei varchi inedificati con funzione di connessioni e

penetranti verdi, in corrispondenza dei quali saranno individuati i percorsi di collegamento con il tessuto urbano consolidato ed in particolare con gli spazi di principale interesse pubblico e collettivo; i varchi più importanti dovranno essere individuati in corrispondenza del giardino pubblico tra via Veneto e via Umbria e lungo il corso d'acqua sul retro di via Sardegna. L'edificazione dovrà rapportarsi con il tessuto urbano esistente commisurando in particolare le altezze a quelle dei fabbricati circostanti e riprendendo, ove possibile, gli allineamenti presenti. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione nell'area soggetta a tutela paesistica delle strutture urbane e degli aggregati individuata dal P.T.C.P., posta a valle di Case Failla.

Nel tratto di via del Varco all'ingresso di Vaggio provenendo da Faella, in considerazione della panoramicità che lo caratterizza dovranno essere mantenute e valorizzate le aperture visuali verso il fronte collinare di Reggello, evitando l'alterazione del declivio naturale.

Nella parte sud è prevista la riqualificazione del margine del nucleo di Case Failla.

Il nuovo tracciato viario di collegamento con Reggello riportato nella tavola Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione ad ovest di via del Varco costituisce una rappresentazione meramente indicativa dell'assetto finale a seguito della completa riorganizzazione della viabilità; la realizzazione di tale tracciato non è prevista dal presente Regolamento Urbanistico. In questo caso il disegno della viabilità e delle aree verdi contermini individuano la fascia corrispondente al corridoio infrastrutturale destinato alla nuova viabilità. Tale fascia, da mantenere libera da manufatti di qualunque tipo, dovrà essere conservata nella caratterizzazione attuale del territorio rurale, anche per quanto riguarda la vegetazione arborea ed arbustiva, evitando nuovi assetti estranei al contesto ed in particolare quelli di tipo urbano o suburbano; è ammessa la realizzazione di spazi verdi per il gioco e la pratica sportiva informale, purché in assenza di costruzioni in elevazione e di aree pavimentate.

6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

È prescritta la bonifica delle aree appartenenti all'allevamento, in particolare per quanto riguarda i laghi di accumulo.

Dovranno essere predisposte adeguate misure per compensare e mitigare l'impatto della nuova strada in termini di inquinamento acustico ed atmosferico, anche attraverso la predisposizione di impianti vegetazionali di filtro.

Il tracciato della nuova strada dalla Castagneta a via del Varco dovrà essere messo a punto sulla base di rilievi e studi di dettaglio, in particolare per il tratto ad est ed in prossimità dell'ambito fluviale, dove l'andamento orografico è più complesso. In prossimità dell'abitato di Vaggio e di Commezzano la strada sarà in ogni caso localizzata in corrispondenza del tracciato della condotta fognaria recentemente realizzata (sul lato a valle), anche al fine di ottimizzare e coordinare le opere di manutenzione delle infrastrutture di interesse pubblico.

Per quanto riguarda la disponibilità della risorsa idrica, l'approvazione del piano attuativo è subordinata al parere favorevole del Gestore del Servizio Idrico Integrato e all'impegno a rinnovare o potenziare la rete di approvvigionamento dell'acquedotto esistente prima della conclusione delle opere.

Art. 171 Area di Trasformazione via Campania (AT4.02)

1. Obiettivi:

- definizione del margine dell'edificato a completamento dell'insediamento esistente;
- realizzazione di spazi di uso pubblico a servizio dell'area, con il prolungamento della viabilità locale (via Campania).

2. Destinazione d'uso: Residenza

3. Modalità di attuazione ed unità minime di intervento: Piano Attuativo; unità minima di intervento unica.

4. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 3.359 mq.

SUL massima: 545 mq.

numero alloggi massimo: 8

quota di SUL minima riservata ad edilizia residenziale con finalità sociali (alloggi permanentemente destinati a contratti di locazione a canone controllato oppure alla vendita a prezzo convenzionato): 220 mq.

numero piani massimo: 2

Rapporto di Copertura massimo: 0,30

opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:

verde (Sv) -

parcheggi (Sp) 445 mq.

strade viabilità di servizio al nuovo insediamento
aree da cedere: vista la contenuta Superficie Territoriale non si prevede la cessione di aree.

Titolo XII Infrastrutture e beni soggetti a esproprio

Art. 172 Aree soggette a vincolo espropriativo

1. Le aree soggette a vincolo espropriativo sono quelle necessarie per la realizzazione di nuove opere pubbliche previste dal Regolamento Urbanistico che non sono già di proprietà pubblica e che non sono collegate ad altri interventi (Aree di Completamento o Aree di Riqualficazione) o comprese in Aree di Trasformazione. L'approvazione del Regolamento Urbanistico ha per esse valore di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.
2. Le aree soggette a vincolo espropriativo sono indicate nelle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione con apposita perimetrazione e singolarmente individuate dalla sigla AE e da un numero progressivo. Esse corrispondono alle seguenti opere di interesse pubblico:
 - AE.01 · Sito archeologico di Poggio alla Regina
riferimenti catastali: foglio 2, particelle 7 e 13 (entrambe in parte);
 - AE.02 · nuova area verde e parcheggio a raso (Sv-Sp) a monte del cimitero del capoluogo
riferimenti catastali: foglio 7, particella 122 (in parte);
 - AE.03 · allargamento di viale Marconi in prossimità di via Poggio Bonetti
riferimenti catastali: foglio 7, particelle 244 e 247 (entrambe in parte);
 - AE.04 · nuovo parcheggio a Vaggio in prossimità di Case Failla
riferimenti catastali: foglio 18, particelle 4 e 149 (entrambe in parte);
 - AE.05 · allargamento di via di Casalivo e dell'innesto su via della Castagneta
riferimenti catastali: foglio 13, particelle 88, 474, 476 (in parte) e particella 475;
 - AE.06 · tratto viario di collegamento tra via Ugo Cuccoli e via di Caprile
riferimenti catastali: foglio 14, particelle 66, 213 e 685 (tutte in parte);
 - AE.07 · tratto viario di collegamento tra la Strada Provinciale della Castagneta e la via per Campiglia
riferimenti catastali: foglio 12, particelle 147 e 227 (entrambe in parte);
 - AE.08 · tratto di via per Campiglia dal cimitero fino all'incrocio ad ovest
riferimenti catastali: foglio 12, particelle 146, 147 e 227 (tutte in parte);
 - AE.09 · percorso ciclopedonale lungo la Strada Provinciale Fiorentina
riferimenti catastali: foglio 18, particelle 109, 290 e 291 (tutte in parte).

Titolo XIII Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche

Art. 173 Censimento

1. Il censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano è costituito dal Quadro conoscitivo prodotto per il Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche, in corso di redazione. Il censimento è contenuto nei documenti (Relazione, Schede e Tavole) richiamati all'art. 3 delle presenti Norme allegati al Regolamento Urbanistico.
2. Le indagini sono state svolte nel periodo gennaio-marzo 2012 attraverso specifici sopralluoghi e rilievi diretti ed hanno riguardato gli edifici, le attrezzature e gli spazi aperti dove si svolgono funzioni pubbliche ed aperti al pubblico, di proprietà del Comune di Pian di Scò oppure utilizzati a tali scopi a titolo diverso. Edifici ed attrezzature comprendono:
 - edifici con o senza resede destinati a servizi amministrativi, scolastici, culturali, ricreativi e sanitari
 - attrezzature per la pratica sportiva
 - cimiteri.Gli spazi scoperti corrispondono ad aree pubbliche poste in ambito urbano quali:
 - strade e percorsi carrabili e/o pedonali
 - parcheggi
 - piazze
 - giardini.Complessivamente sono state elaborate 250 schede di rilievo, delle quali 161 riguardano strade urbane.

3. Ognuno degli oggetti del censimento costituisce un “elemento complesso” per il quale sono stati analizzate nel dettaglio le componenti – “elementi semplici” delle quali è possibile verificare i requisiti di accessibilità; gli elementi semplici considerati sono:
 - percorsi e spazi pedonali
 - accessi
 - superamento dei dislivelli
 - ambienti ed arredi interni
 - attrezzature esterne
 - servizi igienici
 - posti auto riservati
 - fermate del trasporto pubblico.
4. I dati sono stati integrati dalle informazioni fornite dal Comune e dall’azienda di Trasporto Pubblico Locale in merito alle caratteristiche dei veicoli impiegati.
Sono inoltre state raccolte informazioni relative alle strutture aperte al pubblico di proprietà non pubblica attraverso un questionario distribuito ad attività di tipo commerciale (negozi, strutture ricettive...), associazioni ed altre attività di interesse collettivo.
5. Il censimento dovrà essere aggiornato ed eventualmente integrato sulla base degli interventi attuati e dell’insediamento di nuove funzioni analoghe a quelle già censite.
Dell’attuazione del Programma di intervento per l’abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche dovrà essere dato conto nelle attività di monitoraggio del Regolamento Urbanistico.

Art. 174 Obiettivo

1. Obiettivo del Programma di intervento per l’abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche è la realizzazione di ambienti compatibili con le esigenze del maggior numero possibile di utenti, privilegiando comunque soluzioni progettuali inclusive rispetto alle soluzioni speciali cioè a quelle dedicate ad uno specifico profilo di utenza.
2. Al fine del raggiungimento di tale obiettivo il Programma è integrato dalle disposizioni per l’accessibilità e la fruibilità da parte di tutti in autonomia contenute nelle presenti Norme, in particolare agli artt. 94, 98, 104, 108, 116 e 124, che si applicano alla generalità degli interventi e tra questi in primo luogo agli interventi di trasformazione cioè alla realizzazione di nuovi edifici, attrezzature e spazi aperti.

Art. 175 Tipologia degli interventi

1. Conseguentemente alla metodologia di analisi impiegata nel censimento, l’individuazione degli interventi necessari è articolata in riferimento agli elementi semplici sopra richiamati.
2. Gli interventi dovranno perseguire in primo luogo i seguenti obiettivi e prestazioni:
 - per i percorsi e gli spazi pedonali, la continuità planimetrica, i collegamenti tra percorsi paralleli, ad esempio separati dalla carreggiata stradale, o adiacenti per mezzo di attraversamenti pedonali complanari o, in alternativa, opportunamente raccordati, l’allargamento dei percorsi e lo spostamento e/o modifica di ogni manufatto in elevazione presente sugli spazi pedonali al fine di garantire la larghezza minima di transito, l’eliminazione di ogni discontinuità altimetrica, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati, la segnalazione del passaggio a zone carrabili o non pavimentate;
 - per gli accessi, l’eliminazione di dislivelli ed ostacoli, anche con l’impiego di rampe mobili, la predisposizione di segnaletica adeguata, l’installazione di infissi e apparecchiature appropriati;
 - per il superamento dei dislivelli, l’eliminazione di dislivelli ed ostacoli, anche con l’impiego di rampe mobili, l’individuabilità, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati;
 - per ambienti ed arredi interni, l’individuabilità degli spazi dedicati alle diverse funzioni e/o attività, l’eliminazione di ostacoli e di spigoli vivi, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati, l’installazione di infissi e apparecchiature appropriati, la disponibilità di punti informativi e di spazi di attesa adeguati;
 - per le attrezzature esterne (cestini portarifiuti, cassonetti, sedute, giochi, cassette postali, ...), l’individuabilità, l’installazione di elementi ed apparecchiature appropriati per numero, collocazione e caratteristiche;
 - per i locali igienici, individuabilità, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati,

- l'installazione di infissi, sanitari, arredi e apparecchiature appropriati;
- per i posti auto riservati, l'individuazione di un corretto numero di stalli di dimensioni appropriate, la predisposizione di segnaletica, la sicurezza degli spazi di manovra ed il collegamento adeguato con i percorsi pedonali;
 - per le fermate del trasporto pubblico, individuabilità, la presenza di informazioni adeguate, la predisposizione di arredi appropriati (pensiline, panchine).

Art. 176 Programma e priorità degli interventi

1. Il programma per il quinquennio successivo all'approvazione del Regolamento Urbanistico prevede quale linea di indirizzo strategico la focalizzazione degli interventi di iniziativa pubblica nelle aree appartenenti al Sistema dei Luoghi centrali, come individuato al Capo I del Titolo VIII delle presenti norme.
Sarà pertanto data priorità agli interventi più significativi per l'identità dei luoghi e di maggiore interesse collettivo.
2. Sono a tal fine considerati prioritari:
 - gli interventi nei luoghi che rappresentano le più rilevanti criticità in tema di accessibilità, fruibilità e sicurezza nel caso degli edifici e delle attrezzature pubbliche con più alta frequenza d'uso, cioè le sedi dei servizi amministrativi, dei servizi sanitari e dei servizi per l'istruzione di base, agendo in particolare per adeguare le modalità di accesso e di superamento dei dislivelli ed i locali igienici;
 - gli interventi nelle aree, nei tratti o nei punti che interrompono la continuità dei percorsi urbani accessibili e/o che presentano le più rilevanti criticità in tema di fruibilità e sicurezza nel caso degli spazi scoperti urbani.
Nel caso del capoluogo l'area di intervento prioritario comprende via Roma, con il Municipio, il distretto sanitario e le scuole, e la fascia tra piazza Cuccoli e piazza Indipendenza fino al viale.
A Faella l'area di intervento prioritario comprende il polo scolastico, con il distretto sanitario, via Vittorio Emanuele ed il sistema che va da piazza Kennedy a piazza Piero della Francesca.
A Vaggio l'area di intervento prioritario comprende via Liguria ed il giardino centrale.
3. Saranno inoltre privilegiati gli interventi per migliorare la fruibilità di alcuni importanti collegamenti quali l'itinerario Matassino–Ontaneto–Montalpero ed i tracciati che connettono le zone prevalentemente produttive ai centri urbani (Faella–Le Chiuse e Pian di Scò–Palagio).
4. Dovranno essere altresì adottate idonee misure per favorire l'accessibilità nei nuclei minori, intervenendo in prima istanza sugli spazi aperti di ingresso/approdo (aree di sosta e spazi pedonali).
5. Gli interventi di iniziativa pubblica, orientati all'eliminazione o almeno al superamento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, saranno articolati nelle seguenti categorie:
 - interventi ordinari e diffusi, corrispondenti ad operazioni "ricorrenti" ed in parte standardizzabili;
 - interventi straordinari, relativi a luoghi per i quali è necessario un insieme di operazioni complesse o particolari attraverso la messa a punto di progetti specifici.
6. Gli interventi da attuare saranno specificamente individuati e definiti nell'ambito della redazione del Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche (P.E.B.A.), ai fini della programmazione operativa.
7. Nella realizzazione di tutti gli interventi di iniziativa pubblica riguardanti le strutture esistenti dove si svolgono funzioni pubbliche (edifici, attrezzature) e gli spazi aperti urbani esistenti – ad eccezione di manutenzioni e interventi d'urgenza –, anche se attivati con finalità diverse da quelle di abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, dovranno comunque essere messe in atto le operazioni indicate all'art. 175, fatte salve documentate impossibilità tecniche.
8. Per quanto riguarda gli interventi di iniziativa privata, il Comune potrà applicare incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti, fino ad un massimo del 70%.

Allegati

Schema di Convenzione per i Piani Attuativi di iniziativa privata

REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, AI FINI DELLA EDIFICAZIONE DELLA ZONA POSTA IN COMUNE DI PIAN DI SCÒ, SOTTOPOSTA DAL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO A PIANO ATTUATIVO DENOMINATO

Repubblica Italiana

L'anno, addì del mese di ..., in Pian di Scò , nei locali del Comune, posti in Piazza del Municipio n. 3, dinanzi a me Dott. Notaio iscritto nel ruolo del distretto notarile di, sono personalmente comparsi i signori:

- A) nato a il domiciliato per la carica presso il Palazzo Comunale, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Responsabile del Settore Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune di Pian di Scò, perciò in qualità di rappresentante legale del Comune, P.IVA: 00115090516, al presente atto legittimato e nell'esercizio dei poteri di rappresentanza conferiti ai sensi dell'art. 107 e seguenti D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;
- B) nato a il e residente in, via C.F. in qualità di della, con sede in via partita IVA
- C)
- D)

I comparenti, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di firma, io Notaio sono certo, rinunciato espressamente, d'accordo fra di loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testi, mi richiedono di rogare questo atto, precisando che nel corso dell'atto medesimo l'ente sopra designato alla lettera A) sarà indicato anche come "Comune" e i signori indicati alle lettere B), C), D), ... saranno indicati come "la parte privata".

Le parti di cui in epigrafe hanno verificato, convenuto e pattuito quanto segue:

- sono di proprietà del Sigg.ri, immobili individuati catastalmente al Foglio n. Mappale n.;
- sono di proprietà del Sigg.ri, immobili individuati catastalmente al Foglio n. Mappale n.;
- sono di proprietà del Sigg.ri, immobili individuati catastalmente al Foglio n. Mappale n.;

I comparenti dichiarano in premessa:

- 1) che il Piano Strutturale è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 29.11.2011;
 - 2) che il Regolamento Urbanistico è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.... del
 - 3) che il Regolamento Urbanistico vigente prevede per l'Area di la disciplina dell'art. ... delle NTA, dove si prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione indispensabili ad un corretto sviluppo dell'ambito oggetto dell'intervento che "dovranno essere obbligatoriamente realizzate dai soggetti dell'intervento" ai sensi dell'art. del vigente Regolamento Urbanistico e della L.R. 1/2005;
 - 4) che in data atti prot. n. è stato presentato il Piano, a firma, relativo all'Area di
 - 5) che il Piano è composto dai seguenti elaborati:
 - relazioni
 - tavole
 - 6) che il Piano prevede:
 - una Superficie Territoriale di mq.;
 - una Superficie Fondiaria di mq.;
 - la realizzazione di edifici per una Superficie Utile Lorda (SUL) pari a mq.....;
 - la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione per una superficie complessiva pari a mq.:
 - strade mq.....;
 - parcheggi pubblici mq.....;
 - verde pubblico mq.....;
- salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di redazione del tipo di frazionamento;
- 7) che ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942 la parte privata deve cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e quelle destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, previste dal Piano;
 - 8) che ai sensi dell'art. 127 della L.R. 1/2005, tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano nonché l'allacciamento delle stesse a quelle esistenti, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti al Comune, saranno realizzate a totale e completo carico della parte privata, nel rispetto degli elaborati tecnici approvati e delle norme contenute nel Piano e nella presente convenzione;

9) che gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione saranno versati al Comune, nei modi previsti dalle normative vigenti, all'atto della firma della presente convenzione o in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire degli edifici;

10) che le opere di urbanizzazione previste nel Piano da realizzare a cura della parte privata sono le seguenti:

- sistemazione aree a verde pubblico e piazze;
- viabilità e parcheggi pubblici;
- pubblica illuminazione;
- segnaletica stradale;
- rete di smaltimento acque nere e bianche;
- rete idrica;
- rete distribuzione energia elettrica;
- rete distribuzione gas metano;
- canalizzazione telecomunicazioni;
- canalizzazione energia elettrica;
- allacciamenti delle infrastrutture previste a quelle esistenti;

11) che l'importo presunto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, individuate dal Comune e previste nel Piano risultano come da computo metrico estimativo, redatto dal, pari ad € (€);

12) che le opere di urbanizzazione primaria, previste dal progetto approvato, dovranno essere completamente ultimate e collaudate;

13) che nel caso in cui l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste dal progetto approvato, risultante dalla contabilità finale, sia inferiore a quello dovuto al Comune, relativo agli oneri concessori di urbanizzazione primaria, sarà effettuato conguaglio dell'importo eccedente, da versare secondo le modalità previste dalla normativa vigente;

14) che nel caso l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste nel progetto approvato, risultante dalla contabilità finale, sia superiore a quello dovuto al Comune relativo agli oneri concessori di urbanizzazione primaria, l'importo eccedente sarà ad esclusivo carico della parte privata;

15) che il Piano è stato sottoposto in dataall'esame della Conferenza dei Servizi, che ha espresso parere

16) che il Piano è stato sottoposto in dataall'esame della Commissione Edilizia, che ha espresso parere

17) che in data il Piano è stato esaminato dalla Commissione Assetto del Territorio e Lavori Pubblici, che ha espresso parere

18) che il Piano è stato adottato dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 69 della L.R. 1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, con deliberazione n. del ed approvato dallo stesso con deliberazione n. del

QUANTO SOPRA PREMESSO, CHE COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO, I COMPARENTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

- il Comune di Pian di Scò autorizza la parte privata all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano necessarie per la successiva edificazione, a scomputo degli oneri concessori di urbanizzazione primaria, salvo conguaglio se del caso;

- la parte privata si impegna, per sé, successori ed aventi causa:

a) alla esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano necessarie per la successiva edificazione, a scomputo degli oneri concessori di urbanizzazione primaria, salvo conguaglio se del caso, alla loro completa realizzazione e al loro funzionamento qualunque sia l'importo;

b) alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione, nei modi previsti, all'atto della firma della presente convenzione o in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire degli edifici;

- le opere di urbanizzazione primaria, oggetto della presente convenzione, sono evidenziate con campitura "rossa", nella planimetria allegata alla stessa sotto la lettera "A";

Inoltre i signori si impegnano, per sé, successori ed aventi causa, a quanto di seguito stabilito.

Art.1 – Definizione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare e cedere al Comune

Tutte le aree di proprietà destinate ad opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto approvato, contraddistinte con campitura “rossa”, nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera “B” per una superficie complessiva pari a mq., distinte come segue:

- strade mq.;
- parcheggi pubblici mq.;
- verde pubblico mq.;

salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di redazione del tipo di frazionamento, una volta ultimate e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.

Il convenzionante garantisce che le aree da cedere sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui ed affittanze agricole.

– *opzione* –

Art. 1 – Definizione delle opere da realizzare che rimarranno private di uso pubblico

Tutte le aree di proprietà destinate ad opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto approvato, contraddistinte con campitura “rossa”, nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera “C” per una superficie complessiva pari a mq., distinte come segue:

- strade mq.;
- parcheggi pubblici mq.;
- verde pubblico mq.;

salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di redazione del tipo di frazionamento, una volta ultimate e collaudate, dovranno rimanere private di uso pubblico con la manutenzione a carico perpetuo della parte privata e suoi aventi causa.

Art. 2 – Definizione delle opere di urbanizzazione secondaria o per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere al Comune

Tutte le aree di proprietà destinate ad opere di urbanizzazione secondaria o per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, sufficienti a coprire l'intero fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste dal progetto approvato, contraddistinte con campitura “gialla”, nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera “D” per una superficie complessiva pari a mq., distinte come segue:

- aree per realizzazione struttura scolastica mq.;
- aree per realizzazione verde di quartiere mq.;
- aree per (*specificare*) mq.;

salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di redazione del tipo di frazionamento, dovranno essere cedute al Comune gratuitamente, prima del rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi alle nuove edificazioni.

– *opzione* –

sono cedute gratuitamente al Comune contestualmente alla firma del presente atto, da cui deriva la possibilità di dare avvio ai lavori per l'esecuzione degli edifici privati con singole Segnalazioni Certificate d'Inizio Attività, giusto il rispetto degli elaborati di Piano a quanto prescritto dal comma 3 dell'art. 79 della L.R. 1/2005.

Il convenzionante garantisce che le aree da cedere sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui ed affittanze agricole.

Art. 3 – Titolo abilitativo, modalità di attuazione e tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione

Verrà rilasciato permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria, che dovranno essere realizzate secondo gli elaborati grafici allegati al progetto approvato, firmati per accettazione dalla ditta esecutrice dei lavori e dalla Direzione dei Lavori.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate in un'unica fase e la loro esecuzione dovrà avvenire comunque entro tre (3) anni dalla data di comunicazione dell'inizio dei lavori.

Art. 4 – Opere di urbanizzazione primaria, fasi di realizzazione

E' a totale carico della parte privata la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria incluse nel progetto di urbanizzazione, di cui alle tavole grafiche di progetto ed al computo metrico in atti, nonché la successiva cessione gratuita al Comune delle aree destinate a tali opere e delle opere stesse.

La parte privata si impegna all'esecuzione completa delle opere di urbanizzazione primaria individuate negli elaborati del Piano, come previsto nei grafici di progetto approvati le cui opere possono essere così descritte:

- viabilità;
- parcheggi;
- marciapiedi;
- piste ciclo-pedonali;
- verde attrezzato;
- segnaletica orizzontale e verticale;
- rete fognaria acque meteoriche;
- rete fognaria acque reflue;
- rete di adduzione e distribuzione dell'acqua;
- rete di adduzione e distribuzione del gas metano;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete telefonica;
- impianto di illuminazione pubblica.

Tutti i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria potranno essere controllati dall'Ufficio Tecnico Comunale, che di volta in volta potrà apportare, in accordo con la Direzione Lavori, tutte quelle piccole varianti dovute a situazioni oggettive e non previste dal progetto.

Art. 5 – Disposizioni per il cantiere

Durante l'esecuzione delle opere, l'area interessata dovrà essere opportunamente recintata nei modi e nelle forme proprie dei cantieri. In prossimità dell'accesso ed in posizione ben visibile dovrà essere installato a cura degli interessati, cartello segnaletico indicante gli estremi del permesso di costruire, il nominativo dei proprietari, il progettista, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, ed ogni altro soggetto che intervenga a qualsiasi titolo nella realizzazione delle opere della presente convenzione.

Prima dell'inizio dei lavori, si dovrà produrre una valutazione preventiva degli effetti ambientali prodotti dalla fase di cantierizzazione, da cui emerga la stima degli impatti prodotti e l'individuazione dei rispettivi interventi di mitigazione previsti (attivi e/o passivi), con riferimento a:

- inquinamento acustico;
- inquinamento da vibrazioni;
- inquinamento atmosferico (con particolare riferimento alla diffusione di polveri).

Lo studio dovrà riguardare sia l'organizzazione interna del cantiere che la viabilità di servizio, riferendosi pertanto agli impatti prodotti nei confronti dell'abitato dalle lavorazioni e dall'uso di mezzi d'opera, e a quelli dovuti al traffico indotto ed alla viabilità di cantiere.

Si dovranno eventualmente adottare in proposito specifici interventi "attivi" (finalizzati alla riduzione delle emissioni alla fonte) e/o "passivi", atti alla mitigazione dell'impatto acustico ed atmosferico ai ricettori individuati come sensibili. In particolare dovrà essere posta specifica attenzione alla mitigazione dell'impatto sulla viabilità ordinaria interessata dal traffico indotto, garantendo livelli qualitativi elevati relativamente alle componenti rumore, vibrazioni, diffusione di inquinanti e di polveri.

In fase di cantierizzazione si dovrà comunque garantire il rispetto delle normative attualmente vigenti in materia di inquinamento acustico e di inquinamento atmosferico.

Per quanto concerne l'impatto acustico, qualora si preveda il superamento dei limiti previsti dalle normative vigenti, si dovrà inoltrare a questa Amministrazione, prima dell'inizio dei lavori, regolare relativa istanza.

Art. 6 – Criteri per la nomina del collaudatore delle opere

La parte privata dovrà comunicare al Comune la data di inizio dei lavori, e dovrà nominare a proprie spese un professionista abilitato quale collaudatore delle opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione, che verrà indicato dall'Amministrazione comunale.

La parte privata, inoltre, dovrà nominare a proprie spese un professionista con laurea specifica quale collaudatore delle opere di verde pubblico previste dalla presente convenzione, che verrà indicato dall'Amministrazione Comunale, il quale dovrà accertare la regolare esecuzione dell'impianto e l'ottimo stato vegetativo delle piante. Qualora a detta del suddetto professionista le piante necessitassero di subire rettifiche nell'impianto o essere eventualmente reimpiantate il relativo onere economico spetterà ai soggetti realizzatori.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere attuata sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale, che potrà impartire tutte quelle prescrizioni ed integrazioni che lo stato dei luoghi richiederà.

Art. 7 – Collaudo delle opere: modalità e documenti obbligatori

L'avvenuta realizzazione a perfetta regola d'arte delle opere, e dopo constatazione della conformità delle stesse al progetto approvato, sarà certificata su richiesta degli interessati, dall'Ufficio tecnico comunale, su relazione del Direttore dei Lavori e previo collaudo delle opere realizzate da parte dei competenti uffici comunali o altri enti. Tale certificazione sancirà l'idoneità delle opere all'uso cui sono destinate.

Alla richiesta di certificazione dovranno essere allegati:

1 - a firma della Direzione dei Lavori:

- relazione dettagliata sulle opere realizzate;
- dichiarazione di conformità delle stesse con quelle previste dal progetto approvato;
- certificazione attestante che i materiali usati e le opere realizzate sono conformi alle normative vigenti in materia;
- certificato di collaudo delle opere in C.A. eventualmente previste.

2 - Certificato di collaudo a firma di professionista abilitato diverso dal progettista e direttore dei lavori indicato ai sensi dell'art. 6.

Art. 8 – Contabilità finale e conguaglio

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere contabilizzate dalla Direzione dei Lavori secondo le norme vigenti in materia di Lavori Pubblici.

Nel caso l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste dal progetto approvato, risultante dalla contabilità, sia inferiore a quello dovuto al Comune, relativo agli oneri scomputati, sarà effettuato conguaglio dell'importo eccedente, da versare secondo le modalità previste per gli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo sul costo di costruzione.

Nel caso l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste nel progetto approvato, risultante dalla contabilità finale, sia superiore a quello dovuto al Comune relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, l'importo eccedente sarà ad esclusivo carico della parte privata.

Art. 9 – Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione al Comune

Successivamente al collaudo dovrà essere effettuata la stipula dell'atto di cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria secondo le modalità previste dalla presente convenzione. La parte privata, a mezzo dei propri tecnici, dovrà consegnare la documentazione catastale compresi i tipi di frazionamento debitamente approvati.

Art. 10 – Manutenzione delle opere di urbanizzazione dopo l'avvenuto collaudo e cessione delle opere

L'onere della manutenzione ordinaria delle opere di urbanizzazione viene trasferito a carico del Comune dopo l'avvenuto collaudo delle opere stesse.

L'onere della manutenzione straordinaria delle opere viene trasferito a carico del Comune solo dopo l'avvenuta cessione gratuita delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse. Le opere dovranno comunque essere coperte da garanzia per la durata di due anni a partire dalla data di emissione del certificato di collaudo, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione (art. 1669 Cod. Civ.).

Art. 11 – Oneri di urbanizzazione primaria

Gli oneri di urbanizzazione primaria ammontano a totali € come calcolati in base al Regolamento comunale in materia da ultimo approvato con Delibera Consiglio Comunale n. e da tabelle aggiornate con Determina del, secondo le quali risulta il seguente computo:

- destinazione residenziale = ... €/mc di Volume x mc ... = Totale importo oneri €
- destinazione terziaria = ... €/mc di Volume x mc ... = Totale importo oneri €

- destinazione produttiva = ... €/mq di Volume/SUL x mc/mq ... = Totale importo oneri €

- Totale importo oneri di urbanizzazione primaria €

La parte privata, a totale scomputo dell'importo a tabella del contributo di urbanizzazione primaria sopra indicato, assume per sé, successori ed aventi causa, a totale suo carico, le spese e la cura della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e si impegna inoltre a cedere gratuitamente le stesse e le aree occorrenti per la loro realizzazione ed a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse, fino alla loro formale cessione al Comune.

Per le modalità e le caratteristiche tecniche di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle altre sopra indicate, si rimanda agli atti progettuali già presentati, oggetto di permesso a costruire; tutte le opere saranno completate nella loro interezza, così come previsto nei disegni di progetto allegati e descritte nei computi allegati. A garanzia della realizzazione delle opere previste nel presente articolo, i proponenti il piano presentano idonea garanzia fidejussoria di cui al successivo art. 14.

Art. 12 – Oneri di urbanizzazione secondaria

Gli oneri di urbanizzazione secondaria ammontano a totali € come calcolati in base al regolamento comunale in materia da ultimo approvato con Delibera Consiglio Comunale n. e da tabelle aggiornate con Determina del, secondo le quali risulta il seguente computo:

- destinazione residenziale = ... €/mc di Volume x mc ... = Totale importo oneri €

- destinazione terziaria = ... €/mc di Volume x mc ... = Totale importo oneri €

- destinazione produttiva = ... €/mq di Volume/SUL x mc/mq ... = Totale importo oneri €

- Totale importo oneri di urbanizzazione secondaria €

L'importo, pari a €, è versato dalla parte privata prima della firma della presente convenzione alla Tesoreria del Comune di Pian di Scò.

- *opzione con pagamento rateizzato* -

La prima delle sei rate semestrali dovute del restante importo pari al 25%, pari a €, è versata dalla parte privata, prima della firma della presente convenzione, alla Tesoreria del Comune di Pian di Scò.

A garanzia del pagamento delle restanti 5 (cinque) rate, maggiorate del 40% come da Regolamento comunale in materia, per un complessivo importo pari a €, la parte privata fornisce fideiussione di cui all'art. 14 della presente convenzione.

Art. 13 – Costo di costruzione

La parte privata, anche in nome e per conto dei futuri eventuali acquirenti dei lotti edificabili, si impegnano a versare, se dovuta, all'Amministrazione Comunale la quota di contributo per il costo di costruzione relativa agli edifici che verranno costruiti nei vari lotti, nella misura e con le modalità che saranno in vigore al momento del rilascio di ciascun permesso a costruire.

Art. 14 – Garanzie per la perfetta e completa esecuzione delle opere

La parte privata, per la perfetta e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto approvato e per il pagamento degli oneri di urbanizzazione dovuti, presta

1) fidejussione per € quale garanzia per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, contratta con portante il n. del

2) fidejussione per € quale garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, contratta con portante il n. del

Qualora in dipendenza dell'aumento dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, l'importo della garanzia fidejussoria versata non garantisca la completa ultimazione delle stesse, l'Amministrazione Comunale può richiedere l'integrazione della polizza fidejussoria valutata sulla base dei costi aggiornati.

Le parti danno atto che nei predetti contratti fidejussori è stata inserita la specifica clausola che impegna il fidejussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui all'art.1944 del Codice Civile.

Lo svincolo delle fidejussioni a garanzia delle opere di urbanizzazione potranno avvenire solo su autorizzazione del Comune a totale ultimazione delle opere previste e collaudate definitivamente, in relazione allo stato di avanzamento

delle relative opere positivamente collaudate o ad avvenuta cessione gratuita delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria, secondo le modalità indicate all'art. ... del presente atto.

Lo svincolo delle fidejussioni a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione potrà avvenire solo su autorizzazione del Comune a totale pagamento di questi, previa richiesta della parte privata.

Art. 15 – Garanzie per la manutenzione delle aree destinate a verde dopo l'avvenuta cessione

La parte privata si impegna a sostenere la manutenzione ordinaria nonché la sostituzione – se necessaria – delle essenze vegetali per la durata di due cicli vegetativi a partire dalla data del collaudo delle opere di verde pubblico. Per tale periodo la parte privata presterà polizza fidejussoria pari all'importo netto dell'intero onere di manutenzione e dell'intero prezzo delle essenze vegetali, secondo il computo metrico allegato al Piano.

La polizza fidejussoria ha durata fino allo scadere del periodo biennale di garanzia e dovrà contenere una clausola di validità protratta fino ad avvenuta verifica da parte del collaudatore delle opere di verde pubblico di cui all'art. ... dell'avvenuto assolvimento degli oneri oggetto del presente articolo e potrà essere svincolata solo previa autorizzazione espressa del Comune.

Le parti convengono fin da ora che nel predetto contratto fidejussorio debba essere inserita la specifica clausola che impegna il fidejussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui all'art.1944 del Codice Civile.

Art. 16 – Provvedimenti abilitativi degli edifici privati

L'utilizzazione dei lotti dovrà avvenire in conformità dei grafici di progetto e delle Norme di Attuazione del Piano e secondo singoli progetti esecutivi da attuarsi a seguito di rilascio di permesso a costruire.

Non sarà consentita la costruzione di edifici che per altezza, rapporto di copertura, distanza dai confini, volume e destinazione d'uso siano in contrasto con quanto previsto nel Piano e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione. Il rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi ai progetti edilizi è subordinato alla cessione gratuita, con atto a cura e spese della parte privata, di tutte le aree per opere di urbanizzazione secondaria o per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, e alla realizzazione e positivo collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

– *opzione* –

Poiché sono cedute gratuitamente al Comune, contestualmente alla firma del presente atto, le aree per opere di urbanizzazione secondaria o per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, si potrà dare avvio ai lavori per l'esecuzione degli edifici privati con singole Segnalazioni Certificate d'Inizio Attività, giusto il rispetto degli elaborati di Piano a quanto prescritto dal comma 3 dell'art. 79 della L.R. 1/2005, ma l'attestazione dell'abitabilità/agibilità dei nuovi edifici sarà subordinata al completamento e collaudo delle opere di urbanizzazione e ai fini della sua efficacia il Direttore dei Lavori o altro professionista abilitato dovrà dare atto dell'avvenuta ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione.

Art. 17– Impegni del Comune

Il Comune si impegna ad espletare gli adempimenti tecnici connessi al rilascio dei titoli abilitativi e relative varianti necessarie alla realizzazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo o ad esso correlati, con la massima sollecitudine.

Il Comune si impegna inoltre a provvedere, entro 30 giorni dalla richiesta del soggetto attuatore, alla effettuazione dei necessari sopralluoghi, di concerto con la Direzione dei Lavori e con il Collaudatore delle opere di urbanizzazione, al fine di verificare lo stato di attuazione per procedere al collaudo delle stesse.

Art. 18 – Spese di stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione

Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione, nessuna esclusa ed eccettuata, nonché quelle relative al rogito di cessione delle aree al Comune, registrazione, trascrizione, ecc., sono assunte dalla parte privata.

Art. 19 – Disposizioni finali

Tutte le opere di urbanizzazione primaria, ancorché non ultimate, sono assoggettate all'allacciamento di analoghi servizi quanto ciò sia ritenuto necessario ed opportuno ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale. Nel caso che la parte privata o aventi causa non abbiano provveduto nel termine previsto dal permesso di costruire relativo alle infrastrutture primarie alla completa ultimazione delle opere, l'Amministrazione Comunale, previa

intimazione con assegnazione del termine di due mesi, ha la piena facoltà di sostituirsi ai proprietari stessi alla esecuzione delle opere mancanti, avvalendosi della polizza fidejussoria senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte dei proprietari e con il pieno diritto di adire a vie giudiziarie per ottenere il rimborso di eventuali spese eccedenti la garanzia finanziaria come sopra costituita.

Gli aventi causa delle proprietà richiedenti, a qualunque titolo, dovranno, entro sei mesi dal trasferimento della proprietà, rendere edotta l'Amministrazione Comunale, indicando il proprio domicilio. Qualora il passaggio di proprietà avvenga "inter vivos" tale obbligo spetterà anche all'alienante.

Per quanto riguarda la cessione gratuita al Comune delle predette aree, viene richiesta espressamente l'applicazione dei benefici fiscali di cui alla L. 666/1943 oltre l'applicazione di eventuali più favorevoli benefici.

Il rappresentante del Comune prende atto delle obbligazioni sopradescritte ed assunte dai signori, dichiarando che dopo la produzione al Comune della copia autentica della presente convenzione, debitamente registrata e trascritta a cura della parte richiedente, potrà essere rilasciato il permesso di costruire relativo alle infrastrutture primarie, e dato inizio ai lavori previsti per l'attuazione della zona oggetto dell'intervento.

La presente convenzione si intende rilasciata facendo salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, in confronto ai quali il Comune deve essere lasciato completamente indenne sia dalla parte privata che dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e con l'obbligo da parte dei proprietari della aree oggetto dell'intervento, di risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione e dalla presenza delle opere di urbanizzazione oggetto del presente atto.

Per quanto non espressamente stabilito nella presente convenzione si fa esplicito riferimento alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia.

Schema di Atto unilaterale d'obbligo per gli interventi diretti convenzionati

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER INTERVENTO DIRETTO

L'anno, addì del mese di, il sottoscritto, nato a il, residente in, via n., proprietario dell'immobile sito in distinto al Catasto del Comune di Pian di Scò nel Foglio n. dal Mappale n., avendo presentato in data con n. di protocollo istanza al Sindaco del Comune di Pian di Scò, volta ad ottenere il Permesso di Costruire per la realizzazione di

PREMESSO:

- che in data con atto n. la Commissione Edilizia Comunale ha espresso Parere Favorevole al rilascio del Permesso di Costruire in epigrafe;
- che in data con atto n. la Giunta Comunale ha approvato il progetto di urbanizzazione correlato al rilascio del Permesso di Costruire in epigrafe che prevede la realizzazione di
- che ai sensi del secondo comma dell'art. 16 del D.P.R. 380/01, il sottoscritto ha richiesto in data con n. di protocollo, di obbligarsi, a scomputo parziale della quota dovuta ai sensi e per gli effetti dello stesso art. 16 del decreto citato, a realizzare opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune con il Regolamento approvato con la Delibera C.C. n.;
- che in base a quanto disposto dal Regolamento Comunale, approvato con delibera n., l'importo da scomputarsi dal contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01 è fissato in €

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO, IL SOTTOSCRITTO

Preso atto delle disposizioni contenute nel Regolamento Comunale approvato con Delibera n.,

SI OBBLIGA

Come formalmente, liberamente e senza riserve si obbliga, ad eseguire a scomputo parziale del contributo dovuto al Comune di Pian di Scò per oneri di urbanizzazione, entro il termine perentorio di mesi 24 le seguenti opere,, il tutto come meglio specificato nel progetto esecutivo approvato in epigrafe ed in particolare si obbliga per sé, aventi causa ed eredi e successori a:

- 1) eseguire, per conto del Comune di Pian di Scò, le opere anzidette nel pieno rispetto degli atti progettuali, con le modalità prescritte dalla Direzione dei Lavori, a perfetta regola d'arte e nel rispetto della vigente normativa in materia di Lavori Pubblici;
- 2) comunicare prima dell'inizio dei lavori il nominativo del tecnico incaricato per la Direzione dei Lavori, regolarmente abilitato e nel rispetto delle proprie competenze;
- 3) verificare prima dell'inizio dei lavori, con il Direttore dei Lavori, presso l'Ufficio Tecnico, servizio LL.PP., del permanere delle condizioni che consentono l'esecuzione dei lavori così come autorizzati;
- 4) comunicare all'Ufficio Tecnico del Comune di Pian di Scò la data di Inizio dei Lavori e l'impresa esecutrice delle opere;
- 5) realizzare a propria cura e spese anche la segnaletica orizzontale per la individuazione degli stalli di sosta e di quanto altro necessario al buon funzionamento delle opere;
- 6) comunicare tempestivamente al Comune di Pian di Scò l'ultimazione delle opere, acciocché questo possa eseguire gli opportuni accertamenti e controlli;
- 7) emettere a firma del Direttore dei Lavori il Certificato di Regolare Esecuzione, documento essenziale per la richiesta di svincolo della fidejussione e per il trasferimento dell'area interessata dalle opere;
- 8) trasmettere alla ultimazione dei lavori il Certificato di Regolare Esecuzione e la Contabilità Finale, redatti dal Direttore dei Lavori;
- 9) trasmettere unitamente al Certificato di Regolare Esecuzione, in presenza di impianti soggetti alla Legge 46/90 e s.m.i., anche le dichiarazioni o collaudi prescritti dalla citata Legge;
- 10) cedere gratuitamente al Comune le aree pubbliche interessate dall'intervento, che si dichiara essere nella propria piena e completa disponibilità;
- 11) impegnarsi a non richiedere, per nessun motivo, la revisione dei prezzi fissati nel progetto approvato;
- 12) saldare prima della cessione dell'area al Comune la cifra corrispondente all'importo del ribasso d'asta relativo ai lavori, se non utilizzato per economie, in base alla contabilità finale predetta;

- 13) presentare garanzia primaria al Comune di Pian di Scò per la perfetta esecuzione delle opere, mediante polizza fidejussoria rilasciata da in dataper l'importo nominale di € pari al costo delle opere, con esplicita facoltà del Comune di prelevare l'intera somma in caso di inadempienza parziale o totale del sottoscritto;
- 14) dare atto che le garanzie prestate potranno essere svincolate soltanto a seguito di sopralluogo effettuato, a seguito dell'avvenuto deposito del Certificato di Regolare Esecuzione, dal personale tecnico del Comune in contraddittorio col Direttore dei Lavori e il Committente mettendo a disposizione in occasione del sopralluogo idoneo personale e mezzi operativi per la effettuazione dei saggi e/o delle verifiche ritenute necessarie;
- 15) dare atto che lo svincolo della polizza fidejussoria potrà essere effettuato solamente dopo l'avvenuta cessione gratuita delle aree oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- 16) dare atto che la ritardata ultimazione dei lavori rispetto ai termini fissati comporta per l'Amministrazione comunale il diritto a prelevare dalla fidejussione una cifra calcolata come disposto dagli artt. del Regolamento Comunale approvato con Deliberazione Consiliare n.;
- 17) non depositare la certificazione di abitabilità/agibilità dell'edificio/i e delle opere private connesse alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in premessa fino al totale assolvimento di tutti gli obblighi assunti con il presente atto, pena la non validità della stessa certificazione;
- 18) impegnarsi sin d'ora a rendere esplicitamente edotti gli eventuali acquirenti degli obblighi assunti col presente atto nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Pian di Scò e non ancora soddisfatti al momento della alienazione e che la predetta circostanza dovrà risultare nell'atto di vendita, unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente a subentrare in tutto al sottoscritto nella assunzione piena degli obblighi di cui al presente atto, informandone contestualmente l'Amministrazione Comunale;
- 19) assumere sin d'ora a proprio carico tutte le spese necessarie per il trasferimento dell'area da cedere all'Amministrazione Comunale, comprese quelle catastali per la giusta identificazione della particella, per l'ottenimento del certificato di destinazione urbanistica, quelle notarili di registrazione e trascrizione dell'atto medesimo, nonché quelle nascenti dal presente atto.

