



Regolamento Urbanistico

Elaborato

17

Norme Tecniche di Attuazione

Sindaco
Giulio Mangani

Garante per la Comunicazione
Letizia Mori

Responsabile del Procedimento
Antonino Gandolfo

Progettisti
Antonino Gandolfo
Laura Donati

Gruppo di lavoro
Davide Bianchi, Andrea Coppi, Diego Corpora,
Maria Giulia Gennari, Paolo Innamorati,
Paola Vozzolo, Adriano Zingoni

Collaborazione
Francesca Lai, Nunziella Toscano

Supporto esterno
Aspetti geologici: GEO ECO Progetti
Aspetti idraulici: Physis srl
Indagini sismiche: Enki srl
Classificazione patrimonio rurale e centri minori: Alessandra Pacciani
Classificazione centro storico Capoluogo: Paolo Frezzi

PARTE I – INQUADRAMENTO E DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
art. 1 – Finalità e contenuti.....	5
art. 2 – Elaborati costitutivi del presente Regolamento Urbanistico.....	6
art. 3 – Principi generali.....	11
Titolo I – Attuazione del Regolamento Urbanistico.....	13
Capo I – Procedimenti urbanistico edilizi.....	13
art. 4 – Interventi diretti.....	13
art. 5 – Interventi soggetti a progetto unitario convenzionato.....	13
art. 6 – Interventi soggetti a piano attuativo.....	14
art. 7 – Interventi soggetti a perequazione urbanistica.....	14
Capo II – Valutazione e monitoraggio degli effetti delle trasformazioni.....	16
art. 8 – Valutazione ambientale degli effetti delle trasformazioni.....	16
art. 9 – Monitoraggio degli effetti.....	17
Titolo II – Distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	18
art. 10 – Principi generali, finalità e contenuti.....	18
art. 11 – Mutamenti della destinazione d’uso degli edifici.....	18
art. 12 – Categorie delle destinazioni d’uso.....	20
art. 13 – Funzioni ammesse.....	22
Titolo III – Integrità fisica del Territorio.....	24
art. 14 – Disposizioni generali.....	24
art. 15 – Vulnerabilità degli acquiferi e della risorsa idrica	27
art. 16 – Permeabilità dei terreni.....	30
art. 17 – Rischio sismico e pericolosità sismica.....	30
art. 18 – Rischio per instabilità dei versanti e pericolosità geologica/geomorfologica.....	32
art. 19 – Rischio idraulico.....	36
art. 20 – Fattibilità.....	47
PARTE II – GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....	54
Titolo IV – Disciplina del Territorio Rurale.....	54
art. 21 – Principi generali, finalità e contenuti.....	54
Capo I – Aree di valore paesaggistico.....	55
art. 22 – Aree agricole ad elevato valore paesaggistico.....	55
art. 23 – Aree a naturalità diffusa.....	57
art. 24 – Nuclei storici rurali.....	58
Capo II – Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola.....	59
art. 25 – Aree a prevalente funzione agricola.....	59
art. 26 – Programmi aziendali (P.A.P.M.A.A.).....	60
art. 27 – Edifici ad uso abitativo.....	60
art. 28 – Annessi commisurati alla produzione agricola.....	62
art. 29 – Annessi svincolati dalla produzione agricola.....	62
art. 30 – Annessi precari e serre temporanee per le esigenze degli imprenditori agricoli.....	64
art. 31 – Annessi destinati all’attività agricola amatoriale.....	64
art. 32 – Attività amatoriali con animali e relative dotazioni ammesse.....	65
art. 33 – Recinzioni di fondi agricoli.....	66
Capo III – Interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	66
art. 34 – Disposizioni generali.....	66
art. 35 – Cambio di destinazione d’uso degli edifici rurali.....	68
art. 36 – Classificazione degli edifici nel territorio rurale.....	70
art. 37 – Interventi sugli edifici di notevole interesse storico (NIS).....	71

art. 38 – Interventi sugli edifici di rilevante valore tipologico (RVT).....	73
art. 39 – Interventi sugli edifici di valore (V).....	73
art. 40 – Interventi sugli edifici di valore tipologico (VT).....	75
art. 41 – Interventi sugli edifici di non valore (NV) con tipologia d’uso abitativa.....	77
art. 42 – Interventi su edifici di non valore (NV) di tipo incongruo o ex produttivi.....	78
art. 43 – Ricostruzione di ruderi o di edifici crollati.....	79
art. 44 – Interventi pertinenziali agli edifici con destinazione d’uso non agricola.....	80
art. 45 – Sistemazioni esterne e piscine.....	80
art. 46 – Recupero delle acque.....	82
Capo IV – Interventi sulla viabilità rurale.....	83
art. 47 – Disposizioni generali.....	83
art. 48 – Interventi sulla viabilità esistente.....	83
art. 49 – Realizzazione di nuovi tracciati viari	85
Capo V – Aree degradate prive di funzioni agricole.....	85
art. 50 – Aree degradate soggette a riqualificazione paesaggistico - ambientale (ASRA).....	85
art. 51 – Aree degradate soggette a recupero urbanistico - ambientale (ASRU).....	89
Capo VI – Aree ad uso specialistico.....	93
art. 52 – Criteri generali.....	93
art. 53 – Disciplina Aree Specialistiche per attività turistico - ricettive (AS-T).....	94
art. 54 – Disciplina Aree Specialistiche per attività di interesse pubblico (AS-F).....	101
art. 55 – Disciplina Aree Specialistiche per attività sportive o tempo libero (AS-S).....	106
art. 56 – Disciplina Aree Specialistiche per attività produttive o commerciali (AS-D).....	111
Capo VII – Aree d’influenza urbana.....	119
art. 57 – Definizione delle “aree d’influenza urbana”	119
art. 58 – Aree con affinità urbana.....	119
art. 59 – Ambiti periurbani.....	120
art. 60 – Insediamenti isolati con analogia urbana.....	120
Capo VIII – Incentivi al recupero del patrimonio edilizio esistente.....	121
art. 61 – Ampliamenti una tantum agli edifici con destinazione d’uso non agricola.....	121
art. 62 – Interventi di demolizione e ricostruzione di edifici ad uso non agricolo.....	122
art. 63 – Cohousing o villaggi ecologici	123
art. 64 – Misure per la sostituzione di manufatti di tipo incongruo.....	124
Capo IX – Impianti per la produzione di energia rinnovabile.....	125
art. 65 – Disposizioni generali.....	125
art. 66 – Installazione pannelli solari sugli edifici.....	125
art. 67 – Installazione pannelli solari a terra.....	126
art. 68 – Minieolico.....	127
art. 69 – Altri impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.....	128
Capo X – Tutela delle risorse naturali.....	128
art. 70 – Geotopi e biotopi.....	128
Titolo V – Disciplina del Territorio Urbanizzato.....	129
art. 71 – Principi generali, finalità e contenuti.....	129
Capo I – Zone A: Tessuti urbani storici.....	129
art. 72 – Disposizioni generali per le Zone omogenee A.....	129
art. 73 – Zone A1 - Centri storici di antica formazione.....	131
art. 74 – Zona A1 - Capoluogo.....	132
art. 75 – Zona A1 - Lucardo.....	133
art. 76 – Zona A1 - Lucignano.....	135
art. 77 – Zone A2 - Tessuti storici consolidati.....	136
art. 78 – Zone A3 - Nuclei di valore storico.....	137
art. 79 – Zona A3 – Castello di Sonnino.....	138

art. 80 – Zone A3 - Poppiano e Montegufoni.....	139
Capo II – Zone B: Tessuti urbani recenti ed aree di completamento.....	140
art. 81 – Disposizioni generali per le Zone omogenee B.....	140
art. 82 – Zona B1 - Aree totalmente edificate con tessuto urbano consolidato.....	140
art. 83 – Zona B2 - Aree urbanizzate con piani attuativi di recente formazione.....	142
art. 84 – Zona B3 - Aree edificate a completamento di recente formazione.....	144
art. 85 – Zona B4 - Aree di completamento urbano.....	145
art. 86 – Zona B5 - Edificato incongruo o inadeguato per degrado fisico funzionale.....	151
art. 87 – Aree private (ap).....	152
art. 88 – Installazione impianti ad energia rinnovabile e recupero acque.....	153
Capo III – Zone D : insediamenti produttivi.....	154
art. 89 – Disposizioni generali per le zone omogenee D.....	154
art. 90 – Zona D1 - Aree totalmente o parzialmente edificate con insediamenti artigianali.....	154
art. 91 – Zona D2 - Aree edificate con insediamento artigianali in contesto promiscuo.....	155
art. 92 – Zona D3 - Edificato artigianale o commerciale in area non produttiva.....	155
art. 93 – Zona D/TR - Aree destinate a strutture turistico ricettive.....	156
art. 94 – Zona D/ST - Aree per servizi al traffico e alla mobilità.....	156
art. 95 – Zona D/CR - Aree destinate a circoli ricreativi o locali di spettacolo.....	157
art. 96 – Impianti per la produzione di energie rinnovabili.....	158
Capo IV – Zone F: impianti e strutture di interesse generale.....	158
art. 97 – Disposizioni generale per le zone omogenee F.....	158
art. 98 – Zona F1 - Aree destinate all'istruzione.....	158
art. 99 – Zona F2 - Aree per attrezzature di interesse comune.....	158
art. 100 – Zona F3 - Aree attrezzate per il tempo libero e lo sport.....	159
art. 101 – Zona F4 - Aree pubbliche attrezzate per il traffico e la mobilità.....	160
PARTE III – TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI.....	161
art. 102 – Disposizioni generali, finalità e contenuti	161
Titolo VI – Addizione agli insediamenti esistenti.....	162
Capo I – Interventi di espansione previsti dal PRG e confermati dal PS.....	162
art. 103 – Disposizioni generali	162
art. 104 – Zona PS/RC - Disciplina degli interventi	163
art. 105 – Zona PS/RD - Disciplina degli interventi.....	166
Capo II – Interventi di riqualificazione in aree di influenza urbana.....	169
art. 106 – Disposizioni generali.....	169
art. 107 – Zona C/RP - Disciplina degli interventi	169
Titolo VII – Interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico	175
Capo I – Comparti di rigenerazione urbana.....	175
art. 108 – Disposizioni generali.....	175
art. 109 – Zona CRU e Zona CRU/P - Disciplina degli interventi.....	175
Titolo VIII – Infrastrutture ed opere pubbliche o di interesse pubblico.....	187
art. 110 – Principi generali, finalità e contenuti	187
art. 111 – Vincoli di esproprio.....	187
art. 112 – Aree destinate a sede stradale, piazze e spazi pubblici	187
art. 113 – Viabilità e parcheggi di previsione.....	188
art. 114 – Verde pubblico, parchi ed aree naturalistiche di interesse locale.....	189
art. 115 – Percorsi pedo-ciclabili e rete sentieristica comunale	190
art. 116 – Istruzione e formazione.....	190
art. 117 – Impianti sportivi e attrezzature per il tempo libero.....	191
art. 118 – Reti ed infrastrutture tecnologiche.....	193
art. 119 – Impianti ed installazioni di radio comunicazione.....	194
art. 120 – Altre opere o interventi di interesse pubblico.....	195

art. 121 – Programma abbattimento barriere architettoniche.....	196
PARTE IV – NORME FINALI E TEMPORANEE.....	197
art. 122 – Finalità.....	197
Titolo IX – Norme finali di raccordo.....	198
art. 123 – Raccordo con il Piano Strutturale.....	198
art. 124 – Raccordo col il Regolamento Edilizio.....	199
art. 125 – Destinazioni d’uso in contrasto con la previsione urbanistica.....	199
art. 126 – Raccordo con il Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR).....	200
Titolo X – Norme temporanee e di salvaguardia.....	201
art. 127 – Criteri per la sostenibilità e qualità degli interventi	201
art. 128 – Ampliamenti abitazioni ai sensi della LR 24/2009 e s.m.i.....	201
art. 129 – Recupero abitativo dei sottotetti in applicazione LR 5/2010	201
art. 130 – Raccordo con il PRG.....	202
art. 131 – Piani attuativi convenzionati.....	202
art. 132 – Piano attuativo da PRG C2/CR n. 4 approvato in anticipazione al RUC.....	202
art. 133 – Piani Attuativi approvati e non convenzionati.....	203
art. 134 – Permessi di costruire e Scia in efficacia.....	203

PARTE I – INQUADRAMENTO E DISPOSIZIONI GENERALI

art. 1 – Finalità e contenuti

1. Il presente Regolamento Urbanistico definisce le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale disciplinando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e infrastrutturali con esse compatibili. A tale scopo specifica e conferisce efficacia operativa ai contenuti statutari del Piano Strutturale e ad una parte significativa delle strategie in esso contenute, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile definiti dalle vigenti norme in materia di governo del territorio.
2. Esso contiene :
 - 2.1. La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, che individua e definisce:
 - 2.1.1. il perimetro aggiornato dei centri abitati, quale delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
 - 2.1.2. la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico, sulla base di un quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato dell'edificato e delle funzioni in atto;
 - 2.1.3. l'individuazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto dei parametri definiti dal Piano Strutturale con riferimento agli standard urbanistici minimi imposti dalle vigenti norme statali e regionali in materia di governo del territorio;
 - 2.1.4. le aree, gli ambiti o i singoli edifici sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa;
 - 2.1.5. le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento;
 - 2.1.6. l'individuazione del patrimonio edilizio esistente sul quale sono consentiti interventi di ampliamento;
 - 2.1.7. la disciplina del territorio rurale, nel rispetto delle vigenti norme regionali in materia;
 - 2.1.8. la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni e le trasformazioni non materiali del territorio.
 - 2.2. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, che individua e definisce:
 - 2.2.1. gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
 - 2.2.2. gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
 - 2.2.3. gli interventi individuati sull'intero territorio comunale che, in ragione della loro complessità e rilevanza, presuppongono la preventiva approvazione di Piani Attuativi;
 - 2.2.4. la disciplina della perequazione urbanistica, riferita a specifiche aree di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi;
 - 2.2.5. il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, sulla base del censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento;
 - 2.2.6. le infrastrutture e le opere pubbliche da realizzare e le aree ad esse destinate;

- 2.2.7. i beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi, ai sensi delle vigenti disposizioni statali e regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità.

2.3. Con riferimento al Piano Strutturale contiene altresì:

- 2.3.1. la disciplina riferita all'integrità fisica del territorio, mediante la quale le previsioni relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono poste in relazione con un compendio selezionato e coordinato delle previsioni e disposizioni vigenti in materia geologica, idraulica e sismica;
- 2.3.2. la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi, anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alle vigenti norme regionali, in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica contenuti nel Piano Strutturale;
- 2.3.3. le disposizioni di tutela riferite alle invarianti strutturali del territorio individuate dal Piano Strutturale;
- 2.3.4. le discipline speciali finalizzate alla tutela, valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica, ambientale, storico-culturale ed insediativa del patrimonio territoriale, urbanistico ed edilizio;
- 2.3.5. gli indirizzi progettuali e le indicazioni operative per la riqualificazione e/o la caratterizzazione dello spazio pubblico;
- 2.3.6. la disciplina dei beni paesaggistici, che recepisce contenuti e prescrizioni del PIT.

- 3. Le previsioni di cui al punto 2.2, nonché gli eventuali vincoli preordinati alla espropriazione ad esse correlati, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del presente Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o progetti esecutivi.
- 4. Nel successivo art. 2 sono elencati tutti gli elaborati che costituiscono il presente regolamento urbanistico. La numerazione ivi riportata, si ritrova su ogni elaborato, unitamente al numero progressivo, assegnato in base a tale ordine.
- 5. Con riferimento alle tavole grafiche si precisa che, in caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite su base C.T.R. in scala 1:2.000 e quelle eseguite su base C.T.R. in scala 1:10.000, riferite a medesimi tematismi, prevalgono ai fini applicativi le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata

art. 2 – Elaborati costitutivi del presente Regolamento Urbanistico

STRUTTURA ELABORATI :

- 1. Relazione generale
- 2. Quadro conoscitivo
 - 2.1. Carta dei vincoli (scala 1:10.000)
 - 2.1.1. Montespertoli nord
 - 2.1.2. Montespertoli sud
 - 2.2. Tutele del PTC (scala 1:10.000)
 - 2.2.1. Montespertoli nord
 - 2.2.2. Montespertoli sud
 - 2.3. Classificazione degli edifici nel territorio rurale

- 2.3.1. Carta Quadrante 1 (scala 1:10.000)
- 2.3.2. Carta Quadrante 2 (scala 1:10.000)
- 2.3.3. Carta Quadrante 3 (scala 1:10.000)
- 2.3.4. Carta Quadrante 4 (scala 1:10.000)
- 2.3.5. Fascicolo schede: Carta Quadrante 1
- 2.3.6. Fascicolo schede: Carta Quadrante 2
- 2.3.7. Fascicolo schede: Carta Quadrante 3
- 2.3.8. Fascicolo schede: Carta Quadrante 4
- 2.4. Classificazione edifici Zone A
 - 2.4.1. Fascicolo schede: Zona A1 Capoluogo
 - 2.4.2. Fascicolo schede: Zona A1 (Lucardo – Lucignano) – Zona A3 (Montegufoni - Poppiano - Castello di Sonnino) – Zona A2 (Edifici meritevoli di classificazione)
- 2.5. Stato di attuazione del PRG (scala 1:5.000)
 - 2.5.1. UTOE 1 (Martignana) – UTOE 3 (Capoluogo - Ortimino) – UTOE 4 (Lucardo) – UTOE 5 (San Quirico - Poppiano - Lucignano - Fornacette) – UTOE 6 (Montagnana - Baccaiano) – UTOE 7 (Anselmo)
- 3. Piano operativo
 - 3.1. Norme tecniche di attuazione
 - 3.2. Inquadramento generale del territorio (scala 1:20.000)
 - 3.2.1. Territorio rurale – Territorio urbanizzato – Aree di influenza urbana
 - 3.3. Territorio urbanizzato e Aree di influenza urbana (ortofoto - scala 1:5.000)
 - 3.3.1. UTOE 1 (Martignana) – UTOE 3 (Capoluogo - Ortimino) – UTOE 7 (Anselmo)
 - 3.3.2. UTOE 4 (Lucardo) – UTOE 5 (San Quirico - Poppiano - Lucignano - Fornacette) – UTOE 6 (Montagnana - Baccaiano)
 - 3.4. Territorio urbanizzato e Aree di influenza urbana (scala 1:2000)
 - 3.4.1. Martignana – Chiocciolaia (Utoe 1)
 - 3.4.2. Capoluogo nord (Utoe 3)
 - 3.4.3. Capoluogo sud (Utoe 3) – Gigliola (Utoe 4)
 - 3.4.4. Ortimino (Utoe 3)
 - 3.4.5. Lucardo (Utoe 4) – Lucignano – San Pancrazio – Fornacette (Utoe 5)
 - 3.4.6. San Quirico – Poppiano (Utoe 5)
 - 3.4.7. Baccaiano – Molino del Ponte (Utoe 6)
 - 3.4.8. Montagnana – Montegufoni (Utoe 6)
 - 3.4.9. Anselmo (Utoe 7)
 - 3.4.10. Fascicolo schede interventi
 - 3.5. Infrastrutture territoriali
 - 3.5.1. Carta Quadrante nord (scala 1:10000)
 - 3.5.2. Carta Quadrante sud (scala 1:10000)
 - 3.6. Territorio rurale (scala 1:10.000)
 - 3.6.1. Carta Quadrante 1
 - 3.6.2. Carta Quadrante 2
 - 3.6.3. Carta Quadrante 3
 - 3.6.4. Carta Quadrante 4
 - 3.7. Individuazione vincoli preordinati all'esproprio
 - 3.7.1. Fascicolo con elenco delle particelle catastali
 - 3.8. Verifica dimensionamento degli interventi rispetto alle previsioni di Piano Strutturale
- 4. Supporto tecnico
 - 4.1. Indagini di supporto geologico tecnico
 - 4.2. Indagini sismiche
 - 4.3. Studi idraulici
- 5. VAS

- 5.1. Rapporto ambientale
- 5.2. Sintesi non tecnica ai sensi del DLgs 152/2006 e LR 10/2010
- 6. Allegati
 - 6.1. Masterplan (scala 1:2000)
 - 6.1.1. Fascicolo : sintesi progettuali orientative per gli interventi
 - 6.2. Relazione del Responsabile del Procedimento
 - 6.3. Rapporto del Garante
 - 6.4. Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche
 - 6.5. Fascicolo osservazioni e controdeduzioni
 - 6.6. NTA adottate con le modifiche intervenute a seguito delle osservazioni accolte

ELENCO ELABORATI:

- 1) Relazione generale
- 2) Quadro conoscitivo – Carta dei vincoli Montespertoli nord (scala 1:10000)
- 3) Quadro conoscitivo – Carta dei vincoli Montespertoli sud (scala 1:10000)
- 4) Quadro conoscitivo – Tutele del PTC Montespertoli nord (scala 1:10.000)
- 5) Quadro conoscitivo – Tutele del PTC Montespertoli sud (scala 1:10.000)
- 6) Quadro conoscitivo – Classificazione edifici nel territorio rurale - Carta Quadrante 1 (scala 1:10.000)
- 7) Quadro conoscitivo – Classificazione edifici nel territorio rurale - Carta Quadrante 2 (scala 1:10.000)
- 8) Quadro conoscitivo – Classificazione edifici nel territorio rurale - Carta Quadrante 3 (scala 1:10.000)
- 9) Quadro conoscitivo – Classificazione edifici nel territorio rurale - Carta Quadrante 4 (scala 1:10.000)
- 10) Quadro conoscitivo – Classificazione edifici nel territorio rurale - Fascicolo schede Carta Quadrante 1
- 11) Quadro conoscitivo – Classificazione edifici nel territorio rurale - Fascicolo schede Carta Quadrante 2
- 12) Quadro conoscitivo – Classificazione edifici nel territorio rurale - Fascicolo schede Carta Quadrante 3
- 13) Quadro conoscitivo – Classificazione edifici nel territorio rurale - Fascicolo schede Carta Quadrante 4
- 14) Quadro conoscitivo – Classificazione edifici – Zona A1 Capoluogo - Fascicolo schede
- 15) Quadro conoscitivo – Classificazione edifici – Zone A1 (Lucardo - Lucignano) – Zone A3 (Montegufoni - Poppiano - Castello di Sonnino) – Zone A2 (edifici meritevoli di classificazione) - Fascicolo schede
- 16) Quadro conoscitivo – Stato di attuazione del PRG (scala 1:5.000): UTOE 1 (Martignana) - UTOE 3 (Capoluogo - Ortimino) - UTOE 4 (Lucardo) - UTOE 5 (San Quirico - Poppiano - Lucignano - Fornacette) - UTOE 6 (Montagnana - Baccaiano) - UTOE 7 (Anselmo)
- 17) Piano operativo – Norme tecniche di attuazione
- 18) Piano operativo – Inquadramento generale del territorio (scala 1:20.000): Territorio rurale - Territorio urbanizzato - Aree di influenza urbana
- 19) Piano operativo – Territorio urbanizzato e Aree di influenza urbana (scala 1:5.000): UTOE 1 (Martignana) - UTOE 3 (Capoluogo - Ortimino) - UTOE 7 (Anselmo)
- 20) Piano operativo – Territorio urbanizzato e Aree di influenza urbana (scala 1:5.000): UTOE 4 (Lucardo) - UTOE 5 (San Quirico - Poppiano - Lucignano - Fornacette) - UTOE 6 (Montagnana - Baccaiano)
- 21) Piano operativo – Territorio urbanizzato e Aree di influenza urbana (scala 1:2.000): Martignana – Chiocciolaia (Utoe 1)
- 22) Piano operativo – Territorio urbanizzato e Aree di influenza urbana (scala 1:2.000): Capoluogo nord (Utoe 3)
- 23) Piano operativo – Territorio urbanizzato e Aree di influenza urbana (scala 1:2.000): Capoluogo sud (Utoe 3) – Gigliola (Utoe 4)
- 24) Piano operativo – Territorio urbanizzato e Aree di influenza urbana (scala 1:2.000): Ortimino (Utoe 3)
- 25) Piano operativo – Territorio urbanizzato e Aree di influenza urbana (scala 1:2.000): Lucardo (Utoe 4) – Lucignano – San Pancrazio – Fornacette (Utoe 5)
- 26) Piano operativo – Territorio urbanizzato e Aree di influenza urbana (scala 1:2.000): San Quirico – Poppiano (Utoe 5)

- 27) Piano operativo – Territorio urbanizzato e Aree di influenza urbana (scala 1:2.000): Baccaiano – Molino del Ponte (Utoe 6)
- 28) Piano operativo – Territorio urbanizzato e Aree di influenza urbana (scala 1:2.000): Montagnana – Montegufoni (Utoe 6)
- 29) Piano operativo – Territorio urbanizzato e Aree di influenza urbana (scala 1:2.000): Anselmo (Utoe 7)
- 30) Piano operativo – Territorio urbanizzato e Aree di influenza urbana: Fascicolo schede interventi
- 31) Piano operativo – Infrastrutture territoriali: Carta Quadrante nord (scala 1:10000)
- 32) Piano operativo – Infrastrutture territoriali: Carta Quadrante sud (scala 1:10000)
- 33) Piano operativo – Territorio rurale (scala 1:10.000): Carta Quadrante 1
- 34) Piano operativo – Territorio rurale (scala 1:10.000): Carta Quadrante 2
- 35) Piano operativo – Territorio rurale (scala 1:10.000): Carta Quadrante 3
- 36) Piano operativo – Territorio rurale (scala 1:10.000): Carta Quadrante 4
- 37) Piano operativo – Individuazione vincoli preordinati all'esproprio: Fascicolo con elenco delle particelle catastali
- 38) Piano operativo – Verifica dimensionamento degli interventi rispetto alle previsioni di PS
- 39) Supporto geologico tecnico – G.0 Relazione tecnica
- 40) Supporto geologico tecnico – G.01 Carta geomorfologica - nord
- 41) Supporto geologico tecnico – G.01 Carta geomorfologica - sud
- 42) Supporto geologico tecnico – G.02 Carta dei vincoli sovracomunali (PTCP) - nord
- 43) Supporto geologico tecnico – G.02 Carta dei vincoli sovracomunali (PTCP) - sud
- 44) Supporto geologico tecnico – G.03 Pericolosità geologica – nord
- 45) Supporto geologico tecnico – G.03 Pericolosità geologica – sud
- 46) Supporto geologico tecnico – G.04 Carta delle indagini – capoluogo, Baccaiano, San Quirico
- 47) Supporto geologico tecnico – G.05 Carta delle indagini – Anselmo, Martignana, Montegufoni, Montagnana, Ortimino, Lucignano, Fornacette
- 48) Supporto geologico tecnico – G.06 Carta delle frequenze – capoluogo, Baccaiano, San Quirico
- 49) Supporto geologico tecnico – G.07 Carta delle frequenze – Anselmo, Martignana, Montegufoni, Montagnana, Ortimino, Lucignano, Fornacette
- 50) Supporto geologico tecnico – G.08 Carta geologico-tecnica – capoluogo, Baccaiano, San Quirico
- 51) Supporto geologico tecnico – G.09 Carta geologico-tecnica – Anselmo, Martignana, Montegufoni, Montagnana, Ortimino, Lucignano, Fornacette
- 52) Supporto geologico tecnico – G.10 Sezioni
- 53) Supporto geologico tecnico – G.11 Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – capoluogo, Baccaiano, San Quirico
- 54) Supporto geologico tecnico – G.12 Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – Anselmo, Martignana, Montegufoni, Montagnana, Ortimino, Lucignano, Fornacette
- 55) Supporto geologico tecnico – G.13 Carta della pericolosità sismica – capoluogo, Baccaiano, San Quirico
- 56) Supporto geologico tecnico – G.14 Carta della pericolosità sismica – Anselmo, Martignana, Montegufoni, Montagnana, Ortimino, Lucignano, Fornacette
- 57) Supporto geologico tecnico – G.15 Carta della pericolosità geologica – capoluogo, Baccaiano, San Quirico
- 58) Supporto geologico tecnico – G.16 Carta della pericolosità geologica – Anselmo, Martignana, Montegufoni, Montagnana, Ortimino, Lucignano, Fornacette
- 59) Supporto geologico tecnico – G.A Allegato G.A – Dati di base – Sondaggi geognostici e pozzi
- 60) Supporto geologico tecnico – G.B Allegato G.B – Dati di base – Analisi geotecniche di laboratorio
- 61) Supporto geologico tecnico – G.C Allegato G.C – Dati di base – Prove penetrometriche
- 62) Supporto geologico tecnico – G.D Allegato G.D – Dati di base – Prove penetrometriche
- 63) Supporto geologico tecnico – F.0 Fattibilità e schede di fattibilità
- 64) Supporto geologico tecnico – F.22 Tavola della fattibilità Martignana (Utoe 1)
- 65) Supporto geologico tecnico – F.23 Tavola della fattibilità Capoluogo nord (Utoe 3)
- 66) Supporto geologico tecnico – F.24 Tavola della fattibilità Capoluogo sud (Utoe 3)

- 67) Supporto geologico tecnico – F.25 Tavola della fattibilità Ortimino (Utoe 3)
- 68) Supporto geologico tecnico – F.26 Tavola della fattibilità Lucignano - Fornacette (Utoe 5)
- 69) Supporto geologico tecnico – F.27 Tavola della fattibilità San Quirico (Utoe 5)
- 70) Supporto geologico tecnico – F.28 Tavola della fattibilità Baccaiano (Utoe 6)
- 71) Supporto geologico tecnico – F.30 Tavola della fattibilità Anselmo (Utoe 7)
- 72) Supporto geologico tecnico – F.34 Tavola della fattibilità _Territorio rurale: Quadrante 1
- 73) Supporto geologico tecnico – F.35 Tavola della fattibilità _Territorio rurale: Quadrante 2
- 74) Supporto geologico tecnico – F.36 Tavola della fattibilità _Territorio rurale: Quadrante 3
- 75) Supporto geologico tecnico – F.37 Tavola della fattibilità _Territorio rurale: Quadrante 4
- 76) Indagini sismiche – Indagini geofisiche integrate di caratterizzazione sismica e propedeutiche alla redazione di cartografie di microzonazione sismica MOPS e pericolosità sismica
- 77) Indagini sismiche – Microzonazione sismica – Tav. 01A - Carta delle indagini – Capoluogo - Ortimino - Lucignano - Fornacette (scala 1:5.000)
- 78) Indagini sismiche – Microzonazione sismica – Tav. 01B - Carta delle indagini - Anselmo - Montagnana - Martignana - S.Quirico - Baccaiano (scala 1:5.000)
- 79) Indagini sismiche – Microzonazione sismica – Tav. 02A - Carta delle frequenze – Capoluogo - Ortimino - Lucignano - Fornacette (scala 1:5.000)
- 80) Indagini sismiche – Microzonazione sismica – Tav. 02B - Carta delle frequenze - Anselmo - Montagnana - Martignana - S.Quirico - Baccaiano (scala 1:5.000)
- 81) Indagini sismiche – Microzonazione sismica – Tav. 03A - Carta di dettaglio indagini (scala 1:5.000)
- 82) Indagini sismiche – Microzonazione sismica – Tav. 03B - Carta di dettaglio indagini (scala 1:5.000)
- 83) Studi idraulici – Torrente Virginio – R01 — Relazione idrologica e idraulica
- 84) Studi idraulici – Torrente Virginio – R02 — Relazione sui rilievi topografici
- 85) Studi idraulici – Torrente Virginio – A01 — Libretti di campagna dei rilievi
- 86) Studi idraulici – Torrente Virginio – A02 — Tabulati delle verifiche idrauliche – Stato Attuale
- 87) Studi idraulici – Torrente Virginio – A03 — Sezioni fluviali e livelli idrometrici – Stato Attuale
- 88) Studi idraulici – Torrente Virginio – A04 — Tabulati delle verifiche idrauliche – Stato di Progetto
- 89) Studi idraulici – Torrente Virginio – A05 — Sezioni fluviali e livelli idrometrici – Stato di Progetto
- 90) Studi idraulici – Torrente Virginio – T01 — Bacini idrografici, geolitoologia, topoieta e uso del suolo
- 91) Studi idraulici – Torrente Virginio – T02 — Planimetria di rilievo e punti battuti (1:2000)
- 92) Studi idraulici – Torrente Virginio – T03 — Planimetria del modello idraulico (1:10000)
- 93) Studi idraulici – Torrente Virginio – T04.1 — Profili longitudinali – Stato Attuale
- 94) Studi idraulici – Torrente Virginio – T04.2 — Profili longitudinali – Stato Attuale
- 95) Studi idraulici – Torrente Virginio – T05.1 — Battenti di esondazione e velocità di propagazione per il tempo di ritorno di 30 anni – Stato Attuale (1:10000)
- 96) Studi idraulici – Torrente Virginio – T05.2 — Battenti di esondazione e velocità di propagazione per il tempo di ritorno di 100 anni – Stato Attuale (1:10000)
- 97) Studi idraulici – Torrente Virginio – T05.3 — Battenti di esondazione e velocità di propagazione per il tempo di ritorno di 200 anni – Stato Attuale (1:10000)
- 98) Studi idraulici – Torrente Virginio – T05.4 — Battenti di esondazione e velocità di propagazione per il tempo di ritorno di 500 anni – Stato Attuale (1:10000)
- 99) Studi idraulici – Torrente Virginio – T06 — Aree inondabili – Stato Attuale (1:10000)
- 100) Studi idraulici – Torrente Virginio – T07 — Pericolosità idraulica ai sensi del 53/R – Stato Attuale
- 101) Studi idraulici – Torrente Virginio – T08 — Pericolosità idraulica ai sensi del PAI – Stato Attuale
- 102) Studi idraulici – Torrente Virginio – T09 — Interventi per la messa in sicurezza (1:2000)
- 103) Studi idraulici – Torrente Virginio – T10.1 — Profili longitudinali – Stato di Progetto (varie)
- 104) Studi idraulici – Torrente Virginio – T10.2 — Profili longitudinali – Stato di Progetto (varie)
- 105) Studi idraulici – Torrente Virginio – T11.1 — Battenti di esondazione e velocità di propagazione per il tempo di ritorno di 30 anni – Stato di Progetto (1:10000)
- 106) Studi idraulici – Torrente Virginio – T11.2 — Battenti di esondazione e velocità di propagazione per il tempo di ritorno di 100 anni – Stato di Progetto (1:10000)

- 107) Studi idraulici – Torrente Virginio – T11.3 — Battenti di esondazione e velocità di propagazione per il tempo di ritorno di 200 anni – Stato di Progetto (1:10000)
- 108) Studi idraulici – Torrente Virginio – T11.4 — Battenti di esondazione e velocità di propagazione per il tempo di ritorno di 500 anni – Stato di Progetto (1:10000)
- 109) Studi idraulici – Torrente Virginio – T12 — Aree inondabili – Stato di Progetto (1:10000)
- 110) Studi idraulici – Torrente Virginio – T13 — Pericolosità idraulica ai sensi del 53/R – Stato di Progetto
- 111) Studi idraulici – Torrente Virginio – T14 — Pericolosità idraulica ai sensi del PAI – Stato di Progetto
- 112) VAS – Rapporto ambientale
- 113) VAS – Sintesi non tecnica ai sensi del DLgs 152/2006 e LR 10/2010
- 114) Allegati – Masterplan – Fascicolo: sintesi progettuali orientative per gli interventi
- 115) Allegati – Relazione del Responsabile del procedimento
- 116) Allegati – Rapporto del Garante
- 117) Allegati – Programma di intervento per l’abbattimento delle barriere architettoniche
- 118) Allegati – Fascicolo osservazioni e controdeduzioni
- 119) Allegati – NTA adottate con le modifiche intervenute a seguito delle osservazioni accolte

art. 3 – Principi generali

1. Ai fini dell’attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico, ed alla luce dei contenuti statutari e strategici del Piano Strutturale, nella tavola denominata *“Inquadramento generale del territorio comunale”* su base C.T.R. in scala 1:20.000 e 1:10.000 è riportata la seguente ripartizione del territorio comunale:
 - 1.1. “territorio urbanizzato”, ovvero la porzione di territorio interna al perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
 - 1.2. “territorio rurale”, ovvero la porzione di territorio esterna alla perimetrazione del “territorio urbanizzato”, costituente ambito di applicazione delle vigenti norme regionali in materia di tutela e valorizzazione delle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola. Il territorio rurale comprende anche le “aree di influenza urbana”, ovvero le parti immediatamente adiacenti al “territorio urbanizzato” che, pur facendo parte del territorio rurale, presentano connotazioni diverse a cui corrispondono azioni di pianificazione distinte:
 - 1.2.1. sottozone denominate “aree con affinità urbana”, zone in genere prive di ordinamenti morfologici consolidati e talora caratterizzate da usi incongrui o da situazioni di degrado, e che costituiscono ambiti di rilevanza strategica per la ridefinizione degli assetti insediativi ed ambientali, nonché per il riequilibrio dei rapporti paesaggistici e funzionali tra insediamenti urbani e territorio rurale;
 - 1.2.2. sottozone denominate “aree periurbane”, zone prossime al territorio urbanizzato che conservano caratteri riconoscibili della tradizione rurale, che concorrono a determinare il valore paesaggistico di insediamenti storici o comunque di margini significativi di insediamenti preesistenti, che necessitano di essere preservate;
 - 1.2.3. sottozone denominate “insediamenti isolati di analogia urbana”, si tratta di nuclei sparsi all’interno del territorio rurale, privi di valore storico insediativo, che presentano affinità urbana e derivano da trasformazioni significative di insediamenti preesistenti che non presentano alcuna relazione con il contesto e si caratterizzano come “lottizzazioni urbane” in aperta campagna, per le quali non sono pertanto ipotizzabili interventi di pianificazione correttiva, né conservativa.

2. La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, costituisce il contenuto della Parte II delle presenti norme ed è articolata nel modo seguente:
 - 2.1. “Territorio rurale”, disciplinato dal Titolo IV delle presenti norme, con riferimento alle relative tavole grafiche su C.T.R. in scala 1:10.000 (elaborati n. 33-36);
 - 2.2. “Aree di influenza urbana” che, facendo parte del territorio rurale, sono anch’esse disciplinate nel Titolo IV. Tuttavia, per quanto concerne le sottozone di cui ai precedenti commi 1.2.1 e 1.2.2, essendo le stesse adiacenti i margini urbani e tenuto conto altresì della loro connotazione, oltre ad essere individuate su C.T.R. in scala 1:10.000, risultano rappresentate anche nell’inquadramento di dettaglio del territorio urbanizzato su C.T.R. in scala 1:2.000 (elaborati n. 21-29). Tali aree, sono inoltre riprodotte anche su ortofoto in scala 1:5.000 (elaborati n. 19-20);
 - 2.3. “Territorio urbanizzato”, disciplinato dal Titolo V delle presenti norme con riferimento nelle relative tavole grafiche su C.T.R. in scala 1:2.000
3. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, costituisce il contenuto della Parte III delle presenti norme e trova riferimento nelle tavole grafiche su C.T.R. in scala 1:2.000 relative al territorio urbanizzato. Tale disciplina comprende anche gli interventi in aggiunta agli insediamenti esistenti all’esterno del perimetro dei centri abitati, che rientrano esclusivamente nelle sottozone “aree con affinità urbana” delle aree di influenza urbana, di cui al precedente comma 1.2.1.
4. Le previsioni nel “territorio urbanizzato”, sono state verificate rispetto al dimensionamento fissato col piano strutturale per ogni UTOE. Per quanto concerne invece il “territorio rurale”, la verifica riguarderà solo le aree ad uso specialistico che incidono sul dimensionamento. E questo perché non sono prevedibili le altre eventuali trasformazioni degli edifici esistenti privati. E’ in ogni caso riportato, in specifica tabella, il residuo del dimensionamento per ogni singola UTOE per tutto il territorio rurale. Per questi motivi, ogni nuova previsione nel territorio rurale, dovrà essere verificata e monitorata puntualmente al momento della formazione dei singoli titoli abilitativi, qualora incidano sul dimensionamento. Tali verifiche sono riassunte nell’elaborato n. 38.

TITOLO I – ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

CAPO I – PROCEDIMENTI URBANISTICO EDILIZI

art. 4 – Interventi diretti

1. Sono gli interventi soggetti a Permesso di Costruire ovvero a S.C.I.A., che si possono attuare in base alle presenti NTA, senza la sottoscrizione di convenzione o atto unilaterale d'obbligo.
2. La convenzione o atto unilaterale d'obbligo di cui al comma 1, è prescritta in conseguenza all'approvazione di piani attuativi comunque denominati o progetti unitari o, in zona agricola, da programmi aziendali.
3. In relazione alla disciplina del presente regolamento urbanistico, gli interventi diretti si potranno attuare a seguito della formazione del titolo abilitativo prescritto dalla normativa vigente, in funzione del grado di intervento previsto.

art. 5 – Interventi soggetti a progetto unitario convenzionato

1. Nelle aree già dotate di adeguate opere di urbanizzazione primaria, le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, necessitano comunque di un adeguato coordinamento della progettazione e della sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento, sono assoggettate a progetto unitario convenzionato.
2. Il progetto unitario convenzionato, si applica nelle aree specificatamente individuate dalle presenti NTA, ma può trovare applicazione anche per tutti quegli interventi diretti in cui si potrebbero verificare le condizioni indicate al comma 1.
3. Il progetto unitario convenzionato è corredato da:
 - a. la relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna delle scelte progettuali;
 - b. l'individuazione progettuale di massima delle eventuali opere d'urbanizzazione integrative correlate all'intervento;
 - c. l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, comprensivo dell'indicazione delle masse, delle altezze e dei prospetti delle costruzioni esistenti e di progetto;
 - d. la localizzazione degli eventuali spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
 - e. la normativa tecnica di attuazione, ove necessaria;
 - f. ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.
4. Il progetto unitario convenzionato ed il relativo schema di convenzione sono approvati dalla Giunta Comunale mediante un unico atto.
5. Il progetto unitario convenzionato non costituisce mai titolo abilitativo, ma è propedeutico alla formazione dello stesso, che sarà quello previsto dalla normativa vigente in relazione al tipo di intervento.

6. Nel territorio urbanizzato, sono soggetti a progetto unitario convenzionato, gli interventi previsti nelle zone B4 o B5, laddove espressamente indicato dalla scheda relativa all'intervento.
7. Nel territorio rurale sono soggetti a progetto unitario convenzionato, le previsioni contenute nelle aree ad uso specialistico, laddove espressamente indicato dalla scheda relativa allo specifico intervento.
8. Fermo restando quanto indicato ai precedenti commi 6 e 7, sia nel territorio urbanizzato, sia nel territorio rurale, possono essere altresì assoggettati a PUC, tutti quegli interventi che presentano i presupposti di cui al comma 1 e 2.

art. 6 – Interventi soggetti a piano attuativo

1. Sono gli interventi che per la loro attuazione necessitano dell'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo. Tali strumenti urbanistici sono:
 - a. piani attuativi di iniziativa pubblica (PA)
 - b. piani attuativi convenzionati di iniziativa privata (PAC)
 - c. piani di recupero convenzionati di iniziativa pubblica o privata (PdR)
 - d. Programmi aziendali (PAPMAA) con valore di piano attuativo
2. Per i contenuti dei piani attuativi comunque denominati e per i relativi procedimenti di approvazione, si rimanda espressamente alla normativa urbanistico edilizia vigente.
3. Nel territorio urbanizzato e nelle aree di influenza urbana, sono soggetti a piano attuativo comunque denominato, gli interventi disciplinati nella Parte III delle presenti NTA.
4. Nel territorio rurale sono soggetti a piano di recupero, le previsioni contenute nelle aree ad uso specialistico, laddove espressamente indicato dalla scheda concernente lo specifico intervento.
5. Sono altresì soggetti a PdR, gli interventi che per il recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, prevedano la necessità di operare con grado di intervento corrispondente alla ristrutturazione urbanistica, in base a quanto disciplinato nel Capo II, Titolo IV, Parte II delle presenti NTA. In tali casi, l'ambito di intervento, dovrà essere individuato dal PdR stesso.
6. Nelle zone a prevalente funzione agricola i programmi aziendali con valore di piano attuativo sono individuati in base ai criteri indicati al comma 2 dell'art. 26, Capo VI, Titolo IV, Parte II delle presenti NTA.

art. 7 – Interventi soggetti a perequazione urbanistica

1. Gli interventi soggetti a perequazione riguardano solo alcune previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, subordinate a piano attuativo, in cui, tale istituto, è espressamente previsto dalla "scheda progetto" relativa all'intervento stesso.
2. In tali zone, il piano attuativo dovrà individuare i lotti edificabili (aree di atterraggio), in cui le previsioni soggette a perequazione, potranno attuarsi solo a seguito di demolizione e ripristino ambientale di consistenze urbanistiche legittime, che abbiano le caratteristiche indicate al successivo comma 4, lettera b) (SUL di partenza).

3. Il presente RUC prevede sostanzialmente tre forme di perequazione:
 - a. Tipo A – “area di atterraggio” individuata e “SUL di partenza” non espressamente localizzata o individuata, anche con contestuale cambio di destinazione d’uso;
 - b. Tipo B – “area di atterraggio” e “SUL di partenza” individuate, anche con contestuale cambio di destinazione d’uso;
 - c. Tipo C – spostamento di SUL a destinazione produttiva in comparti edificatori distinti, senza cambio di destinazione d’uso;
4. Per la perequazione di Tipo A si definisce :
 - a. “area di atterraggio” → il lotto edificabile per la costruzione della quota di recupero perequativo, che dovrà essere espressamente individuato nel piano attuativo;
 - b. “SUL di partenza” → la consistenza proveniente dalla demolizione di edifici legittimi ubicati nel territorio rurale, classificati di “non valore” (NV) e definiti “incongrui” ai sensi del successivo art. 42, oppure compresi in zone individuate con sigla ASRA e ASRU. E’ altresì consentito il recupero perequativo con delocalizzazione, per gli edifici legittimi ricompresi nel territorio urbanizzato laddove espressamente previsto dalla scheda progetto dell’intervento (CRU, F4-Pt, ecc ...);
 - c. al fine di incentivare la delocalizzazione e, al contempo, consentire la compensazione delle inevitabili divergenze che si potrebbero verificare fra la consistenza in demolizione e la SUL ammessa nel lotto edificabile, per ogni operazione perequativa, si riconosce un premio edificatorio massimo pari al 20% in più rispetto alla consistenza originaria (es.: per costruire 120 mq saranno sufficienti 100 mq di demolizione). Tale premio non potrà mai costituire credito edilizio, se non accompagnato da una quota residua pari ad almeno il 20% della consistenza originale demolita.
5. Per la perequazione di Tipo B, applicabile solo in zona CRU/P, si definisce :
 - a. “area di atterraggio”, il lotto allo scopo individuato dal piano attuativo;
 - b. “SUL di partenza” la consistenza proveniente dalla demolizione di edifici legittimi ubicati nell’area compresa nel medesimo intervento, allo scopo espressamente individuata.
 - c. le consistenze sono quelle indicate nella scheda di fattibilità, senza premialità edificatorie.
6. Per la perequazione di Tipo C si definisce :
 - a. “area di atterraggio”, il lotto allo scopo individuato dal piano attuativo per le zone PS/RD;
 - b. “SUL di partenza” la consistenza proveniente dalla demolizione di edifici produttivi legittimi, ubicati in zona CRU, laddove risulta espressamente disciplinata la fattispecie.
 - c. in tale contesto, si applicano i coefficienti premiali di cui al comma 4, lettera c).
7. Con il piano attuativo, il recupero perequativo si potrà attuare in base ad una delle seguenti modalità operative:
 - a. per la quota di edificazione soggetta a perequazione, si dovranno individuare uno o più lotti come “aree di atterraggio” e la “SUL di partenza”, la convenzione urbanistica disciplinerà le modalità di formazione dei titoli abilitativi necessari per le demolizioni, fissando adeguate garanzie in relazione al ripristino ambientale del sito interessato dalle demolizioni;
 - b. il piano attuativo, in base della quota di edificazione soggetta a perequazione prevista, individuerà solo le “aree di atterraggio”; l’indicazione della “SUL di partenza” e la relativa verifica di rispondenza dei requisiti da parte dell’ufficio tecnico comunale, potrà avvenire nell’ambito del procedimento di formazione del titolo edilizio. In questo caso, il rilascio del permesso di costruire sarà vincolato dall’avvenuta esecuzione della demolizione della “SUL di partenza” e completo ripristino ambientale dell’area. Per la demolizione ed il ripristino dell’area sarà necessario acquisire apposito titolo abilitativo, a seguito di specifica

comunicazione di assenso, disposta dal Responsabile del provvedimento, nell'ambito di formazione del permesso di costruire;

8. Con riferimento ai dispositivi di cui al comma 7, lettera b), non è consentito procedere con la demolizione degli edifici soggetti a recupero perequativo o a tal fine potenzialmente assoggettabili, ancorché in possesso di idoneo titolo abilitativo, senza aver prima ricevuto la comunicazione di assenso da parte del Comune. In ogni caso e per nessun motivo, in tale contesto, si potranno costituire crediti edilizi senza aver individuato l'area di atterraggio SUL. Si potranno diversamente formare crediti edilizi, solo relativamente alle eventuali eccedenze o in relazioni a prescrizioni speciali, contenute nella scheda progetto.
9. Nelle aree soggette alla disciplina della perequazione urbanistica sopra indicata, sono ripartiti secondo criterio proporzionale tra i soggetti attuatori, anche gli oneri economici e gli obblighi convenzionali comunque connessi alla realizzazione dell'intervento.

CAPO II – VALUTAZIONE E MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI DELLE TRASFORMAZIONI

art. 8 – Valutazione ambientale degli effetti delle trasformazioni

1. Il presente regolamento urbanistico è soggetto nel suo complesso a valutazione ambientale strategica ai sensi della normativa vigente in materia. In particolare, oltre alla valutazione delle scelte generali del piano operativo, sono soggette a specifica valutazione di approfondimento:
 - a. Gli interventi di nuova edificazione, soggetti a piano attuativo convenzionato (PAC), previsti nelle aree di trasformazione degli assetti insediativi e contraddistinti dalle sigle PS/RC, PS/RD, C/RP;
 - b. Gli interventi di rigenerazione urbana soggetti a piano di recupero convenzionato (PdR), previsti nelle aree di trasformazione degli assetti insediativi e contraddistinti dalle sigle CRU e CRU/P;
 - c. Le infrastrutture e le opere pubbliche di cui al Titolo VIII delle presenti NTA;
 - d. le zone di saturazione urbana o di sostituzione edilizia, previste rispettivamente in zona B4/PUC e B5/PUC, soggette a progetto unitario convenzionato.
2. Sono altresì assoggettate a VAS, le previsioni nel territorio rurale:
 - a. nelle aree ad uso specialistico in cui sono consentite trasformazioni;
 - b. nelle aree soggette a riqualificazione ambientale (ASRA e ASRU).
3. La valutazione riguarda inoltre anche l'impianto delle presenti NTA, in ordine alle previsioni di trasformazione urbanistico edilizia, ammesse sul patrimonio edilizio esistente, sia nel territorio urbanizzato, sia nel territorio rurale. Tale valutazione esamina anche le previsioni di trasformazione per la conduzione dei fondi agricoli, nelle aree di valore paesaggistico e nelle aree a prevalente funzione agricola.
4. Per ogni approfondimento si rimanda al “Rapporto Ambientale” ed al “documento di sintesi non tecnica”, elaborati n.112 e n.113, che costituiscono parte integrante del presente RUC.

art. 9 – Monitoraggio degli effetti

1. Gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio previsti dal Regolamento Urbanistico sono soggetti al monitoraggio degli effetti territoriali, paesaggistici, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana. Scopo dell'attività di monitoraggio è la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, al fine di individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e di adottare le opportune misure correttive.
2. Il sistema di indicatori da utilizzarsi per il monitoraggio degli effetti connessi con l'attuazione degli interventi di trasformazione di cui al comma 1, è definito nell'elaborato di sintesi delle analisi e delle valutazioni relative agli effetti territoriali, paesaggistici, sociali, economici e sulla salute umana, nonché, per quanto riguarda gli aspetti ambientali, nell'elaborato denominato "Rapporto Ambientale". Tale sistema di indicatori è messo a punto sulla base delle principali criticità riscontrate, dei più significativi impatti potenzialmente generati dagli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico, nonché sulla base delle effettive e concrete possibilità di reperimento e aggiornamento dei dati. Esso può essere oggetto di modifiche e/o integrazioni sulla base di esigenze eventualmente sopravvenute in sede di effettuazione delle attività di monitoraggio.

TITOLO II – DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

art. 10 – Principi generali, finalità e contenuti

1. Con riferimento alla normativa regionale in materia di governo del territorio, la presente disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni:
 - a. Controlla i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, delle aree di pertinenza degli edifici esistenti, e nei terreni non edificati;
 - b. Regola altresì, la suddivisione del territorio secondo le unità territoriali organiche elementari, o parti di esse relative ai nuclei edificati esistenti. Tali nuclei sono identificati come sottoinsiemi di ogni singola UTOE e come capisaldi di ciascun sistema territoriale di riferimento;
 - c. Garantisce inoltre il controllo della distribuzione delle funzioni d'interesse collettivo e di servizio ai residenti e persegue una organizzazione degli spazi e delle funzioni che favorisca una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale, salvaguardando il diritto dei cittadini all'autodeterminazione delle scelte di vita e di lavoro;
 - d. Individua i casi in cui il mutamento della destinazione d'uso degli immobili, in assenza di opere edilizie, è sottoposto alla formazione di idoneo titolo abilitativo.
2. La distribuzione e localizzazione delle funzioni nel territorio urbanizzato ed in quello di futura urbanizzazione, sono specificate nei Titoli V, VI e VII delle presenti NTA e nella relativa cartografia in scala 1: 2.000.
3. Per quanto concerne il territorio rurale e gli insediamenti ivi esistenti, tale distribuzione e localizzazione è specificata nel Titolo IV delle presenti NTA e nella relativa cartografia in scala 1: 10.000.
4. Con riferimento alle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, si individuano le seguenti categorie di destinazioni d'uso:
 - a) residenziale
 - b) industriale e artigianale
 - c) commerciale al dettaglio
 - d) turistico-ricettiva
 - e) direzionale
 - f) di servizio
 - g) commerciale all'ingrosso e depositi
 - h) agricola e funzioni connesse
 - i) attività ed attrezzature pubbliche o di pubblico interesse
5. Le quantità ammissibili per singole UTOE, sono quelle che discendono dal dimensionamento del piano strutturale.

art. 11 – Mutamenti della destinazione d'uso degli edifici

1. Si ha mutamento della destinazione d'uso quando si verifica il passaggio dall'una all'altra delle categorie individuate all'art. 10 comma 4 delle presenti NTA.

2. Fermo restando quanto previsto al comma 1, si ha mutamento di destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare la superficie utile dell'unità stessa in misura superiore a quella indicata dalla normativa vigente, anche con più interventi successivi.
3. Si presume destinazione d'uso attuale quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla data d'adozione del presente RUC e quindi della presente disciplina.
4. Ai sensi della presente disciplina, sono soggetti a titolo abilitativo¹ i seguenti mutamenti della destinazione d'uso, ancorché attuati in assenza di opere edilizie:
 - a. a fini abitativi relativamente ad unità immobiliari, locali o spazi collocati in tutto o in parte al piano terreno, seminterrato o interrato, ovvero al piano sottotetto, quale che sia la destinazione d'uso in essere;
 - b. all'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico;
 - c. finalizzati all'insediamento di attività artigianali di servizio alla residenza ovvero di attrezzature private aperte al pubblico;
 - d. quando, indipendentemente dalle funzioni previste, si tratta immobili meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico, classificati dalle presenti NTA come NIS o RVT;
 - e. quando, indipendentemente dalle funzioni previste, si tratta di edifici ricadenti in zona B5, in ambito ASRU o ASRA, per i quali non sia espressamente inibito il mutamento della destinazione d'uso;
 - f. utilizzo di terreni inediti, provvisti o meno di recinzione, per deposito di merci e materiali o utilizzazioni non agricole.
5. Ai sensi della presente disciplina, sono soggetti a semplice comunicazione i mutamenti della destinazione d'uso, non compresi nel precedente comma 4, attuati in assenza di opere edilizie.
6. I titoli abilitativi riferiti ai mutamenti della destinazione d'uso senza opere di cui al precedente comma 4, ovvero le comunicazioni di cui al precedente comma 5, sono subordinate alla preventiva acquisizione di un atto di assenso dell'autorità comunale competente, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia urbanistico-edilizia.
7. In caso di incremento dei carichi urbanistici², i titoli abilitativi di cui al precedente comma 4, ovvero le comunicazioni di cui al precedente comma 5, comportano la corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione nella misura stabilita dalle vigenti disposizioni comunali. Tale contributo è dovuto anche nel caso in cui, sulla medesima unità immobiliare, siano state eseguite opere edilizie nei 2 anni precedenti, o siano eseguite nei 5 anni successivi, dalla data di presentazione del titolo abilitativo di cui al comma 4, ovvero della comunicazione di cui al comma 5.
8. Per quanto concerne il mutamento della destinazione d'uso nel territorio urbanizzato, costituiscono parte integrante della presente disciplina, le indicazioni date per le singole zone omogenee al Titolo V delle presenti NTA.

¹ Il titolo abilitativo è quello previsto dalla normativa vigente (alla data di adozione del presente RUC è la SCIA).

² Si definisce carico urbanistico di un insediamento, il complesso delle esigenze urbanistiche che questo provoca in relazione alle dotazioni territoriali e/o in ordine alla dotazione di parcheggi. Causano un incremento di carico urbanistico: un mutamento delle superfici utili degli edifici; un aumento delle unità immobiliari; un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili tale per cui, per il nuovo uso, siano necessarie dotazioni territoriali e/o di parcheggi, superiori a quello preesistente.

9. Per quanto concerne il mutamento della destinazione d'uso nel territorio rurale, costituisce parte integrante della presente disciplina quanto stabilito all'art. 35 delle presenti NTA, nel combinato disposto con gli artt. 37-42 in funzione della classificazione attribuita al singolo immobile.
10. Al fine di agevolare il riequilibrio funzionale, per le attività di casa vacanze o similari, esercitate nei locali con destinazione d'uso "residenziale", previo atto di assenso preventivo, è consentito cambiare la destinazione d'uso in "turistico ricettivo" senza opere, tramite comunicazione di cui al comma 5 e senza il pagamento del contributo per l'incidenza degli oneri di urbanizzazione, giacché la fattispecie non determina un incremento di carico urbanistico. Con il cambio di destinazione d'uso, la struttura turistica, qualora possibile, potrà eseguire l'ampliamento a tantum in base a quanto stabilito all'art. 53, per l'area specialistica AS-T n. 5. Fermo restando gli obblighi ventennali relativi alle parti eventualmente realizzate in ampliamento, il ritorno alla destinazione residenziale, ancorché effettuato senza opere edilizie, comporterà la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza sugli oneri urbanizzazione, nella misura stabilita dall'A.C..

art. 12 – Categorie delle destinazioni d'uso

1. Residenziale. La destinazione d'uso residenziale comprende edifici ed i relativi ambiti pertinenziali usati prevalentemente³ a scopo abitativo, di qualsiasi genere e natura. Sono comprese le abitazioni utilizzate in modo promiscuo (abitazione/studio professionale o abitazione/affittacamere, C.A.V., B&B e similari), ma comunque la prevalente superficie dell'unità deve essere adibita ad uso abitativo.
2. Industriale e artigianale. E' la destinazione d'uso produttiva, comprende gli edifici dove sono svolte le attività industriali e artigianali, commerciali e direzionali a supporto delle attività produttive, e quelle connesse alla logistica e al deposito. Nelle aree a destinazione d'uso produttiva trovano collocazione i laboratori di riparazione e similari, officine e carrozzerie ed in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi, oppure alla trasformazione di beni materiali, e le attività che per la loro natura risultano non compatibili con le attività residenziali. La destinazione d'uso produttiva comprende gli edifici dove sono svolte attività industriali o artigianali, che includono nella stessa unità spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti dall'azienda, purché la superficie degli spazi dedicati alla produzione siano prevalenti⁴ rispetto a quelli per la commercializzazione. La superficie destinata alla commercializzazione è commisurata alla superficie di vendita comprensiva dell'area occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e le aree per l'esposizione della merce, se accessibili alla clientela. La destinazione produttiva, comprende anche i laboratori teatrali, musicali o di spettacolo in genere e con relativi uffici, a condizione che tali spazi siano impiegati esclusivamente per attività di prove o per il deposito dei materiali e costumi, per l'allestimento delle scene, ecc..., senza possibilità di accesso al pubblico e con espressa esclusione delle attività di pubblico spettacolo.
3. Commerciale al dettaglio. Per commercio al dettaglio si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale; per somministrazione di alimenti e bevande si intende la vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una

³ Per uso prevalente qui si intende il concetto espresso dalla normativa vigente

⁴ Per prevalente si assume la definizione data dalla normativa vigente.

superficie aperta al pubblico, intesa come adiacente o pertinente al locale, appositamente attrezzati e gestiti per la funzionalità dell'esercizio.

4. Turistico – ricettiva. Le aree per l'ospitalità turistica professionale sono: Alberghi, Residenze Turistico Alberghiere, Dipendenze, Campeggi, Villaggi Turistici, Aree di Sosta, Parchi di Vacanza, così come definiti dalla LR 42/2000. In tali aree sono consentite le attività e le strutture per il tempo libero (sportive, ricreative, per lo spettacolo e simili) purché connesse alle singole strutture ricettive, sono ammesse altresì le palestre, i centri fitness e benessere, le piscine, e i locali destinati ad attività ludica, qualora questi siano a completamento dell'ospitalità, e non consentono l'ingresso a persone non ospitate nelle relative strutture. In tale categoria sono comprese anche le altre strutture ricettive non propriamente alberghiere: quali Residence, Case per Ferie, Ostelli per la Gioventù, Rifugi in genere, ecc.... Si precisa altresì che, le strutture ricettive extra alberghiere con caratteristiche della civile abitazione come le Case e Appartamenti per Vacanze simili, ancorché consentite, non sono comprese nella destinazione d'uso turistico ricettiva.
5. Direzionale. La destinazione d'uso direzionale comprende edifici in parte o con superfici prevalenti adibite ad attività terziarie, come uffici pubblici e privati, studi professionali, centri di ricerca, purché vengano svolte attività non riconducibili alla produzione o al commercio.
6. Servizio. Per artigianato di servizio si intendono tutte quelle attività, normalmente inserite nel tessuto urbano, dedite alla produzione di servizi alla persona, alla residenza e alle attività (lavanderie, parrucchieri, istituti estetici, officine per la riparazione di autoveicoli e biciclette, riparazione elettrodomestici e mobili, calzolai, sarti, studi fotografici e simili). Per artigianato di servizio si intendono anche attività dedite alla produzione di merci d'immediata commercializzazione (panifici, pasticcerie, piccole tipografie, corniciai e simili). Tutte le attività, qualificabili come artigianato di servizio possono essere svolte nei locali aventi destinazione d'uso commerciale.
7. Commerciale all'ingrosso. L'equilibrata distribuzione e localizzazione della destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi sul territorio comunale è garantita dalla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e dalla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, contenute nel Regolamento Urbanistico. Non rendendosi necessaria l'individuazione di unità minime di intervento ai sensi delle vigenti norme regionali, la destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi è pertanto direttamente disciplinata dalle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico medesimo e dai relativi allegati, fermo restando il rispetto delle articolazioni e specificazioni di cui al presente articolo. Per commercio all'ingrosso si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.
8. Agricola e funzioni connesse. La destinazione d'uso agricola comprende le attività relative alla coltivazione dei fondi, alla selvicoltura, all'allevamento di animali e alle attività connesse. Tali attività sono svolte all'aperto e/o al coperto in funzione delle specifiche esigenze. Le funzioni agricole comprendono la residenza rurale, utilizzata anche per l'agriturismo, la trasformazione e la promozione dei prodotti agricoli aziendali. Nelle aree a destinazione agricola è possibile esercitare l'allevamento intensivo del bestiame, l'allevamento zootecnico minore, la trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento, la cinotecnica, e l'allevamento di fauna selvatica.

9. Attività ed attrezzature pubbliche o di pubblico interesse. Tale categoria comprende tutte quelle attività che rivestono interesse pubblico. Quando si tratta di aree di proprietà privata che non sono comprese nel piano degli espropri, la gestione delle attività di interesse pubblico competono ai privati in forma singola o nella forma di associazioni, e non costituiscono standard urbanistici. Costituiscono invece standard urbanistici ai sensi del DM 1444/68, le aree con destinazione d'uso servizi, attrezzature ed impianti di interesse generale che sono di proprietà pubblica purché costituiscano luoghi aperti e fruibili da tutti, senza preclusione sociale, economica, ideologica o similari, e siano gestiti dall'Amministrazione comunale. Sono altresì considerati standard urbanistici gli spazi con destinazione d'uso servizi, attrezzature ed impianti di interesse generale che sono di proprietà privata che sono compresi nel piano degli espropri per pubblica utilità per perseguire l'interesse pubblico. Pertanto, i circoli/club ricreativi e culturali, i servizi di assistenza sociale e sanitaria private e le residenze private per anziani, le strutture private per l'educazione e l'istruzione, le sedi di associazioni sportive, le piscine e le palestre private, costituiscono spazi dove si svolgono servizi, e costituiscono attrezzature ed impianti di interesse generale, ma non sono ritenuti standard urbanistici. La destinazione d'uso Servizi, attrezzature ed impianti di interesse generale comprende attrezzature di servizio tecnico riferite alla viabilità e trasporti come gli impianti per l'erogazione dei carburanti, le stazioni di autobus, taxi noleggio veicoli, nonché le stazioni d'erogazione del gas e similari, impianti per il trattamento dei rifiuti, depuratori, servizi di soccorso pubblico.

art. 13 – Funzioni ammesse

Territorio urbanizzato

1. Le funzioni ammesse nel territorio urbanizzato, sono stabilite, in base alle zone omogenee, nei rispettivi articoli, come di seguito indicato:
 - Zona A1 Capoluogo (art. 74)
 - Zona A1 Lucardo (art. 75)
 - Zona A1 Lucignano (art. 76)
 - Zona A2 (art. 77)
 - Zona A3 Castello di Sonnino (art.79)
 - Zona A3 Poppiano e Montegufoni (art. 80)
 - Zona B1 (art. 82)
 - Zona B2 - B2/D (art. 83)
 - Zona B3 - B3/D (art. 84)
 - Zona D1 (art. 90)
 - Zona D2 (art. 91)
 - Zona D3 (art. 92)
 - Zona D/TR (art. 93)
 - Zona D/ST (art. 94)
 - Zona D/CR (art. 95)
 - Zona F1 (art. 98)
 - Zona F2 (art. 99)
 - Zona F3 (art. 100)
2. Nelle aree di completamento urbano, Zone B4 e B5, le funzioni ammesse sono indicate puntualmente nelle schede intervento di cui agli artt. 85-86. Per le sole zone B5, sugli edifici esistenti e in attesa dell'intervento di sostituzione edilizia previsto, è consentito lo svolgimento delle funzioni in essere, senza possibilità di effettuare alcun cambio di destinazione d'uso.

3. Nelle aree di trasformazione degli assetti insediativi, la distribuzione e localizzazione delle destinazioni d'uso, è garantita ed equilibrata dalla relativa disciplina di cui ai Titoli VI , VII e VIII. Nelle zone di rigenerazione urbana di cui al Titolo VII, soggette a ristrutturazione urbanistica ed individuate con sigla CRU, in attesa del piano di recupero convenzionato, è consentita lo svolgimento delle funzioni in essere, senza possibilità di effettuare alcun cambio di destinazione d'uso.

Territorio rurale

4. Le funzioni ammesse nel territorio rurale per il recupero del patrimonio esistente, sono indicate all'art. 35, comma 3, delle presenti NTA, fatta esclusione per le aree ad uso specialistico (AS-T, AS-F, AS-S e AS-D) nelle quali le destinazioni d'uso consentite, sono indicate puntualmente nelle relative schede intervento, di cui agli artt. 55-58.
5. Con riferimento al dimensionamento nel territorio rurale⁵, per il mutamento della destinazione d'uso, si rimanda a quanto stabilito al comma 4 dell'art. 35 delle presenti NTA.
6. Nelle zone soggette a riqualificazione ambientale individuate con sigla ASRU o ASRA, in attesa dell'intervento, è consentito lo svolgimento delle funzioni in essere, senza possibilità di effettuare alcun cambio di destinazione d'uso.

⁵ Con l'entrata in vigore della LR 65/2014 non è più necessario il dimensionamento nel territorio rurale, in base al disposto combinato degli art. 83, comma 7 e art. 92, comma 4 lettera c). Per questo motivo, tale dimensionamento servirà esclusivamente per tenere conto degli edifici che avranno mutato la destinazione d'uso agricola nei cinque anni precedenti al prossimo Piano Operativo, il cui quadro previsionale, sarà corredato dal computo delle superfici utili lorde complessivamente deruralizzate nel quinquennio trascorso.

TITOLO III – INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO

art. 14 – Disposizioni generali

1. La disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio di cui al presente Titolo recepisce le vigenti norme statali e regionali in materia e le disposizioni e prescrizioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e atti di governo del territorio dei diversi soggetti e autorità istituzionalmente competenti in materia geologica, idraulica e sismica, coordinandole con la normativa urbanistico-edilizia e con le previsioni di cui al presente Regolamento Urbanistico. Si precisa che tutti i riferimenti normativi riportati nel presente Titolo sono da intendersi a carattere dinamico. In altre parole, laddove la prescrizione o l'indicazione data, riporta esplicitamente l'applicazione di una legge, ogni modifica che potrà intervenire sulla normativa qui richiamata, si intende recepita dalla presente disciplina. L'adeguamento normativo dinamico, s'intende tacito, in relazione al tenore della variazione legislativa e nel rispetto della gerarchia delle norme.
Essa si basa sui contenuti e sulle indicazioni dei seguenti elaborati:

Elaborati di Piano Strutturale

Indagini geologico-tecniche di supporto al Piano Strutturale (Geo Eco Progetti, aprile 2009 – dicembre 2010):

- Relazione tecnica
- Elaborato I - Carta dei vincoli sovracomunali (Autorità di Bacino del Fiume Arno)- Norma 2 e 3 del DPCM 226/99 (foglio unico)
- Elaborato L - Carta dei vincoli sovracomunali (Autorità di Bacino del Fiume Arno)- Norma 6 del DPCM 226/99 (foglio unico)
- Elaborato M - Carta dei vincoli sovracomunali (Autorità di Bacino del Fiume Arno) derivanti dal P.A.I. di cui al DPCM del 6.5.2005 (fogli nord e sud) ove non modificata da successivi Decreti a seguito di studi idraulici sui Torrenti Orme e Virginio
- Elaborato N - Carta della vulnerabilità degli acquiferi (fogli nord e sud)
- Elaborato P - Carta della Pericolosità Idraulica (fogli nord e sud in scala 1:10.000) ad esclusione dei Torrenti Virginio e Orme la cui pericolosità è dettagliata in altri elaborati a seguito di modellazione idraulica

Studio per la valutazione della pericolosità idraulica sul Torrente Orme in località Martignana a supporto del P. S. del Comune di Montespertoli – (Ing. D. Settesoldi - Physis, settembre 2008):

- Tavola 4 - Carta delle aree allagabili per prefissati tempi di ritorno
- Tavola 5 - Carta della pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. n. 26/R
- Tavola 6 - Carta della pericolosità idraulica ai sensi del PAI

Elaborati di Regolamento Urbanistico

Elab.39 - G.0 Relazione tecnica

Elab.40 - G.01 Carta geomorfologica - nord

Elab.41 - G.01 Carta geomorfologica - sud

Elab.42 - G.02 Carta dei vincoli sovracomunali (PTCP della Provincia di Firenze)nord

Elab.43 - G.02 Carta dei vincoli sovracomunali (PTCP della Provincia di Firenze)sud

Elab.44 - G.03 Pericolosità geologica – nord

Elab.45 - G.03 Pericolosità geologica – sud

Elab.46 - G.04 Carta delle indagini – capoluogo, Baccaiano, San Quirico

- Elab.47** - G.05 Carta delle indagini – Anselmo, Martignana, Montegufoni, Montagnana, Ortimino, Lucignano, Fornacette
- Elab.48** - G.06 Carta delle frequenze – capoluogo, Baccaiano, San Quirico
- Elab.49** - G.07 Carta delle frequenze – Anselmo, Martignana, Montegufoni, Montagnana, Ortimino, Lucignano, Fornacette
- Elab.50** - G.08 Carta geologico-tecnica – capoluogo, Baccaiano, San Quirico
- Elab.51** - G.09 Carta geologico-tecnica – Anselmo, Martignana, Montegufoni, Montagnana, Ortimino, Lucignano, Fornacette
- Elab.52** - G.10 Sezioni
- Elab.53** - G.11 Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – capoluogo, Baccaiano, San Quirico
- Elab.54** - G.12 Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – Anselmo, Martignana, Montegufoni, Montagnana, Ortimino, Lucignano, Fornacette
- Elab.55** - G.13 Carta della pericolosità sismica – capoluogo, Baccaiano, San Quirico
- Elab.56** - G.14 Carta della pericolosità sismica – Anselmo, Martignana, Montegufoni, Montagnana, Ortimino, Lucignano, Fornacette
- Elab.57** - G.15 Carta della pericolosità geologica – capoluogo, Baccaiano, San Quirico
- Elab.58** - G.16 Carta della pericolosità geologica – Anselmo, Martignana, Montegufoni, Montagnana, Ortimino, Lucignano, Fornacette
- Elab.59** - G.A Allegato G.A – Dati di base – Sondaggi geognostici e pozzi
- Elab.60** - G.B Allegato G.B – Dati di base – Analisi geotecniche di laboratorio
- Elab.61** - G.C Allegato G.C – Dati di base – Prove penetrometriche
- Elab.62** - G.D Allegato G.D – Dati di base – Prove penetrometriche
- Elab.63** - F.0 Fattibilità e schede di fattibilità
- Elab.64** - F.22 Tavola della fattibilità Martignana (Utoe 1)
- Elab.65** - F.23 Tavola della fattibilità Capoluogo nord (Utoe 3)
- Elab.66** - F.24 Tavola della fattibilità Capoluogo sud (Utoe 3)
- Elab.67** - F.25 Tavola della fattibilità Ortimino (Utoe 3)
- Elab.68** - F.26 Tavola della fattibilità Lucignano - Fornacette (Utoe 5)
- Elab.69** - F.27 Tavola della fattibilità San Quirico (Utoe 5)
- Elab.70** - F.28 Tavola della fattibilità Baccaiano (Utoe 6)
- Elab.71** - F.30 Tavola della fattibilità Anselmo (Utoe 7)
- Elab.72** - F.34 Tavola della fattibilità _Territorio rurale (scala 1:10000): Quadrante 1
- Elab.73** - F.35 Tavola della fattibilità _Territorio rurale (scala 1:10000): Quadrante 2
- Elab.74** - F.36 Tavola della fattibilità _Territorio rurale (scala 1:10000): Quadrante 3
- Elab.75** - F.37 Tavola della fattibilità _Territorio rurale (scala 1:10000): Quadrante 4

Studio di modellazione idraulica sul Torrente Virginio ed i suoi affluenti” con definizione delle classi di pericolosità idraulica_a supporto del R.U. del Comune di Montespertoli – (Ing. D. Settesoldi - Physis, marzo 2014):

- Tavola T06 - Carta delle aree allagabili per prefissati tempi di ritorno
- Tavola T07 - Carta della pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R
- Tavola T08 - Carta della pericolosità idraulica ai sensi del PAI.

2. La disciplina di cui al presente Titolo si pone in diretta relazione con gli elementi conoscitivi e interpretativi e con le indicazioni contenute negli elaborati cartografici dettagliati al precedente punto 1 concorrendo a formare l’articolato normativo relativo alla integrità fisica del territorio con le disposizioni che riguardano:
 - a. le risorse idriche e la vulnerabilità degli acquiferi (articolo 15 delle presenti norme);
 - b. la permeabilità dei terreni (articolo 16 delle presenti norme)
 - c. il rischio sismico e la pericolosità (articolo 17 delle presenti norme)

- d. il rischio idraulico e la pericolosità idraulica (articolo 18 delle presenti norme);
- e. il rischio di instabilità dei versanti e pericolosità geologica (articolo 19 delle presenti norme);
- f. la fattibilità (articolo 20 delle presenti norme).

La fattibilità degli interventi edilizi, urbanistici e/o di trasformazione territoriale consentiti nelle singole zone territoriali omogenee, così come le condizioni per la loro realizzazione, dovrà essere preventivamente verificata alla luce delle suddette disposizioni.

3. Le disposizioni e gli elaborati di cui al punto 1 costituiscono un compendio selezionato delle previsioni e disposizioni contenute nei seguenti repertori normativi, strumenti della pianificazione territoriale e atti di governo del territorio:
 - Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "*rischio idraulico*" (Autorità di Bacino del Fiume Arno, D.P.C.M. 05.11.1999);
 - Piano Strutturale del Comune di Montespertoli, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 26.9.2011;
 - Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "*assetto idrogeologico*" (Autorità di Bacino del Fiume Arno, D.P.C.M. 06.05.2005);
 - D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 ("*Norme in materia ambientale*") e successive modifiche e integrazioni, con particolare riferimento alla Parte III ("*Norme in materia di difesa del suolo e lotta alla desertificazione, di tutela delle acque dall'inquinamento e di gestione delle risorse idriche*");
 - Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1/2005 in materia di indagini geologiche (D.P.G.R. 25.10.2011, n. 53/R);
 - L.R. 21.05.2012, n. 21 "*Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua*".
4. Le norme di cui al presente Titolo, più in generale le disposizioni e le previsioni contenute nel presente Regolamento Urbanistico, sono mirate al raggiungimento dei seguenti obiettivi fondamentali, in conformità con le disposizioni e prescrizioni contenute nei repertori normativi, negli strumenti della pianificazione territoriale e negli atti di governo del territorio di cui al precedente punto 3:
 - a. mitigazione della pericolosità idrogeologica, nel rispetto delle esigenze di tutela e valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, e raggiungimento di livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali, mediante:
 - sistemazione, conservazione e riqualificazione del suolo nei bacini idrografici, con interventi idrogeologici, idraulici, idraulico-forestali, idraulico-agrari, nonché opere di bonifica, di consolidamento e messa in sicurezza;
 - difesa, sistemazione e regolazione dei corsi d'acqua, con modalità tese alla conservazione e, ovunque possibile, al miglioramento delle condizioni di naturalità;
 - mantenimento del reticolo idrografico in condizioni di efficienza idraulica ed ambientale, ai fini della ottimizzazione del deflusso superficiale e dell'allungamento dei tempi di corrvazione;
 - moderazione delle piene, anche mediante interventi di carattere strutturale per la difesa dalle inondazioni e dagli allagamenti;
 - piena funzionalità delle opere di difesa finalizzate alla sicurezza idraulica e geomorfologica;
 - contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo;
 - difesa e consolidamento dei versanti e delle aree instabili e loro protezione da fenomeni di erosione accelerata e instabilità, con modalità tese alla conservazione e, ovunque possibile, al miglioramento delle condizioni di naturalità;

- difesa degli insediamenti e delle infrastrutture da fenomeni franosi e altri fenomeni di dissesto;
 - rafforzamento delle attività di risanamento e di prevenzione da parte degli enti operanti sul territorio.
- b. mitigazione della pericolosità sismica;
- c. tutela e governo della risorsa idrica, mediante:
- protezione degli acquiferi e dei punti di captazione acquedottistica da interventi e/o attività potenzialmente inquinanti;
 - regolamentazione dell'approvvigionamento idrico autonomo, ai fini della salvaguardia qualitativa e quantitativa della risorsa idrica e della ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali;
 - incentivazione di soluzioni tecnologiche finalizzate al risparmio idrico (reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, riutilizzo delle acque reflue, etc.).
5. Per quanto riguarda gli interventi urbanistico-edilizi e/o di trasformazione territoriale ricadenti in aree soggette a vincolo idrogeologico, ivi comprese le sistemazioni idraulico-agrarie e forestali, si fa riferimento alle vigenti norme regionali in materia forestale.
6. Ogni adeguamento degli elaborati di cui al punto 1 del presente articolo, conseguente a disposizioni statali o regionali in materia di integrità fisica del territorio, ovvero a strumenti o atti sovraordinati in materia di assetto idrogeologico e/o idraulico, emanati successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme, è effettuato con Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica. Sono comunque fatti salvi i preventivi pareri, nulla-osta o atti di assenso, comunque denominati, degli Enti e/o delle Autorità competenti.
7. Gli interventi di tipo edilizio, urbanistico e territoriale sono soggetti alle limitazioni e prescrizioni derivanti dai rischi territoriali che si esplicano mediante l'attribuzione della "classe di fattibilità" (schede di fattibilità, carte di fattibilità e/o attribuzione di classe di fattibilità mediante appositi abachi) come illustrato al successivo articolo n. 20. Tali indicazioni e quelle contenute nel fascicolo "Relazione tecnica e fattibilità" assumono carattere prescrittivo ai fini del rilascio di autorizzazioni, atti di assenso e/o permessi a costruire e futuri atti di variante urbanistica e se del caso carattere di prevalenza sull'articolato normativo di carattere urbanistico stesso.

art. 15 – Vulnerabilità degli acquiferi e della risorsa idrica

Definizione

1. La vulnerabilità degli acquiferi indica il rischio di inquinamento cui sono sottoposte le riserve idriche sotterranee in dipendenza della permeabilità dei terreni. E' indicata nella "Carta della vulnerabilità degli acquiferi" del supporto geologico tecnico al Piano Strutturale, che nel territorio comunale individua le seguenti tipologie di aree:
- a. aree a vulnerabilità elevata: acquiferi liberi in materiali alluvionali a granulometria da grossolana a media (alluvioni recenti), senza o con scarsa protezione;
 - b. aree a vulnerabilità alta: acquiferi liberi presenti in materiali detritici di modesta continuità laterale in materiali composti da depositi eterometrici (naturalmente

- rimaneggiati – accumuli di frana, depositi di versante e depositi eluvio colluviali) derivanti da litologie con vulnerabilità medio-alta, caratterizzati da scarsa protezione;
- c. aree a vulnerabilità media: acquiferi di modesta importanza, modesta entità e con scarsa continuità areale;
 - d. aree a vulnerabilità bassa: sedimenti a grana fine, costituiti da argille e limi praticamente privi di circolazione idrica sotterranea in cui l'inquinamento è limitato alle acque superficiali.

Interventi

- 2. AREE A VULNERABILITA' ELEVATA - Al loro interno, nella esecuzione di opere destinate a contenere o convogliare sostanze liquide, solide o gassose potenzialmente inquinanti (cisterne, reti fognarie, oleodotti, gasdotti ecc.), dovranno essere adottate particolari cautele per garantire la tenuta idraulica, quali: bacini di contenimento a tenuta stagna, materiali o pannelli assorbenti e simili.
Nell'ambito delle attività agricole dovranno essere specificamente regolamentati, attraverso un apposito piano di coltivazione riferito alle buone pratiche agricole⁶, contenuto nel Programma aziendale o presentato a integrazione delle pratiche edilizie, l'uso di fertilizzanti, pesticidi e diserbanti, da contenere nei quantitativi strettamente necessari, nonché l'allevamento di bestiame e il pascolo, che dovranno prevedere permanenze non eccessive nelle aree di cui trattasi.
Vi sono comunque vietati:
 - a. i depositi a cielo aperto;
 - b. lo stoccaggio di materiali inquinanti idroveicolabili;
 - c. le discariche, con l'eccezione di quelle per materiali inerti;
 - d. gli impianti di smaltimento dei reflui;
 - e. i depositi di carburante;
 - f. il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici aziendali o interaziendali, al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali;
 - g. gli scarichi liberi, nel suolo e nel sottosuolo, di liquidi e di altre sostanze inquinanti.
- 3. AREE A VULNERABILITA' ALTA - Valgono le stesse disposizioni dettate per le aree a vulnerabilità elevata
- 4. AREE A VULNERABILITA' MEDIA - Le opere potenzialmente inquinanti, quali quelle indicate dalle vigenti norme in materia di tutela delle acque dall'inquinamento, sono consentite solo a seguito di specifiche indagini geognostiche e idrogeologiche finalizzate alla valutazione delle condizioni locali e dell'effettivo rischio di inquinamento. Qualora sia accertata la presenza di rischio, si dovranno adottare le opportune misure di tutela e di mitigazione.
- 5. AREE A VULNERABILITA' BASSA - Non esistono particolari limitazioni per la realizzazione di opere o l'insediamento di attività, salvo la necessità di provvedere ad una accurata regimazione delle acque di pioggia, con eventuale loro raccolta e trattamento.

Tutela della risorsa idrica

- 6. Il rischio di inquinamento delle risorse idriche sotterranee è rappresentato dalla elevata vulnerabilità delle falde idriche alimentate in prevalenza dalle acque superficiali. In relazione

⁶ Vedi D.M. 19 aprile 1999, "Approvazione del codice di buona pratica agricola"

a tale rischio, il R.E. verifica e definisce, almeno nelle aree a maggiore vulnerabilità delle falde:

- a. la tipologia degli scarichi ed il completamento dei sistemi di smaltimento delle acque reflue civili e industriali;
- b. il limite delle fasce di rispetto delle opere di presa dei pozzi e sorgenti per uso acquedottistico pubblico, in termini di protezione statica e dinamica, in riferimento a quanto disposto dalla vigente normativa in materia;
- c. le prescrizioni costruttive e operative per la realizzazione di tutti gli interventi che possano interagire con gli acquiferi sotterranei, sempre in relazione alla vigente normativa.

In merito alla ubicazione dei punti di captazione di risorsa idrica per utilizzo idropotabile e distribuzione in rete pubblica la cui ubicazione è mostrata nelle tavole di supporto geologico al Piano Strutturale si definisce quanto segue:

- a. ai fini della tutela delle acque destinate a consumo umano la “**zona di tutela assoluta**” dei punti di captazione di risorsa idrica del sistema acquedottistico per il pubblico servizio, così come è definito all’ art. 94, comma 3 del D.L. n. 152/2006 e s.m.i., dovrà essere costituita dall’area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere una estensione in caso di captazione di acque sotterranee di almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e/o ad infrastrutture di servizio.

Tale zona deve essere recintata, provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e protetta dalla possibilità di esondazione di corpi idrici limitrofi.

Per le captazioni preesistenti e quelle nei centri abitati l’estensione della zona di tutela assoluta può essere ridotta, previa opportuna valutazione da parte degli organi competenti e con l’adozione di particolari accorgimenti a tutela della captazione stessa.

- b. ai fini della tutela delle acque destinate a consumo umano la “**zona di rispetto**” (che include la zona di tutela assoluta) dei punti di captazione di risorsa idrica del sistema acquedottistico per il pubblico servizio o per lo sfruttamento come acqua minerale, così come è definito all’ art. 94, comma 4 del D.L. n. 152/2006 e s.m.i., è quella indicata nella “Carta della Vulnerabilità degli Acquiferi (supporto geologico al Piano Strutturale).

Nella zona di rispetto si dovrà propendere per il divieto degli insediamenti dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurate;
- accumuli di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l’impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave e discariche che possano essere in connessione con la falda;
- terebrazione ed apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano per l’alimentazione del sistema acquedottistico per il pubblico servizio o per lo sfruttamento come acqua minerale e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione e controllo delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione e trattamento di rifiuti e loro messa a dimora e lo stoccaggio provvisorio;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti e/o sistemi di subirrigazione che prevedano immissione di reflui nel sottosuolo;

- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Per quanto concerne le preesistenze delle attività sopraelencate, ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

art. 16 – Permeabilità dei terreni

1. **Definizione.** Per superficie permeabile deve intendersi una superficie non occupata da costruzioni che consenta l'assorbimento, anche parziale, delle acque meteoriche.
2. **Finalità.** La permeabilità dei terreni è finalizzata a trattenere in loco, in tutto o in parte, le acque meteoriche, evitando o limitando il loro convogliamento nella rete fognaria e/o nel reticolo idrografico superficiale.
3. **Requisiti generali.** Le trasformazioni territoriali di qualsiasi tipo, siano esse interne o esterne al perimetro dei centri abitati, dovranno garantire la permeabilità dei terreni soddisfacendo i seguenti requisiti, a meno di disposizioni specifiche e più restrittive dettate dalle presenti norme:
 - a) nelle nuove edificazioni, negli ampliamenti di edifici esistenti e nella sistemazione delle aree pertinenziali, si dovrà garantire la permeabilità di almeno il 25% della superficie fondiaria, ovvero, nel territorio rurale, della superficie di pertinenza edilizia degli edifici;
 - b) il convogliamento delle acque meteoriche nella rete fognaria o nel reticolo idrografico superficiale dovrà essere evitato ogni qual volta sia possibile convogliare legittimamente le suddette acque in terreni con superficie permeabile, senza che si determinino danni legati al ristagno.

art. 17 – Rischio sismico e pericolosità sismica

1. **Definizione.** Il rischio sismico, si traduce, per il territorio di Montespertoli nella individuazione e caratterizzazione a livello di microzonazione di:
 - a. zone stabili: zone nelle quali non si ipotizzano effetti locali di alcuna natura (litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata) e pertanto gli scuotimenti attesi sono equivalenti a quelli forniti dagli studi di pericolosità di base;
 - b. zone stabili suscettibili di amplificazione sismica: zone in cui il moto sismico viene modificato a causa delle caratteristiche litostratigrafiche e/o geomorfologiche del territorio;
 - c. zone suscettibili di instabilità: zone suscettibili di attivazione dei fenomeni di deformazione permanente del territorio indotti o innescati dal sisma (instabilità di versante, liquefazioni, fagliazioni superficiali).

In relazione al rischio sismico i nuovi interventi e il recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno tener conto sia della zonizzazione e della quantificazione del rischio, che delle metodologie costruttive e d'intervento appropriate e corrispondenti al rischio individuato, seguendo le indicazioni in merito dettate dalle specifiche cartografie e dai relativi precetti (vedi cartografie MOPS e della Pericolosità sismica facenti parte del supporto al R.U. elaborati n. 53, 54, 55 e 56 (tavv. G.11, G.12, G.13 e G.14). Si tratta delle aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui alle classi S.3 e S.4 delle carte della pericolosità sismica elaborate per

il supporto al R.U. (Geo Eco Progetti, aprile 2014) di cui alle Tavole G.13 e G.14 (scala 1:5.000) allestite secondo le indicazioni normative riportate nel Regolamento regionale 53/R ai punti C.1 e C.5 dell'allegato A.

2. Interventi. In tali aree gli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia saranno subordinati al rispetto ed all'osservanza delle seguenti disposizioni a carattere prescrittivo:

2.1 Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica molto elevata (S.4) individuate e perimetrate nelle carte della pericolosità sismica elaborate in occasione del supporto al R.U. (Geo Eco Progetti, gennaio 2014) di cui alle Tavole G.13 e G.14 (scala 1:5.000) già in sede di predisposizione dello S.U. (regolamento urbanistico e/o sue varianti e modificazioni) si dovrà valutare quanto segue:

a. nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attive, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Viene consigliato l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono tuttavia da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso.

2.2 Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica elevata (S.3) individuate e perimetrate nelle carte della pericolosità sismica elaborate in occasione del supporto al R.U. (Geo Eco Progetti, aprile 2014) di cui alle Tavole G.13 e G.14 (scala 1:5.000) in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi dovranno essere valutati i seguenti aspetti:

- a. nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono in ogni caso da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;
- b. nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono realizzate adeguate indagini geognostiche geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- c. per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, per tutti i comuni tranne quelli classificati in zona sismica 2, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
- d. in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, è realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;
- e. nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle

zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

- 2.3 Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica media (S.2) e bassa (S.1) individuate e perimetrate nelle carte della pericolosità sismica elaborate in occasione del supporto al R.U. (Geo Eco Progetti, aprile 2014) di cui alle Tavole G.13 e G.14 (scala 1:5.000) non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

art. 18 – Rischio per instabilità dei versanti e pericolosità geologica/geomorfologica

1. Definizione. Il rischio geologico e per instabilità dei versanti, connesso con lo stato di franosità in atto e potenziale, è presente in molte aree interessate prevalentemente dagli affioramenti di terreni con caratteristiche geotecniche scadenti, condizione talora aggravata dall'attività antropica per apertura di strade, scassi per uso agricolo e sbancamenti a scopo edificatorio.

A livello di rischio per instabilità dei versanti, le previsioni urbanistiche e la relativa normativa avranno come riferimento la cartografia geomorfologica e la derivata pericolosità geologica/geomorfologica (elaborati n. 44, 45, 57 e 58 – tavole G.03, G.15 e G.16 del presente supporto geologico al R.U. – Geo Eco Progetti, aprile 2014) con le relative prescrizioni.

Sono definite le seguenti classi di pericolosità geologica/geomorfologica:

1.1 In funzione de criteri fissati dal Regolamento Regionale n. 53/R e s.m.i..

- a. Si considerano aree con pericolosità geologica/geomorfologica bassa (classe G.1) quelle in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.
- b. Si considerano aree con pericolosità geologica/geomorfologica media (classe G.2) quelle che presentano fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente e/o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulti una bassa propensione al dissesto, corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%.
- c. Si considerano aree con pericolosità geologica/geomorfologica elevata (classe G.3) quelle aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza che, pur non presentando fenomeni attivi, denotano condizioni geologico-tecniche e morfologiche che le fanno ritenere al limite dell'equilibrio, aree con presenza di terreni con scadenti caratteristiche geotecniche, corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%.
- d. Si considerano aree con pericolosità geologica/geomorfologica molto elevata (classe G.4) quelle interessate da fenomeni di dissesto attivi e relative aree di influenza e aree interessate arealmente da soliflussi.

1.2 In funzione de criteri fissati dal Piano di assetto idrogeologico vigente (PAI)⁷.

⁷ D.P.C.M. 06.05.2005 “Approvazione del Piano di Bacino del Fiume Arno, stralcio Assetto Idrogeologico”

- a. Le “aree a pericolosità moderata da processi geomorfologici di versante” (P.F.1) sono quelle apparentemente stabili e interessate da litologie con caratteri favorevoli alla stabilità dei versanti, che talora possono essere causa di rischio reale o potenziale moderato⁸.
- b. Le “aree a pericolosità media da processi geomorfologici di versante e da frana” (P.F.2) sono quelle:
 - a. apparentemente stabili, interessate da litologie con caratteri intrinsecamente sfavorevoli alla stabilità dei versanti⁹;
 - b. in cui si riscontra una pericolosità media indotta da fenomeni franosi inattivi stabilizzati (in modo naturale o artificiale) causa di rischio medio¹⁰.
- c. Le “aree a pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante e da frana” (P.F.3) sono quelle:
 - a. interessate da fenomeni di dissesto attivi o quiescenti e da condizioni geomorfologiche marcatamente sfavorevoli¹¹;
 - b. in cui si riscontra una pericolosità elevata indotta da fenomeni franosi attivi o da fenomeni franosi inattivi che presentano segni di potenziale instabilità (frane quiescenti) causa potenziale di rischio elevato¹².
- d. Le “aree a pericolosità molto elevata da processi geomorfologici di versante e da frana” (P.F.4) sono quelle in cui si riscontra una pericolosità molto elevata, indotta da fenomeni franosi attivi che siano anche causa di rischio molto elevato¹³.

2. Interventi.

- 2.1 Le presenti disposizioni definite in sintonia con gli indirizzi dettati dal Regolamento Regionale n. 53/R e s.m.i. concorrono alla disciplina delle aree con pericolosità geologica/geomorfologica unitamente alle disposizioni e salvaguardie del Piano di assetto idrogeologico (PAI)¹⁴. Nelle aree ove risultino differenti classificazioni di pericolosità geologica/geomorfologica (ai sensi delle disposizioni regionali di cui al Reg.Reg. 53/R e s.m.i. e ai sensi delle disposizioni del Piano di Bacino del fiume Arno) si applicano le disposizioni più restrittive.
- 2.2 I manufatti attraversati dal limite di area a differente pericolosità geologica/geomorfologica si intendono ricompresi nell'area interessata dalle disposizioni più restrittive.
- 2.3 Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica/geomorfologica molto elevata (G.4) delle carte della pericolosità geologica/geomorfologica elaborate per il supporto geologico al R.U. (Geo Eco Progetti, *aprile 2014*) di cui agli elaborati n. 44, 45, 57 e 58 – tavole G.03, G.15 e G.16 (scala 1:10.000/5.000) è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

⁸ Così come indicate nella “Cartografia delle aree con pericolosità da fenomeni geomorfologici di versante - Livello di sintesi in scala 1:25.000” del PAI

⁹ Così come indicate nella “Cartografia delle aree con pericolosità da fenomeni geomorfologici di versante - Livello di sintesi in scala 1:25.000” del PAI

¹⁰ Così come indicate nella “Cartografia delle aree con pericolosità da frana derivante dall'inventario dei fenomeni franosi - Livello di dettaglio in scala 1:10.000” del PAI

¹¹ Così come indicate nella “Cartografia delle aree con pericolosità da fenomeni geomorfologici di versante - Livello di sintesi in scala 1:25.000” del PAI

¹² Così come indicate nella “Cartografia delle aree con pericolosità da frana derivante dall'inventario dei fenomeni franosi - Livello di dettaglio in scala 1:10.000” del PAI

¹³ Così come indicate nella “Cartografia delle aree con pericolosità da frana derivante dall'inventario dei fenomeni franosi - Livello di dettaglio in scala 1:10.000” del PAI

¹⁴ D.P.C.M. 06.05.2005 “Approvazione del Piano di Bacino del Fiume Arno, stralcio Assetto Idrogeologico”

- a. non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
 - b. gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:
 - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
 - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
 - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
 - c. in presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
 - d. l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza sono da certificare;
 - e. relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:
 - previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;
 - installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.
- 2.4 Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica/geomorfologica elevata (G.3) delle carte della pericolosità geologica/geomorfologica elaborate per il supporto geologico al R.U. (Geo Eco Progetti, *aprile 2014*) di cui agli elaborati n. 44, 45, 57 e 58 – tavole G.03, G.15 e G.16 (scala 1:10.000/5.000) è necessario rispettare i seguenti criteri generali:
- a. la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
 - b. gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da:
 - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
 - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;
 - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
 - c. in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
 - d. l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati;
 - e. possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.
- 2.5 Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica/geomorfologica elevata (G.3) delle carte della pericolosità geologica/geomorfologica elaborate per il supporto geologico al R.U. (Geo Eco Progetti, *aprile 2014*) di cui agli elaborati n.

- 44, 45, 57 e 58 – tavole G.03, G.15 e G.16 (scala 1:10.000/5.000) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.
- 2.6 Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica/geomorfologica molto elevata (G.4) e elevata (G.3) individuate e perimetrate delle carte della pericolosità geologica/geomorfologica elaborate per il supporto geologico al R.U. (Geo Eco Progetti, *aprile 2014*) di cui agli elaborati n. 44, 45, 57 e 58 – tavole G.03, G.15 e G.16 (scala 1:10.000/5.000) vigono inoltre i seguenti criteri:
- divieto di impianto di nuove coltivazioni e/o il reimpianto delle stesse, qualora necessitino di sesto di impianto o di lavorazioni superficiali o profonde eseguite nel senso della massima pendenza, se non subordinato all'introduzione di pratiche antierosive o comunque stabilizzanti discendenti da specifici e puntuali studi geologici, e fatte salve disposizioni più restrittive specifiche per le singole unità territoriali organiche elementari;
 - il divieto di eliminare terrazzamenti, ciglionamenti ed altre opere di presidio delle coltivazioni a superficie divisa nei versanti con pendenza superiore al 25%;
 - sono vietate le trasformazioni di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione e le opere che modifichino il profilo dei versanti o che comportino movimenti di terra (viabilità podereale, invasi collinari, bonifiche agrarie, ecc.), se non conseguenti a studi geologici specifici e puntuali ed alla messa in atto di pratiche stabilizzanti e consolidanti.
- 2.7 Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica molto elevata da processi geomorfologici di versante e da frana (P.F.4) evidenziate anche nelle carte della pericolosità geologica/geomorfologica elaborate per il supporto geologico al R.U. (Geo Eco Progetti, *aprile 2014*) di cui agli elaborati n. 44, 45, 57 e 58 – tavole G.03, G.15 e G.16 (scala 1:10.000/5.000) sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque:
- interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;
 - interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
 - interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;
 - interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
 - adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
 - interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di superficie o di

volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;

- g. interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico;
- h. nuovi interventi relativi a opere pubbliche o di interesse pubblico, non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali al consolidamento e alla bonifica del movimento franoso previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.

2.8 Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica elevata da processi geomorfologici di versante e da frana (P.F.3) evidenziate anche nelle carte della pericolosità geologica/geomorfologica elaborate per il supporto geologico al R.U. (Geo Eco Progetti, *aprile 2014*) di cui agli elaborati n. 44, 45, 57 e 58 – tavole G.03, G.15 e G.16 (scala 1:10.000/5.000) sono consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente paragrafo 2.7 e con le modalità ivi previste, gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area.

I nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui al precedente titolo (per le P.F.4) sono consentiti a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area. Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza, siano elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la contestualità degli interventi.

art. 19 – Rischio idraulico

1. Definizione ed indirizzi. Il rischio idraulico è connesso con la vicinanza di alcuni centri abitati ai corsi d'acqua e con la possibilità di essere gli stessi interessati da esondazione in relazione a determinate soglie di individuazione dei tempi di ritorno.

In relazione al rischio idraulico le future scelte urbanistiche di gestione che interesseranno aree a maggiore vulnerabilità dovranno essere supportate da opportune verifiche idrauliche ai sensi dei vigenti disposti di legge e dalla programmazione delle necessarie opere e interventi di salvaguardia e bonifica.

Dovranno essere disciplinate le sistemazioni idraulico-agrarie, i nuovi impianti di colture specializzate in territorio aperto e il mantenimento dello stato di "pulizia" degli alvei dei fiumi e dei torrenti e delle aree immediatamente adiacenti.

Sono definite le seguenti classi di pericolosità idraulica (carta della pericolosità idraulica di cui all'elaborato P del supporto geologico al Piano Strutturale, tav. 5 dello studio idraulico Physis settembre 2008 limitatamente al T. Orme e tav. T07 dello studio idraulico sul T. Virginio ed i suoi affluenti Physis marzo 2014):

1.1 In funzione de criteri fissati dal Regolamento Regionale n. 53/R.

1.1.1 Si considerano aree con pericolosità idraulica bassa (classe I.1) le aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrano le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
- b) sono in situazione favorevole di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a 2,00 ml rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza di questo, rispetto al ciglio di sponda.

1.1.2 Si considerano aree con pericolosità idraulica media (classe I.2) le aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $200 < Tr < 500$ ann.

Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici rientrano in classe di pericolosità media le aree di fondovalle per le quali ricorrano le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

1.1.3 Si considerano con pericolosità idraulica elevata (classe I.3) le aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $30 < Tr < 200$ anni;

Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici, rientrano in classe di pericolosità elevata le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Rientrano in tale classe di pericolosità idraulica le aree collinari e/o montane ubicate nelle zone di svaso dei laghi e degli invasi, dove il rischio idraulico dipende dalla tenuta del paramento di valle e dal suo stato di manutenzione.

1.1.4 Si considerano con pericolosità idraulica molto elevata (classe I.4) aree interessate da allagamenti per eventi con $Tr \leq 30$ anni.

Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità molto elevata le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Rientrano inoltre in classe I.4:

- c) le aree ricadenti in ambito di applicazione delle salvaguardie di cui all'art. 36, comma 3 del P.I.T (approvato con Del. C.R. n. 72/2007) "tutela assoluta del corso d'acqua";

- d) le aree destinate alla realizzazione di opere per la riduzione del rischio idraulico¹⁵;
- e) le aree destinate alla realizzazione di opere per la riduzione del rischio idraulico da parte del Consorzio di Bonifica delle Colline del Chianti;
- f) le aree collinari o montane con presenza di corpi d'acqua (laghi o invasi);
- g) le aree soggette a frequenti e ripetuti e significativi episodi di esondazione¹⁶.

1.2 In funzione de criteri fissati Piano di assetto Idrogeologico (PAI)¹⁷

- 1.2.1 Le "aree a pericolosità idraulica moderata e di ristagno" (P.I.1) comprendono:
 - a) le aree inondabili da eventi alluvionali con tempo di ritorno compreso tra 200 e 500 anni¹⁸;
 - b) le aree interessate da alluvioni storiche¹⁹.
- 1.2.2 Le "aree a pericolosità idraulica media e di ristagno" (P.I.2) comprendono:
 - a) le aree inondabili da eventi alluvionali con tempo di ritorno compreso tra 30 e 100 anni e con battente minore di 30 cm ($h < 30$ cm)²⁰;
 - b) le aree inondabili da eventi alluvionali con tempo di ritorno compreso tra 100 e 200 anni²¹;
 - c) le aree incluse nella rappresentazione delle aree inondate durante l'evento alluvionale del 1966²².
- 1.2.3 Le "aree a pericolosità idraulica elevata" (P.I.3) comprendono:
 - a) le aree inondabili da eventi alluvionali con tempo di ritorno minore o uguale a 30 anni e con battente minore di 30 cm ($h < 30$ cm), nonché le aree inondabili da eventi alluvionali con tempo di ritorno compreso tra 30 e 100 anni e battente uguale o maggiore di 30 cm ($h \geq 30$ cm)²³;
 - b) le aree corrispondenti alla classe B.I., così come definita nel Piano Straordinario approvato con delibera del Comitato Istituzionale della Autorità di Bacino del Fiume Arno n. 137/1999²⁴.
- 1.2.4 Le "aree a pericolosità idraulica molto elevata" (P.I.4) comprendono:
 - a) le aree inondabili da eventi alluvionali con tempo di ritorno minore o uguale a 30 anni e con battente maggiore o uguale a 30 cm ($h \geq 30$ cm);
 - b) le aree a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4), così come definite nel Piano Straordinario approvato con delibera del Comitato Istituzionale della Autorità di Bacino del Fiume Arno n. 137/1999 e come riportate nella

¹⁵ Sono le aree soggette alle norme n. 2 e n. 3 del D.P.C.M. n. 226/1999 "Approvazione del piano stralcio relativo alla riduzione del rischio idraulico del Fiume Arno"

¹⁶ Per "significativo" deve intendersi un episodio di esondazione con battente idraulico superiore a 30 cm

¹⁷ D.P.C.M. 06.05.2005 "Approvazione del Piano di Bacino del Fiume Arno, stralcio Assetto Idrogeologico"

¹⁸ Così come definite nella "Cartografia delle aree a pericolosità idraulica - Livello di dettaglio in scala 1:10.000" del PAI

¹⁹ Così come definite, sulla base di criteri geologici e geomorfologici, nella "Cartografia delle aree a pericolosità idraulica - Livello di sintesi in scala 1:25.000" del P.A.I.

²⁰ Così come definite nella "Cartografia delle aree a pericolosità idraulica - Livello di dettaglio in scala 1:10.000" del PAI

²¹ Così come definite nella "Cartografia delle aree a pericolosità idraulica - Livello di dettaglio in scala 1:10.000" del PAI

²² Così come definite nella "Carta guida delle aree inondate di cui al Piano di bacino, stralcio relativo alla riduzione del rischio idraulico", di cui alla norma n. 6 del D.P.C.M. n.226/1999, riportate nella "Cartografia delle aree a pericolosità idraulica - Livello di sintesi in scala 1:25.000" del P.A.I.

²³ Così come definite nella "Cartografia delle aree a pericolosità idraulica - Livello di dettaglio in scala 1:10.000" del PAI

²⁴ Riportate nella "Cartografia delle aree a pericolosità idraulica - Livello di sintesi in scala 1:25.000" del P.A.I.

2. Interventi

2.1 Le presenti disposizioni definite in sintonia con gli indirizzi dettati dal Regolamento Regionale n. 53/R e s.m.i. concorrono alla disciplina delle aree con pericolosità idraulica unitamente alle disposizioni e salvaguardie del Piano di assetto idrogeologico (PAI)²⁵. Nelle aree ove risultino differenti classificazioni di pericolosità idraulica (ai sensi delle disposizioni regionali di cui al Reg.Reg. 53/R e s.m.i. e ai sensi delle disposizioni del Piano di Bacino del fiume Arno) si applicano le disposizioni più restrittive

2.2 I manufatti attraversati dal limite di area a differente pericolosità idraulica si intendono ricompresi nell'area interessata dalle disposizioni più restrittive.

2.3 Aree sensibili del PTCP della Provincia di Firenze - Nel PTCP della Provincia di Firenze sono definite "aree sensibili" le aree caratterizzate da reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale e/o da condizioni dinamiche, idrauliche, idrogeologiche che possono provocare fenomeni di crisi ambientale dovuti a esondazione, ristagno, inquinamento e dinamica d'alveo. Esse costituiscono invariante strutturale ai sensi della legge regionale vigente in materia di Governo del Territorio. Le aree sensibili desunte dalla *Carte dello Statuto del Territorio* di scala 1:10.000 del PTCP sono mostrate negli elaborati n. 42 e 43 – tav. n. G.02 del supporto geologico al Regolamento Urbanistico – Geo Eco Progetti, aprile 2014). La disciplina e gli interventi in tali zone devono essere comunque finalizzati:

2.3.1 al mantenimento e al miglioramento delle condizioni fisiche ed ambientali esistenti nelle aree naturalmente predisposte alla laminazione delle piene, individuando, se necessario, casse di espansione naturali;

2.3.2 alla valorizzazione ed all'intensificazione delle funzioni idrauliche svolte, con progetti di regimazione idraulica realizzati a scala di bacino. In base a tali progetti possono essere consentiti impianti e attrezzature compatibili con le caratteristiche idrauliche delle zone;

2.3.3 sono comunque ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento di volume e sono fatti salvi i servizi e le attrezzature di cui all'art. 24 delle NTA del PTCP.

2.4 Ambito di assoluta protezione del corso d'acqua - Nell'ambito definibile "di assoluta protezione del corso d'acqua", corrispondente agli alvei, alle golene, agli argini dei corsi d'acqua (per una estensione di 10 ml dal ciglio di sponda o dal piede esterno della base d'argine) di cui all'elenco contenuto nell'Allegato Al testo n. 4 del "Quadro Conoscitivo" del P.I.T. della Toscana vigente, il cui elenco è sotto riportato:

- Borro di Baccaiano	FI20
- Rio Bartaluccio e Borro dei Laghi	FI28
- Borro Buca dei Ladri	FI39
- Fosso di Cortenova o Rio Grande di Sammontana	FI1096
- Rio Della Leccia o di Martignana	FI2177
- Torrente Orme	FI2733
- Torrente Ormicello	FI2734
- Borri di Ortimino o Vallone di San Paolo	FI129
- Torrente Pesa	FI2750
- Torrente Pesciola di Aliano e di Manzano	FI3031
- Torrente Pesciola e Pesciola di Sticciano	FI2171
- Borro del Pesciolino	FI137
- Borro della Pieve e Borro di San Matteo	FI168

²⁵ D.P.C.M. 06.05.2005 "Approvazione del Piano di Bacino del Fiume Arno, stralcio Assetto Idrogeologico"

- Rio della Piovola o di San Donato	FI2271
- Borro di Staffoli o Le Borraie	FI185
- Borro dei Tresanti e Botrello di Maiano	FI194
- Torrente Turbone	FI3088
- Torrente Virginio	FI2962
- Fosso Virgignolo	FI1930

- 2.4.1 Nelle zone di frangia dei corsi d'acqua per cui le competenze idrauliche risultano demandate alla Provincia ai sensi del R.D. n. 523/1904 e s.m.i., le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie, le denunce di inizio attività, le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività estrattiva, le approvazioni di opere pubbliche, gli strumenti urbanistici e loro varianti, i piani attuativi, gli accordi di programma e le conferenze ex art. 3 bis L. 441 del 1987 e s.m.i. non possono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura, scavi e trasformazioni morfologiche nell'ambito dei 10 metri, eccetto per i manufatti e le trasformazioni morfologiche di carattere idraulico e/o interventi di rialzamento di edifici esistenti (previa autorizzazione del caso da parte dei competenti Uffici Provinciali ai sensi del R.D. n. 523/1904 e s.m.i.).
- 2.4.2 Sono fatte salve le opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.
- 2.4.3 Per "manufatti di qualsiasi natura" si intendono tutte quelle opere che possono ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di esondazione, quali recinzioni, depositi di qualsiasi natura, serre, tettoie e piattaforme o simili, con esclusione di vasche per acquacoltura.
- 2.4.4 Per "trasformazioni morfologiche" si intendono esclusivamente le modifiche del territorio che costituiscono ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione.
- 2.4.5 Per favorire la fruizione pubblica delle aree rivierasche sono altresì consentite, previa specifica approvazione degli Enti preposti, sistemazioni a parco e opere di accesso al corso d'acqua che non comportino pregiudizio alla tutela idraulica.
- 2.4.6 I progetti degli interventi che si rendessero necessari per la riduzione del rischio idraulico dovranno essere accompagnati da una relazione idrologico-idraulica, redatta da tecnico abilitato, che individui e definisca le caratteristiche del rischio. Tali interventi dovranno risultare compatibili con la situazione idraulica dell'ambito territoriale esterno all'area di intervento e dovranno essere realizzati contestualmente all'opera cui si riferiscono.
- 2.4.7 Sono inoltre vietate tutte le sistemazioni che possono creare ostacolo al naturale deflusso delle acque e tutti gli interventi, anche legati alla conduzione agraria dei fondi, che possono provocare movimenti di terra pregiudizievoli per la tenuta degli argini e/o la stabilità dei cigli di sponda.
- 2.4.8 Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, con l'eccezione delle addizioni funzionali
- 2.4.9 Nelle fasce di rispetto di 10 metri, di cui al precedente punto 2.4.1, è fatto comunque divieto di:
- realizzare manufatti in calcestruzzo se non adiacenti a opere d'arte, minimizzandone comunque l'impatto;
 - tenere pascoli intensivi;

- c. coltivare orti, ancorché stagionali, realizzare recinzioni ed installare qualsiasi manufatto che possa creare ostacolo al libero deflusso delle acque;
- d. eliminare completamente la vegetazione ripariale, arbustiva e arborea, con l'eccezione di quella infestante ed esogena;
- e. realizzare costruzioni o installare manufatti anche precari, ivi comprese le serre;
- f. realizzare parcheggi per autoveicoli, depositi di materiali, discariche di qualsiasi tipo;
- g. realizzare campeggi, recinzioni o muri di cinta;
- h. effettuare attività estrattive non specificatamente previste da interventi di sistemazione idraulica o di risanamento naturalistico e ambientale;
- i. effettuare opere che comportino comunque dissodamento dei terreni e maggiore propensione all'erosione in caso di piena.

2.5 Aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata ai sensi del Reg.Reg. 53/R e s.m.i. -

Si tratta delle aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui alle classi I.3 e I.4 della carta della pericolosità idraulica di cui all'elaborato P del supporto geologico al Piano Strutturale, tav. 5 dello studio idraulico Physis settembre 2008 limitatamente al T. Orme e tav. T07 dello studio idraulico sul T. Virginio ed i suoi affluenti Physis marzo 2014, allestite secondo le indicazioni normative riportate nel Regolamento regionale 53/R e s.m.i. al punto C.2 dell'Allegato A. In tali aree gli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia saranno subordinati al rispetto ed all'osservanza dei seguenti criteri generali e disposizioni a carattere prescrittivo:

2.5.1 Le trasformazioni, fisiche e funzionali, subordinate a provvedimenti abilitativi, anche taciti, nelle aree ricadenti nelle classi di pericolosità idraulica elevata e molto elevata sono prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, dal Regolamento Urbanistico e/o sue successive varianti, previa l'effettuazione di studi idrologico-idraulici idonei alla definizione delle classi di fattibilità nel rispetto dei seguenti comma del presente articolo.

2.5.2 Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata (I.4) è necessario rispettare i seguenti criteri:

- a. sono da consentire nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;
- b. è comunque da consentire la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- c. gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
- d. relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), nel rispetto delle seguenti condizioni:

- sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lettera l);
- sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
- e. della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;
- f. fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;
- g. fuori dalle aree edificate sono da consentire gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto sicurezza;
- h. deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni;
- i. devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;
- j. sono da consentire i parcheggi a raso, ivi compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 30 anni, assicurando comunque che non si determini aumento della pericolosità in altre aree. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi a raso in fregio ai corsi d'acqua, per i quali è necessaria la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
- k. possono essere previsti ulteriori interventi, diversi da quelli indicati nelle lettere dalla a) alla l) di cui al presente paragrafo, per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.
- l. in tali aree la possibilità di realizzazione dell'intervento sarà soggetta a conformità con i contenuti di cui alla Legge Regionale 21 maggio 2012, n. 21 e s.m.i.;

2.5.3 Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata (I.3) sono da rispettare i criteri di cui alle lettere b), d), e) f), g), h), i) ed m) del precedente punto 2. Sono inoltre da rispettare i seguenti criteri:

- a. all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato dal presente RUC non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sotto servizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- b. non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Fanno eccezione i parcheggi a raso

con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge;

- c. gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 200 metri cubi in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 chilometro quadrato, volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 kmq, o volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 1000 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 kmq;
- d. in caso di nuove previsioni che, singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno non possono essere realizzati interventi di semplice compensazione volumetrica ma, in relazione anche a quanto contenuto nella lettera g) del precedente paragrafo 2. , sono realizzati interventi strutturali sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio. In presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo, ad esempio mediante la predisposizione di piani di protezione civile comunali;
- e. per gli ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio non sono necessari interventi di messa in sicurezza.

2.5.4 Nel rispetto delle salvaguardie di cui ai precedenti comma 2. e 3., nelle aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui alle classi I.3 e I.4 della “carta della pericolosità idraulica” le aree soggette ad intervento di trasformazione anche urbanistica (compresa la semplice variazione di destinazione d'uso in assenza di opere), comprese le “aree di trasformazione”, le “zone sature di recente formazione assoggettabili ad eventuale ampliamento” e le “aree di completamento” corrispondenti a insediamenti prevalentemente destinati a residenza, la destinazione a civile abitazione deve essere realizzata con il piano di calpestio del primo solaio ad uso residenza ad una quota di sicurezza rispetto all'evento di esondazione con tempo di ritorno 200 anni; l'intervento, inoltre, non dovrà costituire aggravio delle condizioni di rischio idraulico del contesto territoriale circostante. Per le aree ricadenti in classe I.4 la possibilità di realizzazione dell'intervento sarà soggetta a conformità con i contenuti di cui alla Legge Regionale 21 maggio 2012, n. 21 e s.m.i..

2.5.5 Nelle aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui alle classi I.3 e I.4 della “carta della pericolosità idraulica” l'edificazione dei nuovi lotti nelle zone a destinazione produttiva, direzionale e/o commerciale e dei fabbricati previsti nelle aree per spazi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico di comune interesse e dei manufatti realizzabili nelle aree per spazi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse generale, dovrà essere realizzata in condizioni di sicurezza idraulica per tempo di ritorno $T_r = 200$ anni; purché sia dimostrato che tali interventi non determinino un aumento della pericolosità idraulica del contesto territoriale circostante e sia dimostrata, inoltre, l'assenza e/o l'eliminazione di pericoli per le persone ed i beni, anche tramite la messa a

punto di interventi di carattere non strutturale. Per le aree ricadenti in classe I.4 la possibilità di realizzazione dell'intervento sarà soggetta a conformità con i contenuti di cui alla Legge Regionale 21 maggio 2012, n. 21 e s.m.i..

2.5.6 In tali aree (I.3 e I.4) gli interrati ed i seminterrati di nuova costruzione, ove non esclusi dalle salvaguardie o normative sovracomunali e/o da specifica normativa comunale, dovranno essere realizzati secondo le seguenti prescrizioni:

- a. dovranno essere previste soglie fisiche di ingresso altimetricamente tarate in condizioni di sicurezza idraulica per tempo di ritorno $Tr = 200$ anni e comunque gli accessi a tali locali dovranno essere realizzati in modo da impedire l'ingresso delle acque in caso di esondazione per il citato tempo di ritorno;
- b. gli impianti tecnologici di qualsiasi natura dovranno essere realizzati in condizione di sicurezza idraulica per tempo di ritorno non inferiore a $Tr = 200$ anni o in condizioni intrinsecamente stagne;
- c. è vietata la chiusura degli eventuali comparti interni (box, cantine, garage di pertinenza privata, ecc.) con basculanti in quanto in caso di allagamento l'apertura potrà essere impedita dalla pressione delle acque;
- d. poiché, in ogni caso, potrebbero verificarsi fenomeni di ristagno per ridotto funzionamento della rete drenate superficiale, i locali interrati dovranno, in ogni caso, essere impermeabilizzati;
- e. detti piani interrati dovranno essere muniti di pozzetto con pompa sollevante a livello dotata di generatore autonomo ubicato a quota di sicurezza rispetto al teorico battente di piena duecentenaria

2.5.7 Sul patrimonio edificato esistente sono ammessi gli interventi previsti nelle aree normative di appartenenza. Per tali interventi nel caso si preveda aumento del carico urbanistico e/o variazioni di destinazione d'uso, anche in assenza di opere, che configuri aumento della esposizione a rischio idraulico per l'utenza saranno ammessi interventi che prevedano la dislocazione dei locali destinati a permanenza notturna purché realizzati in condizioni di sicurezza idraulica per tempo di ritorno $Tr = 200$ anni. Per le aree ricadenti in classe I.4 la possibilità di realizzazione dell'intervento sarà soggetta a conformità con i contenuti di cui alla Legge Regionale 21 maggio 2012, n. 21 e s.m.i..

2.6 Aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata ai sensi del Piano Assetto Idrogeologico (PAI) - Si tratta delle aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui alle classi P.I.3 e P.I.4 la cui ubicazione è riportata anche sulla carta della pericolosità idraulica di cui all'elaborato P del supporto geologico al Piano Strutturale, tav. 6 dello studio idraulico Physis settembre 2008 limitatamente al T. Orme e tav. T08 dello studio idraulico sul T. Virginio ed i suoi affluenti Physis marzo 2014), in cui gli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia saranno subordinati al rispetto ed all'osservanza delle seguenti salvaguardie a carattere prescrittivo:

2.6.1 Nelle aree P.I.4 sono consentiti:

- a. interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;
- b. interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
- c. interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;

- d. interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali e non delocalizzabili, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile. Per tali interventi è necessario acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino;
- e. interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- f. interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- g. adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;
- h. ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- i. interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento della superficie coperta. Qualora gli interventi comportino aumento di carico urbanistico, gli stessi sono ammessi, purché realizzati in condizioni di sicurezza idraulica. La verifica dell'esistenza di tali condizioni dovrà essere accertata dall'autorità preposta al rilascio del provvedimento autorizzativo;
- j. realizzazione, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità, di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;
- k. nuovi interventi e interventi di ristrutturazione urbanistica, a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti. In caso di contestualità, nei provvedimenti autorizzativi ovvero in atti unilaterali d'obbligo, ovvero in appositi accordi laddove le Amministrazioni competenti lo ritengano necessario, dovranno essere indicate le prescrizioni necessarie (procedure di adempimento, tempi, modalità, ecc.) per la realizzazione degli interventi nonché le condizioni che possano pregiudicare l'abitabilità o

l'agibilità. Nelle more del completamento delle opere di mitigazione, dovrà essere comunque garantito il non aggravio della pericolosità in altre aree.

Salvo che non siano possibili localizzazioni alternative, i nuovi strumenti di governo del territorio non dovranno prevedere interventi di nuova edificazione nelle aree P.I.4.

2.6.2 Nelle aree P.I.3 sono consentiti i seguenti interventi:

- a. interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;
- b. interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
- c. interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d. interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile. Per tali interventi è necessario acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino;
- e. interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- f. interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- g. adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;
- h. realizzazione di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;
- i. ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- j. interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lett. d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;

- k. interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definite alla lettera f) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume complessivo, fatta eccezione per i volumi ricostruiti a seguito di eventi bellici e sismici, purché realizzati nel rispetto della sicurezza idraulica senza aumento di pericolosità per le aree adiacenti;
- l. interventi nelle zone territoriali classificate negli strumenti urbanistici, ai sensi del Decreto interministeriale n. 1444 del 1968 e s.m.i., come zone A, B, D, limitatamente a quelli che non necessitano di piano attuativo, e F, destinate a parco, purché realizzati nel rispetto della sicurezza idraulica, risultante da idonei studi idrologici e idraulici e a condizione che non aumentino il livello di pericolosità;
- m. le ulteriori tipologie di intervento comprese quelle che necessitano di piano attuativo, a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti.

2.7 Aree destinate alla realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico - Comprendono le aree per il contenimento del rischio idraulico, così come definite dal PTC della Provincia di Firenze²⁶, coincidenti con le aree assoggettate alle Norme n. 2 e n. 3 del DPCM n. 226/1999²⁷ e riprese dalla “Carta dei vincoli sovracomunali” della Autorità di Bacino del Fiume Arno e della Provincia di Firenze. Comprendono altresì le aree appositamente destinate allo scopo dalla Amministrazione Comunale di Montespertoli, se del caso di concerto con gli Enti sovra comunali preposti. Al loro interno si applicano le misure di salvaguardia disposte dalle norme 2 e 3 del DPCM n.226/1999²⁸.

Sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluta con le eccezioni previste dalle suddette norme

art. 20 – Fattibilità

1. Per determinare le condizioni di compatibilità geologica degli interventi edilizi, urbanistici e/o di trasformazione, la fattibilità di un intervento viene definita combinando la tipologia dell'intervento previsto con la classe di pericolosità (geologica/geomorfologica, sismica e idraulica) dell'area interessata. Si definiscono in tal modo quattro classi di fattibilità:

Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

2. Equivale a un livello di rischio basso, in riferimento a previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non siano necessarie prescrizioni ai fini della validazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

²⁶ PTC Provincia di Firenze, Norme di attuazione, articolo 4

²⁷ DPCM n. 226/1999: “Approvazione Piano Stralcio relativo alla riduzione del rischio idraulico del Bacino del Fiume Arno”

²⁸ DPCM n. 226/1999: “Approvazione Piano Stralcio relativo alla riduzione del rischio idraulico del Bacino del Fiume Arno”

Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto

3. Equivale a un livello di rischio medio, riscontrabile in aree non sufficientemente note anche se ipotizzabili a bassa pericolosità geomorfologica, sismica e/o idraulica. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della validazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. Non sono prescritte indagini di dettaglio a livello di area complessiva; tuttavia il progetto dovrà basarsi sulle risultanze di una apposita indagine geognostica, ai sensi del Decreto Ministeriale 14.01.2008_N.T.C.²⁹ e Regolamento Regionale n. 36/R e s.m.i..

Classe F3 - Fattibilità condizionata

4. Equivale a un livello di rischio elevato, come definibile attraverso le conoscenze disponibili sulla pericolosità geomorfologica, sismica e/o idraulica dell'area e degli interventi previsti, anche di non eccessivo impegno.
- 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 complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
- Sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di area complessiva, sia come supporto alla redazione di piani attuativi o progetti unitari, sia per la realizzazione di nuovi edifici mediante intervento diretto.
- Nelle aree collinari si dovrà procedere alla predisposizione di una puntuale verifica di stabilità del versante, supportata da specifiche indagini geologiche e geotecniche, volte a definire le opere di contenimento del versante e/o l'adozione di particolari tecniche di fondazione.
- L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tutte le suddette indagini (interventi di bonifica, miglioramento dei terreni, particolari tecniche di fondazione, ecc.) costituirà vincolo specifico e inderogabile per il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi.

Classe F4 - Fattibilità limitata

5. Equivale a un livello di rischio molto elevato, riscontrabile:
- ipotizzando qualsiasi tipo di utilizzazione che non sia puramente conservativa e/o di ripristino in aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (G.4), sismica molto elevata (S.4) e/o idraulica elevata (I.3 in specie se derivante da considerazioni idrauliche di tipo quantitativo) e molto elevata (I.4);
- oppure
- prevedendo utilizzazioni con elevato valore di vulnerabilità (servizi essenziali, strutture per la produzione di energia, grandi impianti industriali, complessi dall'elevato impatto ambientale, edifici strategici, ecc.) in aree con pericolosità geomorfologica elevata (G.3) e sismica elevata (S.3).
- Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.
- In questi casi, il Regolamento Urbanistico deve avere già effettuato specifiche indagini geognostiche, monitoraggi e/o studi idraulici e quanto altro necessario per precisare i termini del problema; in base ai risultati di dette indagini deve essere stato già predisposto un progetto di bonifica e/o di consolidamento e/o messa in sicurezza idraulica e devono essere state già

²⁹ Decreto Ministero Lavori Pubblici 14 gennaio 2008 “ Norme Tecniche per le Costruzioni e s.m.i. -

formulate specifiche indicazioni relative alle tecniche di fondazione con programma di controllo per valutare l'esito di tali interventi.

Le future varianti urbanistiche che dovessero interessare aree a fattibilità limitata dovranno essere precedute da analoghe valutazioni, sulla base delle quali si dovranno predisporre appositi interventi di bonifica e/o di consolidamento e/o messa in sicurezza idraulica, dettare apposite prescrizioni riguardanti le tecniche di fondazione, definire i programmi di monitoraggio atti a valutare l'esito di tali interventi e/o fissare le prescrizioni relative agli accorgimenti di messa in sicurezza idraulica.

Nel presente Regolamento Urbanistico le classi di fattibilità risultano attribuite/attribuibili mediante:

a) formulazione di specifica scheda di fattibilità completa di sul lotto oggetto di proposta progettuale pianificatoria. In tal caso ogni previsione risulta contrassegnata da un numero progressivo attribuito all'intervento, corrispondente al numero identificativo riportato nella scheda di fattibilità e dal numero della tavola di fattibilità. Altresì per ciascuna previsione risulteranno indicate le attribuzioni delle categorie di fattibilità semplicemente indicate in carta della fattibilità con il simbolo "**F..n**, **F..n**, **F..n**" (in colore rosso per l'aspetto geologico, in colore verde per l'aspetto sismico ed in colore blu per l'aspetto idraulico);

b) forma di abaco per alcune zonazioni nelle aree di territorio aperto, per quelle consistenti nella presa d'atto dell'esistente e/o sul tessuto edilizio esistente o per quelle destinazioni di piano definibili "a basso impatto" non sono state, di norma, compilate specifiche schede di fattibilità. Per tali previsioni viene fornito un semplice abaco riassuntivo tramite cui si ricava la classe di fattibilità geomorfologica, sismica ed idraulica degli interventi in funzione del grado di pericolosità geomorfologica, sismica e idraulica per l'area di interesse.

Ferma restando la validità dei criteri generali enunciati al precedente articolo n. 19 si formula il seguente abaco per l'attribuzione della classe di fattibilità in funzione della classificazione di pericolosità idraulica per gli interventi non puntualmente localizzabili e/o definibili a modesta rilevanza per cui non sia stata allestita precipua scheda di fattibilità e/o la cui classe di fattibilità non sia espressa nella relativa cartografia.

CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DELLA CLASSE DI FATTIBILITÀ IN FUNZIONE DEL TIPO DI INTERVENTO EDILIZIO O URBANISTICO E DEL GRADO DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA DELL'AREA INTERESSATA

PO DI INTERVENTO: EDILIZIO/URBANISTICO	GRADO DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA			
	I.1	I.2	I.3	I.4 (**)
INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE				
Senza ampliamenti planimetrici che prevedano nuova occupazione di suolo e senza aumento del carico urbanistico né l'aumento di esposizione a rischio per la presenza di persone e/o cose. Demolizione senza ricostruzione.	F1	F1	F1	F1
Con ampliamenti planimetrici che prevedano nuova occupazione di suolo per dimensioni < 20 mq con aumento del carico urbanistico e/o presenza di persone e/o beni.	F1	F1	F2	F3
Con ampliamenti planimetrici che prevedano nuova occupazione di suolo per dimensioni > 20 mq con aumento del carico urbanistico e/o presenza di persone e/o beni.	F1	F2	F3(°)	F4(°)
Demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica anche senza aumento di volumetria e				

superficie coperta (nuova occupazione di suolo).	F1	F2	F3(°)	F4(°)
NUOVI INTERVENTI				
Nuovi edifici, ampliamenti di esistenti edifici che prevedano nuova occupazione di suolo , parcheggi e viabilità con dimensioni < 20 mq.	F1	F1	F2	F3
Nuovi edifici, ampliamenti di esistenti edifici che prevedano nuova occupazione di suolo , parcheggi e viabilità con dimensioni > 20 mq.	F1	F2	F3(°)	F4(°)
Depositi all'aperto, impianti sportivi all'aperto senza volumetrie e aree verdi	F1	F1	F2	F3
Riporti rinterri e rilevati di qualsiasi genere	F1	F2	F3(*)	F4(*)
Scavi e sbancamenti	F1	F1	F1	F1
Ampliamenti e miglioramenti di esistenti sedi stradali e/o nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso/accesso, nuova viabilità forestale e/o antincendio	F1	F1	F1	F1
Nuova viabilità, piazze, nuovo parcheggi o ampliamenti di esistenti con dimensioni superiori a 200 mq	F1	F2	F3(°)	F4(°)

(*) in tal caso si dovranno realizzare i debiti interventi atti a non aggravare le condizioni di rischio idraulico nelle zone contermini anche mediante interventi di “compensazione volumetrica”, valutate sul battente per tempo di ritorno Tr 200 anni, in modo tale che sia dimostrato che tali interventi non determinino un aumento della pericolosità idraulica del contesto territoriale circostante.

(**) per le aree ricadenti in classe di pericolosità idraulica molto elevata la possibilità di realizzare ciascun intervento andrà verificata in funzione delle disposizioni contenute nella Legge Regionale n. 21/2012 “Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d’acqua”.

(°) Al momento in cui si vada a ratificare un procedimento autorizzativo e/o atto di assenso comunque denominati, nonché i relativi titoli abilitativi agli interventi per cui non sia stata allestita precipua scheda di fattibilità che ricadano in aree a pericolosità idraulica elevata (I.3) e molto elevata (I.4), gli elaborati costituenti il supporto geologico – tecnico alla progettazione dovranno essere corredati da considerazioni, studi e verifiche idrologico – idrauliche (tempo di ritorno T = 200 anni) che servano da elemento prioritario per la realizzazione dell’intervento in condizioni di sicurezza idraulica e per l’obbligatoria attribuzione della classificazione di fattibilità.

Nel caso in cui si ricavi classe di fattibilità idraulica **F4**, secondo le modalità codificate nel soprastante abaco, sarà la stessa Amministrazione Comunale a valutarne l’effettiva conformità in sede di rilascio dei sopra citati atti di assenso o titoli abilitativi comunque denominati.

Risulta palese che in sede di allestimento della documentazione atta ad ottenere il sopra citato parere sarà cura del progettista e/o del consulente provvedere, in fase di redazione del relativo supporto geologico tecnico, ad attribuire obbligatoriamente la classe di fattibilità e relative prescrizioni ai sensi dei punti 3.1 e 3.2 di cui all’Allegato A del Reg. regionale 53/R e s.m.i. rispettando, nel caso lo preveda la vigente normativa regionale, i criteri fissati ai comma a), b), c), d), e), f), g), h) di cui al primo capoverso del punto 3.2.2 di cui all’Allegato A del Reg. regionale 53/R e s.m.i. ed ottemperando alle disposizioni del presente del presente Regolamento Urbanistico finalizzate alla realizzazione dell’intervento in condizioni di sicurezza idraulica senza aggravio delle stesse nelle zone limitrofe.

Gli eventuali interventi proposti per la mitigazione del rischio idraulico dovranno comunque, se del caso, essere coordinati tramite l'Amministrazione Comunale con altri eventuali programmi e piani di bonifica in corso di programmazione e/o attuazione da parte degli Enti preposti.

Ferma restando la validità dei criteri generali enunciati agli articoli n. 17 e n. 18 delle presenti norme si formula il seguente abaco per l'attribuzione della classe di fattibilità in funzione della classificazione di pericolosità sismica e geologico/geomorfologica per gli interventi di piccola entità previsti ed ammessi dal RUC e/o sue varianti, non puntualmente definibili (interventi in territorio aperto, nei centri storici e/o sul tessuto urbanizzato esistente e/o definibili a modesta rilevanza) per cui non sia stata allestita precipua scheda di fattibilità.

CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DELLA CLASSE DI FATTIBILITÀ IN FUNZIONE DEL TIPO DI INTERVENTO EDILIZIO O URBANISTICO E DEL GRADO DI PERICOLOSITÀ GEOLOGICA E SISMICA DELL'AREA

TIPO DI INTERVENTO: EDILIZIO/URBANISTICO	GRADO DI PERICOLOSITÀ' GEOLOGICA - SISMICA			
	G1 - S1	G2 - S2	G3 - S3	G4 - S4
Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco. a) di altezza modesta (°) – in genere < 3,0 m b) di altezza non modesta – in genere > 3,0 m	F1 F1	F1 F2	F3 F3	F3 F4 (*)
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto ed altri interventi che non comportino sovraccarichi sulle fondazioni.	F1	F1	F1	F1
Nuovi edifici e/o limitati ampliamenti inferiori a 20,0 mq, sopraelevazioni, ed altri interventi che comportino modesti sovraccarichi (in generale contenuti entro il 10%) (°°) sul terreno e/o sulle fondazioni o nuovi modesti carichi.	F1	F2	F2	F3
Nuovi edifici e/o consistenti ampliamenti o sopraelevazioni superiori a 20,0 mq, demolizione e ricostruzione ed altri interventi che comportino significativi carichi/sovraccarichi (in generale eccedenti il 10%) (°°) sul terreno e/o sulle fondazioni. Nuova viabilità.	F1	F2	F3	F4 (*)
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da intenti di poco superiori alla manutenzione e che non eccedano la possibilità di elevare la linea di gronda degli edifici oltre 30,0 cm.	F1	F1	F1	F1
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da demolizione dei volumi secondari e loro ricostruzione anche a parità di quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa posizione sul lotto di pertinenza. a) inferiori a 20,0 mq b) superiori a 20,0 mq	F1 F1	F2 F2	F2 F3	F3 F4(*)
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti e limitati interventi per adeguamento alla norma antisismica, a necessità igienico funzionale, volumi tecnici e autorimesse. a) inferiori a 20,0 mq b) superiori a 20,0 mq	F1 F1	F2 F2	F2 F3	F3 F4(*)
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, nella stessa collocazione e stesso ingombro planivolumetrico, fatti salvi le innovazioni necessarie per adeguamenti antisismici e sostituzione edilizia. a) inferiori a 20,0 mq	F1	F2	F2	F3

b) superiori a 20,0 mq	F1	F2	F3	F4(*)
Demolizione senza ricostruzione.	F1	F1	F1	F1
Ristrutturazione urbanistica	F1	F2	F3	F4 (*)
Verde attrezzato senza opere murarie, parchi in genere, area verdi a corredo della viabilità di arredo urbano e decoro, area a verde di rispetto, verde privato, giardini, orti, serre con copertura stagionale.	F1	F1	F1	F1
Opere murarie di piccole dimensioni e/o temporanee (anche connesse al verde attrezzato), piccoli edifici tecnici, di servizio e per funzioni igienico sanitarie.	F1	F2	F2	F2
Serre con coperture permanenti: - superficie < 50mq - superficie compresa fra 50 e 200 mq - superficie > 200 mq	F1 F1 F1	F1 F2 F2	F2 F3 F3	F3 F4 F4
Aree destinate all'ampliamento di sede stradale esistente o alla realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso, servizio o per il miglioramento dell'attuale viabilità, nuova viabilità forestale e antincendio.	F1	F1	F2	F3
Aree destinate a parcheggi pubblici e/o privati: a) a raso (realizzate con mantenimento delle attuali quote e/o morfologia); b) con modesti sbancamenti e riporti – in genere < 3,0 m (°); c) con sbancamenti o riporti non modesti (– in genere > 3,0 m) o in sotterraneo.	F1 F1 F1	F1 F1 F2	F2 F3 F3	F3 F3 F4(*)
Percorsi e aree di sosta pedonale.	F1	F1	F1	F2
Piccoli edifici e impianti di servizio di infrastrutture a rete inferiori a 20 mq (acquedotto, impianti adduzione e distribuzione gas, cabine trasformazioni ENEL, impianti telefonia fissa e mobile).	F1	F1	F3	F4 (*)
Realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo.	F1	F2	F3	F4 (*)
Realizzazione di annessi agricoli, manufatti per alloggio bestiame e trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ecc. (per dimensioni < 50 mq) (per dimensioni > 50 mq)	F1 F1	F1 F2	F2 F3	F3 F4 (*)
Realizzazione di tettoie, scuderie e altri annessi di servizio anche precari con funzione esclusivamente agricola e zootecnica. (per dimensioni < 50 mq) (per dimensioni > 50 mq)	F1 F1	F1 F2	F2 F3	F3 F4 (*)
Realizzazione di invasi e/o laghetti collinari.	F1	F2	F3	F4 (*)
Realizzazione di piccoli impianti sportivi e piscine all'aperto e relativi locali di servizio. (per dimensioni < 50 mq) (per dimensioni > 50 mq)	F1 F1	F1 F2	F2 F3	F3 F4(*)
Depositi all'aperto (esclusi locali di servizio) per materiali vari.	F1	F1	F1	F3
Corridoi infrastrutturali destinati alla realizzazione di nuova viabilità	F1	F1	F1	F1

Ampliamenti e miglioramenti di esistenti sedi stradali e/o nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso/accesso, nuova viabilità forestale e/o antincendio	F1	F1	F2	F3
Nuova viabilità, piazze, nuovo parcheggi o ampliamenti di esistenti con dimensioni superiori a 200 mq	F1	F2	F3	F4 (*)

(°) Sarà cura del progettista valutare quali sono gli scavi o riporti di altezza “modesta”, cioè quelli che non comportano problematiche di instabilità.

(°°) Sarà in ogni caso cura del progettista valutare se i sovraccarichi sono da considerarsi modesti o significativi e comportino o meno problematiche di instabilità per cui potrà essere necessario innalzare la classe di fattibilità.

(*) Si tratta di interventi ricadenti in aree classificate a pericolosità geologica e/o sismica molto elevate (G.4 – S.4) per la cui pianificazione, nel caso fossero individuabili e planimetricamente definibili, già a livello di Regolamento Urbanistico o di variante al R.U. dovrebbero essere redatti gli studi e definiti gli interventi di messa in sicurezza. Nel caso in cui si ricavi classe di fattibilità F4, secondo le modalità codificate nel soprastante abaco, sarà la stessa Amministrazione Comunale a valutarne l'effettiva conformità in sede di rilascio dei sopra citati atti di assenso o titoli abilitativi comunque denominati.

In caso di interventi che ricadano in zone inserite in due o più classi di pericolosità si dovrà in ogni caso fare riferimento alla classe più elevata.

Risulta palese che in sede di allestimento della documentazione atta ad ottenere il sopra citato parere sarà cura del progettista e/o del consulente geologo provvedere, in fase di redazione del relativo supporto geologico, ad attribuire obbligatoriamente la classe di fattibilità e relative prescrizioni ai sensi dell'allegato A del Regolamento regionale 53/R e s.m.i. svolgendo nel caso siano previsti dalla vigente normativa regionale gli approfondimenti di cui primo capoverso del punto 3.2.1 ed al quarto capoverso del punto 3.5 dell'allegato A del Regolamento regionale 53/R e s.m.i. per i più idonei provvedimenti da attivare in materia di salvaguardia da rischio geologico.

In caso di interventi che ricadano in zone inserite in due o più classi di pericolosità si dovrà in ogni caso fare riferimento alla classe più elevata.

PARTE II – GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

TITOLO IV – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

art. 21 – Principi generali, finalità e contenuti

1. Il presente Titolo IV disciplina le regole e le prescrizioni date col Piano Strutturale, per il territorio rurale. Tale disciplina, tiene presente anche le indicazioni che discendono dal PIT al fine della valorizzazione del patrimonio collinare e recepisce lo statuto del PTC, quest'ultimo con particolare riferimento alle invarianti.
2. Ogni Capo, di seguito descritto, stabilisce norme specifiche per le varie zone di cui si compone il territorio rurale. Le norme tengono conto delle suddette indicazioni e recepiscono la disciplina paesaggistica del PIT. Le diverse zone, sono individuate nelle tavole del territorio rurale in scala 1:10.000.
3. Il Capo I individua le “aree di valore paesaggistico”, distinguendo fra esse le “aree agricole ad elevato valore paesaggistico” art. 22, le “aree a naturalità diffusa” art. 23 ed i “nuclei storici rurali” art. 24. Nei rispettivi articoli, sono individuati gli elementi che caratterizzano tali aree e sono fissate le regole che dovranno essere osservate riguardo agli interventi edilizi ivi consentiti e alle relative opere di sistemazione esterna.
4. Il Capo II disciplina l'attività edilizia nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola, in particolare la costruzione dei nuovi edifici con destinazione d'uso agricola, le abitazioni rurali, le recinzioni e ogni altra opera o manufatto destinati al mantenimento dei fondi o alla conduzione aziendale.
5. Il Capo III disciplina gli interventi ammessi sul patrimonio rurale. Stabilisce le regole di riutilizzo degli edifici sulla base della classificazione e le modalità di attuazione del cambio di destinazione d'uso. Fissa inoltre le norme per l'utilizzo degli spazi esterni e per la realizzazione delle opere pertinenziali agli edifici.
6. Il Capo IV riguarda gli interventi consentiti sulla viabilità rurale, per esigenze agricole o per usi diversi.
7. Il Capo V individua le aree degradate che hanno perso le funzioni agricole e che sono soggette quindi a recupero paesaggistico ambientale. A tal fine si distingue il degrado caratterizzato da un uso improprio del suolo (zone ASRA), rispetto a quello caratterizzato dalla presenza di fabbricati incongrui o che hanno perso le funzioni per le quali erano stati realizzati e versano in stato di degrado (zone ASRU).
8. Il Capo VI contiene specifiche disposizioni per l'uso e/o la trasformazione d'immobili ed aree destinate o destinabili ad usi e/o attività di carattere specialistico, condotte da soggetti pubblici o privati. Tali aree specialistiche, disciplinate in modo puntuale, consentono le trasformazioni necessarie per svolgere le specifiche funzioni preesistenti o ivi consentite, nel rispetto del territorio rurale e dei suoi valori paesaggistici e ambientali.
9. Il Capo VII riguarda le aree che per ubicazione o per conformazione, sono influenzate dal territorio urbanizzato ovvero che presentano affinità urbane. Si tratta di zone poste ai margini

del territorio urbanizzato oppure d'aree, ancorché lontane da centri urbani, che a seguito d'interventi di trasformazione urbanistico edilizia, si configurano come insediamenti riconducibili alla logica delle zone urbanizzate.

10. Infine il Capo VIII incentiva proposte alternative per il recupero del patrimonio edilizio esistente, mentre il Capo IX, regola la realizzazione degli impianti per la produzione di energia rinnovabile e detta le disposizioni in merito allo sviluppo sostenibile del territorio.

CAPO I – AREE DI VALORE PAESAGGISTICO

art. 22 – Aree agricole ad elevato valore paesaggistico

1. Si tratta di aree che presentano assetti culturali tipici della tradizione rurale ovvero che, per la particolare conformazione morfologica, conservano una connotazione paesaggistica ambientale agraria tipica del territorio che occorre tutelare. Il valore paesaggistico è determinato dalla produzione agricola in generale e dalla diversificazione delle colture, così come stabilito con l'invariante denominata "policultura agraria", art. 20 della disciplina di piano strutturale.
2. In tali aree la trasformazione del suolo finalizzata alla realizzazione di nuovi edifici o strutture aziendali, potrà essere concessa alle aziende agricole che mantengono in produzione le superfici fondiari minime indicate dal PTC ovvero, in assenza, da specifico Regolamento Regionale ed in base alle disposizioni dalla Legge Regionale vigente sul Governo del Territorio, nonché alle seguenti condizioni:
 - a. nel caso in cui siano già presenti fabbricati aziendali all'interno di tali aree, purché l'edificazione sia effettuata nell'ambito di pertinenza degli edifici esistenti;
 - b. qualora sia dimostrata la impossibilità di localizzazione dei manufatti al di fuori di tali aree ovvero qualora la localizzazione dei manufatti al di fuori di tali aree sia eccessivamente onerosa o non funzionale per la conduzione agricola o per le aziende i cui terreni ricadono totalmente in tali aree, è consentita la realizzazione di annessi commisurati alla produzione agricola di cui all'art. 28
 - c. il programma aziendale avrà valore di piano attuativo, per consistenze non interrate o seminterrate in funzione della morfologia del terreno, superiori a 200 mq;

In tali aree è altresì consentita:

- d. la realizzazione di manufatti temporanei di cui all'art. 30, a condizione che siano realizzati con forme e materiali compatibili con i valori paesaggistici tutelati dal presente articolo e che siano progettati in coerenza con gli elementi del paesaggio rurale. L'atto d'assenso preventivo, previsto dall'articolo 30, dovrà verificare il corretto inserimento paesaggistico ambientale del manufatto, con particolare riferimento alla percezione dalle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità pubblica o d'uso pubblico. A tal riguardo, è prescritta una colorazione delle componenti dei manufatti, nonché della loro copertura, in toni naturali con finiture non lucide, né riflettenti.
- e. la costruzione dei manufatti amatoriali di cui all'art.31-32, a condizione che siano realizzati con forme e materiali compatibili con i valori paesaggistici tutelati dal presente articolo e che siano progettati in coerenza con gli elementi del paesaggio rurale. L'atto d'assenso preventivo, previsto agli artt. 31-32, dovrà verificare il corretto inserimento paesaggistico ambientale del manufatto, con particolare riferimento alla percezione dalle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità pubblica o d'uso pubblico. A tal riguardo, è

prescritta una colorazione delle componenti dei manufatti, nonché della loro copertura, in toni naturali con finiture non lucide, né riflettenti;

- f. l'ampliamento una tantum alle abitazioni rurali esistenti, fino a raggiungere la misura massima di mq 130 (Su), a condizione che lo consenta la classificazione dell'edificio e purché, l'azienda, abbia a disposizione un volume da trasferire nell'ambito delle dotazioni aziendali. In altre parole, fermo restando tutte le condizioni espresse, l'ampliamento non può derivare da nuova costruzione ma deve provenire da recupero dell'esistente;
- g. l'installazione di manufatti destinati all'appostamento fisso per la caccia, purché non comportino alcuna alterazione permanente dello stato dei luoghi, siano realizzati in legno o con altri materiali naturali leggeri, siano ancorati al suolo senza opere di fondazione, non abbiano alcun tipo di dotazione impiantistica e che siano facilmente ed immediatamente rimovibili alla scadenza dell'autorizzazione rilasciata in base alle norme regionali. Al fine di impermeabilizzare la copertura in legno, è consentita l'apposizione di guaina color verde o grigio ardesia.

- 3. In tali aree non è consentita la costruzione delle seguenti tipologie di fabbricati:
 - a. nuove abitazioni rurali (art. 27), né l'ampliamento³⁰ una tantum di quelle esistenti, fatte salve le deroghe di cui al successivo comma 4;
 - b. manufatti non temporanei che comportino la trasformazione permanente del suolo, realizzabili in assenza di programma;
 - c. annessi svincolati dalla produzione aziendale (art.29);
- 4. Il divieto di realizzare nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di ampliare quelli esistenti³¹, è da ritenersi tassativo in tali aree, solo se si interviene con la nuova costruzione. Nuove abitazioni rurali, tramite l'approvazione del programma aziendale, sono invece consentite attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante: ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia o ristrutturazione ricostruttiva, purché tali interventi siano effettuati nel rispetto delle disposizioni fissate all'art. 27 e, tenuto conto altresì, delle regole stabilite in base alla classificazione attribuita al singolo immobile.
- 5. Nelle aree disciplinate dal presente articolo non è consentito l'esercizio dell'attività agrituristica nella forma con ospitalità in spazi aperti.
- 6. Per quanto concerne gli edifici esistenti presenti all'interno di tali aree, anche quelli con destinazione d'uso non agricola, valgono le regole di trasformazione consentite in funzione del valore attribuito all'edificio e le relative limitazioni, con le seguenti prescrizioni aggiuntive riguardo alle sistemazioni esterne:
 - a. ogni opera di sistemazione degli spazi esterni, dovrà essere progettata in armonia con il mantenimento del valore del paesaggio agricolo;
 - b. fatte salve ulteriori limitazioni date dalla classificazione dell'immobile, non sono consentite recinzioni poste a separazione delle aree esterne di pertinenza, né cancelli, muretti e manufatti simili o siepi, qualora realizzati con tipologia incongrua per l'edificio di riferimento o se collocati negli spazi aperti privi di vegetazione naturale in grado di schermarne adeguatamente, gli effetti negativi per il paesaggio. In ogni caso, la soluzione proposta è consentita solo previo parere dell'ufficio comunale competente. Fermo restando tali limitazioni, le recinzioni possono essere proposte anche per le seguenti attività da parte di aziende agricole:

³⁰ Fermo restando quanto consentito al comma 2, lettera e)

³¹ Fermo restando quanto consentito al comma 2, lettera e)

- allevamenti di animali;
 - colture specializzate orto-vivaistiche e sementiere;
- c. per ogni singolo edificio, è consentita la realizzazione di un pergolato di tipo leggero con motivi semplici e colori naturali, per la messa in opera di piante rampicanti, purché consentito dalla classificazione attribuita;
 - d. la realizzazione di una piscina, qualora non già presente, è consentita, alle condizioni stabilite dall'art. 45 e nel rispetto delle eventuali limitazioni imposte in funzione della classificazione dell'edificio a cui l'impianto costituirà pertinenza.
7. Nelle aree agricole ad elevato valore paesaggistico, non è consentita la localizzazione di impianti fotovoltaici a terra, per la produzione di energia rinnovabile di cui al Capo IX. Fermo restando le limitazioni imposte in base alla classificazione del singolo edificio, in tali aree è ammessa solo l'installazione di pannelli solari sulla copertura dell'edificio, purché dimensionati nei limiti del consumo sul posto, così come indicato al Capo IX. Nelle aree disciplinate dal presente articolo, il limite del consumo sul posto non si applica alle aziende agricole.
 8. In tali aree, qualora non diversamente localizzabile, è ammessa l'installazione di impianti pubblici di interesse generale per la depurazione dei reflui urbani o per l'approvvigionamento idrico, purché le relative infrastrutture siano correttamente inserite nel paesaggio, con accorgimenti progettuali atti a conseguire il rispetto dei valori oggetto di tutela.

art. 23 – Aree a naturalità diffusa

1. Si tratta di aree scarsamente antropizzate, prive di coltivazioni ma che mantengono una stretta correlazione con le aree agricole, e che, con la loro preponderante naturalità, concorrono a determinare il valore del mosaico paesaggistico agrario.
2. Tali aree comprendono i boschi, gli ambiti fluviali e le zone in cui l'attività agricola risulta marginale a causa della scarsa accessibilità. Sono zone che comprendono i corridoi ecologici che permettono agli animali selvatici di muoversi alla ricerca del cibo o per altre esigenze legate alle loro abitudini comportamentali.
3. In tali aree non è consentito alterare gli habitat che preservano la vita vegetale o animale. E' invece consentito e favorito lo studio e la ricerca. Per questi motivi, sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione ambientale. L'attività edilizia è limitata al recupero dell'esistente. Nuove costruzioni possono essere realizzate solo tramite specifica convenzione, per finalità didattiche o di studio naturalistico, purché sia dimostrata l'impossibilità di recupero del patrimonio esistente. Sono ammessi altresì, gli annessi precari per le aziende agricole alle condizioni di cui all'art. 22, comma 2, lettera d), nonché i manufatti stagionali per appostamenti di caccia, alle condizioni fissate all'art. 22, comma 2, lettera g), delle presenti NTA.
4. In tali zone, fatto salvo quanto indicato al comma 3, non è consentita la costruzione di nuovi edifici da destinare ad abitazione rurale o all'attività agricola e connessa, né è ammessa la realizzazione di annessi svincolati dalla produzione agricola o di manufatti amatoriali.
5. Con riferimento alle strategie del piano strutturale, si ritiene che nelle aree disciplinate dal presente articolo, qualora ne sussistano i presupposti, sia possibile proporre l'istituzione di ANPIL. A tal riguardo, visto il contributo trasmesso dal Comune di San Casciano Val di Pesa nella fase di avvio del procedimento (nota prot. 5468 del 08/03/2013), laddove viene indicato un ambito per la formazione di ANPIL nel tratto compreso fra Cerbaia e Ponterotto, si ritiene che

le aree a naturalità diffusa presenti lungo il Torrente Pesa e ricadenti nel territorio di Montespertoli, possano concorrere alla formazione del medesimo ANPIL.

6. In tali aree non è consentita la localizzazione di impianti per la produzione di energia rinnovabile tramite fotovoltaico a terra.

art. 24 – Nuclei storici rurali

1. Si tratta di borghi o complessi edificati di valore storico che conservano nel loro insieme, tipologie architettoniche riconducibili alla tradizione locale e che si trovano in stretta correlazione morfologica, insediativa o funzionale con il contesto rurale.
2. In nuclei rurali storici e le loro pertinenze, sono individuati con apposita campitura nella cartografia in scala 1.10.000 e sono quelli di seguito elencati:
 - Fezzana
 - La Ripa
 - Bignola
 - Montalbino
 - Trecento
 - Barberinuzzo
 - Vicchio
 - Brugnano
 - Il Pino (Polvereto)
 - Voltiggiano
 - Botinaccio
3. I nuclei rurali sopra elencati sono disciplinati dal presente articolo giacché, a differenza di altri analoghi borghi presenti nel territorio, questi hanno conservato una fruizione “pubblica”, sono in altre parole ancora accessibili a tutti, ancorché caratterizzati da elementi percettivi ben distinti. Lo scopo della norma è quindi quello di tutelare e preservare siffatte peculiarità riconoscibili, escludendo la possibilità di compiere interventi edilizi, riconducibili ai modelli tipici delle espansioni urbane.
4. Sugli edifici compresi all’interno dei nuclei rurali sopra individuati, sono consenti gli interventi edilizi ammessi dalla classificazione del patrimonio (artt.37-43). Laddove permesso dalla classificazione, nel rispetto dei valori di tutela del presente articolo, sono consentiti gli interventi pertinenziali, con le limitazioni di cui al successivo comma 6. Gli ampliamenti a tantum di cui all’art. 61, sono ammessi unicamente per il recupero di volumi esistenti, interrati o presenti nella sagoma del fabbricato.
5. In tali nuclei, sono consentite le destinazioni d’uso di seguito indicate:
 - a. piani interrati o seminterrati: destinazioni accessorie e di servizio alle funzioni ammesse ai piani sovrastanti;
 - b. piano terreno: residenza, commercio di vicinato per la vendita di prodotti tipici del territorio, ristorazione e simili, botteghe con laboratorio artigianale non molesti di prodotti artistici locali, uffici per attività di tipo intellettuale, funzioni turistiche o culturali;
 - c. piani superiori : residenza o turistico ricettivo.

6. Nelle pertinenze esterne degli edifici, compresi all'interno dei nuclei storici rurali, non sono consentite alterazioni o frazionamenti dei recedenti per l'asservimento all'uso urbano effettuate senza rispettare i segni antropici del luogo. Ogni intervento previsto, dovrà rispettare le regole compositive che hanno dato origine al nucleo storico. In particolare recinzioni, siepi, chiusure degli spazi esterni od altri elementi simili, poste a separazione delle proprietà private, potranno essere eseguite solo se riconducibili all'assetto originario del complesso architettonico o se progettate in armonia con esso. Nel rispetto di tali valori, fermo restando le limitazioni che possano discendere dalla classificazione del singolo fabbricato, la realizzazione di piscine di pertinenza è ammessa alle condizioni date con l'art. 45, con la prescrizione che la vasca non sia visibile dalla pubblica via, né dalle visuali del paesaggio circostante. E' consentita la realizzazione dei pergolati con le caratteristiche prescritte all'art. 22, comma 6, lettera c.
7. Fermo restando le limitazioni imposte dalla classificazione del singolo immobile, nonché le disposizioni di cui al successivo Capo IX, l'installazione di pannelli solari sulle coperture degli edifici è consentita a condizione che, tali manufatti, non siano particolarmente visibili nel paesaggio e non alterino il valore compositivo del borgo. Nell'ambito di tali nuclei, non è consentita l'installazione di pannelli solari a terra, ancorché asserviti al consumo sul posto.

CAPO II – ZONE CON ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

art. 25 – Aree a prevalente funzione agricola

1. Si tratta di zone individuate in considerazione del sistema aziendale agricolo esistente, della capacità produttiva del suolo, delle limitazioni di ordine fisico, della presenza di infrastrutture agricole di rilevante interesse, della vulnerabilità delle risorse nonché della caratterizzazione sociale ed economica del territorio. Sono assunte come risorsa essenziale del territorio e corrispondono alle aree di pregio a fini di produzione agricola, anche potenziale, per le peculiari caratteristiche climatiche, di acclività e giacitura del suolo o per la presenza di sistemazioni territoriali agrarie significative.
2. Tali zone sono individuate nella cartografia in scala 1:10.000 con apposita simbologia e con riferimento al presente articolo.
3. Nelle aree a prevalente funzione agricola sono consentiti impegni di suolo esclusivamente per finalità collegate con la conservazione o lo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse.
4. Con riferimento al comma 3 e nel disposto combinato degli articoli di cui al presente Capo II, in tali aree, fatto salvo quanto prescritto dalla normativa regionale, è ammessa la costruzione di abitazioni rurali, annessi agricoli stabili, annessi svincolati dalla conduzione del fondo purché consentiti dalla legge regionale, annessi agricoli per l'esercizio della agricoltura amatoriale, annessi precari e temporanei per le aziende agricole (artt.27-32).
5. In tali aree la localizzazione di impianti per la produzione di energia rinnovabile, dimensionata oltre il consumo sul posto è consentita esclusivamente agli imprenditori agricoli come attività integrativa alla produzione agricola, purché siano rispettate tutte le disposizioni fissate al Capo IX.

art. 26 – Programmi aziendali (P.A.P.M.A.A.)

1. I programmi aziendali avranno i contenuti previsti dalla vigente normativa regionale sul governo del territorio.
2. I programmi aziendali, fatto salvo quanto previsto dalla legge regionale vigente, avranno valore di piano attuativo, qualora ricorra almeno uno dei seguenti casi:
 - a. realizzazione di nuovi annessi commisurati alla produzione agricola, in area ad elevato valore paesaggistico di cui all'art. 22 delle presenti NTA, per consistenze superiori a mq 200 di SUL, con esclusione dei locali interrati o seminterrati in funzione della morfologia del terreno;
 - b. trasformazione di consistenze edilizie esistenti, in area ad elevato valore paesaggistico di cui all'art. 22 delle presenti NTA, che in relazione alle destinazioni proposte siano soggette all'approvazione del programma, o che prevedano interventi qualificabili come ristrutturazione urbanistica;
 - c. realizzazione di nuovi edifici da destinare ad abitazione rurale, in area a prevalente funzione agricola di cui all'art. 25 delle presenti NTA;
 - d. in area a prevalente funzione agricola di cui all'art. 25 delle presenti NTA, la realizzazione di nuovi annessi commisurati alla produzione agricola ovvero per attività connesse, con interventi di nuova costruzione che prevedano un incremento di SUL aziendale complessiva superiore a 200 metri quadrati, con esclusione, in funzione della morfologia del terreno, dei locali completamente interrati o con un solo lato fuori terra, nonché delle rimesse agricole o capanne prive di impianti, destinate esclusivamente al ricovero dei mezzi e delle attrezzature agricole o funzioni equivalenti. In altre parole, in tali zone, il programma assumerà valore di piano attuativo, solo per la nuova costruzione di edifici che abbiano superfici non interrate o seminterrate con SUL maggiore di mq 200, destinate alla produzione o alla vendita aziendale o a funzioni simili.

art. 27 – Edifici ad uso abitativo

1. Nel territorio comunale, fermo restando quanto stabilito dalla normativa regionale vigente, la costruzione di nuove abitazioni è consentita esclusivamente nelle aree a prevalente funzione agricola di cui all'art. 25, tramite previsione nel programma aziendale.
2. Nelle aree a prevalente funzione agricola di cui all'art. 25, la costruzione di abitazioni rurali è ammessa per gli imprenditori a titolo professionale (IAP), alle seguenti condizioni:
 - a. il patrimonio edilizio aziendale di riferimento, non sia stato oggetto di dismissioni o deruralizzazioni di altre abitazioni rurali o di fabbricati comunque idonei alla trasformazione per uso abitativo, nei vent'anni precedenti la richiesta;
 - b. non sia possibile ricavare l'abitazione mediante interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente di valore riconosciuto (da VT a salire);
 - c. si tratti di azienda agricola con attività consolidata nel territorio da almeno cinque anni;
 - d. che l'abitazione, richiesta dall'imprenditore agricolo professionale, sia destinata ad un soggetto fra quelli individuati dalla normativa regionale (IAP stesso, familiare coadiuvante a titolo principale, dipendente assunto a tempo indeterminato), che abbia la necessità di risiedere sul fondo e che non possieda alcuna abitazione di proprietà all'interno del Comune o comunque nel raggio di Km 20, né la possieda un componente il suo nucleo familiare anagrafico.

3. Il progetto per la costruzione di nuove abitazioni rurali, laddove consentito e ancorché attuato tramite interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica, dovrà essere orientato a criteri di elevata sostenibilità ambientale ed eco efficienza energetica, in modo da garantire il soddisfacimento delle seguenti condizioni:
- a. corretto inserimento nel paesaggio, con tipologia, ancorché contemporanea, che presenti comunque riferimenti con la tradizione locale;
 - b. prestazione energetica corrispondente alla classe A;
 - c. dotazione di sistemi di recupero delle acque meteoriche con cisterne interrato nel lotto di pertinenza, per lo scarico delle cassette dei servizi igienici e/o per altri usi consentiti dalla normativa vigente;
 - d. impiego di sistema di smaltimento reflui tramite impianto di fitodepurazione con recupero delle acque per uso irriguo. Altri sistemi, purché conformi alle norme vigenti, sono ammessi nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità tecnica di realizzare tali impianti;
 - e. solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria in grado di garantire l'80% del fabbisogno annuo.
4. Il progetto di ristrutturazione edilizia, da cui consegue la creazione di una nuova unità abitativa rurale, dovrà essere orientato, per quanto possibile, a criteri di sostenibilità ambientale ed eco efficienza energetica, tali da garantire all'edificio ristrutturato, una prestazione energetica non inferiore alla classe C. Gli interventi previsti, dovranno essere compatibili con le caratteristiche tipologiche del fabbricato ed attuate mediante previsioni che non alterino il valore attribuito all'immobile stesso.
5. In caso di nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica, la dimensione massima consentita per l'abitazione rurale è pari a mq 150 di superficie utile³², con un minimo di mq 100; misure inferiori, con un minimo assoluto di mq 35, sono ammesse nel caso in cui l'abitazione sia prevista dal programma aziendale, all'interno di un edificio che ospiti anche altre funzioni agricole. In caso di recupero del patrimonio edilizio esistente, tramite intervento di ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia, la nuova unità abitativa potrà avere una superficie utile massima di mq 150 e minima di mq 70; misure inferiori, con un minimo assoluto di mq 35, sono ammesse, qualora tale necessità sia motivata da specifiche esigenze aziendali, previo parere dell'ufficio comunale competente che valuterà l'effettiva necessità, sulla base della documentazione presentata a supporto della richiesta.
6. La superficie delle abitazioni rurali esistenti, potrà essere ampliata con interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia con trasferimento di consistenze aziendali o con ampliamento una tantum purché consentito della vigente normativa regionale sul governo del territorio, solo alle seguenti condizioni:
- a. l'intervento sia ammesso in base alla classificazione dell'edificio;
 - b. la superficie utile attuale sia inferiore a mq 150 e l'intervento proposto non superi tale limite;
- Il frazionamento delle abitazioni rurali esistenti, è consentito in base alle disposizioni della legge regionale vigente e nel rispetto delle condizioni stabilite dal presente articolo.

³² Per Superficie utile (Su) si intende la superficie calpestabile corrispondente alla somma della superficie utile abitabile (Sue) e della Superficie non residenziale o accessoria (Snr), come definite dal regolamento dei parametri urbanistico edilizi regionale vigente. Sono esclusi dal calcolo della Su le superfici che non costituiscono Sul ai sensi del medesimo regolamento.

art. 28 – Annessi commisurati alla produzione agricola

1. La nuova costruzione di annessi agricoli strumentali all'attività aziendale, attuabile tramite l'approvazione del programma aziendale o con interventi a tantum, così come disciplinato dalla normativa regionale, è consentita esclusivamente nelle aree a prevalente funzione agricola di cui all'art. 25 ovvero, con le limitazioni ivi stabilite, nelle aree ad elevato valore paesaggistico di cui all'art. 22.
2. Tali manufatti dovranno essere realizzati, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) in presenza di edifici aziendali preesistenti, la previsione di nuove consistenze dovrà trovare collocazione in prossimità del centro aziendale, evitando, salvo comprovate esigenze, di consumare nuovo suolo agricolo in zona non edificata;
 - b) qualora non sia presente un centro aziendale a cui accorpare le nuove previsioni, ovvero nel caso in cui, sia dimostrata la necessità operativa di una diversa localizzazione dei nuovi annessi, la scelta dovrà essere orientata dalla ricerca del minor impatto ambientale e paesaggistico, con particolare riferimento alla viabilità di accesso, che non potrà prescindere dall'impiego di strade poderali preesistenti, fatti salvi eventuali raccordi da eseguirsi nel rispetto delle trame agrarie;
 - c) la progettazione dei nuovi annessi agricoli, compatibilmente con le funzioni aziendali assegnate, sarà orientata al rispetto delle tipologie tradizionali; sono altresì e diversamente ammesse soluzioni contemporanee o innovative, purché inserite correttamente nel paesaggio, con un linguaggio architettonico coerente con la destinazione d'uso prevista;
 - d) per quanto concerne la costruzione di nuove cantine aziendali in contesto collinare, è prescritta la realizzazione, o la previsione, in locali interrati o seminterrati, ovviamente dotati di adeguati sistemi di ventilazione e ricambio d'aria; tali soluzioni consentiranno di coniugare l'inserimento ambientale con le esigenze di conservazione del prodotto. Diverse soluzioni per le cantine, sono accettate solo in caso di comprovata impossibilità all'interramento, a causa della morfologia del luogo;
 - e) la realizzazione di locali interrati o seminterrati, è indicata anche per la realizzazione di locali accessori o per vani destinati al ricovero dei mezzi agricoli, nel caso in cui vi sia una conformazione del terreno favorevole. Non sono invece ammessi locali totalmente interrati per il ricovero dei mezzi agricoli, qualora l'accesso debba avvenire per mezzo di rampe scavate nel suolo pianeggiante;
 - f) ogni nuovo annesso agricolo dovrà essere realizzato con riferimento alla sostenibilità ambientale, con scelte progettuali orientate all'eco efficienza energetica e nel rispetto delle risorse essenziali del territorio. In particolare è prescritto l'uso di fonti rinnovabili per la produzione di almeno il 50% dell'energia richiesta;
 - g) per ogni nuovo annesso agricolo, è prescritta la dotazione di un sistema di recupero delle acque meteoriche in cisterna e, compatibilmente con il tipo di produzione aziendale, è altresì indicata la dotazione di un sistema di smaltimento reflui con recupero delle acque usate, per gli usi consentiti dalla legge.

art. 29 – Annessi svincolati dalla produzione agricola

1. Qualora previsto dalla legge regionale vigente, è consentita la costruzione di nuovi annessi agricoli non soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime e senza la presentazione del programma aziendale, nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (CCIAA) e che esercitano, o che intendano esercitare, una delle seguenti attività:

- a. allevamento intensivo di bestiame;
 - b. trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente³³ dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
 - c. acquacoltura
 - d. allevamento di fauna selvatica;
 - e. cinotecnica;
 - f. allevamenti zootecnici minori.
2. Tali annessi, qualora previsto dalla legge regionale vigente ed alle condizioni ivi stabilite, sono consentiti esclusivamente nelle aree a prevalente funzione agricola, disciplinate all'art. 25, e sono soggetti a progetto unitario convenzionato di cui all'art. 5.
3. Nei casi di cui al comma 1, il dimensionamento degli annessi non può in ogni caso superare i mq 200 di SUL e deve essere commisurato alle dimensioni dell'attività dell'azienda, nel rispetto delle vigenti normative relative alle attività di cui sopra, allegando al progetto unitario convenzionato (convenzione o atto d'obbligo unilaterale), apposita documentazione tecnico-agronomica nella quale sia specificato ed evidenziato in modo dettagliato quanto segue:
- a. l'anagrafica aziendale;
 - b. la descrizione della situazione attuale dell'azienda (superficie fondiaria aziendale; superficie agraria utilizzata; impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali; stato di manutenzione, effettiva utilizzazione e legittimità urbanistico-edilizia degli eventuali edifici esistenti; eventuali risorse paesaggistiche e ambientali oggetto di trasformazione con l'intervento);
 - c. la finalità dell'intervento, specificando gli effetti attesi sugli assetti produttivi aziendali, ed evidenziando la rispondenza delle caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali dell'annesso in progetto alle esigenze aziendali dichiarate;
 - d. la descrizione della situazione aziendale a regime una volta realizzato l'intervento;
 - e. gli effetti potenzialmente prodotti sulle risorse ambientali e le modalità previste per l'inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico di riferimento;
 - f. la verifica di conformità dell'intervento al presente Regolamento Urbanistico, al Regolamento Edilizio ed alle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale;
 - g. l'indicazione di massima dei tempi di realizzazione dell'intervento;
 - h. gli aspetti relativi alla valutazione della convenienza economica dell'intervento.
4. La progettazione di tali annessi dovrà essere orientata dalle seguenti prescrizioni:
- a. non potranno trovare ubicazione sui crinali o in posizioni particolarmente visibili nel paesaggio;
 - b. il sito scelto per l'ubicazione, dovrà essere servito dalla rete viaria esistente, anche podereale. Per nessun motivo, è ammessa la realizzazione di nuovi tracciati viari per consentire l'accesso all'area proposta;
 - c. le costruzioni dovranno essere preferibilmente con tipologia tradizionale, senza la necessità di realizzare infrastrutture o urbanizzazioni di supporto. A tal riguardo, in caso di carenze strutturali, l'annesso dovrà rendersi autonomo sotto il profilo energetico, mediante l'impiego di fonti rinnovabili;
 - d. un solo piano fuori terra di altezza commisurata all'attività da svolgere, comunque non superiore a 5 metri nel colmo.
5. Per tali annessi, valgono le prescrizioni date al comma 2 dell'art. 28, con sola esclusione della lettera d.

³³ Con "prevalentemente", si intende una produzione non inferiore al 50% del prodotto totale trasformato

art. 30 – Annessi precari e serre temporanee per le esigenze degli imprenditori agricoli

1. Si tratta dei manufatti precari, delle serre temporanee e delle serre con copertura stagionale, per esigenze temporanee degli imprenditori agricoli, previsti dalla legge di governo del territorio regionale vigente e relativo regolamento di attuazione in materia, alla quale si rimanda per ogni dettaglio, con le sole prescrizioni di cui al successivo comma 2.
2. Gli annessi disciplinati dal presente articolo, si possono realizzare in tutte le aree del territorio rurale, alle condizioni stabilite nei rispettivi articoli, previo parere dell'ufficio tecnico comunale competente.

art. 31 – Annessi destinati all'attività agricola amatoriale

1. Si tratta degli annessi agricoli destinati all'esercizio dell'attività agricola da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli e al di fuori dei terreni aziendali o delle pertinenze di edifici esistenti.
2. Tali annessi sono consentiti con le limitazioni specificate per le singole aree rurali, e sono soggetti al parere dell'ufficio tecnico comunale competente.
3. La superficie utile lorda (SUL) di questi annessi agricoli sarà dimensionata in base alla superficie del terreno a cui saranno asserviti, in base ai seguenti parametri:

- superficie lotto terreno ≤ 5.000 mq	→	SUL annesso ≤ 16 mq
- superficie lotto terreno > 5.000 mq e ≤ 10.000 mq	→	SUL annesso ≤ 20 mq
- superficie lotto terreno > 10.000 mq ≤ 20.000 mq	→	SUL annesso ≤ 25 mq
- superficie lotto terreno > 20.000 mq ≤ 30.000 mq	→	SUL annesso ≤ 30 mq
- superficie lotto terreno > 30.000 mq	→	SUL annesso ≤ 35 mq
4. Le dimensioni consentite per la costruzione di annessi amatoriali, sono al lordo di eventuali a manufatti già presenti sul posto e non possono essere realizzati se il fondo a cui saranno asserviti è stato oggetto di dismissioni o vendite effettuate al di fuori di PMAA negli ultimi 10 anni.
5. La progettazione di tali annessi dovrà essere orientata dalle seguenti prescrizioni:
 - a. tipologia in legno con le sole opere di fondazione necessarie in relazione al sistema strutturale adottato e comunque nel rispetto del regolamento regionale vigente, senza dotazione impiantistiche che ne consentano un diverso utilizzo, ancorché saltuario o temporaneo. Sono vietati l'uso di box metallici in genere, l'utilizzo di lamiera e/o materie plastiche per le pareti, la lamiera in genere per le coperture, il cemento per fondazioni o platee o pareti anche a carattere provvisorio;
 - b. non potranno trovare ubicazione in posizioni particolarmente visibili nel paesaggio ed, in ogni caso, il colmo del tetto dovrà configurarsi al di sotto della linea di crinale;
 - c. il sito scelto per la localizzazione, dovrà essere servito dalla rete viaria esistente, anche podereale. Per nessun motivo, è ammessa la realizzazione di nuovi tracciati stradali per consentire l'accesso all'area proposta per l'ubicazione del manufatto;
 - d. coperture in forme tradizionali con elementi in cotto del tipo invecchiato, in alternativa sono ammesse guaine di colore verde scuro o rosso scuro, altri materiali metallici opachi e/o satinati, purché non creino riflessi;

- e. altezza massima interna in corrispondenza della gronda non superiore a m. 2,20 e pendenza del tetto non superiore al 27%;
 - f. finestre con superficie non superiore a 1/12 e soglia ad una quota rialzata di almeno 1,60 m rispetto al piano di calpestio;
 - g. locale con ambiente unico, con divieto di partizioni interne di qualunque tipo e di qualsiasi materiale. E' altresì vietata la realizzazione di qualsiasi tipo di dotazione impiantistica, fatta eccezione per l'energia prodotta dagli eventuali pannelli fotovoltaici posti in copertura dimensionati per il consumo sul posto, senza possibilità di allaccio alla rete elettrica;
 - h. accesso unico con porta della larghezza non inferiore a m 2,00;
 - i. pavimentazione interna in terra battuta o con mattonelle in cls appoggiate su letto di sabbia, senza getto di calcestruzzo;
6. Il manufatto dovrà rispettare la distanza minima dal confine di proprietà prescritta in 5 metri, ma in nessun caso potrà costituire volume o SUL urbanistica. Lo stesso dovrà essere smontato al cessare dell'uso e non potrà essere ceduto a terzi.

art. 32 – Attività amatoriali con animali e relative dotazioni ammesse

1. Nelle zone a prevalente funzione agricola di cui all'art. 25, per i soggetti diversi dagli imprenditori agricoli e al di fuori dei terreni aziendali o delle pertinenze di edifici esistenti, è consentito lo svolgimento delle attività amatoriali e per uso personale o familiare, come disciplinate dal regolamento regionale vigente e di seguito individuate, purché in quantità di specie contenuta all'uso amatoriale senza fini di lucro:
 - a. cavalli, massimo n. 4 animali;
 - b. cani, massimo n. 6 animali;
 - c. animali da cortile³⁴, nella varie specie;
 - d. apicoltura amatoriale;
2. In relazione alla tipologia di attività amatoriale, al fine di consentire il mantenimento degli animali in condizioni adeguate, è ammessa l'installazione di manufatti e recinzioni, che oltre a rispondere ai requisiti richiesti dalle norme vigenti in materia veterinaria, con riferimento alle attività di cui al comma 1, dovranno uniformarsi alle seguenti prescrizioni:
 - a. cavalli → box in legno e palizzate in legno;
 - b. cani → cuccie ricovero in legno e recinzione metallica zincata a maglia sciolta con pali in legno;
 - c. animali da cortile → manufatti in legno e recinzioni metalliche di tipo adeguato alla specie con pali in legno;
 - d. api → arnie in legno senza alcuna recinzione.

Tali manufatti in legno, dovranno avere toni scuri e potranno essere trattati con prodotti protettivi opachi; è consentita altresì, l'impermeabilizzazione delle relative coperture, con guaine opache di colore verde o grigio ardesia.
3. Per l'installazione dei manufatti indicati al comma 2, al fine di verificare il corretto inserimento nel paesaggio è prescritta l'acquisizione del parere dell'ufficio tecnico competente. Al cessare dell'attività amatoriale ovvero in caso di alienazione del fondo, è prevista la rimozione di tutti manufatti ed il completo ripristino dell'area, pena l'applicazione delle sanzioni previste dalla

³⁴ Per animali da cortile si intendono a titolo esemplificativo e non esaustivo: asini, capre, pecore, maiali, conigli, ecc... e specie simili, ovvero volatili quali: galline, oche, anatre, ecc... e specie simili

normativa statale e regionale vigente, per la realizzazione di opere in assenza di permesso di costruire.

art. 33 – Recinzioni di fondi agricoli

1. In ottemperanza al disposto dell'art. 59, comma 3, lettera j, della disciplina di piano strutturale (elaborato di PS n. 62), solo nelle zone a prevalente funzione agricola, è consentita la messa in opera di recinzioni poste a delimitazione dei fondi agricoli, per le motivazioni elencate al successivo comma 2.
2. Esigenze per le quali sono ammesse le recinzioni:
 - a. allevamenti di animali → solo per le aziende agricole;
 - b. orto colture specializzate vivaistiche e sementiere → solo per le aziende agricole
 - c. attività amatoriali indicate all'art. 32, c. 1, lett. a-b-c → recinzioni di cui all'art. 32, c. 2, lett. a-b-c.
 - d. orti amatoriali
3. Le recinzioni proposte non dovranno essere visibili nel paesaggio, per cui è preferibile trovare percorsi che seguano il più possibile l'andamento morfologico del territorio, ovvero lungo le strade, in corrispondenza dei cambi colturali o nelle zone con vegetazione lineare e diffusa. Le recinzioni per le attività di cui al comma 2, dovranno essere adeguate all'esigenza, preferibilmente con rete metallica a maglia sciolta e pali in legno, salvo quanto prescritto all'art. 32, c. 2, lett. a-b-c, per le attività amatoriali.
4. Solo per le aziende agricole, anche nelle aree di cui all'art. 22, al fine di consentire la protezione delle colture dagli animali selvatici, è ammessa la posa in opera di recinzioni a condizione che, in assenza dei presupposti di cui al comma 3, le stesse dovranno essere elettrificate mobili a basso impatto ambientale.

CAPO III – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

art. 34 – Disposizioni generali

1. Le prescrizioni contenute nel presente articolo, si applicano su ogni tipo intervento a prescindere dalla classificazione degli edifici esistenti, data col Piano Strutturale ed approfondita col presente Regolamento.
2. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, dovranno preservare e valorizzare le caratteristiche architettoniche dell'immobile, anche in relazione al contesto di inserimento paesaggistico ed ambientale, nonché rispetto alle aree di pertinenza su cui insiste l'edificio. In nessun caso potranno essere consentiti interventi che comportino alterazioni rispetto ai valori tutelati dalla classificazione attribuita al singolo fabbricato.
3. Le suddivisioni immobiliari sono consentite nel rispetto delle tessiture murarie strutturali originarie. Il numero massimo di alloggi è stabilito in base della classificazione dell'immobile, in funzione della effettiva e legittima consistenza (rif. artt.37-41).

4. Nel recupero del patrimonio edilizio esistente, non potranno essere considerate le superfici relative alle tettoie o logge aperte su più di un lato. Tali strutture, qualora consentito dalla classificazione dell'immobile, potranno essere demolite per essere ricostruite con materiali tradizionali, correttamente inserite nel paesaggio, a condizione che sia mantenuta la connotazione originaria di loggia o tettoia, e questo anche se nell'atto legittimante, erano state valutate come volume urbanistico.
5. Nel recupero del patrimonio edilizio esistente, è fatto obbligo di adottare tecniche costruttive sostenibili, accompagnate dall'impiego di materiali naturali e tradizionali, finalizzate ed assicurare il miglioramento delle caratteristiche degli immobili, delle loro prestazioni energetiche e del benessere abitativo. Tali prescrizioni sono commisurate al grado di intervento e devono essere adottate in relazione a quanto stabilito in base alla classificazione del singolo edificio (artt. 37-42). Per gli immobili classificati V, VT e NV, nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia conservativa o categoria superiore, è fatto obbligo di recuperare le acque meteoriche per gli usi consentiti dalla legge. E' altresì prescritto l'uso di sistemi depurativi naturali per i reflui, con recupero delle acque usate per uso irriguo.
6. Nel recupero del patrimonio edilizio esistente con previsione di incremento del carico urbanistico, è prescritta la ricognizione preventiva delle opere di urbanizzazione esistenti. Per quanto attiene la viabilità di accesso, è prescritto il recupero e la sistemazione dei tracciati preesistenti, evitando la realizzazione di nuovi tracciati. Per quanto concerne il fabbisogno energetico, eventuali carenze dovranno essere compensate, per quanto possibile, attraverso l'impiego di energie rinnovabili, senza con ciò, alterare gli assetti morfologico – insediativi – paesaggistici. In particolare non è consentito realizzare nuove linee aeree per portare corrente elettrica dalla rete di distribuzione, al fabbricato oggetto di intervento. La disposizione del presente comma, non si applica agli interventi di straordinaria manutenzione, ancorché attuati con incremento delle unità immobiliari o comunque con variazione del carico urbanistico.
7. Con la sola esclusione delle opere di manutenzione ordinaria o straordinaria che non modificano l'aspetto esteriore dello stato dei luoghi, ogni intervento previsto sui fabbricati o sulle pertinenze esterne degli edifici classificati NIS, RVT e V, è subordinato alla presentazione di un atto di assenso preventivo. Per gli edifici classificati VT o NV, l'atto d'assenso è previsto esclusivamente per gli interventi non soggetti a permesso di costruire, che comportino modifiche esterne e un grado d'intervento corrispondente alla ristrutturazione edilizia conservativa o categoria superiore, ovvero qualora si preveda la realizzazione di sistemazioni esterne con la costruzione di opere da cui consegua una modifica permanente del suolo inedificato ovvero, ancorché consentito, per l'installazione di manufatti fissi. Le prescrizioni contenute nel parere espresso dall'Ufficio Edilizia Privata, saranno vincolanti per l'intervento.
8. Per gli interventi che, nel rispetto della categoria di intervento ammessa sul fabbricato, prevedono la totale demolizione dell'edificio preesistente³⁵, è sempre consentita la realizzazione di un volume interrato sotto l'edificio, escluso dal calcolo della SUL, a condizione che:
 - a. i locali siano completamente interrati e si trovino sotto la proiezione in pianta dell'edificio, con sola esclusione degli scannafossi perimetrali di larghezza massima netta non superiore a cm 80;
 - b. in caso di terreno in pendenza, la superficie delle pareti interrate dovrà non essere inferiore all'80% della superficie totale, con un solo lato fuori terra di superficie comunque non superiore a mq 15;
 - c. i vani presentino allo stato finito, un'altezza interna non superiore a m 2.40;
 - d. i locali abbiano almeno un accesso diretto con l'esterno, tale accesso, in caso di totale interramento, potrà essere ricavato nello scannafosso;
 - e. qualora l'intervento determini la configurazione di cui alla lettera a), tale consistenza non inciderà sugli interventi pertinenziali;
 - f. qualora l'intervento determini una configurazione del tipo descritto nella lettera b) o comunque non completamente interrata, ancorché estesa sotto tutto il fabbricato con consistenza superiore al 20% del volume preesistente, avrà incidenza sugli interventi pertinenziali. In altre parole, la costruzione di locali seminterrati sotto l'edificio, non è

³⁵ Qui si intendono tutti gli interventi a partire dalla ristrutturazione ricostruttiva con demolizione e fedele ricostruzione, fino ad arrivare alla ristrutturazione urbanistica.

soggetta al limite del 20%, ma eccedendo tale misura, non potranno essere realizzati altri interventi pertinenziali.

9. Per gli interventi che, prevedono la conservazione dell'edificio preesistente, è consentito il recupero di volumi interrati o tombati, esistenti, purché corrispondenti alle caratteristiche di cui al comma 8. Nell'ambito di tali interventi, qualora possibile sotto il profilo strutturale e idrogeologico, è consentita la realizzazione di un vano interrato di natura accessoria, escluso dal calcolo della SUL, a condizione che l'intervento:
 - a. non comporti la demolizione del fabbricato o anche solo di una parte di esso;
 - b. non determini sbancamenti esterni o alterazione delle sistemazioni esterne;
 - c. non determini alterazioni della struttura muraria portante dell'edificio;
 - d. configuri un locale completamente interrato su tutti lati che, al fine di garantire l'aerazione, potrà essere dotato esclusivamente di aperture a bocca di lupo.
10. Per gli interventi che prevedono la sostituzione edilizia o la ristrutturazione urbanistica, laddove consentito, non sono ammesse soluzioni progettuali che comportino un evidente allontanamento della nuova costruzione del nucleo preesistente, con nuovo consumo di suolo asservito alla residenza, fattispecie che conferisce una connotazione più propriamente urbana, non riconoscibile nella realtà rurale. Sono fatte salve le eccezioni disciplinate all'art. 42.

art. 35 – Cambio di destinazione d'uso degli edifici rurali

1. Le prescrizioni contenute nel presente articolo, si applicano su tutti gli edifici esistenti nel territorio rurale, con sola esclusione di quelli compresi nelle aree ad uso specialistico, per i quali valgono le norme ivi specificate. Eventuali limitazioni potranno discendere dalla classificazione degli edifici esistenti, data col Piano Strutturale ed approfondita col presente regolamento nei successivi articoli.
2. Dopo la pubblicazione sul B.U.R.T., della delibera di adozione del presente regolamento urbanistico, i fabbricati alienati separatamente rispetto ai fondi a cui erano collegati, mediante atto di compravendita ovvero attraverso altro titolo di cessione della proprietà attuato al di fuori del programma aziendale, non potranno cambiare la destinazione d'uso agricola per dieci anni dall'alienazione. Questa limitazione riguarda solo gli immobili che, dopo la data sopra indicata, risultano compresi in consistenze aziendali di dimensioni non inferiori a quelle stabilite come *superfici fondiari minime* dal PTCP o, in mancanza, dalla norme regolamentari regionali vigenti. Su tali edifici è consentito intervenire fino alla manutenzione straordinaria, purché l'intervento non comporti opere preordinate a rendere l'immobile funzionale ad un uso diverso da quello preesistente, ovvero tali da permettere di eludere la limitazione all'uso, imposta col presente comma. Dalla disposizione data col presente comma, sono esclusi gli immobili che, pur facendo parte di consistenze aziendali, ricadono all'interno del territorio urbanizzato.
3. Nel recupero del patrimonio edilizio esistente, salvo limitazioni puntualmente prescritte in base alla classificazione del patrimonio, per gli edifici presenti sul territorio rurale, svincolati dall'attività agricola, o comunque non collegati a fondi agricoli, è consentito il cambio di destinazione d'uso a prescindere dalle quantità dimensionate dal Piano Strutturale³⁶, in SUL per ogni singola UTOE. Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:
 - a. residenza
 - b. turistico – ricettivo diverso dall'agriturismo
 - c. ristorazione
 - d. laboratori di modeste dimensioni, per la trasformazione dei prodotti del territorio
 - e. commercio di vicinato

³⁶ Con l'entrata in vigore della LR 65/2014 (art. 83 c. 7 e art. 92, c. 4, lett. c) non è più necessario dimensionare, negli atti di governo del territorio, il mutamento della destinazione d'uso agricola nel territorio rurale. Per questo motivo, il dimensionamento dato con il Piano Strutturale nel territorio rurale, non costituisce un limite al cambio di destinazione d'uso ma una mera ricognizione delle potenzialità di trasformazione urbanistico edilizia, condizioni che dovranno comunque essere verificate al momento della formazione del titolo abilitativo, in base alle effettive disponibilità di risorse, così come indicato al comma 10 dell'art. 4 della medesima legge regionale.

- f. botteghe di artigianato locale
- g. attività artistiche o intellettuali ed assimilabili
- h. altre attività produttive a conduzione familiare compatibili con le zone agricole
- i. cohousing o villaggi ecologici

4. Con riferimento al comma precedente, e fermo restando quanto ivi specificato, si precisa che in relazione alle attività di cui alle lettere c, d, e, f, g, h, il dimensionamento del Piano Strutturale a cui fare riferimento è quello fissato per il residenziale. Per quanto concerne la sola lettera c, le previsioni non avranno incidenza sul dimensionamento residenziale, nel caso in cui la ristorazione, sia connessa ad un'attività turistico - ricettiva. In questo caso il dimensionamento di riferimento sarà il turistico ricettivo, che è espresso in posti letto, ma comprende anche servizi connessi all'attività ricettiva come la ristorazione.
5. In presenza di aree di pertinenza esterna superiori ad un ettaro, oltre a quanto stabilito dalla normativa regionale vigente, gli interventi che comportano il cambio di destinazione d'uso, dovranno prevedere il mantenimento agricolo di almeno un locale di dimensioni non inferiori a mq 25, con accesso diretto dall'esterno e senza comunicazione con le unità immobiliari trasformate. Tale locale dovrà consentire il ricovero di tutte le attrezzature necessarie al mantenimento del fondo agricolo di pertinenza. La proposta d'intervento, dovrà essere accompagnata da un progetto di sistemazione e/o mantenimento ambientale delle suddette aree di pertinenza.
6. I locali ed i terreni di cui al precedente comma 5, dovranno essere individuati nel progetto e dovranno mantenere la destinazione d'uso agricola. In caso d'intervento di sostituzione edilizia, tali locali potranno essere individuati anche negli eventuali vani interrati realizzati in conformità alle disposizioni contenute negli articoli del presente Capo. La formazione del titolo abilitativo all'intervento, sarà subordinato alla stipula di un atto d'obbligo che impegnerà il proprietario ed i suoi aventi causa a:
 - a. garantire con apposite fideiussioni, la realizzazione delle sistemazioni ambientali proposte, che dovranno essere completate entro la conclusione dei lavori relativi all'intervento di trasformazione immobiliare;
 - b. prevedere un programma di manutenzione delle sistemazioni ambientali realizzate o di quelle attuali, nel caso in cui le stesse siano state ritenute compatibili con il paesaggio;
 - c. non alienare separatamente i locali agricoli dal fondo a cui sono collegati, a tempo indeterminato, con la sola eccezione della vendita dei terreni ad aziende agricole confinanti o limitrofe, che abbiano in dotazione consistenze sufficienti alla conduzione degli stessi.
7. In presenza di aree di pertinenza inferiori ad un ettaro, gli interventi sugli edifici che comportano il cambio di destinazione d'uso o frazionamenti immobiliari, dovranno prevedere per ogni unità immobiliare, almeno un locale con accesso diretto dall'esterno e senza comunicazione interna, ricavato anche al piano interrato o seminterrato dell'edificio. Tale locale, avrà destinazione d'uso non abitativa (superficie non residenziale), dovrà essere destinato al ricovero delle attrezzature necessarie per la gestione delle relative aree esterne di pertinenza all'edificio principale e dovrà essere dimensionato in base ai seguenti parametri:

- superficie lotto terreno ≤ 2.000 mq	→	SUL annesso ≥ 8 mq
- superficie lotto terreno > 2.000 mq e ≤ 5.000 mq	→	SUL annesso ≥ 16 mq
- superficie lotto terreno > 5.000 mq e ≤ 10.000 mq	→	SUL annesso ≥ 20 mq

Per unità immobiliari di superficie inferiore a 100 mq di SUL, qualora consentito dalla categoria di intervento ammessa in relazione al valore attribuito all'immobile, tali locali potranno essere previsti in condivisione fra più alloggi facenti parte di un medesimo organismo edilizio, purché resi accessibili da spazi comuni. In tal caso, la formazione del titolo edilizio, sarà preceduta da un atto d'obbligo unilaterale fra i soggetti beneficiari, che vincoli a non alienare tali spazi separatamente delle unità immobiliari a cui sono collegati.

8. Nel recupero del patrimonio edilizio esistente, eseguito con intervento edilizio diretto, potranno essere trasformati per finalità di cui al comma 3, i vani con altezza utile media non inferiore a m

2.70. Per altezze medie inferiori a m 2.70 e fino a m 2.00, è consentito il recupero della SUL per finalità accessorie.

9. Nel recupero del patrimonio edilizio esistente, eseguito con intervento edilizio diretto, non potranno essere trasformati per finalità di cui al comma 3, i manufatti qualificabili come volumi tecnici o come volumi e manufatti di corredo all'attività agricola, come ad esempio cisterne, concimaie, porcilaie e simili. Tali manufatti potranno essere riutilizzati per il riempimento degli spazi accessori alle abitazioni di cui al punto precedente (rimesse, depositi, cantine, legnaie e simili), se correttamente inseriti nel contesto architettonico di riferimento.
10. Laddove in base alla classificazione dell'immobile è ammessa la ristrutturazione urbanistica, tramite piano di recupero, è consentito il recupero per finalità non accessorie di altezze inferiori a m 2.70, ricavando la SUL in maniera proporzionale al volume. In altre parole, tale consistenza potrà essere trasformata in SUL, a parità di volume.
11. Nelle trasformazioni urbanistico edilizie, associate al cambio di destinazione d'uso in residenziale con contestuale frazionamento immobiliare, è prescritta la misura media degli alloggi non inferiore a mq 70. Il numero massimo di unità immobiliari consentito è prescritto in funzione della SUL complessiva ed in relazione al valore attribuito all'edificio (si veda articoli seguenti). Fatte salve le limitazioni che discendono dalla classificazione data all'immobile, per i fabbricati di SUL inferiore a mq 140, non è consentito il frazionamento immobiliare.
12. L'attuazione dei commi 8 e 9, non può comunque prescindere dal rispetto delle disposizioni date ai commi precedenti, anche per fabbricati di piccole o modeste dimensioni. La dimensione minima assoluta per un alloggio nel territorio rurale è stabilita in mq 28, cosicché non sarà possibile trasformare in abitazione consistenze edilizie di superficie inferiore a mq 28.
13. Nell'ambito di un intervento edilizio, sugli immobili classificati NV, VT o V, è sempre consentita la realizzazione di volumi accessori completamente interrati sotto l'edificio, esclusi dal calcolo della SUL, purché la fattispecie non comporti alterazione delle strutture murarie portanti del fabbricato. Tali interventi, per gli edifici classificati RVT o NIS, possono prevedere solo il recupero di volumi interrati preesistenti, senza determinare alterazioni della struttura originaria dell'edificio.

art. 36 – Classificazione degli edifici nel territorio rurale

1. La classificazione del patrimonio edilizio esistente data con il piano strutturale, è stata approfondita per ogni singolo edificio presente nel territorio rurale, in base ai seguenti criteri:
 - a. **Notevole Interesse Storico (NIS)** - Edifici ritenuti meritevoli della massima conservazione. Sono gli edifici di pregio storico, artistico e architettonico. Questa classificazione è indipendente dalla eventuale dichiarazione di interesse culturale ai sensi DLgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
 - b. **Rilevante Valore Tipologico (RVT)** - Edifici di interesse storico, artistico e culturale. Presentano caratteri tipologici e architettonici significativi, risultano inseriti correttamente nel paesaggio e sono in relazione armonica con le loro pertinenze esterne.
 - c. **Valore (V)** - Edifici che, indipendentemente dall'epoca di costruzione, mostrano caratteristiche tipologiche e architettoniche significative; presentano uno stato di conservazione che consente il recupero dell'immobile, senza la necessità di effettuare la totale sostituzione delle componenti strutturali dell'involucro edilizio; sono ben inseriti nel contesto ambientale e paesaggistico.
 - d. **Valore Tipologico (VT)** - Edifici che presentano caratteri tipici della tradizione locale, ancorché privi di caratteristiche architettoniche significative, conservano comunque elementi costruttivi e decorativi tradizionali, riconoscibili dalle caratteristiche tipologiche, importanti per la testimonianza dell'epoca di insediamento e per i criteri di inserimento nel territorio rurale: essi possono essere definiti componenti integranti della morfologia territoriale. Questa classificazione comprende anche edifici di "Valore" che, a causa delle avanzate condizioni di

degrado, si trovano nello stato di rudere ovvero presentano le componenti strutturali dell'involucro edilizio non recuperabili, in questo caso si attribuisce valore alla tipologia e non al fabbricato.

- e. **Non Valore (NV)** - Edifici di scarso o di nessun valore architettonico, di recente formazione ovvero, seppur d'impianto storico, con alterazioni irreversibili rispetto alla loro configurazione originaria.
2. Nel Quadro Conoscitivo, sono individuati tutti gli edifici presenti nel territorio rurale, attraverso l'attribuzione di un numero identificativo, riferito al nucleo edilizio di appartenenza ovvero, al singolo fabbricato se in presenza di edifici isolati. Nel caso di nucleo edilizio, il singolo edificio è stato individuato con l'aggiunta di una lettera minuscola dell'alfabeto. La schedatura di ogni singolo immobile o nucleo, contiene la classificazione in base ai criteri sopra espressi e tutte le informazioni di dettaglio (es.: tipologia edilizia, stato di conservazione, planimetrie catastali, fotografie, ...).
3. L'aggiornamento della schedatura degli edifici non comporta Variante al RUC o al PS, ma segue le procedure di cui all'art. 3, comma 7 della disciplina del PS, nonché le disposizioni stabilite dalla legge regionale vigente. In caso di intervento soggetto a piano di recupero, sussistendone i presupposti, è possibile procedere con l'aggiornamento o adeguamento della classificazione del patrimonio, unitamente alla deliberazione di adozione del piano di recupero, previa espressa motivazione e alle medesime condizioni sopra indicate.
4. La classificazione del patrimonio, non entra nel merito della conformità urbanistica dei beni censiti, l'inclusione nell'elenco non legittima eventuali edifici abusivi o esecuzioni avvenute in difformità dai titoli abilitativi, ma certifica esclusivamente l'esistenza del fabbricato.
5. Lo scopo della classificazione degli edifici è quello di attribuire un valore all'immobile. Quindi gli edifici classificati di Non Valore (NV) sono da intendere come "non classificati", dal momento che non sono stati considerati meritevoli di attribuzione di alcun valore. Per questo motivo, per tutti gli edifici non classificati, non è necessario procedere con la loro schedatura e, gli stessi, sono da intendersi edifici di Non Valore (NV). Su tali fabbricati, classificati e non, purché legittimi, si applicano le regole di trasformazione previste per gli edifici di Non Valore (NV).

art. 37 – Interventi sugli edifici di notevole interesse storico (NIS)

1. La classificazione NIS (Edifici di Notevole Interesse Storico), è attribuita agli immobili ritenuti meritevoli della massima conservazione. Sono gli edifici di pregio storico, artistico, architettonico stilistico. Tale classificazione non comprende necessariamente tutti gli immobili dichiarati di interesse culturale ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (DLgs 42/2004), può invece includere anche fabbricati non vincolati.
2. Sugli edifici classificati NIS, sono consentiti:
 - a. gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b. gli interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, sempre che non alterino i volumi e le superfici, con la prescrizione che eventuali interventi di rinnovamento o sostituzione di parti strutturali degradate e non recuperabili, potrà avvenire impiegando materiali equivalenti o compatibili con le strutture preesistenti. In altre parole, ogni intervento di manutenzione non sistematico, dovrà essere orientato secondo la logica del restauro e del risanamento conservativo;
 - c. gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, senza incremento di volume, effettuate nel rispetto dei valori architettonici tutelati dalla presente classificazione;
 - d. gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli 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. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono altresì gli interventi sistematici volti alla conservazione ed all'adeguamento funzionale di edifici, eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio;

- e. gli interventi necessari per la costruzione di piscine pertinenziali ad uso privato, alle condizioni stabilite al successivo comma 6, lettera c.
3. Sugli edifici classificati NIS, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche e con le categorie d'intervento ivi consentite, nell'ambito di un intervento proposto che comporti o meno cambio di destinazione d'uso, sono ammessi frazionamenti immobiliari, in funzione delle seguenti consistenze:
 - a. SUL inferiore a mq 180, non sono consentiti frazionamenti immobiliari;
 - b. SUL > mq 180 e fino a mq 240, con intervento diretto max n. 2 unità immobiliari;
 - c. SUL > mq 240 e fino a mq 360, con intervento diretto max n. 3 unità immobiliari;
 - d. SUL > di mq 360, con intervento diretto max n. 4 unità immobiliari;
 - e. SUL > di mq 500, è consentito superare le n. 4 unità immobiliari solo con l'approvazione di un piano di recupero convenzionato. Tale strumento attuativo, dovrà dimostrare la sostenibilità dell'incremento di carico urbanistico proposto, garantendo il rispetto dei valori tutelati con la presente classificazione anche in relazione alle sistemazione esterne, in ragione delle eventuali necessità di dotazioni di standard urbanistici.
 4. Sugli edifici classificati NIS, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche e con le categorie d'intervento ivi consentite, con riferimento all'art. 35 comma 3, sono consentite le destinazioni d'uso di cui alle lettere a), b), c), g).
 5. Gli interventi sull'involucro edilizio, finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, sono consentiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche. In particolare non è consentita la realizzazione di cappotti esterni.
 6. Ogni intervento alle pertinenze degli edifici classificati NIS, dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:
 - a. valorizzazione e tutela di tutte le preesistenze di rilievo storico artistico, quali elementi di arredo, vialetti, pavimentazioni, vasche, fontane, ecc... ovvero delle composizioni vegetali, alberi ornamentali, siepi, filari, ecc... e di ogni elemento che risulti inserito in armonia col paesaggio e con gli edifici;
 - b. non sono consentite alterazioni di alcun tipo, con particolare riferimento a recinzioni, siepi, muretti ovvero altre separazioni fisiche preordinate a creare aree esterne ad uso privato esclusivo e funzionale ai frazionamenti immobiliari interni, ancorché consentiti. Tali spazi, qualora presenti, dovranno rimanere fisicamente indivisi. E' consentita la realizzazione di opere di sistemazione esterna, solo se progettate in armonia con il contesto di riferimento senza alterare o cancellare i segni storici che concorrono a determinare il valore attribuito all'immobile;
 - c. è consentita la realizzazione di una sola piscina per ogni singolo fabbricato o nucleo di edifici, a condizione che la vasca risulti completamente interrata rispetto alla condizione morfologica preesistente, in armonia con il complesso edilizio di riferimento e le sue pertinenze, nonché rifinita con materiali naturali compatibili con le caratteristiche dell'edificio di riferimento;
 - d. non sono consentite modifiche ai tracciati della viabilità storica di accesso agli immobili classificati NIS, così come non sono consentite deviazioni e/o nuovi tracciati di tipo bypass nelle immediate vicinanze.
 7. Sulla copertura di tali edifici non è consentita l'installazione di pannelli solari e d'altri dispositivi tecnologici invasivi.

art. 38 – Interventi sugli edifici di rilevante valore tipologico (RVT)

1. Edifici di interesse storico artistico e culturale. Presentano caratteri tipologici e architettonici significativi, risultano inseriti correttamente nel paesaggio e sono in relazione armonica con le loro pertinenze esterne.
2. Sugli edifici classificati RVT sono consentiti:
 - a) gli interventi ammessi per gli edifici NIS, all'art. 37 comma 2;
 - b) gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, ossia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche originarie, 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.
3. Su tali edifici, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche e con le categorie d'intervento ivi consentite, nell'ambito di un intervento proposto che comporti o meno cambio di destinazione d'uso, sono ammessi frazionamenti immobiliari a scopo residenziale, in funzione delle consistenze individuate per gli edifici NIS all'art. 37 comma 3.
4. Sugli edifici classificati RVT, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche e con le categorie d'intervento ivi consentite, sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 35 comma 3.
5. Gli interventi sull'involucro edilizio, finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, sono consentiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche. In particolare la realizzazione di cappotti esterni è ammessa a condizione che, tale operazione, non comporti l'alterazione, l'occultamento o la modifica di eventuali elementi architettonici di pregio quali mostre, cornici, soglie o davanzali, gronde ed altre componenti analoghe significative ed emergenti dal piano di facciata.
6. Ogni intervento relativo alle pertinenze di tali edifici, dovrà attenersi alle prescrizioni indicate all'art. 37 comma 6, per gli edifici classificati NIS
7. Sulla copertura di tali edifici, l'installazione di pannelli solari, è consentita a condizione che siano ubicati in falde non percepibili dalle visuali paesaggistiche. A tal riguardo, la procedura di cui al comma 7 dell'art. 34, dovrà assicurare il rispetto della presente prescrizione.

art. 39 – Interventi sugli edifici di valore (V)

1. Edifici che, indipendentemente dall'epoca di costruzione, presentano caratteristiche tipologiche e architettoniche significative, risultano in buono stato di conservazione e sono ben inseriti nel contesto ambientale e paesaggistico.
2. Sugli edifici classificati V sono consentiti:
 - a. gli interventi ammessi per gli edifici RVT, all'art. 38 comma 2;
 - b. gli interventi pertinenziali che comportano 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, purché effettuata nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio e delle sue pertinenze. Tali interventi comprendono anche la realizzazione di volumi accessori completamente interrati sotto l'edificio, purché la fattispecie non comporti alterazione delle strutture murarie portanti del fabbricato.

3. Sugli tali edifici, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche e con le categorie d'intervento ivi consentite, nell'ambito di un intervento proposto che comporti il cambio di destinazione d'uso, sono ammessi frazionamenti immobiliari a scopo residenziale, in funzione delle seguenti consistenze:

- a. SUL inferiore a mq 160, non sono consentiti frazionamenti immobiliari;
- b. SUL > mq 160 e fino a mq 230, con intervento diretto max n. 2 unità immobiliari;
- c. SUL > mq 230 e fino a mq 300, con intervento diretto max n. 3 unità immobiliari;
- d. SUL > di mq 300 e fino a mq 480, con intervento diretto max n. 4 unità immobiliari;
- e. SUL > di mq 480 e fino a mq 600, con intervento diretto max n. 5 unità immobiliari
- a. SUL > di mq 600, è consentito superare le n. 5 unità immobiliari solo con l'approvazione di un piano di recupero convenzionato. Tale strumento attuativo, dovrà dimostrare la sostenibilità dell'incremento di carico urbanistico proposto, garantendo il rispetto dei valori tutelati con la presente classificazione anche in relazione alle sistemazione esterne, in ragione delle eventuali necessità di dotazioni di standard urbanistici.

Nel caso in cui l'intervento proposto, non comporti il cambio di destinazione d'uso, qualora le unità immobiliari preesistenti siano in numero superiore ai parametri sopra fissati, non sono consentiti ulteriori frazionamenti.

4. Sugli edifici classificati V, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche e con le categorie d'intervento ivi consentite, sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 35 comma 3.

5. Gli interventi sull'involucro edilizio, finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, sono consentiti alle condizioni fissate per gli edifici RVT all'art. 38, comma 5.

6. Con riferimento alle pertinenze degli edifici classificati V, fermo restando quanto prescritto all'art. 45, nonché le limitazioni imposte per le aree di valore paesaggistico disciplinate al Capo I, Titolo IV, ogni intervento dovrà attenersi alle seguenti presenti prescrizioni:

- a. le aie, i cortili e più in generale gli spazi esterni prospicienti gli edifici, dovranno rimanere indivisi. Non sono consentiti frazionamenti finalizzati all'asservimento del suolo secondo logiche commerciali immobiliari, tipiche delle resede urbane;
- b. sono consentite recinzioni con siepi, poste a chiusura delle proprietà, solo in posizione distaccata rispetto agli edifici, purché siano inserite correttamente nel paesaggio, seguendo linee e percorsi naturali o altri segni comunque riconoscibili nel territorio rurale;
- c. le zone destinate a parcheggio, non potranno essere ricavate in rilevati, ma dovranno essere ubicate in posizioni depresse e adeguatamente schermate, o schermabili, da vegetazione autoctona;
- d. per quanto attiene alla viabilità di accesso, fermo restando quanto stabilito al Capo IV del presente Titolo, sono consentite lievi rettifiche ai tracciati, purché migliorative nell'interesse generale, non sono invece ammessi sdoppiamenti di percorsi, rampe di accesso o tracciati stradali simili, finalizzati esclusivamente a rendere autonome le unità immobiliari esistenti o derivate dall'intervento;
- e. è consentita la realizzazione di una sola piscina per ogni singolo fabbricato o nucleo di edifici alle condizioni stabilite all'art. 45, commi 5-6.

7. Sulla copertura di tali edifici, l'installazione di pannelli solari, è consentita a condizione che siano ubicati in falde non percepibili dalle visuali paesaggistiche. A tal riguardo, la procedura di cui al comma 7 art. 34, dovrà assicurare il rispetto della presente prescrizione.

art. 40 – Interventi sugli edifici di valore tipologico (VT)

1. Edifici che presentano caratteri tipici della tradizione locale, ancorché privi di caratteristiche architettoniche significative, conservano comunque elementi costruttivi e decorativi tradizionali, riconoscibili dalle caratteristiche tipologiche, importanti per la testimonianza dell'epoca di insediamento e per i criteri di inserimento nel territorio rurale: essi possono essere definiti componenti integranti della morfologia territoriale. Questa classificazione comprende anche edifici che potrebbero meritare un valore superiore, ma che, a causa del pessimo stato di conservazione delle sue componenti, presentano condizioni di degrado avanzato al punto tale da rendere difficilmente recuperabile il sistema strutturale nel suo insieme; in questi casi il valore è quindi attribuito alla tipologia e non al fabbricato.
2. Sugli edifici classificati VT sono consentiti:
 - a. gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b. gli interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, sempre che non alterino i volumi;
 - c. gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche se comportano aumento dei volumi esistenti;
 - d. gli interventi di restauro di cui all'art. 37, comma 2, lettera d), laddove ne sussistano i presupposti in base alla tipologia dell'immobile;
 - e. gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, ossia interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possano comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino, la sostituzione o la modifica di alcuni elementi costitutivi dell'edificio ed i suoi impianti;
 - f. gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, di un volume aggiuntivo non superiore al 20 per cento del volume dell'edificio stesso, 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. Tali interventi comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici nel sottotetto dell'edificio principale o volumi interrati accessori sotto il fabbricato;
 - g. gli interventi che comportano addizioni volumetriche agli edifici esistenti realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente, disciplinate dall'art. 61 delle presenti NTA, dal piano casa o, per gli edifici a destinazione d'uso agricola, in base alle disposizioni della legge regionale;
 - h. gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, con demolizione e 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 e per la prestazione energetica, anche in relazione a spessore delle murature esterne e solai;
 - i. gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, con demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, purché non comportante incremento di volume fuori terra, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per la prestazione energetica, anche in relazione a spessore delle murature

esterne e solai. Tale intervento prevede la ricostruzione di un fabbricato, ancorché diverso dal precedente, nel rispetto della sua tipologia originaria;

- j. gli interventi di sostituzione edilizia, purché consentito dalla legge regionale vigente in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile, a condizione che non sia necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione esistenti, con particolare riferimento alla viabilità di accesso;
 - k. gli interventi di ristrutturazione urbanistica, previo piano di recupero convenzionato, purché consentito dalla legge regionale vigente in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile.
 - l. gli interventi necessari per la costruzione di piscine pertinenziali ad uso privato, alle condizioni stabilite all'art. 45 delle presenti NTA.
3. Nell'ambito degli interventi di cui al comma 2, laddove ammessa la demolizione del fabbricato preesistente, qualora possibile, è consentita la realizzazione di locali accessori interrati sotto l'edificio. Tali vani sono consentiti alle condizioni di cui all'art. 34, comma 8.
 4. Sugli edifici di tipo colonico classificati VT, sono ammessi frazionamenti immobiliari a scopo residenziale, in funzione delle consistenze indicate all'art. 39 comma 3. Per quanto concerne invece, i fabbricati classificati VT, tipo ex fienili, capanne e/o altre tipologie di fabbricati destinati in precedenza alla produzione agricola, sono ammessi frazionamenti immobiliari anche con contestuale cambio di destinazione d'uso a scopo residenziale, in funzione delle seguenti consistenze:
 - a. SUL inferiore a mq 160, non sono consentiti frazionamenti immobiliari;
 - b. SUL > mq 160 e fino a mq 300, con intervento diretto max n. 2 unità immobiliari;
 - c. SUL > mq 300, con intervento diretto max n. 3 unità immobiliari;
 - d. SUL > di mq 300, è consentito superare le n. 3 unità immobiliari solo con l'approvazione di un piano di recupero convenzionato esteso all'intero nucleo edificato originario. Tale strumento attuativo, dovrà dimostrare la sostenibilità dell'incremento di carico urbanistico proposto, garantendo il rispetto dei valori tutelati con la presente classificazione anche in relazione alle sistemazione esterne, in ragione delle eventuali necessità di dotazioni di standard urbanistici.
 5. Sugli edifici classificati VT, sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 35 comma 3.
 6. Su tali edifici, in funzione del tipo d'intervento, è fatto obbligo di adottare accorgimenti progettuali sull'involucro edilizio e sulle dotazioni impiantistiche, finalizzati al conseguimento delle seguenti prestazioni energetiche:
 - a. intervento di cui al comma 2 lettera e → classe C
 - b. intervento di cui al comma 2 lettera g-h-i → classe B
 - c. intervento di cui al comma 2 lettere j-k → classe A
 7. Ogni intervento sulle pertinenze degli edifici classificati VT, dovrà attenersi alle prescrizioni fissate per gli edifici V, all'art. 39, comma 6.
 8. Sulla copertura di tali edifici, è consentita l'installazione di pannelli solari, alle condizioni stabilite dal successivo Capo IX.

art. 41 – Interventi sugli edifici di non valore (NV) con tipologia d'uso abitativa

1. Si tratta degli edifici con tipologia riconducibile all'uso abitativo, senza alcun valore ovvero, seppur d'impianto storico, con alterazioni irreversibili rispetto alla loro configurazione originaria. Tale classificazione comprende edifici che hanno cambiato la destinazione d'uso in abitazione, ma può includere anche edifici agricoli, tipo fienili e capanne, che per caratteristiche tipologiche, non rientrano fra i fabbricati disciplinati all'art. 42.
2. Su tali edifici sono consentiti:
 - a. gli interventi di cui all'art. 40 comma 2, lettere a, b, c, e, f, g, ammessi per gli edifici VT; Inoltre, a condizione che l'intervento determini la realizzazione di un edificio con qualità architettoniche e di inserimento paesaggistico, migliori rispetto al fabbricato preesistente, sono altresì consentiti:
 - b. gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, con demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, purché non comportante incremento di volume fuori terra, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per la prestazione energetica, anche in relazione a spessore delle murature esterne e solai;
 - c. gli interventi di sostituzione edilizia, intesa come demolizione e ricostruzione di un edificio esistente, eseguita anche con contestuale incremento di volume, diversa sagoma, articolazione e collocazione, a condizione che il nuovo edificio non sia ricostruito impegnando nuovo suolo agricolo, né in allontanamento dal nucleo preesistente e non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione;
 - d. ristrutturazione urbanistica, previo piano di recupero convenzionato, purché consentito dalla legge regionale vigente in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile.
3. Nell'ambito degli interventi di cui al comma 2, laddove è ammessa la demolizione del fabbricato preesistente, qualora possibile, è consentita la realizzazione di locali accessori interrati sotto l'edificio nuovo, alle condizioni fissate all'art. 34 comma 8.
4. Per quanto concerne i frazionamenti immobiliari, valgono le condizioni fissate per gli edifici VT all'art. 40 comma 4.
5. Su tali edifici sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 35 comma 3.
6. Sugli edifici disciplinati dal presente articolo, salvo quanto indicato all'art. 61 in relazione agli ampliamenti una tantum, in funzione del tipo d'intervento, è fatto obbligo di adottare accorgimenti progettuali sull'involucro edilizio e sulle dotazioni impiantistiche, finalizzati al conseguimento delle seguenti prestazioni energetiche:
 - a. intervento di cui al comma 2 lettera a (con rif. art. 40 comma 2, lettera e) → classe C
 - b. intervento di cui al comma 2 lettera a (con rif. art. 40 comma 2, lettera g), b → classe B
 - c. intervento di cui al comma 2 lettera c-d → classe A
7. Nelle pertinenze esterne di tali edifici, fermo restando le limitazioni imposte per le aree di valore paesaggistico disciplinate al Capo I, Titolo IV, sono consentite, senza ulteriori condizioni le sistemazioni ed opere pertinenziali regolamentate dall'art. 45.
8. Sulla copertura di tali edifici, è consentita l'installazione di pannelli solari, alle condizioni stabili dal successivo Capo IX.

art. 42 – Interventi su edifici di non valore (NV) di tipo incongruo o ex produttivi

1. Si tratta degli edifici di tipo incongruo, con destinazione d'uso ex produttiva o comunque diversa da quella abitativa. Il presente articolo riguarda anche i manufatti realizzati abusivamente e poi legittimati a seguito di condono edilizio. Il recupero di tali consistenze, qualora ammesso dalla normativa urbanistica statale e regionale in base alla qualificazione dell'intervento proposto ed alla destinazione d'uso dell'immobile, è consentito esclusivamente tramite piano di recupero convenzionato (PdR), alle condizioni stabilite ai commi successivi.
2. Fermo restando quanto indicato al comma 1, per tali manufatti è consentito il recupero sul posto esclusivamente per consistenze edilizie inferiori a 200 mq, considerando la superficie di altezza netta non inferiore a m 2.70. Per altezze inferiori a m 2.70, il PdR potrà prevedere il recupero della SUL in maniera proporzionale al volume, nel rispetto delle misure sopra indicate.
3. I fabbricati di dimensioni superiori a mq 200, non disciplinati nelle aree ASRU, sono soggetti al recupero perequativo disciplinato all'art. 7 delle presenti NTA, con le eccezioni di cui al successivo comma 4.
4. Per i singoli fabbricati di dimensioni superiori a mq 200 (o mq 250 nei casi individuati dalla seguente lettera e), non disciplinati nelle aree ASRU, ubicati nei pressi di un nucleo edificato formato da edifici che presentano una classificazione diversa da NV, in alternativa all'applicazione della disciplina della perequazione, fermo restando quanto indicato al comma 1, è ammesso il recupero sul posto, alle seguenti condizioni:
 - a. l'edificio oggetto di trasformazione, si trovi ad una distanza non superiore a 50 metri, dal nucleo di riferimento (rispetto al fabbricato più prossimo);
 - b. il nucleo di riferimento sia dotato di urbanizzazioni sufficienti a sostenere l'incremento di carico urbanistico previsto, fattispecie che dovrà essere verificata nel PdR;
 - c. l'intervento preveda la completa rimozione degli edifici di NV di tipo incongruo o ex produttivo, e la sistemazione ambientale di tutta l'area utilizzata dall'attività produttiva precedente.
 - d. per interventi che prevedono la destinazione d'uso, di cui all'art. 35 comma 3 lettera a, si recupera la SUL fino a mq 200, oltre tale misura, si recupera il 30% della SUL.
 - e. per interventi che prevedono destinazioni d'uso di cui all'art. 35 comma 3 diverse dalla lettera a, si recupera la SUL fino a mq 250. Oltre i mq 250, si recupera il 30% della SUL.
 - f. la localizzazione dei nuovi fabbricati, ancorché diversa da quella precedente, dovrà mantenere la prossimità con il nucleo originario di riferimento, fatta eccezione per problematiche connesse con la pericolosità geologica dell'area, nonché, nel caso in cui sia dimostrato che, l'allontanamento dal nucleo originario determini un significativo miglioramento rispetto all'inserimento paesaggistico ambientale. Non sono comunque ammesse localizzazioni che comportino una distanza³⁷ fra il nuovo insediamento e quello originario, calcolato fra i fabbricati più vicini, superiore a 50 metri.
5. Fermo restando quanto stabilito ai commi precedenti, nell'ambito delle trasformazioni consentite, sono ammesse tutte le destinazioni d'uso indicate all'art. 35 comma 3. Il PdR, dovrà altresì adottare le seguenti prescrizioni:
 - a. riqualificazione paesaggistica complessiva;
 - b. per ogni nuovo edificio conseguimento della prestazione energetica → classe A;
 - c. dotazione di impianti ad energia rinnovabile in grado di soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di energia totale degli edifici.

³⁷ Calcolata fra le porzioni dei due fabbricati che si trovino nella condizione più favorevole per effettuare tale verifica

6. Nell'ambito degli interventi di cui al comma 2, laddove ammessa la demolizione del fabbricato preesistente, qualora possibile, è consentita la realizzazione di locali accessori interrati sotto l'edificio. Tali vani sono consentiti alle condizioni di cui all'art. 34, comma 8.
7. Per quanto attiene alle sistemazioni esterne, fermo restando le limitazioni imposte per le aree di valore paesaggistico disciplinate al Capo I, Titolo IV, sono consentite, senza ulteriori condizioni le opere pertinenziali regolamentate dall'art. 45.
8. Sulla copertura di tali edifici, è consenta l'installazione di pannelli solari, alle condizioni stabile dal successivo Capo IX.

art. 43 – Ricostruzione di ruderi o di edifici crollati

1. Nel territorio rurale è consentito il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione. Tali condizioni, in mancanza di atti amministrativi, dovranno essere certificate da una relazione asseverata a firma di tecnico abilitato, corredata da una adeguata documentazione storica, grafica e fotografica.
2. La ricostruzione di edifici di cui al comma 1, con destinazione d'uso agricola, è consentita con intervento diretto, alle seguenti condizioni:
 - a. il fabbricato da ricostruire sia collegato ad un fondo agricolo di estensione superiore ad un ettaro;
 - b. l'intervento non comporti aumento di volume, rispetto all'edificio preesistente;
 - c. il rilascio del permesso di costruire sia subordinato alla stipula di un atto d'obbligo unilaterale, in cui il richiedente si impegni a non alienare il fabbricato dal fondo a cui è collegato e a non cambiare la destinazione d'uso agricola, così come prescritto dalla normativa vigente per la costruzione dei nuovi edifici ad uso agricolo. Tali limitazioni saranno riportate nel titolo abilitativo fra le prescrizioni speciali.
3. La ricostruzione di edifici di cui al comma 1, comportanti la modifica di sagoma e contestuale cambio di destinazione d'uso, è consentita con intervento diretto, alle seguenti condizioni:
 - a. la destinazione d'uso proposta, fra quelle di cui all'art. 35 comma 3, non comporti la necessità di realizzare nuovi tracciati viari o nuove infrastrutture per l'erogazione dei servizi (acqua, energia elettrica, gas, telefono, ...);
 - b. in caso di carenza o assenza delle necessarie opere di urbanizzazione, l'intervento preveda la realizzazione di un insediamento autonomo sotto il profilo energetico;
 - c. l'intervento preveda la realizzazione di un fabbricato, ancorché diverso dal precedente, inserito in armonia con il paesaggio;
 - d. il fabbricato da ricostruire, sia compreso in consistenze aziendali di dimensioni inferiori a quelle stabilite come *superfici fondiari minime* dal PTCP o, in mancanza, dalla norme regolamentari regionali vigenti. In presenza di aziende di dimensioni uguali o superiori alla minima unità poderale, si procede esclusivamente ai sensi del comma 2³⁸;
 - e. nell'ambito dell'intervento di cui al presente comma, è consentita la modifica dell'originaria ubicazione, in relazione alla morfologia o geologia del terreno, nel rispetto dei presupposti sopra indicati.

³⁸ Si precisa che in tali casi, qualora l'azienda presenti il programma aziendale, per tali ricostruzioni, non potrà essere prevista la deruralizzazione, giacché si tratta di un volume ad oggi inesistente. Nel programma, tale consistenza potrà essere ricostruita esclusivamente con destinazione agricola, ancorché ad uso abitativo qualora ne ricorrano i presupposti, con le limitazioni imposte dal presente RUC e dalla vigente normativa regionale.

4. La ricostruzione di edifici di cui al comma 3, qualora non sussistano le condizioni di cui alle lettere a), b) è consentita solo con piano di recupero convenzionato, che dovrà prevedere: la contestuale realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione mancanti, il rispetto dei presupposti di tutela paesaggistica, la dimostrazione della sostenibilità dell'intervento.

art. 44 – Interventi pertinenziali agli edifici con destinazione d'uso non agricola

1. Si tratta degli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, di un volume aggiuntivo non superiore al 20 per cento del volume dell'edificio stesso, 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.
2. Tali interventi sono consentiti esclusivamente sugli edifici con destinazione d'uso non agricola classificati V, VT e NV, alle condizioni stabilite agli artt. 39-42 e con le limitazioni ivi contenute. Riguardano esclusivamente la SUL non residenziale ed accessoria delle abitazioni e trovano applicazione anche con intervento edilizio che preveda il contestuale cambio di destinazione d'uso.
3. Nell'ambito di un intervento urbanistico edilizio, eventuali locali accessori preesistenti aventi le medesime caratteristiche, dovranno essere computati nel calcolo delle addizioni volumetriche pari al 20% del volume dell'edificio principale. Nel caso in cui tali locali accessori preesistenti, siano di consistenza superiore al 20% del volume principale di riferimento, non potranno essere realizzati nuove addizioni funzionali o pertinenziali comunque denominate, fatta eccezione per quanto stabilito per i locali interrati all'art. 34, comma 8, lettera e). Le preesistenze di natura accessoria potranno in ogni caso essere demolite e ricostruite in diversa collocazione, accorpate o separate nell'ambito del lotto di pertinenza, con le limitazioni che discendono dalla classificazione dell'edificio principale.

art. 45 – Sistemazioni esterne e piscine

1. Le disposizioni stabilite nel presente articolo, sono subordinate al rispetto, sia delle limitazioni fissate in base alla classificazione dell'edificio (artt. 37-40), sia delle regole istituite per le "aree di valore paesaggistico" di cui al Capo I. Tali norme prevalgono in relazione ad ogni contrasto con le disposizioni del presente articolo.
2. A prescindere dalla classificazione attribuita all'edificio, non sono consentite alterazioni delle caratteristiche di ruralità delle pertinenze esterne. In particolare, le movimentazioni del terreno dovranno essere limitate allo stretto necessario, senza effettuare sbancamenti e senza determinare riporti finalizzati alla fruizione di tali aree, limitando altresì allo stretto necessario la realizzazione di muri a retta.
3. Qualora si renda necessaria la realizzazione di muri a retta in c.a., gli stessi dovranno essere rivestiti in pietra o tinteggiati con colori naturali, al fine di attenuare l'impatto visivo nel paesaggio.
4. In caso di trasformazione urbanistica o edilizia, con frazionamento immobiliare delle pertinenze esterne, non è consentita la messa in opera di recinzioni a divisione delle resede. Tali spazi potranno essere delimitati con sistemazioni a verde o, in casi particolari, con componenti più

strutturate purché riconoscibili nella tradizione locale e secondo un progetto complessivo che armonizzi l'intero fabbricato. Sono consentite recinzioni con rete metallica zincata a maglia sciolta, nonché cancelli o relative strutture di sostegno, solo a chiusura del perimetro dell'intervento complessivo, purché siano realizzati in armonia con l'edificio e siano inserite correttamente nel paesaggio, seguendo: la viabilità pubblica o di uso pubblico, l'andamento naturale del terreno o le presenze vegetative. Non sono ammessi percorsi lineari e geometrici, effettuati senza riferimenti morfologici. Alle recinzioni con rete metallica, può essere abbinata una siepe, solo lungo le strade, purché consentito da norme o vincoli sovra ordinati.

5. Fermo restando le limitazioni richiamate al comma 1, nelle aree di pertinenza esterna, è consentita la realizzazione di una piscina per ogni singolo edificio o nucleo edificato, dove per nucleo edificato s'intende un gruppo di fabbricati che, indipendentemente dalla distanza reciproca, abbiano un'identità morfologica unica riconoscibile nelle strutture insediative territoriali, ovvero laddove siano presenti relazioni funzionali.
6. Con riferimento alle disposizioni di cui al comma 5, la piscina è ammessa alle seguenti condizioni:
 - a. il volume della vasca sia inferiore al 20% della volumetria dell'edificio di riferimento, le dimensioni massime della vasca sono fissate in metri 12.50 x 25.00, per una profondità di metri 1.20-1.40, con possibilità di realizzare una zona per tuffi di profondità massima comunque non superiore a metri 2.20. La "zona tuffi" deve esser contenuta in una superficie della vasca inferiore al 50%;
 - b. sono ammessi locali tecnici di corredo, purché interrati e dimensionati nelle misure strettamente proporzionate al contenimento delle apparecchiature tecniche, considerando altresì i relativi spazi necessari per effettuare la manutenzione degli stessi. Tali consistenze non incidono sulle addizioni pertinenziali o funzionali dell'edificio, purché siano strettamente connesse con il funzionamento dell'impianto a cui sono asservite;
 - c. la vasca risulti completamente interrata rispetto alla morfologia del luogo, ancorché derivata a seguito dell'intervento;
 - d. la vasca sia inserita in armonia con il complesso edilizio di riferimento e con il paesaggio, con particolare riferimento alle visuali apprezzabili dalla viabilità pubblica, che all'atto di formazione del titolo abilitativo, dovranno essere verificate con adeguate simulazioni, tipo foto inserimento o viste rendering;
 - e. la vasca sia rifinita con materiali di forma e colori naturali, compatibili con le caratteristiche dell'edificio di riferimento e con il contesto paesaggistico;
 - f. la vasca sia riempita con acqua approvvigionata da una fonte diversa dall'acquedotto pubblico e, la fattispecie, sia dichiarata all'atto della formazione del titolo abilitativo;
 - g. l'impianto sia dotato di idoneo sistema di pulizia, ricircolo e filtraggio dell'acqua, tale da contenere al minimo gli sprechi e da non richiedere mai lo svuotamento periodico della vasca. E' in ogni caso prescritto l'allacciamento al sistema di smaltimento acque reflue, con dimostrazione di adeguatezza dello stesso a ricevere e trattare in maniera appropriata, le acque di scarico della vasca, fattispecie che potrebbe in ogni caso verificarsi per cause eccezionali, guasti occasionali o fine vita dell'impianto medesimo
 - h. è ammesso derogare alle sole prescrizioni di cui alla precedente lettera a), nel caso in cui la realizzazione della piscina, sia disciplinata nell'ambito di un piano attuativo (o PdR) per motivate specifiche esigenze.
7. Le presenze vegetative di rilievo, adiacenti o nei pressi degli immobili del territorio rurale, dovranno essere salvaguardate e tutelate. Nuove piante di tipo locale o compatibili con l'ambiente di inserimento, potranno essere messe a dimora nei pressi degli edifici a condizione che sia verificata la posizione in relazione alle geometrie solari ed ai venti

dominanti. In particolare si dovrà tenere presente, sia le dimensioni che potrà assumere la pianta nel tempo, sia le caratteristiche della specie proposta, posizionando, in linea di principio generale: specie sempreverde a nord e specie a foglia caduca a sud.

8. Le piscine prefabbricate e/o smontabili di tipo mobile, sono consentite solo previo atto di assenso preventivo, al fine di verificarne la localizzazione, l'incidenza sulle risorse, nonché gli effetti nel contesto e sul paesaggio.
9. Fermo restando quanto prescritto in relazione al valore attribuito all'immobile, nelle pertinenze degli edifici è consentita la posa in opera di recinzioni in rete a maglia sciolta in acciaio zincato e pali di legno, semplicemente infissi al suolo senza opere murarie e le staccionate in legno semplicemente infisse al suolo.

art. 46 – Recupero delle acque

1. Ogni intervento sul patrimonio esistente con categoria uguale o superiore alla ristrutturazione conservativa, dovrà prevedere idonei sistemi di recupero delle acque meteoriche originate dalle coperture degli edifici, in apposite cisterne interrato, per uso irriguo ovvero, qualora possibile e ritenuto conveniente, per lo scarico dei servizi igienici tramite reti duali.
2. Ogni intervento urbanistico edilizio che comporterà lo smaltimento dei reflui fuori fognatura, fermo restando il rispetto della vigente normativa in materia, dovrà adottare come sistema di trattamento secondario la fitodepurazione, con recupero delle acque per uso irriguo. Sistemi di smaltimento reflui alternativi, potranno essere ammessi solo in caso di oggettiva impossibilità tecnica alla realizzazione di tali impianti.
3. Ogni intervento sulle sistemazioni esterne, che comporti la realizzazione di pavimentazioni di estensione superiore a mq 25, dovrà prevedere adeguati accorgimenti progettuali che consentano di raccogliere, in apposita cisterna, l'acqua meteorica intercettata, per essere poi impiegata per uso irriguo. Sono esclusi dal calcolo dei mq 25, i marciapiedi intorno ai fabbricati fino alla larghezza di m 1.20.
4. Le cisterne interrato e gli eventuali vani interrati, per l'alloggiamento di impianti a servizio dei sistemi di recupero delle acque di cui ai commi 1 e 2, sono esclusi dal calcolo delle addizioni funzionali.
5. Sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni del presente articolo, gli interventi sugli edifici esistenti, privi di resede o di spazi in proprietà sufficienti a contenere le cisterne e i relativi dispositivi impiantistici. Non sono esclusi gli edifici che, attraverso le soluzioni progettuali adottate, rendano inutilizzabili per lo scopo le aree esterne disponibili.

CAPO IV – INTERVENTI SULLA VIABILITÀ RURALE

art. 47 – Disposizioni generali

1. Sono compresi nella viabilità rurale, tutti i tracciati stradali esterni al territorio urbanizzato, individuati dal piano strutturale nel “sistema delle infrastrutture e mobilità”, elaborati n. 8-9, che risultano classificati come di seguito indicato:
 - a. strade comunali;
 - b. strade vicinali;sono altresì da considerare viabilità rurale minore, tutte le strade private non censite, quali:
 - c. tracciati poderali ed interpoderali;
 - d. percorsi campestri
2. Le strade di cui al comma 1, lettere a-b, sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio, in quanto componente identificativa del paesaggio locale e di percorribilità pubblica integrativa della viabilità principale, di fondamentale importanza per collegare singoli edifici, borghi e centri abitati, nonché per raggiungere ambiti di paesaggio agrario storico, siti archeologici e storici, aree boscate, luoghi di visuali aperte ed ambienti di rilevanza paesaggistica ed ambientale.
3. Sono considerate parte integrante delle strade di cui al comma 1, lettere a-b le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, i manufatti votivi presenti lungo il tracciato, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.
4. Costituiscono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza paesaggistica o di memoria storica:
 - a. i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati;
 - b. le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
 - c. le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
 - d. i manufatti votivi presenti lungo il tracciato;
 - e. le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
 - f. le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali tipiche dei luoghi;
 - g. la sistemazione del fondo stradale, nel senso che qualora eseguita con materiali diversi da quelli originari, dovranno essere impiegati accorgimenti tali da non alterarne gli effetti sul paesaggio.
5. Gli elementi di invarianza, di cui ai commi precedenti, sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni (anche mediante ripristino dei tratti degradati) nonché ad azioni di valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio.

art. 48 – Interventi sulla viabilità esistente

1. Fatte salve le ipotesi contemplate al successivo comma 2, le strade comunali o vicinali, nel territorio rurale, devono conservare le originali caratteristiche di tracciato, di giacitura e di sezione, evitando l'introduzione di componenti incongrue e/o estranee quali marciapiedi, cordonati, zanelle, ecc.. Eventuali inadeguatezze della sezione stradale, che determinino rilevanti problemi di fluidità del traffico veicolare, possono essere compensate attraverso la

realizzazione di piazzole di scambio ovvero attraverso allargamenti di specifici tratti critici al fine di garantire la sicurezza stradale.

2. Eventuali comprovate necessità di spostamento del tracciato di tratti di strade comunali o vicinali possono essere soddisfatte solo ove ricorrano particolari circostanze, ovvero, a puro titolo esemplificativo, nei seguenti casi:
 - a. ove sia presente un interesse pubblico o generale;
 - b. ove la strada costituisca una interruzione dello spazio definito tra due o più edifici della stessa proprietà;
 - c. ove le pendenze e/o i raggi di curvatura costituiscano pericolo alla circolazione veicolare;
 - d. ove il tracciato sia frutto di modifiche apportate successivamente al 1942.
3. Le eventuali variazioni di tracciato non devono comunque apportare fratture nelle strutture consolidate del paesaggio agrario. I nuovi tratti devono pertanto aderire alle geometrie fondiarie esistenti secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici che costituiscono la tessitura territoriale storicizzata, privilegiando:
 - a. il recupero di percorsi o di tracce di percorsi preesistenti;
 - b. l'allineamento planoaltimetrico con le tracce fondiarie costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno, evitando significativi movimenti di terra;
 - c. la riproposizione degli stessi caratteri tipologici e costruttivi del tratto principale;
 - d. la giacitura sui crinali, evitando la realizzazione di bypass dei nuclei storici, con percorsi ad anello che alterano il valore paesaggistico dell'insediamento antropico.
4. Le sedi carrabili non più utilizzate devono essere in ogni caso conservate nella loro connotazione di viabilità vicinale preesistente, in quanto testimonianza del patrimonio territoriale storicizzato.
5. Per gli interventi di manutenzione delle strade vicinali è prescritto per quanto possibile l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. La sede carrabile, ove non già asfaltata e visibile nel paesaggio, deve conservare il fondo con toni naturali, tramite l'impiego di specifiche tecniche o particolari accorgimenti. Essa può essere pavimentata con terre stabilizzate o conglomerati che utilizzino l'inerte tipico dei luoghi. Il drenaggio delle acque meteoriche è assolto da canalette trasversali alla carreggiata e/o da fossette laterali parallele al percorso.
6. Gli interventi di cui al precedente comma 5, non devono in alcun modo compromettere la continuità del tracciato, né recare ostacolo al pubblico transito.
7. Per quanto concerne la viabilità podereale o campestre, di cui all'art. 47, comma 1, lettere c-d, ogni eventuale intervento proposto, è consentito per le esigenze connesse con la conduzione dei fondi agricoli per le necessità delle aziende e degli imprenditori agricoli. Per motivate esigenze private non connesse con la conduzione del fondo, qualora fosse necessario intervenire su tali tracciati con opere diverse dalla manutenzione ordinaria, senza possibili alternative e con interventi che possano comportare anche deviazioni, raccordi o bypass, il progetto proposto, a prescindere dal titolo abilitativo richiesto, dovrà essere approvato con apposita deliberazione di Giunta.
8. Costituiscono eccezione alle disposizioni di cui al precedente comma 7, le previsioni di trasformazione soggette a piano di recupero. In tal caso, ogni intervento dovrà essere orientato dai criteri indicati nel presente articolo.

art. 49 – Realizzazione di nuovi tracciati viari

1. Nuovi tracciati viari di qualunque tipo, nel territorio rurale, sono consentiti solo per i seguenti motivi:
 - a. per la realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse generale;
 - b. per le esigenze di conduzione dei fondi agricoli, da parte delle aziende e degli imprenditori agricoli.
 - c. per le esigenze di cui all'art. 48 comma 7
2. La realizzazione di nuovi tracciati di cui al comma 1, è subordinata ad uno studio preliminare, mediante il quale, tenuto conto delle caratteristiche tipo-morfologiche del contesto di riferimento, vengano adottati criteri progettuali idonei a non alterare o compromettere l'identità dei luoghi attraversati ed il paesaggio nel suo insieme. Con l'intervento, sono altresì da integrare, i corridoi ecologici mediante la collocazione di fasce verdi tese a raccordare la maglia agraria eventualmente interrotta dalle infrastrutture.

CAPO V – AREE DEGRADATE PRIVE DI FUNZIONI AGRICOLE

art. 50 – Aree degradate soggette a riqualificazione paesaggistico - ambientale (ASRA)

- 1 Le aree disciplinate dal presente articolo si trovano in contesto di valore paesaggistico e sono caratterizzate dalla presenza di forme di degrado ambientale ben localizzato, dovuto ad un uso del territorio diverso da quello agricolo. Si tratta di forme di degrado ambientale che derivano da attività effettuate sul terreno.
- 2 Tali aree sono soggette ad interventi di riqualificazione ambientale, attuabili con le modalità specificatamente indicate per ogni singola area. Sono individuate nella cartografia del territorio rurale e nelle norme che seguono, con sigla ASRA. In attesa degli interventi programmati, sui fabbricati esistenti in tali aree è consentito intervenire con opere di categoria non superiore alla manutenzione ordinaria.
- 3 Per le funzioni eventualmente in esercizio in tali aree, valgono le prescrizioni indicate puntualmente in ogni singola area, di seguito disciplinate numerate secondo un ordine progressivo generale assegnato in base all'UTOE di appartenenza:

UTOE 1

1. ASRA n. 1 – Area ex cava la leccia

1.1 Premessa

- 1.1.1 Si tratta di un'area degradata utilizzata in passato per l'estrazione di materiale litoide in assenza di un progetto di coltivazione e ripristino. Il degrado paesaggistico è determinato dallo stato di abbandono in cui versa da decenni, conseguente alle trascorse attività estrattive.

1.2 Norme tecniche specifiche

- 1.2.1 L'area potrà essere soggetta a riqualificazione paesaggistico-ambientale mediante rimodellamento dei versanti e ri-naturalizzazione con eventuale messa a dimora di essenze autoctone.
- 1.2.2 Per tale intervento dovrà essere presentato un Piano di ripristino ambientale convenzionato, da sottoporre alle procedure previste per la disciplina del PUC di cui all'art. 5 delle presenti NTA. L'attuazione del progetto sarà soggetta alla formazione del titolo abilitativo previsto dalla normativa regionale vigente.
- 1.2.3 Per il ripristino ambientale è ammesso il riporto di materiale naturale di vario tipo (diverso dai rifiuti) proveniente da più siti, fermo restando i requisiti di qualità ambientale stabiliti per i luoghi ad uso commerciale e industriale.

UTOE 3

2 ASRA n. 2 – Area ex discarica le mandrie

2.1 Premessa

- 2.1.1 Si tratta di un'area posta in adiacenza all'inizio di Via delle Mandrie utilizzata a partire dagli anni 60 e fino alla metà degli anni 80 come discarica comunale per il conferimento dei rifiuti urbani. L'area, attualmente di proprietà privata, è ubicata nei pressi del Magazzino comunale e nelle vicinanze del Capoluogo. Si presenta con una parte pianeggiante sulla quale venivano collocati i rifiuti posta tra due versanti (di monte e di valle) aventi caratteristiche di notevole acclività ed instabilità geomorfologica. Le indagini sui parametri condotti nell'area non hanno messo in luce la contaminazione delle matrici ambientali. Ad ogni modo, l'area in oggetto dovrà essere interessata da interventi di messa in sicurezza del corpo rifiuti al fine di garantirne nel tempo le condizioni rilevate, in relazione all'instabilità del versante.

2.2 Norme tecniche specifiche

- 2.2.1 Dopo l'attuazione degli interventi descritti in premessa e già approvati da parte dell'Amministrazione comunale, potranno essere realizzate opere ed impianti finalizzati alla produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile con progetti che tengano conto delle esigenze produttive e che, al contempo, prevedano l'adeguato inserimento nel contesto paesaggistico, minimizzando l'impatto visivo. A tal fine potranno essere previste delle schermature mediante messa a dimora di piante idonee. Gli impianti di produzione dovranno essere semplicemente appoggiati sul suolo e non dovranno provocare interferenze negative con il sottostante corpo rifiuti e, più in generale, con le condizioni di stabilità complessiva del versante.
- 2.2.2 Potranno essere realizzate ridotte volumetrie tecniche, purché funzionali agli impianti di produzione, come ad esempio locali per alloggiamento quadri elettrici, contatori attrezzature per la video sorveglianza e simili.
- 2.2.3 Le aree non interessate dagli impianti dovranno essere oggetto di ri-naturalizzazione, con essenze spontanee (e non), ovvero con opere di ingegneria naturalistica, comunque compatibili con il paesaggio circostante e con il contesto territoriale ed ambientale.

3 ASRA n. 3 – Area ex lottizzazione via Ribaldaccio

3.1 Premessa

- 3.1.1 Si tratta di un'area posta al limite del Capoluogo a nord dell'intersezione della Via Lucardese con la Via Ribaldaccio. Detta area è stata oggetto di intervento antropico risalente agli anni 80, con realizzazione di opere di urbanizzazione rimaste in stato di

degrado a causa dei notevoli cedimenti e dissesti verificatisi in relazione alle condizioni di instabilità geomorfologica del versante (zona G4 e PF4). Per questo motivo non sono mai stati realizzati gli interventi edilizi. L'area presenta tuttora notevole pericolosità geomorfologica, essendo collocata su un versante in frana attivo.

3.2 Norme tecniche specifiche

3.2.1 Per l'area è prevista la riconversione delle superfici, ripristinandone la destinazione agricola eventualmente dedicata alla silvicoltura e rimuovendone le strutture non utilizzate e non riutilizzabili. Sono da prevedersi interventi di ri-naturalizzazione con eventuale realizzazione di piantagioni con specie forestali autoctone al fine di prevenire e mitigare il rischio idrogeologico e migliorare le condizioni geomorfologiche di versante.

3.2.2 Qualora possibile da un punto di vista culturale, potranno essere impiantate essenze micorizzate per la coltivazione di tartufi e simili. Per l'esecuzione degli stessi interventi potranno essere attivate procedure di reperimento fondi (o altro tipo di agevolazione) da parte dei privati, qualora previsto da eventuali bandi pubblici (es. regionali, comunitari, ecc...).

UTOE 5

4 ASRA n. 4 – Area lavorazione inerti Bignola

4.1 Premessa

4.1.1 Si tratta di un'area di fondo valle, limitrofa al Fiume Pesa. L'area è stata oggetto in passato di prelievi di materiale litoide per impiego nel campo edilizio. Nell'area sono presenti fabbricati ed attrezzature per la lavorazione degli inerti provenienti attualmente da siti esterni. La collocazione di tale insediamento non risulta congrua anche tenendo conto del valore paesaggistico ed ambientale e dell'intenzione di istituire una zona protetta di tutela sul tratto fluviale citato.

4.2 Norme tecniche specifiche

4.2.1 L'area è soggetta a riqualificazione paesaggistico - ambientale, mediante ripristino della vegetazione ripariale. Per le volumetrie esistenti legittime, potrà essere previsto solo il recupero perequativo con delocalizzazione e non sarà consentito il recupero sul posto.

4.2.2 L'area è individuata nel Piano strutturale come zona di potenziale reperimento ANPIL. Nel caso fosse istituito formalmente tale vincolo di tutela, gli interventi saranno disciplinati dallo stesso. In tal caso, le volumetrie esistenti, in alternativa al disposto di cui al punto precedente, potranno essere riutilizzate sul posto, anche con modifiche di forma, per destinazioni d'uso funzionali alle attività dello strumento specifico di tutela (didattiche, scientifiche e di ricerca e simili).

4.2.3 Nelle more di attuazione delle disposizioni di cui ai punti precedenti, è consentito il solo proseguimento dell'attività di lavorazione inerti esistente e autorizzata, senza possibilità di svolgere attività estrattiva e senza effettuare alcuna modificazione dell'attività attuale. In particolare, riguardo alla vicinanza del fiume, non è altresì consentito il recupero di terre e rocce da scavo ovvero d'altre attività similari.

UTOE 6

5 ASRA n. 5 – Area ex tiro a volo (ex U.O. n.8)

5.1 Premessa

5.1.1 Si tratta di un'area privata utilizzata in passato per l'attività sportiva di tiro a volo. A seguito della cessazione di tale attività, avvenuta diversi anni fa, oggi sono rimaste in condizioni di abbandono parti degli impianti ed alcune volumetrie che erano funzionali all'attività.

5.2 Norme tecniche specifiche

5.2.1 Al termine delle attività di indagine sui terreni attualmente in corso, e fatti salvi eventuali adempimenti previsti dalle vigenti normative ambientali, dovranno essere rimosse le parti di impianto e le strutture attuali in quanto non congrue con il contesto paesaggistico e territoriale in cui sono collocate. L'area dovrà essere soggetta a riqualificazione paesaggistico-ambientale mediante ripristino della destinazione agricola o boschiva. Qualora possibile da un punto di vista colturale, potranno essere impiantate essenze micorizzate per la coltivazione di tartufi e simili.

5.2.2 Per le volumetrie esistenti, potrà essere previsto solo il recupero perequativo con delocalizzazione, così come disciplinato all'art. 7 delle presenti NTA. Non sarà consentito il recupero sul posto.

UTOE 7

6 ASRA n. 6 – Area lavorazione inerti (ex U.O. n.4)

6.1 Premessa

6.1.1 Si tratta di un'area ubicata al limite del confine comunale, limitrofa all'alveo dei Torrenti Pesa e Virginio. L'area è stata oggetto in passato di prelievi di materiale litoide. Nell'area sono presenti fabbricati ed attrezzature per la lavorazione degli inerti. La collocazione di tale insediamento non risulta congrua tenendo conto del valore paesaggistico ed ambientale del contesto.

6.2 Norme tecniche specifiche

6.2.1 L'area è soggetta a riqualificazione paesaggistico - ambientale, mediante ripristino della vegetazione ripariale.

6.2.2 E' consentito il proseguo delle lavorazioni attuali senza possibilità di realizzare modifiche tali da produrre impatti sulla percezione paesaggistica e sull'ambiente. Al termine dell'attività di lavorazione inerti, l'area dovrà essere soggetta a riqualificazione mediante un progetto di ripristino paesaggistico – ambientale, che preveda il rimboschimento e la ricostituzione della vegetazione ripariale.

6.2.3 Nell'area non possono essere autorizzate attività estrattive, né attività di trattamento di terre e rocce scavo.

6.2.4 In caso di cessazione dell'attività attuale, per le volumetrie esistenti, potrà essere previsto solo il recupero perequativo con delocalizzazione disciplinata all'art. 7 delle presenti NTA. Non sarà consentito il recupero sul posto.

art. 51 – Aree degradate soggette a recupero urbanistico - ambientale (ASRU)

- 1 Le aree disciplinate dal presente articolo si trovano in un contesto di valore paesaggistico e sono caratterizzate dalla presenza di degrado ambientale localizzato, dovuto ad un uso improprio del territorio. Si tratta di forme di degrado paesaggistico ambientale, determinate dalla presenza di edifici a carattere produttivo, che versano in condizioni di degrado fisico funzionale e che sono inadeguati rispetto al contesto paesaggistico in cui sono collocati. Tali aree risultano prive dei requisiti funzionali necessari per consentirne il mantenimento nel tempo.
- 2 Tali aree sono soggette ad interventi di riqualificazione urbanistico ambientale, attuabili con le modalità specificatamente indicate per ogni singola area. Sono individuate nella cartografia del territorio rurale e nelle norme che seguono, con sigla ASRU. In attesa degli interventi programmati, sui fabbricati esistenti in tali aree è consentito intervenire con opere di categoria non superiore alla manutenzione straordinaria, al fine di consentire il proseguimento delle attività in essere.
- 3 Gli interventi disciplinati dal presente Capo che presentano potenzialità edificatorie, dovranno tener conto delle schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica, contenute negli elaborati relativi alle indagini di supporto geologico, che sono parte integrate del presente RUC. Le schede di fattibilità sono state predisposte solo per le aree ritenute significative e, ai fini dalla suddetta fattibilità.
- 4 Per le funzioni eventualmente in esercizio in tali aree, valgono le prescrizioni indicate puntualmente in ogni singola area, di seguito disciplinate numerate secondo un ordine progressivo generale assegnato in base all'UTOE di appartenenza:

UTOE 3

1. ASRU n. 1 – Via Ribaldaccio (pressi Capoluogo)

1.1. Premessa

- 1.1.1. Si tratta di una area posta lungo via Ribaldaccio, sul crinale che discende verso il Virginio in posizione ben visibile dal Capoluogo e nelle visuali prospettiche della viabilità.
- 1.1.2. Il degrado paesaggistico ambientale è determinato dalla presenza di due capannoni artigianali, posti nelle immediate vicinanze di un complesso colonico.
- 1.1.3. In ragione dell'ubicazione, considerato il contesto paesaggistico di inserimento, non è ipotizzabile il recupero sul posto delle volumetrie incongrue non riconducibili al nucleo colonico originario, giacché per consistenza, determinerebbero la costruzione di un "borgo" con impatto non trascurabile dalle visuali prospetti apprezzabili dal Capoluogo. E' altresì ipotizzabile invece, il recupero di tale nucleo originario, una volta rimosse le condizioni di degrado dell'intera area ASRU n. 1.

1.2. Norme tecniche specifiche

- 1.2.1. L'area soggetta a riqualificazione paesaggistico ambientale, comprende, oltre ai due capannoni, anche il complesso colonico.
- 1.2.2. Per gli interventi ammessi sul complesso colonico presente all'interno dell'area ASRU n.1, occorre fare riferimento alla categoria di intervento consentita, in funzione della classificazione assegnata e agli articoli di cui al Titolo IV Capo VII delle presenti NTA.

- 1.2.3. Per quanto concerne i due capannoni è previsto solo la delocalizzazione con lo strumento della perequazione disciplinato all'art. 7 delle presenti NTA. Non è altresì consentito il recupero sul posto, giacché la trasformazione delle consistenze esistenti determinerebbe, sia un incremento del carico urbanistico non supportato da adeguate urbanizzazioni, sia un impatto negativo sulle visuali di paesaggio apprezzabili dal Capoluogo.
- 1.2.4. La perequazione, disciplinata all'art.7 delle presenti NTA, è ammessa con le seguenti prescrizioni:
- a. Non si potrà procedere con la demolizione dei capannoni senza aver prima individuato e convenzionato l'area di atterraggio, in una o più zone disciplinate allo scopo dalle presenti NTA. La convenzione urbanistica da sottoscrivere potrà coincidere con quella relativa all'intervento che prevede la localizzazione per la ricostruzione della SUL in partenza;
 - b. La demolizione potrà avvenire, nell'ambito del procedimento di formazione di un permesso di costruire per la realizzazione di SUL proveniente da perequazione, alle condizioni fissate dall'art. 7, senza possibilità di accumulare crediti edilizi.
 - c. La convenzione urbanistica di cui alla lettera a, o il procedimento di cui alla lettera b, dovranno prevedere espressamente la demolizione completa dei due capannoni per una consistenza stimata di circa mq (900 + 960) di SUL, corretto smaltimento di eventuale presenza di amianto (coperture o altre componenti) e ripristino delle condizioni ambientali dell'area, valutando, in relazione alle attività produttive ivi svolte in precedenza, eventuali necessità di caratterizzazione e/o bonifica del sito;
 - d. Tale procedimento, quale che esso sia, tenuto conto che l'attuale proprietà non è unica, potrà riguardare anche uno solo dei due capannoni e dovrà altresì prevedere il progetto di recupero paesaggistico ambientale dell'area coinvolta a seguito delle demolizioni effettuate;

2. ASRU n. 2 – Poggio al Sole (pressi Ortimino)

2.1. Premessa

- 2.1.1. Si tratta di una area in località Ortimino, non lontana dalla via Volterrana, sul crinale che termina sul Poggio al Sole.
- 2.1.2. Il degrado paesaggistico ambientale è determinato dalla presenza di due capannoni artigianali, posti nelle immediate vicinanze del nucleo edificato di Poggio al Sole.

2.2. Norme tecniche specifiche

- 2.2.1. L'area soggetta a riqualificazione paesaggistico ambientale, comprende, oltre ai due capannoni, anche il nucleo edificato di Poggio al Sole.
- 2.2.2. Per gli interventi ammessi sugli edifici presente all'interno dell'area ASRU n.2, occorre fare riferimento alla categoria di intervento consentita, in funzione della classificazione assegnata e agli articoli di cui al Titolo IV Capo VII delle presenti NTA.
- 2.2.3. Per quanto concerne i due capannoni è consentito il recupero sul posto attraverso la redazione di un piano di recupero convenzionato esteso a tutta l'area ASRU n. 2, con le seguenti prescrizioni:
- a. demolizione completa dei due capannoni, corretto smaltimento di eventuale presenza di amianto (coperture o altre componenti) e ripristino delle condizioni ambientali dell'area, valutando, in relazione alle attività produttive ivi svolte in precedenza, eventuali necessità di caratterizzazione e/o bonifica del sito;
 - b. demolizione degli edifici incongrui presenti nel nucleo edificato di Poggio al Sole e rimozione di ogni forma di degrado ambientale ivi presente;

- c. ricostruzione con destinazione residenziale di una SUL complessiva mq 560 sul sito di partenza e/o in parte in adiacenza al nucleo edificato di Poggio al Sole;
 - d. Con l'intervento è prevista la realizzazione di un numero massimo di 6 unità immobiliari residenziali;
 - e. nell'ambito della ricostruzione è consentita la realizzazione di locali a destinazione d'uso accessoria alla residenza, nella misura massima del 20% della SUL complessiva ricostruita, da tale calcolo sono esclusi i locali tecnologici destinati espressamente agli impianti, i volumi completamente interrati ed i relativi scannafossi;
 - f. è altresì obbligatoria la realizzazione di locali accessori con accesso diretto dall'esterno, per il ricovero delle attrezzature per il mantenimento delle aree esterne, tali spazi saranno computati nel 20% di SUL di cui alla lettera e;
 - g. la ricostruzione dovrà avvenire con tipologia tradizionale, riconducibile per caratteristiche architettoniche agli stilemi che hanno formato l'insediamento di Poggio al Sole;
 - h. i nuovi edifici dovranno comunque essere progettati in base a principi di sostenibilità ambientale e dotata di un elevato standard di prestazione energetica (min. classe A);
 - i. la convenzione urbanistica dovrà inoltre garantire le sistemazioni ambientali dell'area e il miglioramento della strada di accesso;
 - j. il progetto dovrà tenere conto delle prescrizioni contenute nella scheda di fattibilità geologica, idraulica e sismica.
- 2.2.4. In alternativa alle disposizioni di cui al punto 2.2.3 è consentita la delocalizzazione perequativa di tutta la SUL relativa ai due capannoni, in base a quanto disciplinato con l'art.7, nel disposto combinato con le prescrizioni dettate per l'area ASRU n.1.

3. ASRU n. 3 – Ortimino sud (in area di influenza urbana)

3.1. Premessa

- 3.1.1. Si tratta di una area in località Ortimino, adiacente il lato sud del centro in area di influenza urbana.
- 3.1.2. Il degrado paesaggistico ambientale è determinato dalla presenza di due manufatti fatiscenti un tempo impiegati in ambito agricolo ed oggi inutilizzati, posti nelle immediate vicinanze del centro di Ortimino.
- 3.1.3. In relazione alla vicinanza con il centro abitato di Ortimino era stato ipotizzato il recupero sul posto per una SUL complessiva di mq 350, attraverso la redazione di un piano di recupero convenzionato. Tuttavia tale tipo di intervento, non è risultato attuabile in relazione agli esiti delle relative indagini geologiche.

3.2. Norme tecniche specifiche

- 3.2.1. In relazione a quanto indicato in premessa al comma 3.1.3, nella ASRU n. 3 è previsto solo la delocalizzazione con lo strumento della perequazione, come disciplinato all'art. 7 delle presenti NTA, con le seguenti prescrizioni:
 - a. Non si potrà procedere con la demolizione dei manufatti senza aver prima individuato e convenzionato l'area di atterraggio, in una o più zone disciplinate allo scopo dalle presenti NTA. La convenzione urbanistica da sottoscrivere potrà coincidere con quella relativa all'intervento che prevede la costruzione della SUL in partenza;
 - b. La demolizione potrà avvenire, nell'ambito del procedimento di formazione di un permesso di costruire per la realizzazione di SUL proveniente da perequazione, alle condizioni fissate dall'art. 7, senza possibilità di accumulare crediti edilizi.

- c. La convenzione urbanistica di cui alla lettera a, o il procedimento di cui alla lettera b, dovranno in ogni caso prevedere espressamente la demolizione completa di tutti i manufatti presenti all'interno dell'ASRU, il corretto smaltimento di eventuale presenza di amianto (coperture o altre componenti) e ripristino delle condizioni ambientali dell'area, valutando, in relazione alle attività produttive ivi svolte in precedenza, eventuali necessità di caratterizzazione e/o bonifica del sito;
- d. Tale procedimento, quale che esso sia, dovrà altresì prevedere il progetto di recupero paesaggistico ambientale dell'area a seguito delle demolizioni effettuate

UTOE 5

4. ASRU n. 4 – la Buca ex canile (pressi Bignola)

4.1. Premessa

- 4.1.1. Si tratta di un'area posta lungo via Ripa, alle pendici della collina di S.Quirico in prossimità del Torrente Pesa.
- 4.1.2. Il degrado paesaggistico ambientale è determinato dalla presenza di fabbricati fatiscenti che hanno avuto come ultima utilizzazione quella di canile. Tali strutture sono poste nelle immediate vicinanze di un complesso colonico.
- 4.1.3. In ragione dell'ubicazione, della scarsa accessibilità e dalla carenza di infrastrutture adeguate, non è ipotizzabile il recupero sul posto delle volumetrie incongrue non riconducibili al nucleo colonico originario. E' altresì ipotizzabile invece, il recupero di tale nucleo originario, a condizione che prima o contestualmente siano rimosse le condizioni di degrado dell'intera area ASRU n. 4.

4.2. Norme tecniche specifiche

- 4.2.1. L'area soggetta a riqualificazione paesaggistico ambientale, comprende, i fabbricati incongrui e il complesso colonico.
- 4.2.2. Per gli interventi ammessi sul complesso colonico presente all'interno dell'area ASRU n.4, occorre fare riferimento alla categoria di intervento consentita, in funzione della classificazione assegnata e agli articoli di cui al Titolo IV Capo VII delle presenti NTA, con le precisazioni di cui al successivo punto 4.2.3.
- 4.2.3. In relazione a quanto anticipato in premessa in relazione al recupero degli edifici originari esistenti, considerato che si tratta di un nucleo colonico attualmente in stato avanzato di degrado fisico funzionale, fino alla stipula della convenzione descritta nelle norme contenute nei punti successivi, su tali edifici sono consentite solo opere di manutenzione straordinaria;
- 4.2.4. Per quanto concerne i fabbricati non riconducibili al nucleo colonico è prevista la perequazione e non è consentito il recupero sul posto.
- 4.2.5. La perequazione, disciplinata all'art.7 delle presenti NTA, è ammessa con le seguenti prescrizioni:
 - a. Non si potrà procedere con la demolizione dei manufatti senza aver prima individuato e convenzionato l'area di atterraggio, in una o più zone disciplinate allo scopo dalle presenti NTA. La convenzione urbanistica da sottoscrivere potrà coincidere con quella relativa all'intervento che prevede la ricostruzione della SUL in partenza;
 - b. La convenzione urbanistica di cui alla lettera a, non potrà essere sottoscritta senza aver individuato l'area di atterraggio, giacché la disciplina della perequazione di cui

all'art.7 delle presenti norme, non consente, nella fattispecie, la possibilità di accumulare crediti edilizi.

- c. La convenzione urbanistica di cui alla lettera a, dovrà in ogni caso prevedere espressamente la demolizione completa di tutti i manufatti incongrui presenti nell'area, il corretto smaltimento di eventuale presenza di amianto e il ripristino delle condizioni ambientali dell'area, valutando, in relazione alle attività ivi svolte in precedenza, eventuali necessità di caratterizzazione e/o bonifica del sito;
- d. Tale convenzione dovrà altresì prevedere il progetto di recupero paesaggistico ambientale dell'area a seguito delle demolizioni effettuate ovvero vincolare espressamente tale sistemazione con l'intervento di recupero dei fabbricati;

4.2.6. Per quanto concerne la perequazione, disciplinata all'art.7 delle presenti NTA ed in base a quanto indicato al precedente punto 4.2.5., al fine di consentire il recupero del complesso colonico, stante il pessimo stato di conservazione, è ammesso l'intervento con la seguente procedura alternativa:

- a. Presentazione di un PUC che preveda il recupero del complesso colonico, nonché la completa demolizione dei fabbricati incongrui;
- b. Il PUC dovrà individuare quanto indicato alle lettere c), d) del precedente punto 4.2.5.;
- c. Nello schema di convenzione allegato al PUC, oltre alla disciplina degli interventi previsti dalla presente ASRU, si dovrà dare atto della formazione dei relativi crediti edilizi, stabilendone altresì le modalità di attuazione;
- d. La demolizione non preordinata alla ricostruzione potrà avvenire con il titolo edilizio prescritto dalla normativa vigente, in maniera indipendente rispetto alla ristrutturazione dei fabbricati, purché, anch'essa, eseguita nel termine di validità decennale della convenzione.

CAPO VI – AREE AD USO SPECIALISTICO

art. 52 – Criteri generali

- 1. Il presente Capo contiene specifiche disposizioni per l'uso e/o la trasformazione di immobili ed aree destinate o destinabili ad usi e/o attività di carattere specialistico condotte da soggetti pubblici o privati. Tali aree specialistiche, sono disciplinate per articoli, raggruppati sulla base delle specifiche funzioni individuate e di seguito elencate:
 - a. Aree Specialistiche per attività turistico – ricettive (AS-T)
 - b. Aree Specialistiche per attività di interesse pubblico (AS-F)
 - c. Aree Specialistiche per attività sportive o del tempo libero (AS-S)
 - d. Aree Specialistiche per attività produttive o commerciali (AS-D)
- 2. Per tali aree, in funzione della compatibilità della funzione svolta con il territorio rurale e in ragione del carattere permanente, temporaneo o reversibile di tali usi e/o attività, negli articoli che disciplinano le singole aree, saranno descritti:
 - a. i limiti di intervento consentiti;
 - b. le garanzie per la completa esecuzione degli interventi e per la corretta conduzione delle attività previste;

- c. le garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso, ovvero per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi in caso di cessazione dell'attività.
3. Le aree destinate o destinabili agli usi specialistici di cui al presente Capo, sono individuate con la sigla AS negli elaborati cartografici in scala 1:10.000 relativi al Territorio Rurale. La sigla AS è seguita da una lettera maiuscola che individua la funzione, così come indicato nell'elenco di cui al comma 1. La disciplina delle singole aree specialistiche può riguardare attività esistenti (E) o di previsione (P).
4. Le norme stabilite negli articoli del presente Capo, si applicano esclusivamente all'interno dei perimetri delle "Aree Specialistiche" di riferimento.
5. Nel caso in cui le funzioni consentite all'interno delle aree specialistiche, dovessero cessare, fermo restando quanto specificatamente indicato o prescritto per ogni singola AS in ordine al ripristino dello stato dei luoghi originario, non sono consentite nuove destinazioni d'uso o funzioni differenti da quella regolamentata, fatta eccezione per le attività agricole. Più precisamente, ogni eventuale nuova funzione, diversa da quelle indicate o da quelle agricole, potrà essere consentita nelle AS, solo attraverso una variante al presente strumento urbanistico.
6. Gli interventi disciplinati dal presente Capo, dovranno tener conto delle schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica, contenute negli elaborati relativi alle indagini di supporto geologico, che sono parte integrate del presente RUC. Le schede di fattibilità sono state predisposte solo per le aree che presentano potenzialità edificatorie significative e, ai fini dalla suddetta fattibilità, ne condizionano l'attuazione.

art. 53 – Disciplina Aree Specialistiche per attività turistico - ricettive (AS-T)

1. L'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità è svolta in strutture ricettive alberghiere oppure in strutture ricettive extra alberghiere così come definite dalla LR 42/2000 e s.m.i.. Si tratta di aree puntuali originate dal recupero urbanistico di siti insediativi originariamente agricoli, come fattorie e casali. Tali aree costituiscono i capisaldi del sistema turistico ricettivo locale che coniuga l'ospitalità con la promozione delle risorse del territorio.
2. Le aree specialistiche esistenti per lo svolgimento delle attività turistiche sono disciplinate a partire dalla differenziazione netta fra strutture ricettive alberghiere e strutture ricettive extra alberghiere.
3. Di seguito sono disciplinate le AS-T, suddivise per UTOE di appartenenza, seguendo una numerazione progressiva generale, comune a tutte le aree specialistiche:

UTOE 2

1. AS-T n.1 (E) – Attività turistiche Montecastello (da PRG ex U.O. n.13)

1.1. Premessa

1.1.1. L'area turistico ricettiva di Montecastello è stata istituita dal PRG con la unità organica U.O. n. 13. Tale previsione si è attuata unicamente nella parte in cui era consentita la trasformazione in albergo della Villa e dei suoi fabbricati annessi. La U.O.

n. 13, prevedeva anche la realizzazione di un'area destinata a golf con servizi annessi, che non ha trovato attuazione ed è stata dichiarata incompatibile con le strategie del Piano Strutturale, nell'ambito del procedimento di VAS. La presente norma è diretta a regolamentare l'attività esistente in conformità alle prescrizioni dettate dalle strategie del Piano Strutturale (disciplina art. 85.4 comma 2), di seguito richiamate:

In particolare per Montecastello:

- a. *potenziamento delle strutture esistenti solo attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, anche con limitati interventi perequativi finalizzati ad una riorganizzazione dei fabbricati fatiscenti ed inutilizzati;*
- b. *valorizzazione del complesso ricettivo esistente, con interventi finalizzati ad offrire un servizio di qualità esclusiva di scala sovracomunale, affiancando funzioni culturali, legate alla convegnistica e di incontro, all'attività ricettiva;*

1.2. Vincoli sovraordinati

1.2.1. L'area AS-T n.1, ricade in area di protezione storico ambientale disciplinata dal P.T.C. della Provincia di Firenze. Pertanto le norme di cui al successivo punto 1.3, recepiscono le prescrizioni vincolanti dettate dall'art. 12 del P.T.C..

1.3. Norme tecniche specifiche

1.3.1. Per gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente all'interno della AS-T n.1, in attesa del PdR di cui al successivo punto 1.3.3, occorre fare riferimento alla categoria di intervento consentita sul singolo fabbricato, in funzione della classificazione assegnata.

1.3.2. Nell'area AS-T n.1, allo scopo di favorire la *valorizzazione del complesso ricettivo esistente, con interventi finalizzati ad offrire un servizio di qualità esclusiva di scala sovracomunale*, fermo restando le necessità strumentali alla conduzione del fondo agricolo, fattispecie che dovrà essere accertata con l'approvazione di un programma aziendale, per tutti gli edifici è consentito il cambio di destinazione d'uso solo nelle funzioni turistico ricettive, previste dalla normativa vigente. A tal riguardo si specifica che il perimetro dell'area AS-T n. 1, non sottrae all'azienda agricola i terreni coltivati o le aree boscate, anzi, tali pertinenze dovranno essere mantenute in produzione fra gli obblighi convenzionali. Più precisamente, sifatti ordinamenti colturali agricoli ovvero le aree boscate presenti nei dintorni, contribuiscono a costituire il valore paesaggistico dell'area di Montecastello, qualità che la norma intende preservare, cosicché non saranno ammesse alterazioni del paesaggio agrario e pastorale o sistemazioni ambientali non ad esso riconducibili.

1.3.3. Al fine di consentire il *potenziamento delle strutture esistenti*, attraverso la redazione di un piano di recupero convenzionato (PdR) esteso a tutta l'area specialistica, nell'area AS-T n.1, è ammesso il cambio di destinazione d'uso degli edifici rurali esistenti a turistico ricettivo oltre ad un ampliamento una tantum pari a 10% del volume esistente, nel rispetto di quanto indicato all'art. 12, comma 3, lettera e) del P.T.C..

1.3.4. Il PdR dovrà essere redatto in base alle seguenti prescrizioni:

- a) i fabbricati rurali esistenti compresi all'interno dell'area specialistica potranno cambiare la destinazione d'uso agricola in turistico ricettiva, previa approvazione, anche contestuale al PdR, di un programma aziendale, che, attraverso una riorganizzazione delle consistenze edilizie esistenti escluse dall'area specialistica, dovrà dimostrare la loro sufficienza per il mantenimento dei fondi agricoli e delle relative produzioni aziendali;
- b) il 10% di incremento volumetrico consentito, dovrà essere calcolato solo sulle consistenze esistenti all'interno del perimetro dell'area specialistica, considerando

sia quelle che hanno già destinazione turistica, sia quelle che il progetto prevede di trasformare;

- c) l'ampliamento una tantum del 10% del volume esistente è stimato in mq 725 di SUL sulla base dei dati disponibili in atti e si intende riferito alla struttura turistica complessiva, più precisamente calcolato sulla consistenza dei fabbricati compresi all'interno dell'area specialistica. Tale consistenza potrà prevedere la realizzazione al massimo di due edifici;
- d) in osservanza alla disciplina del PS sopra richiamata, le potenzialità edificatorie di cui al punto precedente, potranno essere attuate solo attraverso lo strumento della perequazione, così come disciplinato all'art.7 delle presenti NTA. A tal riguardo, il P.d.R. dovrà individuare le consistenze di partenza (all'interno dell'intero territorio rurale) e le opere di sistemazione ambientale da prevedere in tali siti, a seguito delle demolizioni;
- e) le aree di atterraggio all'interno dell'area AS-T n.1, potranno essere previste solo in corrispondenza dei due nuclei edificati già esistenti all'interno della stessa area specialistica, corrispondenti ai toponimi di Terralta - Loggia - Casaccia ovvero Torricella – Lastrino. Le nuove edificazioni, dovranno seguire le regole di composizione che hanno originato i due nuclei sopra indicati, in altre parole è consentita l'edificazione in prossimità di uno dei due nuclei sopra indicati, ovvero in entrambe, nel rispetto delle proporzioni e delle distanze intercorrenti fra gli edifici esistenti. Per nessun motivo i nuovi edifici potranno essere ubicati in posizione isolata o sparsa, all'interno dell'area specialistica.
- f) nell'intorno della Villa, è consentito solo la costruzione di locali interrati o seminterrati se ubicati in corrispondenza degli edifici di pertinenza della Villa stessa, purché correttamente inseriti senza alterazione delle sistemazioni esterne. Tali consistenze dovranno essere conteggiate nel 10%, di cui al punto 1.3.3, qualora non destinate ad ospitare impianti tecnologici o laddove non costituiscano volumi tecnici;
- g) l'ampliamento una tantum, è consentito per il potenziamento della struttura o per esigenze funzionali, quindi la convenzione urbanistica dovrà vincolare per vent'anni e poi a tempo indeterminato le nuove costruzioni e le relative unità immobiliari all'uso turistico ricettivo, con la precisazione una futura ed eventuale ipotetica diversa destinazione, decorsi vent'anni dalla stipula della convenzione, non potrà comunque prescindere dall'approvazione di una variante allo strumento urbanistico generale;
- h) tale ampliamento, non potrà comune superare il prelievo di dimensionamento turistico ricettivo espresso in posti letto, che il PS ha assegnato all'UTOE 2;
- i) la tipologia dei nuovi edifici, in particolare nelle forme esterne, dovrà essere orientata agli stilemi della tradizione locale ed il progetto, dovrà rispettare i rapporti dimensionali e l'armonia delle case coloniche. Sono ammesse soluzioni architettoniche “moderne” purché inserite all'interno della tipologia sopra descritta.
- j) fermo restando quanto sopra stabilito, per nessun motivo potranno essere costruiti nuovi edifici ad una distanza dalla Villa inferiore a 200 metri;

1.3.5. Con riferimento al PdR, in relazione alle opere di sistemazione esterna, si prescrive quanto segue:

- a) mantenimento delle colture agricole, dei boschi e delle sistemazioni agrarie, non è consentita l'alterazione dell'uso agricolo del suolo
- b) è consentita una sola piscina per ogni nucleo, più precisamente: una per la Villa e il suo intorno, una per il nucleo di Terralta - Loggia - Casaccia ed una per il nucleo di Torricella – Lastrino. La piscina è consentita per ogni nucleo a condizione che sia dimostrato, attraverso simulazioni o foto inserimenti, che la stessa sia realizzata con materiali di colore naturale, correttamente inserita nel paesaggio e non visibile dalle

visuali prospettiche, apprezzabili dalla viabilità circostante, anche con riferimento alle colline dei versanti limitrofi.

- c) non sono previste recinzioni o divisioni di alcun genere, né sono ipotizzabili frazionamenti degli spazi esterni di pertinenza delle unità immobiliari turistiche. Non sono consentite realizzazioni in contrasto con la sistemazione del paesaggio agrario esistente. E' ammessa esclusivamente la recinzione dell'intera area, individuando un perimetro che non alteri i segni naturali o antropici di valore storico, purché realizzata con materiali compatibili con il contesto del paesaggio rurale e degli immobili preesistenti;
- d) per la Villa sono consentite esclusivamente sistemazioni esterne compatibili con il suo valore storico artistico, mirate all'eliminazione di eventuali alterazioni ovvero tese a ricreare giaciture storiche.

1.3.6. Compensazioni urbanistiche:

- a. sistemazione del tratto di strada comunale adiacente la proprietà Montecastello;
- b. sistemazione di via delle Rose e della strada che costeggia il centro di Botinaccio, con realizzazione e cessione di opere pubbliche per la sistemazione del borgo di Botinaccio (porz. p.lle 19-20);
- c. cessione della cipresseta p.lla 109, per destinazione parco pubblico;
- d. mantenimento della percorribilità pubblica del vialetto di cipressi che conduce alla Villa ovvero, in caso di previsione di chiusura, realizzazione di un percorso pedonale alternativo che consenta la percorribilità dell'area ad est del suddetto percorso.

2. AS-T n.2 (E) – Residenza turistico alberghiera Morzano (da PRG ex U.O. n.12)

2.1. Premessa

2.1.1. Si tratta di una residenza turistico alberghiera (R.T.A.), attuata con il PRG con la disciplina della U.O. n. 12. Le potenzialità di sviluppo sono indicate al successivo punto 2.2.

2.2. Norme tecniche specifiche

2.2.1. Per gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente all'interno della AS-T n.2, occorre fare riferimento alla categoria di intervento consentita sul singolo fabbricato, in funzione della classificazione assegnata.

2.2.2. Al fine di consentire il consolidamento della struttura turistico ricettiva esistente, nell'area specialistica AS-T n. 2, è ammesso un ampliamento una tantum pari a 20% della SUL esistente, attuabile attraverso la redazione di un progetto unitario convenzionato esteso a tutta l'area specialistica. In particolare il progetto unitario dovrà essere redatto in base alle seguenti prescrizioni:

- a. il 20% di SUL in ampliamento, dovrà essere calcolato solo sulle consistenze esistenti all'interno del perimetro dell'area specialistica, espressamente e legittimamente destinate all'attività turistico ricettiva;
- b. in osservanza alla disciplina del PS, le potenzialità edificatorie di cui al punto precedente, potranno essere attuate solo attraverso lo strumento della perequazione, così come disciplinato all'art.7 delle presenti NTA. A tal riguardo, il P.d.R. dovrà individuare le consistenze di partenza (all'interno dell'intero territorio rurale) e le opere di sistemazione ambientale da prevedere in tali siti, a seguito delle demolizioni;
- c. tale ampliamento potrà essere utilizzato per aumentare il numero dei posti letti o per realizzare dotazioni aggiuntive o integrative, comunque connesse con l'attività ricettiva;

- d. la convenzione urbanistica dovrà vincolare tale ampliamento per vent'anni, e poi a tempo indeterminato, all'uso turistico ricettivo, con la precisazione una futura ed eventuale ipotetica diversa destinazione, decorsi vent'anni dalla stipula della convenzione, non potrà comunque prescindere dall'approvazione di una variante allo strumento urbanistico generale;
 - e. tale ampliamento dovrà inserirsi in armonia con l'edificato esistente e con il paesaggio, a tal fine il progetto unitario dovrà produrre opportuni elaborati grafici;
 - f. tale ampliamento, non potrà comune superare il prelievo di dimensionamento turistico ricettivo espresso in posti letto, che il PS ha assegnato all'UTOE 2.
- 2.2.3. E' prevista una sola piscina per tutto il complesso.

UTOE 3

3. AS-T n.3 (E) – Attività turistiche Podere Ugianello (da PRG ex U.O. n.29)

- 3.1. Si tratta di un'area istituita col l'U.O. n. 29 del PRG, per attività di casa vacanza su immobili con destinazione d'uso residenziale.
- 3.2. All'interno dell'area AS-T n.3, sugli immobili esistenti, sono consentiti gli interventi ammessi sulla base della classificazione assegnata.
- 3.3. Su tali immobili, eventuali ampliamenti sono consentiti alle condizioni fissate per l'AS-T n. 5 (norme tecniche di cui al punto 5.2).

UTOE 4

4. AS-T n.4 (E) – Residenza turistico alberghiera il Glicine (da PRG ex U.O. n.22)

4.1. Premessa

- 4.1.1. Si tratta di una residenza turistico alberghiera (R.T.A.), attuata con il PRG con la disciplina della U.O. n. 22. Le potenzialità di sviluppo sono indicate al successivo punto 4.2.

4.2. Norme tecniche specifiche

- 4.2.1. Per gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente all'interno della AS-T n. 4, occorre fare riferimento alla categoria di intervento consentita sul singolo fabbricato, in funzione della classificazione assegnata.
- 4.2.2. Al fine di consentire il consolidamento della struttura turistico ricettiva esistente, nell'area specialistica AS-T n. 4, è ammesso un ampliamento una tantum pari a 20% della SUL esistente, attuabile attraverso la redazione di un progetto unitario convenzionato esteso a tutta l'area specialistica. In particolare il progetto unitario dovrà essere redatto in base alle seguenti prescrizioni:
 - a. il 20% di SUL in ampliamento, dovrà essere calcolato solo sulle consistenze esistenti all'interno del perimetro dell'area specialistica, espressamente e legittimamente destinate all'attività turistico ricettiva;
 - b. in osservanza alla disciplina del PS, le potenzialità edificatorie di cui al punto precedente, potranno essere attuate solo attraverso lo strumento della perequazione, così come disciplinato all'art.7 delle presenti NTA. A tal riguardo, il P.d.R. dovrà individuare le consistenze di partenza (all'interno dell'intero territorio rurale) e le

- opere di sistemazione ambientale da prevedere in tali siti, a seguito delle demolizioni;
- c. tale ampliamento potrà essere utilizzato per aumentare il numero dei posti letti o per realizzare dotazioni aggiuntive o integrative, comunque connesse con l'attività ricettiva;
 - d. la convenzione urbanistica dovrà vincolare tale ampliamento per vent'anni, e poi a tempo indeterminato, all'uso turistico ricettivo, con la precisazione una futura ed eventuale ipotetica diversa destinazione, decorsi vent'anni dalla stipula della convenzione, non potrà comunque prescindere dall'approvazione di una variante allo strumento urbanistico generale;
 - e. tale ampliamento dovrà inserirsi in armonia con l'edificato esistente e con il paesaggio, a tal fine il progetto unitario dovrà produrre opportuni elaborati grafici;
 - f. tale ampliamento, non potrà comune superare il prelievo di dimensionamento turistico ricettivo espresso in posti letto, che il PS ha assegnato all'UTOE 4.
- 4.2.3. E' prevista una sola piscina per tutto il complesso.

5. AS-T n.5 (E) – Attività turistiche Moriano (da PRG ex U.O. n.27)

5.1. Premessa

- 5.1.1. Si tratta di un'area istituita con l'U.O. n. 29 del PRG, per attività di casa vacanza su immobili con destinazione d'uso residenziale.
- 5.1.2. All'interno dell'area AS-T n. 5, sugli immobili esistenti, sono consentiti gli interventi ammessi sulla base della classificazione assegnata.
- 5.1.3. Su tali immobili, sono consentiti ampliamenti funzionali solo se la struttura diventa alberghiera, in base a quanto disciplinato al successivo punto 5.2.

5.2. Norme tecniche specifiche

- 5.2.1. Gli ampliamenti di cui al successivo punto 5.2.2, sono consentiti solo se la struttura turistica esistente è trasformata da casa vacanza in struttura alberghiera, con la procedura descritta al comma 10 dell'art. 11.
- 5.2.2. Nel presupposto di cui al precedente punto 5.2.1, è consentito un ampliamento tantum pari a 20% della SUL esistente, attuabile attraverso la redazione di un progetto unitario convenzionato esteso a tutta l'area specialistica. In particolare il progetto unitario dovrà essere redatto in base alle seguenti prescrizioni:
 - a. la trasformazione in struttura alberghiera, è condizione imprescindibile per l'approvazione del PUC;
 - b. il 20% di SUL in ampliamento, dovrà essere calcolato solo sulle consistenze esistenti all'interno del perimetro dell'area specialistica, espressamente e legittimamente destinabili alla formazione della "residenza turistico alberghiera";
 - c. in osservanza alla disciplina del PS, le potenzialità edificatorie di cui al punto precedente, potranno essere attuate solo attraverso lo strumento della perequazione, così come disciplinato all'art.7 delle presenti NTA. A tal riguardo, il P.d.R. dovrà individuare le consistenze di partenza (all'interno dell'intero territorio rurale) e le opere di sistemazione ambientale da prevedere in tali siti, a seguito delle demolizioni;
 - d. tale ampliamento potrà essere utilizzato per aumentare il numero dei posti letto o per realizzare dotazioni aggiuntive o integrative, comunque connesse con l'attività ricettiva;
 - e. la convenzione urbanistica dovrà vincolare l'ampliamento per vent'anni all'uso turistico ricettivo;

- f. tale ampliamento potrà essere realizzato in aggiunta al volume esistente ovvero costruendo un edificio separato, purché inserito in armonia con l'edificato esistente e con il paesaggio, a tal fine il progetto unitario dovrà produrre opportuni elaborati grafici;
 - g. tale ampliamento, non potrà comunque superare il prelievo di dimensionamento turistico ricettivo espresso in posti letto, che il PS ha assegnato all'UTOE di riferimento.
- 5.2.3. E' prevista una sola piscina per tutto il complesso.

UTOE 5

6. AS-T n.6 (E) – Centro evangelico di Poggio Ubertini (da PRG ex U.O. n.16)

- 6.1. Si tratta di un'area istituita con l'U.O. n. 16 del PRG, per lo svolgimento delle attività del "centro evangelico di Poggio Ubertini". Il centro oltre alle attività pastorali, svolge attività: turistico ricettiva, congressuali, di ristoro, di svago, ecc....
- 6.2. All'interno dell'area AS-T n.6, sugli immobili esistenti, sono consentiti gli interventi ammessi sulla base della classificazione assegnata.
- 6.3. Su tali immobili, eventuali ampliamenti sono consentiti alle condizioni fissate per l'AS-T n. 5 (norme tecniche di cui al punto 5.2).

UTOE 6

7. AS-T n.7 (P) – Area sosta camper con servizi via Virginio nuovo

7.1. Premessa

- 7.1.1. Si tratta di un'area di fondovalle in prossimità del torrente Virginio sulla riva opposta rispetto alla zona urbanizzata di Molino del Ponte, dove sono già presenti attività sportive e turistico ricettive. La zona è idonea ad accogliere l'istituzione di un'area per la sosta dei camper, attività non presente sul territorio e che corrisponde ad una domanda turistico ricettiva.
- 7.1.2. Nell'area AS-T n. 7, individuata dalla cartografia del territorio rurale, la previsione è attuabile con progetto unitario convenzionato di cui all'art.5, alle condizioni fissate al successivo punto 7.2.

7.2. Norme tecniche specifiche:

- 7.2.1. Tutti i manufatti ritenuti necessari per la conduzione dell'attività, meglio descritti nei punti successivi, dovranno essere in legno con tipologia adatta al contesto di inserimento, ancorché realizzati con tecniche che ne consentano la facile rimozione, in ottemperanza a quanto disposto al successivo punto 7.2.4 lettera a). Fermo restando le limitazioni imposte con la scheda di fattibilità (geologica – idraulica – sismica), tali manufatti, non potranno in ogni caso essere posti ad una distanza inferiore a 10 metri dal Torrente.
- 7.2.2. Il progetto unitario, dovrà prevedere:
 - a. gestione unitaria dell'attività;
 - b. attività di sosta camper con formazione di piazzole attrezzate di superficie compresa fra mq 60 e mq 90, dotate di fornitura idro-elettrica e scarico per reflui camper;

- c. spazi collettivi e a verde con almeno: isola ecologicamente attrezzata per la raccolta differenziata dei rifiuti, area pic-nic con tavoli e barbecue, servizi igienici, docce ed area lavaggio stoviglie, in ogni caso tale superficie complessiva, non dovrà essere inferiore alla superficie complessiva destinata alle piazzole di sosta;
 - d. area a parcheggio non attrezzato, per la sosta veloce
 - e. messa a dimora di alberature di alto fusto, in numero e posizione tale da favorire la mitigazione del clima estivo complessivo dell'area e per attenuare l'impatto ambientali dei camper;
 - f. dotazione i impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile in grado di produrre un fabbisogno annuo non inferiore all'80% delle richiesta complessiva di energia necessaria per il funzionamento della struttura;
 - g. i reflui dovranno essere trattati con impianto di fitodepurazione
 - h. realizzazione di passerella pedonale in legno sopra il Virginio, di collegamento con la zona sportiva;
 - i. realizzazione di percorsi pedo-ciclabili lungo il Virginio nel tratto corrispondente all'area AS-T n.7
- 7.2.3. Il progetto unitario, fatte salve eventuali imitazioni della scheda di fattibilità (geologica – idraulica – sismica), potrà altresì prevedere:
- a. reception con annessi ripostigli e servizi per il personale
 - b. punto market con bar e punto ristoro
 - c. recinzione dell'area con rete metallica a maglia sciolta con dotazione di cancello
 - d. biopiscina (inserimento e trattamento naturale)
 - e. spazio giochi attrezzato per bambini
 - f. area sgambatura cani
- 7.2.4. La convenzione dovrà prevedere:
- a. le modalità di rimozione o smontaggio dei manufatti ed il conseguente ripristino dell'area al termine dell'attività;
 - b. le necessarie garanzie da prestare con la formazione del titolo abilitativo, in ordine alla realizzazione delle opere pubbliche previste: passerella pedonale in legno per l'attraversamento del Virginio e percorsi pedo-ciclabili lungo il Virginio nel tratto corrispondente all'area specialistica in oggetto.
- 7.2.5. Tutte le dotazioni e gli allestimenti previsti dovranno essere conformi a quanto stabilito nell'allegato F del DPGR 18/R/2001.

art. 54 – Disciplina Aree Specialistiche per attività di interesse pubblico (AS-F)

1. Si tratta di aree specialistiche che rivestono un interesse pubblico, assimilabili per funzioni alle zone F. Tuttavia, essendo dislocate nel territorio rurale, al cessare delle attività, salvo specifiche indicazioni date per la singola AS, per un eventuale futuro diverso utilizzo, valgono le disposizioni generali di cui all'art.52, comma 5.
2. Di seguito sono disciplinate, seguendo la numerazione progressiva generale assegnata, le AS-F suddivise per UTOE d'appartenenza:

UTOE 2

8. AS-F n. 8 (E) – Polo impiantistico di Casa Sartori (da PRG ex U.O. n.15)

8.1. Premessa

8.1.1. Si tratta di un Polo impiantistico già disciplinato dal PRG con la U.O. n.15, nel quale vengono effettuate operazioni di selezione, trattamento e smaltimento rifiuti. Il Polo, la cui funzione riveste pubblico interesse, è inserito nella pianificazione e programmazione sovraordinata sia regionale che di ambito (ATO). Nell'area è compreso anche il centro di raccolta e sono già in esercizio anche impianti per il recupero di materia ed energia.

8.2. Norme tecniche specifiche

8.2.1. L'esercizio delle attività specifica è disciplinato dalle norme di Settore la cui competenza risulta, attualmente, assegnata alla Provincia/Unione dei Comuni.

8.2.2. Ai fini di un corretto svolgimento delle attività autorizzate, sono consentite all'interno dell'area opere edilizie di ordinaria e straordinaria manutenzione, opere di messa in sicurezza o di adeguamento degli impianti esistenti alla normativa vigente, nonché interventi di ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali, se non preordinate alle modifiche di cui al punto successivo. E' altresì consentita la messa in opera di manufatti temporanei finalizzati a soddisfare specifiche esigenze operative o comune legate all'attività del polo impiantistico, indicando necessità e durata.

8.2.3. Modifiche impiantistiche ed eventuali ampliamenti, potranno essere ammessi previo PUC e specifica convenzione con il Comune.

8.2.4. La convenzione di cui al punto precedente, dovrà prevedere (almeno): la durata dell'intervento, i compensi per il Comune, le eventuali opere esterne al Polo che potrebbero risultare necessarie allo stesso o che potrebbero costituire compensazione per l'introduzione delle citate modifiche.

9. AS-F n. 9 (E) – Canile di Botinaccio (da PRG ex U.O. n.21)

9.1. Premessa

9.1.1. Si tratta di un'area dove sono presenti fabbricati e spazi all'aperto destinati a ricovero di animali, nel rispetto della normativa vigente, già disciplinata dal PRG con la U.O. n. 21. Le potenzialità di sviluppo sono indicate al successivo punto.

9.2. Norme tecniche specifiche

9.2.1. All'interno dell'area specialistica è consentita l'installazione o la messa in opera di manufatti ed attrezzature necessarie per la conduzione dell'attività di custodia e ricovero animali, nei termini di legge. Tali manufatti dovranno essere realizzati con tipologia adatta al contesto di inserimento e con tecniche che ne consentano la facile rimozione, come ad esempio box modulari, ecc....

9.2.2. L'edificio stabile, presente nell'area è destinato all'attività ed al suo interno sono specificatamente consentite tutte quelle funzioni connesse l'attività stessa, come ad esempio: ufficio amministrativo, magazzino materiali, ambulatorio veterinario, locali per attività educative, abitazione del gestore o custode, ecc... .

9.2.3. Nel caso di cessazione delle attività di cui sopra, fermo restando quanto indicato all'art.52, comma 5, è prevista la rimozione di tutti i manufatti utilizzati per il ricovero degli animali e le relative volumetrie o superfici, non potranno assumere consistenza urbanistica.

10. AS-F n. 10 (E) – Comunità parrocchiale di San Donato a Livizzano (bando RUC n.3)

10.1. Premessa

10.1.1. Si tratta di un area di circa tre ettari e mezzo destinata al culto. Nell'area sono presenti la chiesa parrocchiale con annessa cappella e chiostro, anch'essi destinati ad aula liturgica, un oratorio e una cappella isolati, una cripta al piano inferiore, un locale per foresteria e

ristorazione, un locale per il circolo parrocchiale, con accanto un locale per pallaio/presepe e un osservatorio astronomico. La chiesa di San Donato a Livizzano, anticamente del piviere di S. Maria a Coeli Aula, durante gli ultimi eventi bellici ha subito notevoli distruzioni, in seguito è stata completamente ricostruita e tutt'oggi rappresenta un centro religioso con notevole affluenza di fedeli. Vista la particolarità del luogo, all'area viene attribuito il valore di zona di interesse pubblico in quanto percepita come tale dalla popolazione.

10.2. Norme tecniche specifiche

10.2.1. Nell'area sono ammesse le funzioni relative al culto, quindi la chiesa e le cappelle. È ammessa la funzione residenziale limitata alla foresteria e alla canonica per l'alloggio dei religiosi. È ammessa l'attività commerciale di vicinato limitatamente al circolo ricreativo e alla somministrazione. Sono ammesse le attività didattiche e ricreative legate al culto e alla valorizzazione dei prodotti del territorio.

10.2.2. Con piano di recupero convenzionato esteso a tutta l'area, è ammessa la ristrutturazione urbanistica con ampliamenti volumetrici, finalizzata all'organizzazione delle strutture per l'accoglienza e alla celebrazione delle cerimonie, con le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- a. demolizione di tutti gli edifici inadeguati o che presentano forme di degrado strutturale, tali consistenze, ancorché legittime e demolite, si intendono assorbite nelle potenzialità edificatorie di cui alle lettere b-c-d;
- b. costruzione di una nuova chiesa in adiacenza a quella esistente di SUL complessiva max pari a mq 450;
- c. nuova costruzione di locali riservati all'accoglienza e all'organizzazione degli eventi nella misura massima di 200 m² di SUL, con possibilità di svolgere attività di ristoro e/o commerciale, strettamente connessa con l'attività della parrocchia;
- d. la realizzazione di volumi tecnologici dimensionati in base alle dotazioni impiantistiche posta a servizio degli edifici esistenti e di previsione;
- e. aree destinate a parcheggio, opportunamente schermate da alberature e sistemazioni a verde, nella misura sufficiente a contenere i flussi di pellegrini che gravitano sulla parrocchia;
- f. opere di sistemazione ambientale conseguenti agli interventi previsti, al fine di mitigare e favorire l'inserimento ambientale dei nuovi manufatti.
- g. gli ampliamenti e la nuova costruzione sono consentiti solamente al di fuori del vincolo cimiteriale;
- h. sugli edifici esistenti che ricadono nel vincolo cimiteriale, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia conservativa senza ampliamenti funzionali;

10.2.3. Gli interventi di nuova costruzione, previsti dal piano di recupero, dovranno essere realizzati limitando la movimentazione del terreno originario allo stretto necessario, senza alterazione delle quote attuali, utilizzando i dislivelli naturali del terreno per la localizzazione di locali secondari e volumi tecnici. I percorsi di accesso alle varie parti dell'area dovranno rispettare le originarie quote dei livelli di campagna. Gli interventi dovranno tener conto dell'inserimento paesaggistico, a tal riguardo è consentita la nuova edificazione prevista, solo in prossimità degli edifici esistenti sul lato di via Montelupo. Per nessun motivo sarà consentito edificare in "ordine sparso" all'interno dell'area specialistica.

10.2.4. Tutti gli edifici esistenti o di previsione, compresi nell'area specialistica, sono asserviti all'attività religiosa e le destinazioni d'uso ivi consentite con la presente disciplina specifica, sono da ritenersi connesse a tale attività.

- 10.2.5. Per quanto attiene alla realizzazione delle nuove superfici di cui al precedente punto 10.2.2 lettera c, è dovuta la corresponsione del contributo di urbanizzazione e di costruzione prevista per le attività produttive, mentre non è dovuto alcun contributo per le realizzazioni di cui al medesimo punto lettera b.

UTOE 3

11. AS-F n. 11 (E) – Centro culturale i Lecci (da PRG ex U.O. n.23)

11.1. Premessa

- 11.1.1. Si tratta di un'area di proprietà comunale che comprende due fabbricati. L'edificio principale, già disciplinato dal PRG con l' U.O. n. 23, ospita il Museo del Vino ed altri servizi di utilità generale come: sala convegni e per attività formative, culturali e di promozione dei prodotti locali, servizio ristoro. L'edificio secondario è attualmente utilizzato come magazzino, ma in passato ha ospitato una scuola di agraria.

11.2. Norme tecniche specifiche

- 11.2.1. All'interno dell'area sono consentite funzioni d'interesse pubblico inerenti alle attività culturali e formative. Nell'edificio principale è ammessa altresì, purché non prevalente, l'attività di bar e/o ristorazione o attività commerciali legate ai prodotti del territorio e della tradizione locale.
- 11.2.2. Per il fabbricato secondario (ex scuola agraria), attualmente sotto utilizzato, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
- a. fino alla ristrutturazione edilizia per il corpo principale storico dell'edificio;
 - b. fino alla sostituzione edilizia per il corpo secondario ad un piano, aggiunto all'edificio principale
 - c. ampliamento fino ad un massimo di 200 mq di SUL, altezza non superiore a quella del fabbricato esistente. Per esigenze funzionali, tale consistenza in ampliamento, può prevedere anche la realizzazione di un corpo edilizio separato, purché progettato in armonia con il contesto ed in stretta relazione con l'edificio di riferimento.

UTOE 4

12. AS-F n. 12 (E) – Scuola di Aliano (da PRG ex U.O. n.25)

12.1. Premessa

- 12.1.1. Si tratta di un'area di proprietà comunale che comprende un edificio attualmente destinato alla scuola dell'infanzia, già disciplinato dal PRG con l' U.O. n. 25.

12.2. Norme tecniche specifiche

- 12.2.1. L'edificio non presenta valore storico per cui sono consentiti gli interventi fino alla sostituzione edilizia con incremento di SUL fino al 20% di quella esistente.
- 12.2.2. Nell'ambito generale del riassetto delle funzioni scolastiche in corso di realizzazione, i nuovi plessi di Montagnana (già funzionante) e del Capoluogo (di previsione), nell'area sono consentite oltre all'istruzione (zone F1), anche tutte le attività di interesse "culturale" o "sociale", disciplinate per le zone F2, nonché uffici pubblici comunali o servizi connessi (archivi, ecc...).

13. AS-F n. 13 (E) – Centro antincendio e protezione civile a “La Torre” (da PRG ex U.O. n.26)

13.1. Premessa

13.1.1. Si tratta di un’area in uso all’Associazione di volontariato “La Racchetta”, che svolge attività antincendio e di protezione civile. L’area, già disciplinata dal PRG con l’U.O. n. 26, comprende un edificio.

13.2. Norme tecniche specifiche

13.2.1. Nell’area sono consentite tutte le attività connesse al servizio di protezione civile ed antincendio attualmente svolto.

13.2.2. Sul fabbricato esistente è consentito fino alla sostituzione edilizia.

13.2.3. Per esigenze funzionali all’attività, previo progetto unitario convenzionato, è consentita la realizzazione di manufatti temporanei a condizione che li stessi siano con tipologia in legno, adatta al contesto di inserimento, ancorché realizzati con tecniche che ne consentano la facile rimozione, in ottemperanza a quanto disposto al successivo punto 13.2.4.

13.2.4. La convenzione, dovrà inoltre disciplinare le modalità di rimozione o smontaggio dei manufatti temporanei ed il conseguente ripristino dell’area al termine dell’attività o al cessare dell’esigenza, stabilendone altresì la durata.

UTOE 5

14. AS-F n. 14 (P) - Canile comunale della Ripa (da PRG ex U.O. n.10)

14.1. Premessa

14.1.1. Si tratta di un’area di proprietà comunale, destinata a ricovero di animali, nel rispetto della normativa vigente, già disciplinata dal PRG con la U.O. n. 10, ma non attuata.

14.1.2. L’area si trova nell’ambito del parco fluviale della Pesa e l’attività prevista non contrasta con le finalità strategiche del Piano Strutturale.

14.2. Norme tecniche specifiche

14.2.1. Le modalità di attuazione potranno essere sia pubbliche che private. Nel caso di intervento privato, una volta acquisito titolo tramite bando pubblico, il soggetto attuatore, dovrà procedere con la redazione di un progetto unitario convenzionato prima della formazione del titolo.

14.2.2. All’interno dell’area specialistica è consentita l’installazione o la messa in opera di manufatti ed attrezzature necessarie per la conduzione dell’attività di custodia e ricovero animali, nei termini di legge. Tali manufatti dovranno essere realizzati con tipologia adatta al contesto di inserimento e con tecniche che ne consentano la facile rimozione, come ad esempio box modulari, ecc....

14.2.3. Oltre ai manufatti di cui al punto precedente è consentita la realizzazione di un fabbricato con tipologia in legno, destinato a tutte quelle attività connesse, come ad esempio: ufficio amministrativo, magazzino materiali, ambulatorio veterinario, locali per attività educative, mini alloggio per il gestore o custode, ecc... .

14.2.4. Al cessare delle attività, è prevista la rimozione di tutti i manufatti ed il ripristino ambientale dell’area.

art. 55 – Disciplina Aree Specialistiche per attività sportive o tempo libero (AS-S)

1. Si tratta di aree specialistiche con funzioni sportive o del tempo libero, compatibili con il territorio rurale e che rivestono un interesse generale, assimilabili per funzioni alle zone F. Tuttavia, essendo dislocate nel territorio rurale, al cessare delle attività, salvo specifiche indicazioni date per la singola AS, per un eventuale futuro diverso utilizzo, valgono le disposizioni generali di cui all'art.52, comma 5.
2. In tali aree, salvo quanto espressamente indicato nella norma puntuale, le nuove strutture consentite, indipendentemente dall'uso a cui sono destinate, sono tutte soggette al pagamento degli oneri di urbanizzazione previsti per le attività produttive e non al contributo di costruzione. E questo perché, le varie funzioni consentite nelle AS-T, sono legate inscindibilmente all'attività prevalente consentita, cosicché non potranno mai avere un uso autonomo o indipendente dall'attività principale.
3. Di seguito sono disciplinate, seguendo la numerazione progressiva generale, le AS-S suddivise per UTOE d'appartenenza:

UTOE 5

15. AS-S n. 15 (E) – Centro ippico Pian di Pesa (da PRG ex U.O. n.1)

15.1. Premessa

15.1.1. Si tratta di un'area destinata a centro ippico sportivo, già disciplinata dal PRG con la U.O. n. 1 e da un Piano di Recupero approvato con deliberazione del C.C. n. 153 del 26/11/2004. Tale attività esistente è compatibile con il territorio rurale, con le strategie del Piano Strutturale e con la previsione del parco fluviale lungo la Pesa. E' da ritenere che l'attività svolta nel centro ippico, possa trovare corrispondenza con le finalità del parco fluviale, in particolare rispetto alla sua fruizione, che vedrebbe affiancare alla mobilità pedo ciclabile, quella equestre.

15.1.2. La struttura esistente è dotata di edifici ed attrezzature dedicati all'attività, la superficie territoriale disponibile è di mq 59.170 e le potenzialità edificatorie convenzionate con il PdR citato, ammettono una superficie coperta complessiva di mq 11.472.

15.1.3. E' consentito il potenziamento della struttura esistente, alle condizioni fissate dalle norme di cui al successivo punto 15.3. Nella Cartografia del territorio rurale in scala 1:10.000 è individuata l'area AS-S n. 15, il perimetro articolato comprende anche il tracciato della nuova viabilità e delle aree di sosta di previsione per dotare la struttura di infrastrutture adeguate a ricevere manifestazioni sportive di livello internazionale.

15.2. Vincoli sovraordinati

15.2.1. Parte dell'area ricade in zona sottoposta vincolo paesaggistico determinato ex lege dal Torrente Pesa. Pertanto le norme di cui al punto 15.3, tengono conto della disciplina paesaggistica del PIT adottata dal C.R. n.58 del 1/07/2014. In particolare il PAC di cui al punto 15.3.1, sarà soggetto alle procedure stabilite dalla disciplina di piano del PIT.

15.3. Norme tecniche specifiche

15.3.1. Gli interventi disciplinati dalle presenti norme sono attuabili esclusivamente tramite piano attuativo convenzionato.

- 15.3.2. All'interno dell'area individuata di superficie territoriale pari a mq 68.350, è consentita la realizzazione delle attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività ippica descritta in premessa e di tutte quelle strutture funzionali e connesse con l'attività stessa, in particolare:
- a. scuderie e box
 - b. campi di gara coperti
 - c. locali di servizio all'attività
 - d. locali per uffici, infermeria veterinaria, ecc..
 - e. punto bar ristoro e locali di servizio
 - f. alloggi o locali di servizio per il personale impiegato nel centro
 - g. manufatti accessori all'attività quali giostre, ecc ... non qualificabili come edifici
 - h. locali destinati agli impianti tecnologici
- 15.3.3. Tali strutture dovranno essere realizzate in legno con tipologia adeguata all'attività ed al contesto paesaggistico di inserimento. Dovranno altresì essere progettate sulla base dei principi che ispirano l'architettura naturale e con un elevato standard di eco efficienza energetica. Sono ammesse strutture di tipo prefabbricato per la realizzazione dei box cavalli, purché realizzate con materiali compatibili con le altre strutture e con i principi di sostenibilità ambientale richiamati.
- 15.3.4. Il dimensionamento massimo delle strutture di cui al precedente punto 15.3.2, è fissato in mq 16.500 di superficie coperta, comprensiva degli edifici esistenti, che corrisponde ad una misura comunque inferiore al 25% della superficie territoriale disponibile pari a mq 68.350, consente di mantenere una elevata permeabilità del suolo. Nell'ambito del piano attuativo, tutte le strutture esistenti, potranno essere demolite e ricostruite, purché legittime, al fine di ottimizzare la funzionalità del centro ippico. Le strutture dedicate all'attività ippica non sono quantificate in termini di SUL, e questo perché tale parametro configura una quantità edilizia che non trova riscontro nel dimensionamento degli insediamenti esistenti fissato dal piano strutturale e stabiliti dall'art. 7 del Regolamento regionale 3/R/2007. Per questi motivi, al cessare dell'attività ippica le consistenze realizzate ai sensi della presente norma, non possono cambiare destinazione d'uso, né possono essere trasformate per essere adattate a funzioni diverse da quelle ivi disciplinate.
- 15.3.5. Sono consentite tutte le opere di sistemazione delle aree esterne funzionali all'attività ippica con le seguenti prescrizioni:
- a. disposizione dei fabbricati e delle attrezzature sulle aree, si prescrive che siano preservati i tracciati di canalette di scolo, gore ancorché inutilizzate, e che siano limitati i movimenti terra
 - b. le pavimentazioni dovranno essere realizzate in materiali permeabili e con finitura naturale;
 - c. recinzioni per cavalli, steccati e simili dovranno essere realizzati in legno;
 - d. la progettazione degli spazi esterni, dovrà porre particolare attenzione alla sistemazione del verde, prevedendone l'impiego diffuso, sia per mitigare il clima, sia per attenuare l'impatto ambientale dei manufatti e degli spazi esterni attrezzati;
- 15.3.6. Per quanto concerne viabilità e parcheggi, è previsto e consentito:
- a. l'ampliamento della viabilità in prossimità dell'innesto su via Ripa;
 - b. l'allargamento del primo tratto della viabilità minore fino al nuovo tratto previsto;
 - c. la sistemazione della viabilità podereale preesistente, per la creazione di un nuovo accesso al centro ippico, così come individuato nella cartografia di riferimento
 - d. la realizzazione di un parcheggio alberato e sistemato con finitura permeabile in stabilizzato, nell'area individuata lungo il nuovo tracciato viario

- 15.3.7. Al fine di integrare l'attività ippica con le finalità del parco fluviale, il piano attuativo a discrezione della A.C., potrà prevedere la realizzazione di un tratto di pista pedo ciclabile e/o una passerella di attraversamento del Torrente Pesa, ovvero altre opere alternative analoghe.
- 15.3.8. Con riferimento a quanto specificato al punto 15.3.4 in ordine alle consistenze edilizie, i contributi di urbanizzazione e di costruzione per la realizzazione dei manufatti di cui alle lettere a, b, c, d, e, ed f, del punto 15.3.2, saranno corrisposti nella misura prescritta per le attività produttive, in base a quanto stabilito con la Deliberazione Consiliare n. 124 del 29/11/2010.

16. AS-S n. 16 (E) – Centro ippico Bignola (da PRG ex U.O. n.2)

16.1. Premessa

- 16.1.1. Si tratta di un'area destinata a maneggio, già disciplinata dal PRG con la U.O. n. 2. Tale attività esistente è compatibile con il territorio rurale e con le strategie del Piano Strutturale. E' da ritenere che l'attività svolta nel centro ippico, possa trovare corrispondenza con le finalità del parco fluviale, in particolare rispetto alla sua fruizione che vedrebbe affiancare alla mobilità pedo ciclabile, quella equestre. Le potenzialità di sviluppo del centro dovranno tenere presente la scarsa accessibilità della zona, raggiungibile solo tramite viabilità sterrata.
- 16.1.2. La struttura esistente è dotata di edifici ed attrezzature dedicati all'attività, la superficie territoriale disponibile è di mq 33.275.
- 16.1.3. E' consentito il potenziamento della struttura esistente, alle condizioni fissate dalle norme di cui al successivo punto 16.3. Nella Cartografia del territorio rurale in scala 1:10.000 è individuata l'area AS-S n. 16.

16.2. Vincoli sovraordinati

- 16.2.1. Parte dell'area ricade in zona sottoposta vincolo paesaggistico determinato ex lege dal Torrente Pesa. Pertanto le norme di cui al punto 15.3, tengono conto della disciplina paesaggistica del PIT adottata dal C.R. n.58 del 1/07/2014. In particolare il PAC di cui al punto 15.3.1, sarà soggetto alle procedure stabilite dalla disciplina di piano del PIT.

16.3. Norme tecniche specifiche

- 16.3.1. Gli interventi disciplinati dalle presenti norme sono attuabili esclusivamente tramite piano attuativo convenzionato.
- 16.3.2. All'interno dell'area individuata di superficie territoriale pari a mq 33.275, è consentita la realizzazione delle attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività ippica descritta in premessa e di tutte quelle strutture funzionali e connesse con l'attività stessa, in particolare:
- a. scuderie e box
 - b. campi coperti
 - c. locali di servizio all'attività
 - d. locali per uffici, infermeria veterinaria, ecc..
 - e. punto bar ristoro e locali di servizio
 - f. alloggi o locali di servizio per il personale impiegato nel centro
 - g. manufatti accessori all'attività quali giostre, ecc ... non qualificabili come edifici
 - h. locali destinati agli impianti tecnologici

- 16.3.3. Tali strutture dovranno essere realizzate in legno con tipologia adeguata all'attività ed al contesto paesaggistico di inserimento. Dovranno altresì essere progettate sulla base dei principi che ispirano l'architettura naturale e con un elevato standard di eco efficienza energetica. Sono ammesse strutture di tipo prefabbricato per la realizzazione dei box cavalli, purché realizzate con materiali compatibili con le altre strutture e con i principi di sostenibilità ambientale richiamati.
- 16.3.4. Il dimensionamento massimo delle strutture di cui al precedente punto 16.3.2, è fissato in mq 8.300 di superficie coperta, comprensiva degli edifici esistenti, che corrisponde ad una misura comunque inferiore al 25% della superficie territoriale disponibile pari a mq 33.275, consente di mantenere una elevata permeabilità del suolo. Nell'ambito del piano attuativo, tutte le strutture esistenti potranno essere demolite e ricostruite, purché legittime, al fine di ottimizzare la funzionalità del centro ippico. Le strutture dedicate all'attività ippica non sono quantificate in termini di SUL, e questo perché tale parametro configura una quantità edilizia che non trova riscontro nel dimensionamento degli insediamenti esistenti fissato dal piano strutturale e stabiliti dall'art. 7 del Regolamento regionale 3/R/2007. Per questi motivi, al cessare dell'attività ippica le consistenze realizzate ai sensi della presente norma, non possono cambiare destinazione d'uso, né possono essere trasformate per essere adattate a funzioni diverse da quelle ivi disciplinate.
- 16.3.5. Sono consentite tutte le opere di sistemazione delle aree esterne funzionali all'attività ippica con le seguenti prescrizioni:
- a. disposizione dei fabbricati e delle attrezzature sulle aree, si prescrive che siano preservati i tracciati di canalette di scolo, gore ancorché inutilizzate, e che siano limitati i movimenti terra
 - b. e pavimentazioni dovranno essere realizzate in materiali permeabili e con finitura naturale;
 - c. recinzioni per cavalli, steccati e simili dovranno essere realizzati in legno;
 - d. la progettazione degli spazi esterni, dovrà porre particolare attenzione alla sistemazione del verde, prevedendone l'impiego diffuso, sia per mitigare il clima, sia per attenuare l'impatto ambientale dei manufatti e degli spazi esterni attrezzati;
- 16.3.6. Per quanto concerne viabilità e parcheggi, il piano attuativo dovrà prevedere adeguati spazi per la sosta opportunamente schermati dal verde, in relazione alla consistenza e tipologia degli interventi programmati.
- 16.3.7. Al fine di integrare l'attività ippica con le finalità del parco fluviale, il piano attuativo a discrezione della A.C., potrà prevedere la realizzazione di un tratto di pista pedo ciclabile e/o una passerella di attraversamento del Torrente Pesa, ovvero altre opere alternative analoghe.
- 16.3.8. Con riferimento a quanto specificato al punto 16.3.4 in ordine alle consistenze edilizie, i contributi di urbanizzazione e di costruzione per la realizzazione dei manufatti di cui alle lettere a, b, c, d, e, ed f, del punto 16.3.2, saranno corrisposti nella misura prescritta per le attività produttive, in base a quanto stabilito con la Deliberazione Consiliare n. 124 del 29/11/2010.

UTOE 6

17. AS-S n.17 (P) – Parco avventura del Virginio

17.1. Premessa

- 17.1.1. Si tratta di un'area specialistica di nuova previsione, posta in continuità al territorio urbanizzato che comprende il centro sportivo di Molino del Ponte (Baccaiano), in "area

di influenza urbana”. L’area AS-S n. 17, individuata nella cartografia in scala 1:2000 e 1:10.000, disciplina la previsione di un “parco avventura” con relativi servizi annessi.

17.1.2. In tale area, individuata dalla cartografia del territorio rurale, la previsione è attuabile solo con progetto unitario convenzionato, che dovrà essere predisposto in base alle condizioni fissate al successivo punto 17.2.

17.2. Norme tecniche specifiche:

17.2.1. Tutti i manufatti ritenuti necessari per la conduzione dell’attività, meglio descritti nei punti successivi, dovranno essere in legno con tipologia adatta al contesto di inserimento, ancorché realizzati con tecniche che ne consentano la facile rimozione, in ottemperanza a quanto disposto al successivo punto 17.2.4 lettera a). Tali manufatti non potranno essere posti ad una distanza inferiore a 10 metri dal Torrente, salvo ulteriori limitazioni imposte dalle schede di fattibilità (idraulica).

17.2.2. Il progetto unitario, dovrà prevedere:

- a. gestione unitaria dell’attività;
- b. spazi collettivi e a verde con almeno: isola ecologicamente attrezzata per la raccolta differenziata dei rifiuti, area pic-nic con tavoli e servizi igienici;
- c. area a parcheggio non attrezzata, per la sosta dei veicoli opportunamente schermato da alberature di alto fusto;
- d. messa a dimora di alberature di alto fusto, in numero e posizione tale da favorire la mitigazione del clima estivo complessivo dell’area e per attenuare l’impatto ambientali della attrezzature;
- e. dotazione di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile in grado di produrre un fabbisogno annuo non inferiore all’100% delle richiesta complessiva di energia necessaria per il funzionamento della struttura;
- f. i reflui dovranno essere trattati con impianto di fitodepurazione;
- g. realizzazione di percorsi pedo-ciclabili lungo il Virginio nel tratto corrispondente all’area AS-T n. 17;
- h. limitazione dei movimenti terra per la realizzazione degli impianti ludici e per le attrezzature di supporto;
- i. opportune garanzie per la sicurezza delle strutture e definire precise regole di progettazione, costruzione, controllo, manutenzione e gestione. A tal riguardo si prescrive il rispetto delle norme UNI EN 15567-1:2008 e UNI EN 15567-2:2008, e dei relativi aggiornamenti, che definiscono i requisiti di sicurezza dei percorsi acrobatici e dei loro componenti ed i requisiti di gestione necessari per assicurare un appropriato livello di sicurezza nell’uso di tali attrezzature;
- j. messa in opera di piante idonee alle attività previste nel parco avventura, con espresso divieto di introdurre specie non locali come prescritto dalle invarianti strutturali nel PS.

17.2.3. Il progetto unitario, salvo limitazioni imposte dalle schede di fattibilità (idraulica), potrà altresì prevedere:

- a. reception con annessi ripostigli e servizi per il personale;
- b. punto bar con ristoro e spazio commerciale per la vendita di articoli sportivi specialistici e/o capi di abbigliamento adatti alle attività consentite nel parco;
- c. recinzione dell’area con rete metallica a maglia sciolta con dotazione di cancello;
- d. spazio giochi attrezzato per bambini.

17.2.4. La convenzione dovrà prevedere:

- a. le modalità di rimozione o smontaggio dei manufatti ed il conseguente ripristino dell’area al termine dell’attività;

- b. le necessarie garanzie da prestare con la formazione del titolo abilitativo, in ordine alla realizzazione dei percorsi pedo-ciclabili lungo il Virginio nel tratto corrispondente all'area specialistica in oggetto.

art. 56 – Disciplina Aree Specialistiche per attività produttive o commerciali (AS-D)

1. Si tratta di aree specialistiche produttive a carattere artigianale o industriale, assimilabili per funzioni alle zone D. Tuttavia, essendo dislocate nel territorio rurale, al cessare delle attività produttiva attualmente consentita, fermo restando le disposizioni generali di cui all'art.52, comma 5, altre funzioni artigianali o industriali sono ammesse solo e compatibili con quanto stabilito al Titolo II delle presenti norme (Distribuzione e localizzazione delle funzioni) ovvero in base a quanto specificatamente disciplinato per ogni singola area AS-D.
2. In relazione a quanto indicato al precedente comma 1 e fermo restando quanto ivi specificato, in caso di cessazione dell'attività, le consistenze edilizie legittimamente riconosciute ed assentite prima dell'approvazione del presente RUC, potranno essere assoggettate alla disciplina della perequazione di cui all'art. 7 delle presenti NTA. Per quanto riguarda invece, i manufatti e gli ampliamenti, che potranno essere realizzati in tali aree in base alle presenti norme, gli stessi, non saranno considerati SUL urbanistica, cosicché al cessare dell'attività, fermo restando quanto stabilito in ordine alla rimozione al termine dell'uso, non potranno essere trasformati né computati a fini perequativi.
3. Di seguito sono disciplinate, seguendo la numerazione progressiva generale, le AS-D suddivise per UTOE d'appartenenza:

UTOE 4

18. AS-D n. 18 (E) – Centro lavorazione prodotti avicoli di Vicchio (da PRG ex U.O. n.17)

18.1. Premessa

- 18.1.1.* Si tratta di una zona artigianale per la macellazione, lavorazione e vendita di animali da cortile, già disciplinata dal PRG con la U.O. n 17.
- 18.1.2.* La struttura esistente è situata all'interno del nucleo rurale di Vicchio, in contesto abitato con prevalenza residenziale e la presenza della fattoria di Vicchio. L'abitato è caratterizzato da un aggregato denso, con la presenza di una campagna circostante diffusa. Per questi motivi, la presenza degli immobili a destinazione produttiva, compresi nell'area AS-D n. 18, conferisce al piccolo centro una connotazione generale negativa, sia percorrendo la strada che attraversa il centro che nelle visuali prospettiche di paesaggio.

18.2. Norme tecniche specifiche

- 18.2.1.* L'area è individuata nella cartografia con sigla AS-D n. 18 e sui fabbricati legittimi esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di straordinaria manutenzione.
- 18.2.2.* In considerazione dell'impatto paesaggistico negativo della struttura in oggetto, in caso di cessazione dell'attività, l'area potrà essere oggetto di ristrutturazione urbanistica, tramite piano di recupero convenzionato, con trasformazione e recupero della SUL esistente legittima, per destinazioni d'uso residenziali, commercio di vicinato, turistico ricettivo, ristorazione.

UTOE 5

19. AS-D n. 19 (E) – Frantoio via Virginio nuovo (da PRG ex U.O. n.6)

19.1. Premessa

- 19.1.1.** Si tratta di un'area nella quale insistono opifici ed impianti di attività produttive direttamente legate alla produzione agricola, condotte da aziende specializzate nel settore, già disciplinata dal PRG con la U.O. n. 6.

19.2. Norme tecniche specifiche

- 19.2.1.** Sugli edifici legittimi presenti nell'area, sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti per gli edifici classificati di non valore, a condizione che non comportino modifiche della destinazione d'uso.
- 19.2.2.** Fermo restando quanto specificato al punto 19.2.1, tramite presentazione di progetto unitario convenzionato, sono consentiti ampliamenti a tantum pari ad un massimo del 20% della superficie legittima esistente, assentita in data antecedente all'adozione del PRG generale, realizzabili anche nel quadro di un complessivo intervento di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, ma comunque nel rispetto di un'altezza massima (Hmax) di ml 7,50. E' permessa un'altezza maggiore solo per attrezzature tecnologiche e per gli speciali impianti necessari all'attività produttiva.
- 19.2.3.** Gli ampliamenti proposti in forma di addizioni volumetriche nel limite del 20% del volume esistente, sono consentiti senza progetto unitario e previo atto di assenso preventivo, solo ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio o del complesso edilizio preesistente, e garantisca un corretto inserimento nel contesto rurale di riferimento. Tali incrementi sono al netto dei eventuali addizioni già esistenti.
- 19.2.4.** Nelle aree di cui trattasi, fermo restando quanto indicato nelle premesse del presente articolo, oltre alle attività agricole aziendali ed alle attività connesse alla produzione agricola aziendale, sono ammesse esclusivamente le seguenti attività e/o destinazioni d'uso:
- a. attività produttive e/o di servizio correlate alla produzione agricola, con relativi spazi di corredo (attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con i relativi uffici; depositi di merci e materiali, esclusivamente al coperto; fornitura di prodotti e servizi per l'agricoltura; locali per portierato e sorveglianza);
 - b. commercio al dettaglio di prodotti agricoli tipici con possibilità di degustazione ed assaggio.
- 19.2.5.** La realizzazione delle dotazioni di parcheggio a servizio delle attività di cui al presente articolo deve essere particolarmente curata dal punto di vista dell'inserimento nel contesto paesaggistico, evitando rigide strutturazioni e/o geometrizzazioni degli spazi ad esse destinati.
- 19.2.6.** Nel caso in cui il progetto unitario di cui al punto 19.2.2, non preveda la realizzazione di opere pubbliche o altre fattispecie di interesse generale, la prescritta convenzione può, a discrezione dell'A.C., essere sostituita da un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, contenente idonee garanzie circa il mantenimento in via esclusiva della destinazione d'uso per attività produttive correlate alla produzione agricola.

20. AS-D n. 20 (E) – Cantine sociali via Virginio nuovo (da PRG ex U.O. n.5)

20.1. Premessa

- 20.1.1. Si tratta di un'area nella quale insistono opifici ed impianti di attività produttive direttamente legate alla produzione agricola, condotte da aziende specializzate nel settore, già disciplinata dal PRG con la U.O. n. 5.

20.2. Norme tecniche specifiche

- 20.2.1. Sugli edifici legittimi presenti nell'area, sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti per gli edifici classificati di non valore, a condizione che non comportino modifiche della destinazione d'uso.
- 20.2.2. Fermo restando quanto specificato al punto 20.2.1, tramite presentazione di progetto unitario convenzionato, sono consentiti ampliamenti una tantum pari ad un massimo del 20% della Sul legittima esistente, assentita in data antecedente all'adozione del PRG generale, realizzabili anche nel quadro di un complessivo intervento di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, ma comunque nel rispetto di un'altezza massima (Hmax) di ml 7,50. E' permessa un'altezza maggiore solo per attrezzature tecnologiche e per gli speciali impianti necessari all'attività produttiva.
- 20.2.3. Gli ampliamenti proposti in forma di addizioni volumetriche nel limite del 20% del volume esistente, sono consentiti senza progetto unitario e previo atto di assenso preventivo, solo ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio o del complesso edilizio preesistente, e garantisca un corretto inserimento nel contesto rurale di riferimento. Tali incrementi sono al netto di eventuali addizioni già esistenti.
- 20.2.4. Nelle aree di cui trattasi, oltre alle attività agricole aziendali ed alle attività connesse alla produzione agricola aziendale, sono ammesse esclusivamente le seguenti attività e/o destinazioni d'uso:
- a. attività produttive e/o di servizio correlate alla produzione agricola, con relativi spazi di corredo (attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con i relativi uffici; depositi di merci e materiali, esclusivamente al coperto; fornitura di prodotti e servizi per l'agricoltura; locali per portierato e sorveglianza);
 - b. commercio al dettaglio di prodotti agricoli tipici con possibilità di degustazione ed assaggio.
- 20.2.5. La realizzazione delle dotazioni di parcheggio a servizio delle attività di cui al presente articolo deve essere particolarmente curata dal punto di vista dell'inserimento nel contesto paesaggistico, evitando rigide strutturazioni e/o geometrizzazioni degli spazi ad esse destinati.
- 20.2.6. Nel caso in cui il progetto unitario, non preveda la realizzazione di opere pubbliche o altre fattispecie di interesse generale, la prescritta convenzione può, a discrezione dell'A.C., essere sostituita da un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, contenente idonee garanzie circa il mantenimento in via esclusiva della destinazione d'uso per attività produttive correlate alla produzione agricola.

21. AS-D n. 21 (E) – Vendita e deposito materiali edili via Virginio nuovo (da PRG ex U.O. n. 30)

21.1. Premessa

- 21.1.1. Si tratta di un'area destinata allo stoccaggio, lavorazione e commercializzazione di prodotti e materiali destinati all'edilizia ed attività connesse, già disciplinata dal PRG con l'U.O. n. 30.
- 21.1.2. L'attività esistente, situata in prossimità del Torrente Virginio, non risulta pienamente compatibile con le finalità del parco fluviale e con le strategie del Piano Strutturale. Tuttavia, l'attività dell'azienda produce ricadute occupazionali ed offre un servizio collettivo non trascurabile per l'indotto dell'edilizia, sia sul territorio comunale

che nei dintorni. Per questi motivi, la normativa specialistica di cui al successivo punto 21.2, è stata predisposta al fine di coniugare le finalità del parco con l'attività produttiva esistente, condizionando quindi ogni eventuale potenzialità di sviluppo al rispetto di condizioni tese a migliorare l'inserimento paesaggistico e la sostenibilità ambientale dell'insediamento.

21.1.3. Nell'area AS-D n. 21, individuata dalla cartografia del territorio rurale, per i motivi espressi al precedente punto 21.1.2, era stata ipotizzata una potenzialità di ampliamento di mq 1.300, da attuarsi tramite piano attuativo. Tuttavia tale tipo di intervento, a seguito dello studio idraulico effettuato sul Torrente Virginio, non è risultato attuabile in relazione agli esiti delle relative indagini tecniche. Si veda al riguardo la scheda di fattibilità, allegata alle indagini di supporto geologico – sismico - idraulico, alla quale si rimanda per ogni dettaglio.

21.2. Norme tecniche specifiche:

21.2.1. Interventi ammessi nell'area che non sono considerati attività edilizia:

- a. lo stoccaggio dei materiali all'aperto anche dotati di tettoie di protezione puntuale, purché realizzate con struttura in legno o ferro, con cromatismi naturali e con la copertura color verde;
- b. messa in opera per scopo di mostra, di manufatti prefabbricati e di ogni altro dispositivo oggetto di vendita;
- c. pancali e sostegni per materiali con relative protezioni dagli agenti atmosferici, di fattezze analoghe a quelle indicate al punto a;
- d. tende mobili o strutture assimilabili, che presentano carattere provvisorio per esigenze meramente temporanee, purché semplicemente ancorate al suolo senza opere di fondazione;
- e. sistemazioni del suolo per lo stoccaggio di materiali, senza impermeabilizzazione della superficie, con finiture naturali, quali ghiaia o stabilizzato.

21.2.2. Sono consentiti gli interventi urbanistico-edilizi previsti per gli edifici classificati di non valore, a condizione che non comportino aumento di volume e superficie, non modificano la destinazione d'uso e che siano compatibili con le schede di fattibilità geologica, sismica e idraulica. di seguito indicati, alle condizioni ivi stabilite.

21.2.3. Gli interventi di cui al precedente punto 21.2.2, sono subordinati alla previsione di quanto di seguito indicato:

- a. demolizione di tutti gli edifici fatiscenti presenti nell'area, con sola esclusione di quelli che rientrano per caratteristiche nei manufatti di cui al precedente punto 21.2.1;
- b. previsione di adeguate sistemazioni a verde, con messa a dimora di alberature di alto fusto, in numero e posizione tale da favorire la mitigazione del clima estivo complessivo dell'area e per l'attenuazione dell'impatto ambientale dei piazzali destinati alle aree di stoccaggio e dei relativi manufatti ivi installati;
- c. realizzazione di opportune schermature sul lato lungo il Virginio, con attuazione delle opere di messa in sicurezza idraulica prescritta nella relativa scheda di fattibilità geologica;
- d. dotazione di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile in grado di produrre un fabbisogno annuo non inferiore all'80% delle richieste complessive di energia necessaria per il funzionamento della struttura.

22. AS-D n. 22 (E) – Impianti radar e di tele-rilevazione via Romita (da PRG ex U.O. n.9)

22.1. Premessa

22.1.1. Si tratta di attività industriale di realizzazione e collaudo di apparecchi per trasmissione dati, già disciplinata dal PRG con l' U.O. n. 9.

22.2. Norme tecniche specifiche

22.2.1. L'attività deve essere svolta nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia ambientale con particolare riguardo agli aspetti legati alle emissioni di campo elettromagnetico adottando comunque misure idonee a mitigarne l'impatto.

22.2.2. Per lo svolgimento dell'attività, in base a motivate esigenze produttive e/o logistiche, previa presentazione di un progetto unitario convenzionato, è consentita la realizzazione di manufatti temporanei prefabbricati con tipologia adeguata al contesto paesaggistico e facilmente smontabili, purché correttamente inseriti e se accompagnati dalla messa in opera di alberature e/o vegetazione al fine di schermare l'impatto ambientale dalle visuali prospettiche della strade circostanti.

22.2.3. Il rispetto delle prescrizioni di cui al punto precedente sarà valutato nel progetto unitario, la relativa convenzione, dovrà disciplinare le realizzazioni e le modalità di ripristino dell'area al cessare dell'attività o dell'uso dei fabbricati temporanei.

22.2.4. La prescritta convenzione può, a discrezione dell'A.C., essere sostituita da un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, contenente idonee garanzie circa la rimozione dei manufatti al termine dell'uso.

23. AS-D n. 23 (E) – Area artigianale Lucciano-Casanova (da PRG ex U.O. n.31)

23.1. Premessa

23.1.1. Si tratta di un'area destinata ad attività produttive artigianali, già disciplinata dal PRG con l'U.O. n. 31.

23.1.2. L'attività esistente, situata in Val di Pesa, non risulta pienamente compatibile con le finalità del parco fluviale e con le strategie del Piano Strutturale. La presenza di tale insediamento artigianale, è comunque riconducibile territorialmente al limitrofo insediamento del Ponterotto sul territorio del Comune di San Casciano Val di Pesa. Premesso tutto ciò, la normativa specialistica di cui al successivo punto 23.2, è stata predisposta al fine di coniugare le finalità del parco con l'attività produttiva esistente, condizionando quindi ogni eventuale le potenzialità di sviluppo al rispetto di condizioni tese a migliorare l'inserimento paesaggistico e la sostenibilità ambientale dell'insediamento.

23.1.3. Nell'area AS-D n. 23, individuata dalla cartografia del territorio rurale, ogni eventuale previsione di sviluppo è attuabile con progetto unitario convenzionato e alle condizioni fissate al successivo punto 23.2.

23.2. Norme tecniche specifiche:

23.2.1. Interventi ammessi nell'area che non sono considerati attività edilizia:

- a. lo stoccaggio dei materiali all'aperto anche dotati di tettoie di protezione puntuale, purché realizzate con struttura in legno o ferro, con cromatismi naturali e con la copertura color verde;
- b. pancali e sostegni per materiali con relative protezioni dagli agenti atmosferici, di fattezze analoghe a quelle indicate al punto a;
- c. Tende mobili o strutture assimilabili, che presentano carattere provvisorio per esigenze meramente temporanee, purché semplicemente ancorate al suolo senza opere di fondazione;
- d. sistemazioni del suolo per lo stoccaggio di materiali, senza impermeabilizzazione della superficie, con finiture naturali, quali ghiaia o stabilizzato.

- 23.2.2. Con la predisposizione di un progetto unitario convenzionato, sono consentiti gli interventi di seguito indicati, alle condizioni ivi stabilite:
- a. Sugli edifici legittimi presenti nell'area, sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti per gli edifici classificati di non valore, a condizione che non comportino modifiche della destinazione d'uso;
 - b. Ampliamento, per una SUL massima pari al 20% di quella esistente legittima;
 - c. L'ampliamento di cui alla lettera b dovrà essere effettuato con tipologia adatta al contesto di inserimento, ancorché realizzato con tecniche che ne consentano la facile rimozione, in ottemperanza a quanto disposto al successivo punto 23.2.4 lettera a).
- 23.2.3. Le realizzazioni di cui alla precedente lettera b e c, sono subordinate alla previsione di quanto di seguito indicato, che dovrà orientare gli impegni da sottoscrivere nella prescritta convenzione ovvero, in alternativa, nell'atto d'obbligo:
- a. Rimozione di tutte le situazioni di degrado o dei manufatti precari che non rientrino per caratteristiche, fra quelli di cui al punto 23.2.1;
 - b. previsione di adeguate sistemazioni a verde, con messa a dimora di alberature di alto fusto, in numero e posizione tale da favorire la mitigazione del clima estivo complessivo dell'area e per l'attenuazione dell'impatto ambientali dei piazzali destinati alle aree di stoccaggio e dei relativi manufatti ivi installati;
 - c. dotazione di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile in grado di produrre un fabbisogno annuo non inferiore all'80% delle richiesta complessiva di energia necessaria per il funzionamento della struttura, con esclusione dell'energia necessaria per la produzione.
 - d. ogni altra opera che l'A.C. riterrà necessaria, al fine di garantire la piena compatibilità degli interventi assentiti con le finalità del parco fluviale ed al fine di attenuare i contrasti evidenziati, con le strategie del piano strutturale.

24. AS-D n. 24 (E) – Cantine artigianali via Ribaldaccio (da PRG ex zona D1)

24.1. Premessa

- 24.1.1. Si tratta di un area nella quale insistono opifici ed impianti di attività produttive direttamente legate alla produzione agricola, condotte da aziende specializzate nel settore, già disciplinata dal PRG con la U.O. n. 5.

24.2. Norme tecniche specifiche

- 24.2.1. Sugli edifici legittimi presenti nell'area, sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti per gli edifici classificati di non valore, a condizione che non comportino modifiche della destinazione d'uso.
- 24.2.2. Fermo restando quanto specificato al punto 24.2.1, tramite presentazione di progetto unitario convenzionato, sono consentiti ampliamenti una tantum pari ad un massimo del 20% della Sul legittima esistente, assentita in data antecedente all'adozione del PRG generale, realizzabili anche nel quadro di un complessivo intervento di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, ma comunque nel rispetto di un'altezza massima (Hmax) di ml 7,50. E' permessa un'altezza maggiore solo per attrezzature tecnologiche e per gli speciali impianti necessari all'attività produttiva.
- 24.2.3. Gli ampliamenti di cui al punto 24.2.2, saranno consentiti a condizione che l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio o del complesso edilizio preesistente, e garantisca un corretto inserimento nel contesto rurale di riferimento.
- 24.2.4. Nelle aree di cui trattasi, oltre alle attività agricole aziendali ed alle attività connesse alla produzione agricola aziendale, sono ammesse esclusivamente le seguenti attività e/o destinazioni d'uso:

- a. attività produttive e/o di servizio correlate alla produzione agricola, con relativi spazi di corredo (attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con i relativi uffici; depositi di merci e materiali, esclusivamente al coperto; fornitura di prodotti e servizi per l'agricoltura; locali per portierato e sorveglianza);
 - b. esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, orientati alla promozione e valorizzazione delle produzioni agricole ed enogastronomiche tipiche;
 - c. commercio al dettaglio di prodotti agricoli tipici;
 - d. altre attività produttive valutate compatibili con il territorio rurale, di cui il PUC dovrà dare riscontro tramite la redazione di una specifica relazione.
- 24.2.5. La realizzazione delle dotazioni di parcheggio a servizio delle attività di cui al presente articolo, dovrà essere particolarmente curata nell'inserimento nel contesto paesaggistico, evitando rigide strutturazioni e/o geometrizzazioni degli spazi ad esse destinati.
- 24.2.6. Nel caso in cui, il progetto unitario di cui al punto 24.2.2, non preveda la realizzazione di opere pubbliche o altre fattispecie di interesse generale, la prescritta convenzione può, a discrezione dell'A.C., essere sostituita da un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, contenente idonee garanzie circa il mantenimento in via esclusiva della destinazione d'uso per attività produttive correlate alla produzione agricola.

25. AS-D n. 25 (P) - Produzione e lavorazione legna da ardere via Virginio nuovo

25.1. Premessa

- 25.1.1. Si tratta di un'area specialistica di nuova previsione, posta fra il torrente Virginio e la strada provinciale omonima, ritenuta compatibile con le zone agricole ed il territorio rurale. L'area AS-S n. 25, individuata nella cartografia in scala 1:10.000, disciplina la previsione di un centro per lo stoccaggio e lavorazione di ramaglie e legna da ardere, con produzione di legna, cippato, pellets e similari. Nell'area specialistica in oggetto, non sono consentite altre attività produttive.
- 25.1.2. In tale area, individuata dalla cartografia del territorio rurale, la previsione è attuabile con progetto unitario convenzionato e condizioni fissate al successivo punto 25.2.

25.2. Norme tecniche specifiche:

- 25.2.1. Tutti i manufatti ritenuti necessari per la conduzione dell'attività, meglio descritti nei punti successivi, dovranno essere in legno o con struttura leggera in ferro, in ogni caso, con tipologia adatta al contesto di inserimento, ancorché realizzati con tecniche che ne consentano la facile rimozione, in ottemperanza a quanto disposto al successivo punto 25.2.4 lettera a). Tali manufatti non potranno essere posti ad una distanza inferiore a 10 metri dal Torrente e dovranno comunque essere ubicati nel rispetto dell'area golenale e di tutte le prescrizioni indicate nelle schede di fattibilità (idraulica).
- 25.2.2. Il progetto unitario, dovrà prevedere:
- a. gestione unitaria dell'attività;
 - b. dotazione di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile in grado di produrre un fabbisogno annuo non inferiore all'100% delle richieste complessive di energia necessaria per il funzionamento della struttura;
 - c. trattamento di eventuali reflui con impianto di fitodepurazione;
 - d. realizzazione di percorsi pedo-ciclabili lungo il Virginio nel tratto corrispondente all'area AS-T n. 25;

- e. messa in opera di piante idonee a garantire adeguato inserimento ambientale del centro, con espresso divieto di introdurre specie non locali come prescritto dalle invarianti strutturali nel PS.
- 25.2.3. Il progetto unitario, salvo limitazioni derivanti dalla scheda di fattibilità, potrà altresì prevedere:
- a. manufatto con tipologia in legno, max mq 100 di superficie utile ad un solo piano, destinato ad ufficio con annessi ripostigli e servizi per il personale;
 - b. tettoie in legno libere sui lati per una superficie coperta massima complessiva pari a mq 1.400 ed un'altezza media max di 5 metri, destinate al ricovero e stoccaggio dei materiali legnosi, tali strutture potranno essere dotate lungo il perimetro di pareti mobili o tendoni (con colori naturali) per occasionali chiusure stagionali (a protezione dalla intemperie);
 - c. recinzione dell'area con rete metallica a maglia sciolta con dotazione di cancello;
 - d. parcheggio veicoli adeguatamente schermato dal verde;
 - e. le apparecchiature impiantistiche per la produzione di energia sulle coperture dei manufatti ed eventuali locali tecnologici dimensionati in relazione alle effettive necessità.
- 25.2.4. La convenzione dovrà prevedere:
- a. le modalità di rimozione e smaltimento dei manufatti ovvero, se previsto, il relativo smontaggio ed, in ogni caso, il conseguente ripristino dell'area naturale al termine dell'attività;
 - b. le necessarie garanzie da prestare con la formazione del titolo abilitativo, in ordine alla realizzazione dei percorsi pedo-ciclabili lungo il Virginio nel tratto corrispondente all'area specialistica in oggetto.

UTOE 6

26. AS-D (E) n. 26 – Area produttiva del Ponte di Cerbaia (da PRG ex U.O. n.3)

26.1. Premessa

- 26.1.1. Si tratta di un'area produttiva strutturata su una rete viaria separata dalla viabilità principale, dotata di opere di urbanizzazione e già disciplinata dal PRG con la U.O. n. 3, assimilata alle zone D1 del territorio urbanizzato. Per questi motivi in tale area, non si applicano le limitazioni di cui all'art. 56 comma 2, cosicché, la SUL esistente o che potrà essere costruita in base alla capacità edificatoria residua, sarà riconosciuta come SUL urbanistica a destinazione d'uso artigianale.

26.2. Norme tecniche specifiche

- 26.2.1. Nell'area individuata con sigla AS-D n. 26 nella cartografia del territorio rurale, non sono presenti lotti liberi. Per la eventuale capacità edificatoria residua di ogni singolo lotto, nonché per la gestione delle trasformazioni o degli interventi edilizi sugli edifici esistenti, si applica la disciplina delle zone D1, alla quale viene equiparata sotto ogni aspetto la presente AS-D.
- 26.2.2. Qualora la capacità edificatoria residua di un lotto, consenta l'edificazione di un altro fabbricato artigianale, è consentito il frazionamento del lotto e la costruzione di un nuovo edificio autonomo, purché siano verificati tutti i parametri urbanistici di riferimento per le zone D1.

CAPO VII – AREE D'INFLUENZA URBANA

art. 57 – Definizione delle “aree d’influenza urbana”

1. Si tratta di specifiche parti del territorio rurale che sono condizionate dalla prossimità col territorio urbanizzato. Tali aree si definiscono di “influenza urbana”.
2. Le presenti norme individuano fra le aree di “influenza urbana” tre diverse peculiarità:
 - a. aree di margine al territorio urbanizzato prive di funzioni ma che presentano “affinità urbana”;
 - b. “ambiti periurbani” che circondano centri abitati ma che conservano intatte le caratteristiche agricole;
 - c. insediamenti residenziali isolati nel contesto rurale privi di valore storico, che non dialogano con il paesaggio e che manifestano “analogia urbana”.
3. Alle tre diverse zone, corrispondono azioni di pianificazione distinte, meglio specificate nei rispettivi articoli che seguono.

art. 58 – Aree con affinità urbana

1. Si tratta di zone in genere prive di ordinamenti morfologici consolidati e talora caratterizzate da usi incongrui, da situazioni di degrado o con sfruttamento di tipo urbano. Tali zone costituiscono ambiti di rilevanza strategica per una nuova definizione degli assetti insediativi ed ambientali, nonché per il riequilibrio dei rapporti paesaggistici e funzionali tra insediamenti urbani e territorio rurale.
2. In tali aree possono trovare ubicazione gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, previsti in attuazione delle strategie del piano strutturale. Fra tali azioni sono comprese anche le addizione agli insediamenti esistenti e la collocazione di infrastrutture di interesse pubblico, disciplinati nella Parte III delle presenti NTA.
3. Al fine di permettere l’attuazione delle azioni di riqualificazione paesaggistica, laddove previste nei casi di cui al comma 2, in tali aree non è consentita la realizzazione di annessi agricoli aziendali stabili. E’ ammessa unicamente la realizzazione di manufatti precari temporanei per le esigenze degli imprenditori agricoli o amatoriali, purché vincolati alla rimozione anticipata, in caso di attuazione delle previsioni di cui al comma 2. In assenza di previsioni di cui al comma 2, è consentita la realizzazione di edifici aziendali stabili destinati all’attività agricola, nonché gli interventi pertinenziali relativi agli edifici esistenti, ivi comprese le piscine. In tali casi, le realizzazioni proposte, dovranno assicurare il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione ambientale e paesaggistica, che la norma si prefigge di conseguire.
4. Sui fabbricati legittimi esistenti, fermo restando le limitazioni conseguenti alla classificazione dell’immobile, è consentito intervenire, nei presupposti di cui al comma 3, fino alla seguente categoria edilizia:
 - a) in assenza di previsioni disciplinate dalla Parte III → ristrutturazione edilizia ricostruttiva
 - b) in attesa d’attuazione di previsioni contenute nella Parte III → manutenzione straordinaria
5. Negli elaborati in scala 1:5.000 e 1:2.000 sono individuati con apposita simbologia, le aree di affinità urbana, disciplinate dal presente articolo.

art. 59 – Ambiti periurbani

1. Si tratta di aree prossime al territorio urbanizzato che conservano caratteri riconoscibili della tradizione rurale, che concorrono a determinare il valore paesaggistico di insediamenti storici o comunque di margini significativi di insediamenti preesistenti. In tali ambiti devono essere mantenuti i valori del paesaggio rurale ancora riconoscibile e le eventuali connessioni ecologiche.
2. Al fine di salvaguardare i valori indicati al comma 1, in tali ambiti è consentito intervenire sui fabbricati esistenti nel rispetto della classificazione attribuita e, più in generale, l'attività edilizia è consentita con le stesse limitazioni e prescrizioni date per le "aree agricole ad elevato valore paesaggistico", disciplinate all'art. 22, con l'eccezione delle nuove costruzioni stabili per le aziende, che potranno essere realizzate in tali aree, solo se non diversamente localizzabili. Sono consentite le sistemazioni derivanti dalle coltivazioni tradizionali o in ogni caso dall'uso agricolo, purché siano orientate al mantenimento di quei valori oggetto di tutela.
3. In tali ambiti, al fine di assicurare le condizioni per il mantenimento delle colture e quindi del paesaggio agrario, i programmi aziendali non potranno prevedere l'alienazione di tali appezzamenti in maniera separata rispetto ai fondi agricoli di cui fanno parte.
4. In tali ambiti è consentita la realizzazione di percorsi pedo – ciclabili di interesse generale non diversamente localizzabili ed individuati dal presente RUC, nonché la rete sentieristica comunale alle seguenti condizioni:
 - a. uso di materiali naturali permeabili, nei colori della terra;
 - b. localizzazione dei tracciati, nel rispetto dei valori paesaggistici oggetto di tutela e con particolare attenzione alle visuali prospettiche;
 - c. evitando per quanto possibile opere in c.a., bitumi, cordoni e/o zanelle, ovvero elementi costruttivi tipici delle infrastrutture urbane;
 - d. limitando al minimo indispensabile ogni eventuale impianto di illuminazione.
5. In tali aree, qualora non diversamente localizzabile, è ammessa l'installazione di impianti pubblici di interesse generale per la depurazione dei reflui urbani o per l'approvvigionamento idrico, purché le relative infrastrutture siano correttamente inserite nel paesaggio, con accorgimenti progettuali atti a conseguire il rispetto dei valori oggetto di tutela.
6. Negli elaborati in scala 1:5.000 e 1:2.000 sono individuati con apposita simbologia, gli ambiti periurbani disciplinati dal presente articolo.

art. 60 – Insediamenti isolati con analogia urbana

1. Si tratta di aree isolate nel territorio rurale che hanno subito interventi di trasformazione urbanistico edilizia, effettuata senza instaurare relazioni con il contesto paesaggistico rurale. Tali interventi, ancorché effettuati con nuove edificazioni che ricordano le tipologie rurali, presentano nel loro complesso una manifesta vocazione urbana, in netto contrasto con l'ambiente circostante.
2. In queste aree non sono ipotizzabili interventi di ristrutturazione urbanistica, ma sono auspicabili interventi di riqualificazione paesaggistico ambientale, in relazione alle opere di sistemazione esterna. Operazioni comunque finalizzate a conferire agli insediamenti, una connotazione complessiva meno invasiva. A tal fine, è consentita la messa in opera di alberature

di alto fusto e piante autoctone, tesa a formare una cintura verde intorno agli insediamenti, in grado di attenuare l'impatto dell'insediamento urbano nel contesto paesaggistico.

3. Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi fino al grado della ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione e con le possibilità di realizzare interventi pertinenziali. Su tali immobili gli ampliamenti una tantum di legge e gli incentivi al recupero di cui al Capo VIII del presente Titolo IV, sono consentiti solo nei seguenti casi:
 - a. per il recupero di volumi esistenti, interrati o presenti nella sagoma del fabbricato;
 - b. a completamento di un edificio, purché l'ampliamento non determini un'alterazione della sagoma con la percezione dell'addizione.
4. Per quanto concerne le sistemazioni esterne, sono favoriti interventi mirati a ricondurre l'insediamento verso modelli più vicini al contesto rurale, mentre sono vietate realizzazioni mirate ad incrementare l'affinità urbana.
5. In particolare, in tali aree è consentita la realizzazione di una sola piscina per l'intero nucleo, qualora non già presente, purché la previsione non risulti visibile dal paesaggio o non produca il rafforzamento del concetto urbano a cui la presente norma intende esercitare opposizione. In più, la richiesta dovrà rispettare anche le altre regole, fissate per la realizzazione di piscine nel territorio rurale.
6. Le aree disciplinate dal presente articolo sono individuate nella cartografia del territorio rurale in scala 1:10.000 con apposita campitura.

CAPO VIII – INCENTIVI AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

art. 61 – Ampliamenti una tantum agli edifici con destinazione d'uso non agricola

1. Per gli edifici con destinazione d'uso residenziale, classificati di "non valore"(NV) ovvero di "Valore Tipologico" (VT), al fine di migliorare la qualità edilizia dell'edificio e nel contempo, offrire risposte alle esigenze abitative, è consentito un ampliamento una tantum del 20% della SUL esistente, fino ad un massimo di settanta metri quadrati, alle seguenti condizioni:
 - a) che la destinazione d'uso residenziale sia antecedente al 15 aprile 2007³⁹, data di entrata in vigore del regolamento regionale delle norme per il governo del territorio rurale;
 - b) che successivamente al 15/04/2007, non siano stati oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia o categorie di intervento superiori, così come definite dalla normativa urbanistico edilizia regionale vigente;
 - c) che l'intervento proposto non riguardi edifici realizzati abusivamente e poi sanati con legge straordinaria sul condono edilizio (L. 47/85 e successive), in tal caso il conteggio della SUL dovrà essere effettuato escludendo la parte oggetto di sanatoria;
 - d) che l'ampliamento sia finalizzato ad esigenze di tipo abitativo familiare e non per strutture turistico ricettive che esercitano la propria attività su immobili con destinazione d'uso residenziale (case vacanza o altre formule consentite dalla normativa vigente), in tal caso l'ampliamento è consentito solo a condizione che la struttura stessa, sia trasformata in attività alberghiera in base alle norme speciali stabilite per le AS-T;

³⁹ Comunicazione di fine lavori effettuata entro il 15/04/2007

- e) che l'intervento proposto determini, per l'intera unità immobiliare il conseguimento dell'attestazione di prestazione energetica corrispondente alla classe C e, per il solo ampliamento, la classe B;
 - f) che l'intervento proposto, qualora riguardi una singola unità immobiliare, preveda una soluzione progettuale coerente ed integrata con l'intero edificio. In tal caso, l'intervento dovrà ottenere l'assenso del condominio o degli altri proprietari interessati;
 - g) che sia dimostrato con l'intervento un miglioramento della qualità architettonica complessiva dell'edificio e del suo inserimento ambientale, ottenuto anche attraverso opere di sistemazioni esterna.
2. Con gli interventi di cui al comma 1, non sono consentiti frazionamenti immobiliari per cinque anni dalla comunicazione di fine lavori e, la superficie in ampliamento, ai fini del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, è assimilata alla nuova costruzione.
 3. Gli interventi di ampliamento una tantum disciplinati al comma 1, sono associabili⁴⁰ agli interventi pertinenziali pari al 20% del volume preesistente, qualora nello stato preesistente non siano presenti locali accessori ad essi assimilabili aventi la stessa natura e funzione. Diversamente, i volumi pertinenziali esistenti, potranno essere demoliti e ricostruiti, accorpati ed ampliati fino a raggiungere complessivamente la misura del 20%.

art. 62 – Interventi di demolizione e ricostruzione di edifici ad uso non agricolo

1. Per gli edifici di cui all'art. 61, comma 1, classificati NV, è consentita, in alternativa all'ampliamento, la totale demolizione con ricostruzione di una SUL incrementata fino ad un massimo del 35%, rispetto a quella preesistente e comunque per una superficie di ampliamento non superiore a mq 120, alle seguenti condizioni:
 - a. che la destinazione d'uso residenziale sia antecedente al 7/03/1995⁴¹, data di adozione del PRG per le zone agricole;
 - b. che successivamente al 7/03/1995, non siano stati oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia o categorie di intervento superiori, così come definite dalla normativa urbanistico edilizia regionale vigente;
 - c. che l'intervento proposto non riguardi edifici realizzati abusivamente e poi sanati con legge straordinaria sul condono edilizio (L. 47/85 e successive), in tal caso il conteggio della SUL dovrà essere effettuato escludendo la parte oggetto di sanatoria;
 - d. che l'ampliamento sia finalizzato ad esigenze di tipo abitativo familiare e non per strutture turistico ricettive che esercitano la propria attività su immobili con destinazione d'uso residenziale (case vacanza o altre formule consentite dalla normativa vigente);
 - e. a condizione che l'intervento proposto determini, per l'intero edificio, il conseguimento dell'attestazione di prestazione energetica corrispondente alla classe A;
 - f. che l'intervento proposto non riguardi una singola unità immobiliare, ma sia esteso all'intero edificio;
 - g. che sia dimostrato con l'intervento un miglioramento della qualità architettonica complessiva dell'edificio e del suo inserimento ambientale, ottenuto anche attraverso opere di sistemazioni esterna;
 - h. che siano ricavati i locali per il mantenimento delle pertinenze esterne, disciplinati all'art. 35 comma 7, qualora carenti, anche utilizzando i locali di cui al successivo comma 4 lettera b.

⁴⁰ Tali interventi sono cumulabili, in altre parole si possono realizzare sia l'uni che gli altri, anche contestualmente

⁴¹ Attestata con fine lavori entro tale data

2. Con gli interventi di cui al comma 1, è altresì consentito:
 - a. il frazionamento immobiliare, a condizione che la somma delle superfici delle unità immobiliari derivate dall'intervento, diviso per il numero delle stesse, non sia inferiore a settanta metri quadrati SUL;
 - b. la contestuale realizzazione dei locali interrati di cui all'art. 34 comma 8, con le relative prescrizioni in relazione alle addizioni pertinenziali.
3. Gli interventi disciplinati dal comma 1, ai fini del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, sono assimilati alla sostituzione edilizia per la SUL originaria e alla nuova costruzione per la SUL in incremento.

art. 63 – Cohousing o villaggi ecologici

1. Al fine di favorire il recupero di nuclei rurali abbandonati o inutilizzati, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e con il mantenimento e la valorizzazione degli spazi esterni originari, saranno favoriti gli interventi che prevedano forme di abitare condivise, come il cohousing o i villaggi ecologici. In relazione alla specificità insediativa che ha caratterizzato lo sviluppo antropico sul territorio di Montespertoli, la presente norma si riferisce anche a quegli edifici di provenienza rurale, che oggi si trovano inclusi all'interno del territorio urbanizzato (in zone A) e che risultano privi di funzioni agricole.
2. Tali forme di abitare, saranno incentivate attraverso la possibilità di consentire una trasformazione degli immobili in deroga alla norme che prescrivono limiti al numero delle unità immobiliari o alle dimensioni degli alloggi ed attraverso una eventuale riduzione del contributo di urbanizzazione e di costruzione.
3. L'Amministrazione si prefigge come obiettivo, la realizzazione di realtà insediative innovative, capaci di coniugare esigenze abitative con la realtà rurale, nel rispetto dell'ambiente e degli edifici preesistenti di valore tipologico.
4. Nello specifico gli interessati, una volta individuato un complesso rurale svincolato dalla conduzione di una consistenza aziendale agricola, potranno presentare una proposta di cohousing o di villaggio ecologico, attraverso la predisposizione di un progetto unitario convenzionato, che dovrà garantire i seguenti aspetti:
 - a. gli interventi necessari per la realizzazione del progetto, fermo restando i limiti che discendono dalla classificazione dell'immobile, dovranno essere contenuti nell'ambito della ristrutturazione edilizia ricostruttiva, e le relative sistemazioni esterne, dovranno essere progettate nel rispetto della originaria consistenza e non potranno prevedere alterazione degli spazi esterni, né divisioni fisiche preordinate all'uso esclusivo;
 - b. in presenza di superfici territoriali superiori ad un ettaro, il progetto dovrà necessariamente prevedere uno o più locali destinati alla conduzione del fondo agricolo. Tali spazi manterranno la destinazione d'uso agricola (annessi agricoli) e saranno dimensionati in funzione della estensione territoriale di pertinenza, applicando come quantità minime quelle stabilite per gli annessi agricoli amatoriali all'art. 31 delle presenti NTA;
 - c. partecipazione diretta dei candidati abitanti alla progettazione e/o alla ristrutturazione del "villaggio" in cui andranno ad abitare, scegliendo i servizi da condividere e come gestirli;

- d. le proposte dovranno inderogabilmente contenere un elevato grado di sostenibilità ambientale, che vada nella direzione delle case passive a basso impatto ambientale e comunque senza comportare oneri a carico della collettività;
 - e. regolamentazione dei prezzi di vendita degli alloggi e termini della convenzione in relazione al libero mercato immobiliare;
 - f. l'insediamento potrà aggregare persone dalle esperienze differenti, che scelgano di formare un gruppo promotore che si dovrà consolidare con la formazione di una visione comune condivisa;
 - g. il sistema proposto dovrà offrire la garanzia di un ambiente sicuro, con forme alte di socialità e collaborazione, particolarmente idoneo per la crescita dei bambini e per la sicurezza degli anziani;
 - h. la soluzione progettuale dovrà favorire lo sviluppo dei rapporti di vicinato e incrementare il senso di appartenenza ad una comunità;
 - i. il progetto dovrà coniugare i benefici della condivisione di alcuni spazi e attività comuni, pur mantenendo l'individualità della propria abitazione e dei propri tempi di vita. A tal riguardo le proposte dovranno prevedere spazi comuni o collettivi e locali accessori di uso comune, in misura adeguata al progetto complessivo;
 - j. il progetto dovrà evidenziare un vantaggio economico collettivo, derivante dalla condivisione di beni e servizi, consentendo di risparmiare sul costo della vita riducendo gli sprechi e il ricorso a servizi esterni;
 - k. l'intervento potrà consentire lo svolgimento di attività lavorative, fra quelle ritenute compatibili col villaggio e la realtà rurale;
 - l. l'intervento dovrà contenere proposte innovative in merito alla mobilità, come l'uso di autovetture condivise o l'uso di mezzi di spostamento ecologici alternativi;
 - m. ci dovranno essere le condizioni di garanzia per la riuscita del progetto e per la durata della convenzione (minimo ventennale);
 - n. in relazione alle sistemazioni esterne è consentita la realizzazione di una biopiscina comune, purché sia correttamente inserita nel paesaggio, sia adattata alla morfologia del luogo e sia dotata di sistemi di depurazione naturale dell'acqua.
5. L'Amministrazione Comunale, valutate le ricadute collettive o d'interesse pubblico, derivanti dall'intervento proposto, nell'ambito della convenzione, potrà consentire:
- a. l'eliminazione del contributo commisurato al costo di costruzione;
 - b. la riduzione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, nei limiti consentiti dalla normativa regionale vigente, con particolare riferimento agli spazi collettivi;
 - c. lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria a fronte della realizzazione diretta di opere pubbliche ritenute necessarie;
- la convenzione dovrà altresì disciplinare:
- d. le modalità di vendita degli alloggi sul libero mercato;
 - e. l'utilizzo degli alloggi una volta scaduta la convenzione.

art. 64 – Misure per la sostituzione di manufatti di tipo incongruo

1. La presente norma si prefigge lo scopo di incentivare l'eliminazione dal paesaggio dei fabbricati di tipo incongruo di qualsiasi dimensione, realizzati per esigenze di conduzione agricola amatoriale che, per caratteristiche costruttive, ubicazione e materiali impiegati, risultano inadeguati ed incongrui. La presente norma si applica anche ai manufatti legittimati a seguito di legge di sanatoria straordinaria (condono edilizio).

2. Per tali manufatti ubicati nel territorio rurale, è consentita l'applicazione della perequazione urbanistica di cui all'art. 7 delle presenti NTA, quindi il trasferimento della SUL legittima. Tali consistenze potranno essere ricostruite nelle aree di atterraggio individuate dal presente RUC, con contestuale cambio di destinazione d'uso ed incremento di SUL pari al 20% rispetto alla consistenza iniziale.
3. Contestualmente all'applicazione della disciplina della perequazione urbanistica, nell'area in cui è ubicato il manufatto da demolire, nell'ambito del progetto di sistemazione ambientale prescritto dal dispositivo dell'art. 7, è consentita la costruzione di un annesso amatoriale in funzione delle dimensioni del terreno, alle condizioni fissate dall'art. 31 delle presenti NTA.

CAPO IX – IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA RINNOVABILE

art. 65 – Disposizioni generali

- 1 Il presente Capo si riferisce esclusivamente alla disciplina degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili, nel territorio rurale.
- 2 L'installazione di impianti ad energia rinnovabile che incidono sul paesaggio, sono soggetti alle limitazioni che discendono:
 - a) dalle aree di valore paesaggistico di cui al precedente Capo I;
 - b) dagli interventi ammessi sugli edifici in base alla valore attribuito con la classificazione, disciplinata al precedente Capo III.
- 3 Nel territorio rurale, la produzione di energia rinnovabile è consentita esclusivamente per il consumo sul posto. I relativi impianti dovranno quindi essere dimensionati, con adeguata dimostrazione tecnica, in base alle potenzialità richieste dalle dotazioni esistenti o di progetto.
- 4 Le aziende agricole, al fine di integrare e non sostituire il reddito derivante dalla produzione agricola, potranno superare il consumo sul posto, alle condizioni indicate agli articoli successivi, in relazione al tipo di impianto adottato.

art. 66 – Installazione pannelli solari sugli edifici

1. Fermo restando le limitazioni imposte nelle aree di valore paesaggistico e, sugli edifici, in base alla classificazione attribuita al singolo fabbricato, è consentita l'installazione di pannelli solari (fotovoltaici o termici) sulla copertura degli edifici, purché dimensionata per il consumo sul posto.
2. Il calcolo relativo al dimensionamento degli impianti per il consumo sul posto, dovrà essere effettuato con le modalità indicate in base ai seguenti casi:
 - a. senza intervento urbanistico edilizio → fino a 3 Kw o, previa presentazione di adeguata documentazione, pari alla fornitura elettrica esistente, qualora superiore a 3Kw;

- b. con intervento urbanistico edilizio → >3 Kw con relazione tecnica che dimostri le necessità in funzione degli impianti previsti, da rendicontare a consuntivo con la certificazione di fine lavori.
3. Fatto salvo quanto indicato al comma 1, è preferibile l'installazione dei pannelli solari sulla copertura degli edifici. In alternativa, è consentita l'ubicazione a terra disciplinata all'art. 67, previo atto di assenso preventivo, solo nei seguenti casi:
- a) in caso di comprovata impossibilità tecnica;
 - b) quando le falde disponibili non abbiano un orientamento favorevole rispetto all'irraggiamento solare;
 - c) qualora l'estensione delle falde non consenta l'installazione di una superficie di pannelli sufficiente a generare tutta l'energia richiesta;
 - d) nel caso in cui sia dimostrato attraverso simulazioni foto realistiche, che l'ubicazione a terra, rispetto a quella in copertura, produca un minore impatto paesaggistico.
4. Con riferimento a quanto indicato all'art. 65, le aziende agricole, fermo restando le limitazioni imposte nelle aree di valore paesaggistico, ovvero in base alla classificazione attribuita al singolo fabbricato, possono superare il limite del consumo sul posto, installando i pannelli sulla copertura degli edifici aziendali, per una potenza complessiva dell'impianto non superiore a 200 Kw.

art. 67 – Installazione pannelli solari a terra

1. L'installazione a terra per il consumo sul posto, fatto salvo quanto stabilito all'art. 66 comma 3, è consentita, previo atto di assenso preventivo e solo alle seguenti condizioni:
- a. i pannelli siano ubicati in posizione non visibile nel paesaggio, rispetto alle visuali apprezzabili dalla viabilità pubblica o di uso pubblico;
 - b. l'area ritenuta idonea per la localizzazione degli impianti, dovrà essere accompagnata dalla messa in opera di piante, al fine di attenuare l'impatto paesaggistico, nel contesto di inserimento e rispetto all'ambiente circostante l'intervento;
 - c. non è consentito rimuovere alberature per la posa dei pannelli, né realizzare viabilità per raggiungere l'impianto che dovrà essere ubicato nel raggio di 20 metri rispetto al punto di utilizzo dell'energia prodotta.
2. Con riferimento a quanto indicato ai commi 4-5 dell'art. 65, le aziende agricole, solo nelle aree a prevalente funzione agricola, potranno realizzare impianti per la produzione di energia elettrica con pannelli fotovoltaici a terra, alle seguenti condizioni:
- a. l'area scelta per la localizzazione, non sia caratterizzata da coltivazioni in produzione e non sia prevista l'estirpazione di essenze o piante di qualunque genere;
 - b. i pannelli siano ubicati in posizione non visibile nel paesaggio, rispetto alle visuali apprezzabili dalla viabilità pubblica o di uso pubblico, tale fattispecie dovrà essere dimostrata con un progetto di inserimento paesaggistico;
 - c. i pannelli siano disposti con il minor consumo di suolo possibile, ma con accorgimenti tali da attenuare in ogni caso l'impatto nel paesaggio, che potrebbe derivare dalla localizzazione di grandi estensioni continue;
 - d. siano inserite opportune schermature vegetali con alberature, siepi non continue ed arbusti, localizzate al fine di intercettare le visuali paesaggistiche, comunque e diversamente apprezzabili rispetto al contesto di inserimento dell'impianto;
 - e. sia dimostrato che le infrastrutture della rete elettrica presenti sul posto siano in grado di ricevere tutta l'energia prodotta senza determinare dispersioni o inutili sprechi, con la

precisazione che, nel caso in cui l'Ente Gestore della rete elettrica, ritenga possibile il potenziamento contestuale delle infrastrutture sul posto, ciò avvenga senza la necessità di installare nuove linee aeree.

3. Nelle aree individuate con sigla ASRA o ASRU, è altresì possibile l'installazione dei pannelli fotovoltaici a terra, qualora previsto nella specifica scheda di cui agli artt.50-51, alle condizioni ivi indicate. Tali condizioni, se presenti nella disciplina dell'ASRA/ASRU, non sono soggette alle limitazioni indicate nei commi precedenti del presente articolo.

art. 68 – Minieolico

1. Sul territorio di Montespertoli è consentita la realizzazione di impianti minieolici, così come definiti al successivo comma 2. Non è altresì consentita l'installazione di impianti eolici di dimensioni superiori a quelle fissate al successivo comma 2.
2. Per minieolico si intende un impianto con diametro al rotore massimo metri 10,00 e con altezza massima di metri. 20,00. Entro questi limiti dimensionali rientrano anche gli impianti a rotore orizzontale.
3. Fermo restando che, gli impianti disciplinati dal presente articolo non sono consentiti nelle aree di valore paesaggistico di cui al Capo I del Titolo IV, la produzione di energia elettrica tramite impianti minieolici, è consentita solo se dimensionata per il consumo sul posto. Con riferimento a quanto indicato ai commi 4-5 dell'art. 65, solo le aziende agricole, nelle aree a prevalente funzione agricola, potranno superare tale limite.
4. Gli impianti minieolici, di cui al comma 3, comunque dimensionati, sono consentiti alle seguenti condizioni:
 - a. l'area scelta per la localizzazione, non sia caratterizzata da coltivazioni in produzione e non sia prevista l'estirpazione di essenze o piante di qualunque genere
 - b. siano ubicati nella posizione che sia meno visibile dal paesaggio, rispetto alle visuali apprezzabili dalla viabilità pubblica o di uso pubblico;
 - c. in relazione al contesto, la base del palo di sostegno dovrà essere colorata in verde scuro fino all'altezza delle alberature circostanti o rispetto allo skyline di riferimento, sfumando con gradazioni di verde, fino al colore grigio cielo;
 - d. i rotori dovranno essere di color grigio cielo;
 - e. le fattispecie indicate alle lettere b-c, dovranno essere dimostrate con un progetto di inserimento paesaggistico, che dovrà prevedere opportune schermature vegetali con alberature, localizzate al fine di intercettare le visuali paesaggistiche, comunque e diversamente apprezzabili rispetto al contesto di inserimento dell'impianto;
 - f. sia dimostrato che le infrastrutture della rete elettrica presenti sul posto siano in grado di ricevere tutta l'energia prodotta senza determinare dispersioni o inutili sprechi, con la precisazione che, nel caso in cui l'Ente Gestore della rete elettrica, ritenga possibile il potenziamento contestuale delle infrastrutture sul posto, ciò avvenga senza la necessità di installare nuove linee aeree.

art. 69 – Altri impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Le disposizioni contenute negli articoli 65, 67 e 68, si applicano anche agli impianti che impiegano fonti di energia rinnovabile diverse da sole e vento, purché riconosciute come tali e nel rispetto delle tutele di cui al Capo X del presente Titolo.
2. Le disposizioni contenute negli articoli 65, 67 e 68, si applicheranno adeguando le prescrizioni al tipo di impianto e di energia rinnovabile che si intende impiegare.

CAPO X – TUTELA DELLE RISORSE NATURALI

art. 70 – Geotopi e biotopi

1. Si tratta di particolarità di carattere geologico e geomorfologico individuate dal piano strutturale (PS) e dal piano territoriale di coordinamento (PTC). Le più importanti sono: acquabolle e acqua arzente, individuate nelle Tutele, quadro conoscitivo del presente RUC, elaborati n. 4-5.
2. L'acquabolle è una particolarità geologica in cui si verifica la fuoriuscita di anidride carbonica dal sottosuolo, fuoriuscita gassosa che risulta particolarmente evidente in alcuni punti del corso d'acqua omonimo e che si manifesta con una consistente effervescenza e vulcanetti di fango in tutta l'area circostante. L'acqua arzente è invece una sorgente da cui sgorga acqua con proprietà termali.
3. Tali geotopi-biotopi, sono definiti invarianti dal PS e sono sottoposti a tutela dal PTC. Il presente regolamento urbanistico recepisce tali indirizzi e sottopone i rispettivi ambiti a tutela integrale. Per questi motivi, non è consentito lo sfruttamento o l'estrazione di tali risorse, né l'alterazione dei relativi *habitat*, salvo quanto indicato al successivo comma 4.
4. In relazione alle strategie del piano strutturale, in tali ambiti di particolarità geomorfologica, è consentita altresì, la valorizzazione scientifica, nonché la divulgazione e la fruizione pubblica per fini didattici o di studio. Tramite specifica convenzione (con la procedura del PUC di cui all'art. 5 delle presenti NTA), potrà essere ammessa la realizzazione di sistemazioni esterne e/o piccole strutture leggere e non invasive, al fine di conseguire le finalità sopra descritte.

TITOLO V – DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO

art. 71 – Principi generali, finalità e contenuti

1. Il perimetro aggiornato del territorio urbanizzato è individuato nelle cartografie e gli elaborati di riferimento alle norme del presente Titolo V, sono in scala 1:2000.
2. Il territorio urbanizzato è suddiviso in zone omogenee che sono state nominate con la classica terminologia urbanistica, corrispondente a quella fissata col DM 1444/68. Alle zone omogenee, di seguito individuate nei vari Capi, corrispondono regole d'intervento differenti.
3. Il Capo I, disciplina i tessuti storici, le cosiddette zone A. Il Capo II riguarda le zone B, quelle di impianto più recente che comprendono anche le aree di completamento e saturazione tramite interventi diretti. Il Capo III è dedicato agli insediamenti artigianali e produttivi in genere (Zone D), infine il Capo IV è relativo alle attrezzature di interesse generale denominate zone F.

CAPO I – ZONE A: TESSUTI URBANI STORICI

art. 72 – Disposizioni generali per le Zone omogenee A

1. Sono comprese in zona omogenea A, le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti. Includono tutti gli edifici che ricadono nel territorio urbanizzato e che risultano censiti dal Catasto Leopoldino.
2. Tali zone omogenee, sono suddivise in sottozone che chiameremo più semplicemente “zone” come seguito elencato:
 - a. Zone A1: nuclei storici che hanno generato complessi abitati più estesi;
 - b. Zone A2: insediamenti esterni alle Zone A1 che rivestono interesse storico;
 - c. Zone A3: nuclei storici significativi non inglobati in abitati urbani più estesi.
3. Per ogni Zona A1 e A3, è stata predisposta la schedatura di ogni singolo edificio, con foto, individuazione in mappa, indicazione dello conservazione ed attribuzione di valore da cui consegue il grado di intervento urbanistico edilizio ammesso. La schedatura è suddivisa in due fascicoli corrispondenti, uno al centro storico del Capoluogo (zona A1), l'altro ai centri storici minori (zona A1-A3) oltre ad alcuni edifici ricadenti in zone A2, ritenuti meritevoli di schedatura. Per le zone A2, salvo (come anzi detto) edifici di particolare pregio, non è stata predisposta la schedatura di tutti gli edifici, quindi, per tali fabbricati, valgono le regole stabilite all'art. 77.
4. Per le zone A1 e A3, al fine di rendere omogenea l'intera classificazione del patrimonio esistente, è stata assegnata la stessa dicitura utilizzata per la schedatura degli edifici nel territorio rurale. Tuttavia, i criteri adottati per la classificazione nei centri storici, tengono conto della peculiarità urbana, cosicché, la corrispondenza con la classificazione del patrimonio rurale è relativa e non assoluta. Inoltre, in relazione alla specificità urbana degli edifici censiti in zona A1/A3, le categorie di intervento consentite, sono differenti, ancorché riportanti la medesima classificazione, rispetto a quelle ammesse sugli edifici rurali. Di seguito la classificazione

utilizzata per le Zone A1 e A3 (e alcune zone A2), con i relativi criteri impiegati per l'attribuzione del valore:

- b. **Notevole Interesse Storico (NIS):** Edifici ritenuti meritevoli della massima conservazione. Sono gli edifici di pregio storico, artistico e architettonico. Questa classificazione è indipendente dalla eventuale dichiarazione di interesse culturale ai sensi DLgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
 - c. **Rilevante Valore Tipologico (RVT):** Edifici di interesse storico culturale, che presentano caratteri architettonici significativi in grado di conferire una connotazione urbana identitaria.
 - d. **Valore (V):** Edifici che presentano caratteristiche tipologiche e architettoniche espressive di un'epoca, risultano in buono stato di conservazione ovvero sono interessati da forme di degrado comunque non strutturale e sono ben inseriti nel contesto urbano.
 - e. **Valore Tipologico (VT):** Edifici, ancorché privi di caratteristiche architettoniche degne di rilievo, conservano comunque elementi costruttivi tradizionali, riconoscibili nelle caratteristiche tipologiche o nelle proporzioni degli elementi compositivi. Questa classificazione attribuisce valore alla tipologia e non al fabbricato, quindi può comprendere anche edifici di valore in stato di degrado avanzato, esteso al sistema strutturale.
 - f. **Non Valore (NV):** Edifici di scarso o nessun valore architettonico, di recente formazione o seppur di impianto storico, con alterazioni irreversibili rispetto alla loro configurazione originaria.
5. Rispetto alla classificazione di cui al comma precedente, sui singoli edifici nelle Zone A1 e A3 (ed alcuni in zone A2) sono ammesse le categorie di intervento di seguito indicate:
- a) Edifici classificati **NIS** - manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria effettuata con materiali e tecniche conservative, restauro e risanamento conservativo. Sono altresì consentite le opere di abbattimento delle barriere architettoniche, senza incremento di volume, effettuate nel rispetto dei valori architettonici tutelati dalla presente classificazione.
 - b) Edifici classificati **RVT** - opere consentite sugli edifici NIS, ristrutturazione edilizia conservativa o di tipo leggero, con opere che non possano portare ad ottenere un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, senza modifica di sagoma o dei prospetti, né alterazioni della copertura.
 - c) Edifici classificati **V** - opere consentite sugli edifici RVT, con possibilità di effettuare modifiche non sostanziali ai prospetti, operate nel rispetto delle regole originarie di composizione tipologica e architettonica.
 - d) Edifici classificati **VT** - opere consentite sugli edifici V, ristrutturazione edilizia con opere che possano portare ad ottenere un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, purché sia conseguito un miglioramento della composizione architettonica complessiva, anche con lievi modifiche alla sagoma effettuate per armonizzare l'edificio nel contesto urbano o per l'introduzione delle innovazioni tecniche e tecnologiche. Sono altresì consentite le opere di abbattimento delle barriere architettoniche, le addizioni funzionali sulla parte tergale, nel limite massimo del 20% del volume principale, purché effettuate nel rispetto dei valori architettonici del contesto di inserimento. Con possibilità di eseguire interventi di straordinaria manutenzione senza le limitazioni date per le classificazioni precedenti.
 - e) Edifici classificati **NV** - manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia ricostruttiva a condizione che non comporti la fedele ricostruzione, sostituzione edilizia a condizione che le opere possano portare ad un organismo del tutto diverso dal precedente, inserito in armonia con gli edifici circostanti nel rispetto dei valori architettonici del contesto di riferimento urbano.
6. Per le categorie di intervento di cui ai commi precedenti, occorre fare riferimento a quanto stabilito nelle norme finali e temporanee, contenute nella Parte IV delle presenti NTA. In tali zone ogni modifica esterna è subordinata all'atto di assenso preventivo.

7. In caso di interventi di demolizione e ricostruzione è consentito derogare alle distanze fra gli edifici, purché l'intervento proposto non determini un peggioramento rispetto alla situazione preesistente.
8. In zona A è consentita la costruzione di edifici crollati, alle condizioni fissate dall'art. 43 per il territorio rurale. In tali casi è consentita la deroga alle distanze fra gli edifici, purché le misure di progetto corrispondano allo stato preesistente al crollo.
9. Nell'ambito di un intervento edilizio, in zona A2, è sempre consentita la realizzazione di volumi accessori completamente interrati sotto l'edificio, esclusi dal calcolo della SUL, purché la fattispecie non comporti alterazione delle strutture murarie portanti del fabbricato. Tali interventi, in zona A1 e A3, possono prevedere solo il recupero di volumi interrati preesistenti, senza determinare alterazioni della struttura originaria dell'edificio.
10. Le attività attualmente in esercizio in zone A, ancorché non previste o disciplinate dagli articoli del presente Capo I, potranno proseguire la propria attività nei fabbricati con la limitazione che su tali immobili, a prescindere dalla relativa classificazione, si potrà intervenire fino alla straordinaria manutenzione.

art. 73 – Zone A1 - Centri storici di antica formazione

1. Sono comprese in zona A1, le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti. Si tratta dei nuclei storici che hanno poi dato origine a complessi abitati più estesi.
2. Tali zone, comprendono i nuclei di antica formazione, comunque antecedenti al catasto Leopoldino. Nell'ambito del territorio urbanizzato sono individuati i perimetri nella cartografia che corrispondono ai tre insediamenti storici di:
 - a. Capoluogo (UTOE 3)
 - b. Lucardo (UTOE 4)
 - c. Lucignano (UTOE 6)
3. Sulle coperture degli edifici, non è consentita l'installazione di pannelli solari (fotovoltaici o termici) né è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca, abbaini o finestre in falda. Per esigenze di accesso alla copertura, laddove non già presente, è consentita la realizzazione di una sola finestra in falda tipo lucernario per fabbricato, purché si tratti di un edificio con classificazione diversa da NIS e RVT.
4. Nelle pertinenze esterne comprese in zona A1, non è consentita la realizzazione di piscine, né sono ammesse alterazioni delle giaciture storiche.
5. Oltre a quanto specificato nelle disposizioni generali del presente Capo, ogni zona A1, è soggetta alle norme specifiche di seguito indicate:

art. 74 – Zona A1 - Capoluogo

1. Coincide con il centro storico ed il perimetro è individuato nella cartografia, con approfondimento in scala 1:1000.
2. Nella zona A1 del Capoluogo, è prevista la riqualificazione mediante la realizzazione di una nuova pavimentazione in pietra (vedere Parte III, Titolo VIII, art. 120), con successiva istituzione di zona a traffico limitato, allo scopo di favorire la fruizione pedonale del centro storico. In conseguenza di ciò, non saranno consentite opere o interventi in contrasto con tale previsione.
3. All'interno di tale zona, le destinazioni d'uso ammesse sugli edifici privati sono le seguenti:
 - a. piani interrati o seminterrati: destinazioni accessorie e di servizio alle funzioni ammesse ai piani sovrastanti. E' ammessa altresì la destinazione d'uso commerciale o ricettiva per specifiche categorie (negozi, locali aperti al pubblico, bar, ristorazione, ecc. ...) compatibilmente con il rispetto delle norme igienico sanitarie di settore.
 - b. piano terreno: commerciale, direzionale, turistico ricettivo, artigianato di servizio per attività non moleste e compatibili con la residenza. E' esclusa la destinazione d'uso residenziale ovvero di autorimessa, qualora non preesistenti, quando il piano terreno sia prospiciente⁴² spazi pubblici.
 - c. piani superiori : residenziale, direzionale, turistico ricettivo.
 - d. a tutti i piani: attività pubbliche o di interesse pubblico.
4. All'interno della zona A1 del Capoluogo, sono individuati gli edifici pubblici esistenti. In tali edifici, diversamente da quanto indicato al comma 3, sono consentite esclusivamente destinazioni d'uso pubblico o di interesse pubblico. Tali funzioni costituiscono standard urbanistici.
5. Indipendentemente dalla categoria di intervento ammessa sul singolo edificio, ogni modifica esterna dovrà essere assoggettata ad atto di assenso preventivo. In tale contesto assumerà particolare importanza la scelta del colore. Per questi motivi, anche in occasione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria delle facciate esterne, prima di procedere con la tinteggiatura, dovrà essere sempre concordato preventivamente il cromatismo, la tonalità, il prodotto (solo calce o silossani) ed il tipo di finitura con l'ufficio edilizia privata, tramite indicazioni preliminari e campionatura in sito. E questo anche nel caso che fosse riproposto il colore preesistente.
6. Sono consentiti frazionamenti immobiliari a condizione che l'intervento:
 - a. non comporti la realizzazione di unità immobiliari residenziali di superficie utile netta inferiore mq 40 o, con altra destinazione, inferiore a mq 25;
 - b. sia rispettoso della tipologia e delle tessiture murarie strutturali degli edifici, non comporti la demolizione di strutture portanti dell'edificio qualora si tratti di edifici diversi da quelli classificati VT o NV, fatta eccezione per l'apertura o chiusura di porte interne per esigenze funzionali distributive;
 - c. non determini alterazioni delle sistemazioni esterne o suddivisioni dei resedi nella parte tergo rispetto al fronte strada, che producano effetti negativi sull'estetica apprezzabile dallo spazio pubblico o dal paesaggio e a condizione che siano salvaguardati i caratteri estetici e il decoro degli spazi esterni;

⁴² Quando l'unità immobiliare presenta un prospetto dell'edificio su cui si affaccia, in diretto contatto con un luogo pubblico

- d. ogni nuova unità immobiliare comporta la necessità di dotazioni a parcheggio, poiché tale fattispecie contrasta con la previsione di pedonalizzazione, si stabilisce che della costituzione di nuove unità immobiliari, anziché individuare posti auto dovranno essere corrisposti i relativi oneri di monetizzazione corrispondenti a due posti auto. Tali introiti costituiranno fondo per la realizzazione di dotazioni pubbliche.
 - e. è consentito derogare alle limitazioni di cui al presente comma, tramite approvazione di un PUC, ovvero, laddove ammesso dalla classificazione degli edifici, con intervento di ristrutturazione urbanistica tramite PdR.
7. Nelle corti presenti all'interno degli isolati, è consentita la trasformazione ed il riutilizzo delle consistenze esistenti, anche di natura accessoria purché legittimi, per le finalità indicate al comma 3, lettera b), attraverso la redazione di un piano di recupero convenzionato, ovvero di PUC in relazione all'intervento proposto (urbanistico o edilizio), a condizione che sia garantita la fruizione pubblica degli spazi esterni, qualora siano previste funzioni diverse da quelle residenziali.
 8. Per gli interventi di cui la comma 7, tramite piano di recupero, è consentita la trasformazione, per finalità non accessorie, di consistenze edilizie legittime di altezza inferiore a m 2.70, ricavando la SUL in maniera proporzionale al volume.

art. 75 – Zona A1 - Lucardo

1. Lucardo ha origini antichissime, probabilmente etrusche. Il nucleo attuale è costituito dal borgo murato, all'interno del quale sono ancora evidenti stratigrafie murarie risalenti all'epoca dei Longobardi (VII secolo).
2. Il borgo di Lucardo ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico per decreto. Pertanto, fermo restando che ogni intervento edilizio che comporta la modifica esteriore degli edifici è soggetto all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica, le presenti norme sono orientate dalla disciplina paesaggistica del PIT e sono dettate in osservanza delle prescrizioni e regole stabilite dal piano strutturale, al fine di orientare gli interventi nel rispetto del vincolo.
3. Per il centro storico di Lucardo, era stato redatto un Piano di Recupero di iniziativa privata, approvato con deliberazione di C.C. n. 49 del 22/05/2003 e con convenzione stipulata in data 14/04/2004 (ad oggi decaduta). Le previsioni urbanistiche del PdR, hanno trovato attuazione solo in minima parte ed il borgo, oggi solo parzialmente abitato, risulta in condizioni di degrado fisico e funzionale. Tale PdR, ancorché non più vigente, ha costituito una solida base di approfondimento e di supporto conoscitivo, per il presente RUC, in ordine alla consistenza degli edifici originari.
4. La zona A1 coincide con il borgo murato. Il perimetro è individuato nella cartografia in scala 1:2000 e la schedatura di ogni singolo edificio, è raccolta nell'apposito fascicolo.
5. Su ogni singolo edificio, in base alla classificazione attribuita, è consentito il grado di intervento edilizio stabilito all'art.72. Tuttavia, tenuto conto che molti edifici all'interno del borgo, versano in condizioni di degrado e sono inutilizzati da molto tempo, per consentire gli interventi edilizi che superano la manutenzione straordinaria, è prescritta la redazione di un progetto unitario convenzionato (PUC) esteso almeno ad una parte significativa del Borgo, nonché a condizione che siano coinvolte la corte interna, la viabilità di accesso e le relative dotazioni di parcheggio, pubblico e privato. Il PUC dovrà garantire il contestuale

adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti e la realizzazione delle dotazioni di parcheggio pubblico e privato, in relazione alle funzioni ivi insediabili.

6. Prescrizioni per il PUC:

- a) previsione di uso pubblico della corte interna al borgo di Lucardo, che dovrà essere pavimentata in pietra. L'accessibilità meccanizzata sarà consentita esclusivamente per carico e scarico ai residenti, con divieto di sosta permanente, allo scopo di mantenere una fruizione del borgo, esclusivamente pedonale. In conseguenza di ciò, non saranno consentite opere o interventi in contrasto con tale previsione
- b) piani interrati o seminterrati: destinazioni accessorie e di servizio alle funzioni ammesse ai piani sovrastanti. E' ammessa la destinazione d'uso commerciale o ricettiva per specifiche categorie (enoteca, bar, ristorazione e simili) compatibilmente con il rispetto delle norme igienico sanitarie di settore.
- c) piano terreno: commercio di vicinato per la vendita di prodotti tipici del territorio, turistico ricettivo, ristorazione, botteghe con laboratorio artigianale di prodotti artistici locali, residenza, uffici con attività per finalità turistiche o di tipo intellettuale ovvero, museali, conferenze, formazione ed attività culturali ad esse assimilabili, attività di interesse pubblico. Sono comunque escluse attività speculative o con marcata vocazione commerciale, ritenute incompatibili con le finalità di tutela del borgo.
- d) piani superiori : residenza, turistico ricettivo ed attività di interesse pubblico, purché compatibili con i requisiti di accessibilità, igiene e sicurezza, ottenuti senza opere invasive o comunque non rispettose dei valori architettonici.
- e) al fine di tutelare l'integrità dell'immagine paesaggistica del borgo murato, non sono consentite nuove aperture esterne sulla cortina muraria⁴³, né sulla stessa, è permessa la realizzazione di gronde con mensola in legno. A tal riguardo si precisa che dovrà essere mantenuto il solo oggetto delle tegole in cotto. La mensola in legno potrà essere realizzata solo sui fronti degli edifici interni alla corte. All'esterno del borgo murato, è individuato un ambito periurbano di cui all'art.59, a cui si rimanda per i necessari dettagli, ma che prescrive la "tutela paesaggistica". In particolare in tale ambito, non sono permesse recinzioni, né alterazioni delle sistemazioni esterne, né è consentita la realizzazione di piscine.
- f) fermo restando quanto prescritto all'art. 73, comma 3, al fine di consentire l'accesso alla copertura in sicurezza, è ammessa una finestra in falda di dimensioni ridotte (tipo lucernario) per singolo edificio, purché l'ubicazione dell'apertura non determini un'alterazione del valore paesaggistico del Borgo;
- g) in caso di previsione di attività turistico ricettiva nel borgo, è consentita la realizzazione di una sola piscina di pertinenza, purché ubicata all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, nel rispetto dei limiti imposto dalle singole zone.
- h) il recupero dei fabbricati nel borgo dovrà esser vincolato in convenzione, in maniera commisurata agli interventi proposti, alla realizzazione di alcune opere di interesse pubblico, fra quelle di seguito indicate: opere di fognatura collettive, sistemazione della viabilità di accesso, pavimentazione della corte, interrimento del serbatoio di accumulo idrico presente a valle del Borgo sul lato ovest ovvero schermatura con alberature e macchia boschiva;
- i) per quanto concerne la corte interna al borgo, è previsto l'uso pubblico, cosicché in relazione agli interventi proposti, potrà essere prevista la cessione pubblica o il mantenimento della proprietà privata con l'uso pubblico. In caso di cessione pubblica,

⁴³ Per "cortina muraria" si intende la muratura integra del Borgo, laddove ancora presente, contraddistinta da pareti verticali in muratura senza aperture, lati nord –est e nord-ovest. Non è in ogni caso da intendere "cortina muraria", la parte esterna del Borgo rivolta a sud e sud ovest.

qualora i titolari del PUC non possiedano tutta la corte, l'A.C., si riserva il diritto di esproprio per l'acquisizione delle restanti porzioni al patrimonio pubblico.

j) per la realizzazione del parcheggio pubblico previsto a Poggio Pagano.

7. Con riferimento alla categoria di intervento ammessa su ogni singolo edificio, tenuto conto che, le modifiche esterne sono soggette ad autorizzazione paesaggistica, il PUC dovrà acquisire il parere della commissione del paesaggio. Tale parere non potrà in ogni caso sostituire l'iter di autorizzazione paesaggistica previsto per ogni singolo intervento, salvo che la fattispecie non trovi corrispondenza con la normativa in materia e i piani di settore.
8. Frazionamenti immobiliari sono consentiti esclusivamente tramite PUC che dovrà essere valutato in relazione alle attuali unità immobiliari esistenti, in ogni caso, per tutto il borgo non è consentito superare le n. 30 u.i. residenziali, comprese quelle esistenti e, previa verifica di adeguatezza delle opere di urbanizzazione. In più, l'intervento di frazionamento proposto, dovrà attenersi alle seguenti condizioni:
 - a) rispetto della tipologia e delle tessiture murarie, senza comportare la demolizione di strutture murarie verticali portanti dell'edificio interessato, fatta eccezione per la singola apertura di porte interne al fine di eseguire collegamenti funzionali fra i vari ambienti;
 - b) su ogni singolo edificio, fermo restando quanto sopra espresso, non sono ammessi alloggi di SUL media risultante inferiore a mq 50;
 - c) non deve determinare alterazioni delle sistemazioni esterne o suddivisioni sia nella corte interna (sulla quale grava vincolo di uso pubblico), sia nella parte esterna al borgo murato;
 - d) ogni unità immobiliare recuperata o derivata, dovrà essere dotata di due posti auto privati, ubicati nell'area a parcheggio individuata nella cartografia con sigla "ap". Qualora la stessa, non fosse sufficiente per accogliere tutte le dotazioni prescritte, è consentita la monetizzazione dei posti auto carenti, in base al regolamento comunale vigente.
9. Il PUC, dovrà recepire e conformarsi alla disciplina paesaggistica del PIT-PPR.

art. 76 – Zona A1 - Lucignano

1. Il borgo antico di Lucignano, risulta in gran parte compromesso da interventi edilizi disarmonici, effettuati a partire dal dopoguerra senza alcun rispetto della tipologia storica dell'insediamento. Sono tuttavia ancora riconoscibili nei fabbricati, alcuni elementi tipologici, meritevoli d'attenzione.
2. Il perimetro della zona A1 di Lucignano è individuato nella cartografia in scala 1:2000 e la schedatura di ogni singolo edificio, è raccolta nell'apposito fascicolo.
3. Su ogni singolo edificio, in base alla classificazione attribuita, è consentito il grado di intervento edilizio stabilito all'art.72.
4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. piani interrati o seminterrati: destinazioni accessorie e di servizio alle funzioni ammesse ai piani sovrastanti.
 - b. piano terreno: residenza, commercio di vicinato per la vendita di prodotti tipici del territorio, ristorazione, botteghe con laboratorio artigianale di prodotti artistici locali,

uffici per attività di tipo intellettuale, funzioni turistiche o culturali o di interesse pubblico

c. piani superiori : residenza o turistico ricettivo.

5. Non sono consentite addizioni volumetriche, né piscine pertinenziali. I frazionamenti immobiliari sono ammessi con le limitazioni di cui all'art. 74 comma 6.

art. 77 – Zone A2 - Tessuti storici consolidati

1. Le zone A2 sono costituite da un tessuto urbano che presenta rilievo storico, riconducibile ad un periodo compreso fra il catasto Leopoldino e il catasto d'impianto. Può comprendere altresì, singoli edifici, ville o pievi che si trovano all'interno del territorio urbanizzato. Alcuni edifici compresi in Zona A2, ritenuti di particolare interesse storico architettonico, sono stati classificati ed inseriti nel fascicolo delle schede per le Zone A (elaborato n. 15).
2. Per gli edifici non classificati, compresi nelle zone A2, sono ammesse le seguenti categorie di intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro architettonico e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia conservativa con opere effettuate nel rispetto delle regole originarie di composizione tipologica e architettonica. Per gli edifici classificati, compresi nelle zone A2, le categorie d'intervento ammesse sono stabilite all'art. 72 in base al valore attribuito ad ogni singolo immobile. In tali zone, è consentita la realizzazione di volumi accessori completamente interrati sotto l'edificio, purché la fattispecie non comporti alterazione delle strutture murarie portanti del fabbricato. Le opere di abbattimento delle barriere architettoniche, senza incremento di volume, devono essere effettuate nel rispetto dei valori architettonici tutelati dalla presente classificazione. I frazionamenti immobiliari sono ammessi con le limitazioni di cui all'art. 74 comma 6.
3. Per gli edifici o porzione di essi, ancorché compresi nelle zone A2, che versano in condizioni di degrado fisico tale, che non sia possibile il recupero delle strutture murarie, è ammessa la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", a condizione che:
 - a) la "ricostruzione" non alteri il contesto di riferimento e sia in armonia con gli altri edifici storici;
 - b) il fabbricato oggetto di ricostruzione, sia progettato nel rispetto dei valori di tutela che caratterizzano le zone A;
 - c) sia predisposto un progetto unitario convenzionato (PUC) che dovrà assicurare il rispetto delle condizioni sopra indicate.
4. Per eventuali manufatti o fabbricati secondari con destinazione d'uso non abitativa, presenti nelle pertinenze delle zone A2, è consentita la demolizione e ricostruzione alle medesime condizioni di cui al comma precedente lettere a) e b), purché non sia modificata la destinazione d'uso ovvero, se l'intervento comporta mutamento della destinazione d'uso, che tale consistenza sia inferiore al 20% del volume dell'edificio principale. Per tali manufatti, tramite PdR è ammessa altresì la demolizione e ricostruzione, con diversa ubicazione nel lotto e contestuale cambio di destinazione d'uso, per consistenze superiori al 20% del volume dell'edificio principale, a condizione che l'intervento proposto rispetti, i valori di tutela che caratterizzano le zone A.
5. Nelle pertinenze esterne agli edifici in zona A2, sono favorite le opere di sistemazione mirate alla valorizzazione degli edifici. Più precisamente, sono da preservare le specie vegetative di rilievo, le piante ornamentali e le sistemazioni storiche. Sono ammessi gli interventi

pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento di un volume aggiuntivo con destinazione d'uso non residenziale, non superiore al 20% del volume dell'edificio medesimo, purché non siano presenti altri volumi secondari. In tal caso, nuovi volumi secondari potranno essere realizzati detraendo dal 20% quelli esistenti e a condizione che sia eliminata ogni forma di degrado. Per contro, non è consentita la realizzazione di garage interrati. Tali interventi sono ammessi a servizio di edifici compresi in zona A2, solo se previsti all'esterno delle zone A2 in "area privata" (ap).

6. E' consentita la realizzazione di una sola piscina, per gli edifici o nuclei che abbiano una pertinenza adeguata a ricevere l'impianto, che non dovrà essere visibile dalla viabilità pubblica o da altre proprietà private, nel rispetto delle limitazioni stabilite in base alla classificazione data all'immobile.
7. Sulla copertura degli edifici, è consentita l'installazione di pannelli solari (fotovoltaici o termici) purché integrati correttamente nella falda. E' ammessa altresì, l'apertura di una finestra in falda (tipo lucernario) per l'accesso al tetto. Non è invece consentita, la creazione di terrazze a tasca o abbaini.
8. In zona A2 sono sempre ammesse le funzioni residenziali, turistico ricettivo e direzionali. Negli edifici prospicienti spazi pubblici, sono consentite altresì le seguenti destinazioni d'uso: commerciale, artigianato di servizio per attività non moleste e compatibili con la residenza. Nelle zone A2 comprese all'interno del Capoluogo, in luogo del presente comma, si applica il comma 3 dell'art. 74.
9. Negli edifici religiosi o comunque destinati al servizio dei luoghi di culto, in caso di perdita delle funzioni originarie, sono consentite esclusivamente attività di tipo culturale o comunque di interesse pubblico o sociale.

art. 78 – Zone A3 - Nuclei di valore storico

1. Sono comprese in zona A3, le parti del territorio interessate da nuclei edificati che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, quali borghi o complessi edilizi, non assimilabili ai nuclei rurali. In particolare le zone A3, individuano quei nuclei che, pur facendo parte del territorio urbanizzato, hanno mantenuto la connotazione storica originaria senza essere stati assorbiti dai limitrofi centri urbani maggiori.
2. Tali zone, comprendono nuclei di antica formazione, comunque antecedenti al catasto Leopoldino e sono individuati nella cartografia del territorio urbanizzato, in base ai seguenti toponimi:
 - a. Castello di Sonnino (UTOE 3)
 - b. Poppiano (UTOE 5)
 - c. Montegufoni (UTOE 6)
3. In tali zone, sulle coperture degli edifici, non è consentita l'installazione di pannelli solari (fotovoltaici o termici) né è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca, abbaini o finestre in falda.
4. Oltre a quanto specificato nelle disposizioni generali di cui all'art.72 ogni zona A3, è soggetta alle norme specifiche di seguito indicate:

art. 79 – Zona A3 – Castello di Sonnino

1. L'insediamento risale all'epoca medievale, il castello è stato trasformato poi in Villa Fattoria, dove a sede l'omonima azienda agricola.
2. Nelle strategie del PS, è prevista la *valorizzazione ... con l'individuazione di funzioni di interesse pubblico che favoriscano l'integrazione del complesso architettonico col centro storico*.
3. Trattandosi di un'unica proprietà privata, con vari fabbricati, in luogo della schedatura di ogni singolo edificio, sono state predisposte n. 4 schede che corrispondono a complessi architettonici distinti. Tali raggruppamenti, sono raccolti nel fascicolo della classificazione edifici zone A3, elaborato n.15, che individua 4 complessi edilizi:
 - a. N. 1 complesso architettonico "Castello – Villa";
 - b. N. 2 complesso architettonico "Centro aziendale", suddiviso in corpo A e corpo B;
 - c. N. 3 ricovero mezzi
 - d. N. 4 casa colonica
4. Al fine di perseguire gli obiettivi strategici del PS, ogni trasformazione all'interno della Zona A3 Castello di Sonnino, è subordinata all'approvazione di PUC orientato in base alle seguenti prescrizioni:
 - a. Non è consentita la realizzazione di nuova SUL, né locali accessori all'esistente;
 - b. Sul complesso architettonico n. 1, che comprende la "Castello – Villa", sono consentite le categorie di intervento ammesse sugli edifici di notevole interesse storico (NIS) in zona A;
 - c. Sul complesso architettonico n. 2, che comprende il "Centro aziendale", sono consentite le categorie di intervento ammesse sugli edifici di valore (V) in zona A;
 - d. Sul fabbricato n. 3 è ammessa la sostituzione edilizia purché l'intervento di ricostruzione sia orientato ai riferimenti tipologici della zona A;
 - e. Sul fabbricato n. 4, sono consentite le categorie di intervento ammesse sugli edifici di valore (V) in zona A;
 - f. Realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per il centro storico, con accesso da via Gigli e con uscita pedonale su via Bassi;
 - g. Realizzazione di parcheggi privati a servizio delle funzioni previste in base al successivo comma 5, con accesso da via Gigli e ubicazione limitrofa al fabbricato n. 3.
 - h. Non è consentita l'alterazione delle attuali sistemazioni esterne, con particolare riferimento alle alberature circostanti l'intero complesso architettonico, né è ammessa la realizzazione di piscine a servizio delle residenze. E' altresì, consentita una sola piscina di dimensioni contenute, solo se posta a servizio di attività turistica ricettiva con conduzione unitaria ed a condizione che sia ubicata in posizione non visibile dal paesaggio e che sia realizzata in armonia con il complesso architettonico con materiali di finitura di pregio e toni naturali.
5. Con il PUC sono consentite le seguenti funzioni:
 - a. Complesso n. 1: residenza nella Villa senza possibilità di frazionamenti immobiliari, turistico ricettivo, attività culturali o di interesse pubblico
 - b. Complesso n. 2A: residenza max n. 4 unità immobiliari, esercizi di vendita di prodotti locali artigianali, laboratori di artigianato locale (di tipo compatibile con le zone A),

attività intellettuali o culturali, turistico ricettivo, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili);

- c. Complesso n. 2B: turistico ricettivo, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili), attività culturali o di interesse pubblico
- d. Fabbricato n. 3: rimessa mezzi e attrezzature per il mantenimento aree esterne ovvero autoveicoli o altre funzioni accessorie e di servizio alle eventuali attività che potranno essere insediate nell'edificio principale;
- e. Fabbricato n. 4: residenza u.i. esistenti senza possibilità di frazionamento immobiliare, turistico ricettivo.

- 6. In relazione alle funzioni ammesse con il PUC, in caso di destinazioni d'uso di tipo commerciale o assimilabile, la relativa convenzione potrà disciplinare l'eventuale uso pubblico delle aree di pertinenza degli edifici, al fine di consentire lo svolgimento delle attività.

art. 80 – Zone A3 - Poppiano e Montegufoni

- 1. I perimetri delle zone A3 di Poppiano e Montegufoni sono individuati nella cartografia in scala 1:2000 e la schedatura di ogni singolo edificio, è raccolta nell'apposito fascicolo.
- 2. Su ogni singolo edificio, in base alla classificazione attribuita, è consentito il grado di intervento edilizio stabilito all'art.72.
- 3. Negli edifici diversi dai Castelli, oltre a quelle già esistenti, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. piani interrati o seminterrati: destinazioni accessorie e di servizio alle funzioni ammesse ai piani sovrastanti.
 - b. piano terreno: residenza, commercio di vicinato per la vendita di prodotti tipici del territorio, ristorazione e simili, botteghe con laboratorio artigianale di prodotti artistici locali, uffici per attività di tipo intellettuale, funzioni turistiche o culturali
 - c. piani superiori : residenza o turistico ricettivo
- 4. Nei Castelli sono consentite oltre alle funzioni esistenti, anche quelle di cui al precedente comma 3, lettere a, b, c, senza limitazioni rispetto al piano di ubicazione.
- 5. Non sono consentiti frazionamenti immobiliari, né interventi pertinenziali, se non funzionali all'attività agricola e connesse o turistico ricettiva .
- 6. Non è consentita la realizzazione di piscine pertinenziali, se non funzionali ad attività turistico ricettive o agriturismo, né sono consentite alterazione o frazionamenti delle sistemazioni esterne.

CAPO II – ZONE B: TESSUTI URBANI RECENTI ED AREE DI COMPLETAMENTO

art. 81 – Disposizioni generali per le Zone omogenee B

1. Le zone omogenee B comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, distinte dalle zone omogenee A. Si tratta di tessuti urbani relativamente recenti, dove le opere di urbanizzazione sono già presenti. Hanno prevalente destinazione residenziale, ma possono comprendere funzioni compatibili con i centri abitati, quali: direzionale, commerciale di vicinato, commerciale di media struttura, artigianato di servizio, turistico ricettivo.
2. Tali zone omogenee, sono individuate dalla cartografia in scala 1:2000 e sono suddivise in sottozone che chiameremo più semplicemente “zone” come di seguito elencato:
 - a. Zone B1: tessuto urbano consolidato diverso dalle zone A, privo di valore storico;
 - b. Zone B2: insediamenti recenti realizzati a seguito di piani attuativi;
 - c. Zona B3: insediamenti recenti di completamento urbano con intervento diretto;
 - d. Zona B4: lotti non completati o con previsioni di PRG non completamente attuate;
 - e. Zone B5: insediamenti incongrui o parzialmente edificati senza relazioni con il contesto.
3. Le zone B1, B2 e B3 sono sature, quindi non sono ivi ammesse costruzioni di nuovi edifici. In tali aree, sul patrimonio esistente sono consentite tutte le categorie di intervento edilizio, con le limitazioni e le prescrizioni stabilite per ogni singola zona. Le zone B4 e B5, sono invece aree edificabili nelle quali si applicano le norme specifiche indicate nei successivi articoli.
4. Per le zone B1, caratterizzate da costruzioni di scarsa qualità architettonica spesso realizzate in assenza di progettazione antisismica e con gravi carenze sotto il profilo del contenimento energetico, e per le zone B3, ancorché più recenti, comunque generate da interventi edilizi diretti senza un progetto urbanistico unitario, al fine di rispondere a specifiche esigenze familiari ed, al contempo, allo scopo di favorire il miglioramento della qualità edilizia, in tali zone sono consentiti ampliamenti edilizi una tantum. Sono escluse da tale incentivo premiale le zone B2, giacché edificate in tempi recenti tramite piani attuativi, quindi attraverso un disegno omogeneo di sviluppo urbanistico.
5. Gli ampliamenti di cui al comma 4, sono specificatamente disciplinati per ogni singola zona.
6. In tali zone, a prescindere dalla categoria di intervento ammessa, non sono consentite alterazioni della tipologia edilizia originaria, né sono permesse colorazioni delle facciate in tonalità diverse dai colori tipici del paesaggio toscano. In particolare per gli edifici con copertura a capanna o padiglione, non è ammessa la sostituzione delle coperture stesse con terrazze pianeggianti, tale divieto si intende riferito anche a singole porzioni di copertura, nonché alla realizzazione di “terrazze a tasca”.

art. 82 – Zona B1 - Aree totalmente edificate con tessuto urbano consolidato

1. Si tratta del tessuto consolidato diverso dalle zone A, sono parti urbane dove l'edificato, pur non avendo un valore storico, riveste una certa rilevanza urbanistica o ambientale. La rilevanza urbanistica è dovuta al rispetto degli allineamenti stradali e alla formazione di slarghi pubblici, la rilevanza ambientale è dovuta alla collocazione e interfaccia con l'ambiente ed il paesaggio circostante.

2. All'interno di tali zone, individuate negli elaborati cartografici in scala 1:2.000, gli interventi consentiti sono quelli essenzialmente finalizzati al conseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a. riqualificare gli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico edilizio e degli spazi pubblici;
 - b. adeguare il patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
 - c. favorire il ridisegno e/o la sostituzione dei tessuti edilizi di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.
3. Nelle zone B1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. residenza;
 - b. commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita;
 - c. esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili);
 - d. ospitalità alberghiera (e relativi spazi di corredo), ospitalità extralberghiera;
 - e. attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo);
 - f. attività private di interesse collettivo o generale
 - g. attività private di servizio in genere, ivi comprese le attività artigianali di servizio alla residenza
 - h. attività pubbliche o di interesse pubblico
4. Con intervento edilizio diretto, sono consentite le seguenti opere:
 - a. manutenzione ordinaria e straordinaria
 - b. ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione e ricostruzione
 - c. ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione comunque configurata, purché sia conseguita sull'intero edificio la classe energetica B, nonché un miglioramento estetico complessivo, rispetto al fabbricato preesistente;
 - d. addizioni volumetriche costituite da autorimesse pertinenziali, interrato o fuori terra all'interno del lotto e anche al di fuori del perimetro del fabbricato, nel limite di un metro quadrato ogni mc 10 di edificio, purché sia mantenuta all'interno del lotto una superficie permeabile non inferiore al 25%;
 - e. sistemazione delle aree di pertinenza esterna degli edifici e interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento di un volume aggiuntivo con destinazione d'uso non residenziale, non superiore al 20% del volume dell'edificio principale, compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio (che siano accorpati o separati) e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento.
 - f. le piscine pertinenziali, purché siano realizzate nell'ambito del resede tergale, in posizione non visibile dalla viabilità pubblica e dalle visuali paesaggistiche.
5. Con intervento diretto esteso all'intero edificio, è consentito un ampliamento una tantum pari al 20% della SUL legittima esistente, a condizione che:
 - a. si tratti di un edificio che, a prescindere dal numero delle unità immobiliari, sia strutturalmente indipendente, abbia una connotazione percettiva autonoma chiaramente riconoscibile rispetto al contesto urbano di riferimento;
 - b. l'intervento non comporti il cambio di destinazione d'uso;
 - c. l'intervento sia progettato nel rispetto delle distanze dai confini, allineamenti con le strade e che non superi in altezza gli edifici circostanti;
 - d. l'ampliamento non determini una diminuzione della superficie permeabile superiore al 25% del lotto complessivo;

- e. la progettazione definisca un miglioramento estetico di tutto l'immobile anche in relazione al contesto urbano di riferimento;
 - f. l'intervento non comporti incremento delle unità immobiliari
 - g. l'edificio non ricada in area a pericolosità geomorfologica molto elevata (G4) o in area classificata PF4, dal PAI;
 - h. le superfici residenziali oggetto di incremento non siano state legittimate a seguito di sanatorie straordinarie di cui alla L. 47/85 e successive (condono edilizio), in tal caso il conteggio della SUL dovrà essere effettuato escludendo la parte oggetto di sanatoria;
 - i. in caso di più proprietari, il progetto sia sottoscritto da tutti gli aventi titolo;
 - j. l'intervento determini una riqualificazione complessiva del fabbricato da cui consegua l'attestazione di prestazione energetica minima in classe C per l'intero edificio.
6. Con PUC esteso ad almeno un lotto, sono altresì consentiti interventi di sostituzione edilizia con ampliamento una tantum fino al 35% in più della SUL legittima esistente, a condizione che:
- a. siano rispettate le condizioni di cui al comma 5 lettere c,d,e,f,g,h,i;
 - b. si tratti di un singolo edificio, ancorché plurifamiliare, comunque libero su tutti lati;
 - c. l'intervento non comporti il cambio di destinazione d'uso di alcuna porzione di edificio esistente;
 - d. l'intervento preveda la costruzione di un edificio da cui consegua l'attestazione di prestazione energetica minima in classe A.
- Nell'ambito del PUC, potranno essere individuate eventuali ricadute pubbliche o collettive, anche con parziale o totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.
7. Gli interventi di cui al comma 5 e comma 6, non cumulabili con altri ampliamenti consentiti da norme straordinarie e sono subordinati alla formazione di idoneo titolo abilitativo, rispondente alle disposizioni della normativa nazionale e regionale vigente.
8. Con piano di recupero convenzionato (PdR), in zona B1 è consentita la ristrutturazione urbanistica, con le possibilità di ampliamento di cui al comma 6.
9. In zona B1 nel Capoluogo e nelle frazioni di: Martignana, S.Quirico e Baccaiano, è ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenza per i locali ad uso diverso, posti a piano terreno o seminterrato, prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico, purché separati da pertinenze esterne di profondità, fra spazio pubblico e edificio, inferiore m 3.00.

art. 83 – Zona B2 - Aree urbanizzate con piani attuativi di recente formazione

1. Si tratta di insediamenti urbani di recente formazione, realizzati a seguito di piani attuativi convenzionati. Tali aree sono suddivise in due sotto zone:
 - a) Zone B2, quando il comparto è caratterizzato da edifici con destinazione esclusivamente residenziale, con tipologia in linea o a schiera, spazi condominiali e giardini privati;
 - b) Zone B2/D, quando il comparto è caratterizzato da edifici con destinazione mista residenziale, commerciale e direzionale, con stretta relazione con lo spazio pubblico (piazze e strade commerciali).
2. Nelle Zone B2 è ammessa solo la residenza. Nelle zone B2/D a piano terreno, purché in adiacenza agli spazi pubblici, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, con esclusione della residenza:

- a) commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita;
- b) esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili);
- c) attività direzionali ed uffici in genere (e relativi spazi di corredo);
- d) attività pubbliche o private di interesse collettivo o generale;
- e) attività private di servizio in genere, ivi comprese le attività artigianali di servizio alla residenza;

Le attività di cui alle lettere c, d, e, sono consentite anche ai piani superiori dei medesimi edifici. Le attività di cui alle lettere c, d, sono consentite anche nelle Zone B2, laddove siano rispettate le norme specifiche di settore.

3. Con intervento edilizio diretto, con le limitazioni di cui al successivo comma 4, sono consentite le seguenti opere:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) ristrutturazione edilizia conservativa;
 - c) sistemazione delle aree di pertinenza esterna degli edifici e interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di un volume aggiuntivo con destinazione d'uso non residenziale, contenuto entro il 20% della SUL esistente, per il recupero di volumi esistenti interrati o se ricavabili nel sottosuolo, o comunque presenti nella sagoma del fabbricato, purché denunciati nel rispetto della normativa antisismica;
 - d) ampliamenti una tantum contenuti entro il 20% della SUL esistente, mediante il recupero di volumi esistenti tombati, interrati o presenti nella sagoma del fabbricato, anche di sottotetto, purché denunciati nel rispetto della normativa antisismica, ovvero realizzati a completamento di un edificio, purché l'ampliamento non determini un'alterazione della sagoma con la percezione dell'addizione.
4. In tali zone non sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici riconducibile al concetto di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, con la sola esclusione dei casi descritti al successivo comma 5.
5. Fermo restando quanto indicato ai precedenti commi, per singoli edifici compresi all'interno delle zone B2, realizzati a seguito di titolo edilizio rilasciato prima del 19/06/1982, data di entrata in vigore della classificazione sismica ai sensi del D.M. 19/03/1982, sono altresì consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione comunque configurata, nonché, laddove possibile, anche con contestuale ampliamento di SUL, alle condizioni stabilite al comma 6 dell'art. 82.
6. La realizzazione di piscine pertinenziali è consentita solo laddove espressamente previste dal piano attuativo che ha originato l'intervento. Qualora non prevista dal Piano attuativo originario, è consentita una piscina per singolo edificio, purché realizzata nell'ambito del resede tergale, in posizione non visibile dalla viabilità pubblica, né dalle visuali paesaggistiche, nonché in armonia con la composizione architettonica dell'intero comparto originale di piano attuativo.

art. 84 – Zona B3 - Aree edificate a completamento di recente formazione

1. Si tratta di insediamenti urbani di recente formazione, caratterizzati da singoli edifici realizzati con intervento diretto. Tali aree sono suddivise in due sotto zone:
 - a) Zona B3, quando l'edificio ha destinazione esclusivamente residenziale, con spazi esterni privati;
 - b) Zona B3/D, quando l'edificio ha destinazione mista residenziale, commerciale e direzionale, con stretta relazione con lo spazio pubblico (piazze e strade commerciali).
2. In tali zone, sono ammesse le destinazioni d'uso consentite, rispettivamente ed in analogia, per le zone B2 e per le zone B2/D, all'art.83 comma 2.
3. Con intervento edilizio diretto, sono altresì consentite le opere di cui all'art.82 comma 4.
4. In zona B3 (esclusa zona B3/D), con intervento edilizio diretto esteso all'intero edificio, è consentito un ampliamento una tantum pari al 20% della SUL legittima esistente, alle condizioni tutte, di cui all'art.82 comma 5.
5. In zona B3 (esclusa zona B3/D), previo atto di assenso preventivo, è consentita la realizzazione di una sola piscina pertinenziale per ogni singolo fabbricato o lotto edificato, a condizione che:
 - a. il lotto interessato dall'intervento disponga di un rapporto di copertura non superiore al 30%;
 - b. sia mantenuta una superficie permeabile nel lotto non inferiore al 25%;
 - c. l'intervento non risulti visibile da spazi pubblici o dalla pubblica via e sia inserito nel contesto urbano di riferimento senza sostanziali alterazioni percettive, fattispecie che dovrà essere adeguatamente dimostrata con specifici elaborati (foto inserimenti e/o simulazioni foto realistiche);
 - d. sia dimostrato l'impiego di sistemi di riduzione dei consumi idrici e sia adottato un sistema di depurazione delle acque che non preveda svuotamenti periodici della vasca;
 - e. sia dimostrato comunque che, in caso di necessità di svuotamento della vasca, il sistema di smaltimento reflui sia idoneo a ricevere le acque di scarico della piscina;
 - f. sia dichiarato nella formazione del titolo abilitativo la fonte di approvvigionamento idrico della vasca, che dovrà essere necessariamente diversa dall'acquedotto pubblico. Tale prescrizione, dovrà essere dimostrata a fine dei lavori, tramite idonea documentazione comprovante la provenienza dell'acqua di riempimento della vasca.
6. Fermo restando quanto indicato ai precedenti commi, per singoli edifici compresi all'interno delle zone B3, realizzati a seguito di titolo edilizio rilasciato prima del 19/06/1982, data di entrata in vigore della classificazione sismica ai sensi del D.M. 19/03/1982, sono altresì consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione comunque configurata, nonché, laddove possibile, anche con contestuale ampliamento di SUL, alle condizioni stabilite al comma 6 dell'art. 82.

art. 85 – Zona B4 - Aree di completamento urbano

1. Si tratta di aree che comprendono le parti del territorio urbano a vocazione residenziale di recente formazione, nelle quali non sono state completate le previsioni del PRG e si configurano come lotti liberi dotati di opere di urbanizzazione ed infrastrutture.
2. Tali zone sono soggette ad intervento diretto di nuova costruzione, con i seguenti parametri urbanistici di riferimento:
 - a. $I_f = 1.0$
 - b. $H_{max} = m\ 7.50$
 - c. $R_c = 30\%$
3. Per la maggior parte degli interventi previsti in zone B4, è stata predisposta una “scheda progetto”, numerata progressivamente per UTOE di appartenenza (a titolo d’esempio: l’intervento n. 1 in UTOE 1, sarà denominato “B4 n. 1/1”, l’intervento n. 2 nella medesima UTOE, sarà il “B4 n. 2/1” e via di seguito). Nelle zone in cui sono state predisposte le “schede progetto”, non si applicano gli indici urbanistici di cui al comma 2, ma si assumono direttamente le indicazioni stabilite nella scheda stessa. Nelle zone in cui non è stata predisposta la “scheda progetto” e sono presenti fabbricati esistenti, la capacità complessiva del lotto assorbirà le consistenze esistenti, cosicché si potrà demolire tutto ed utilizzare i parametri, ovvero costruire in ampliamento utilizzando la capacità edificatoria residua, detratta la consistenza esistente.
4. Fra gli interventi nei quali è stata predisposta la “scheda progetto”, vi sono alcune zone B4 “speciali”, denominate B4/PUC. Si tratta di interventi subordinati a progetto unitario convenzionato (PUC), giacché prevedono ricadute pubbliche o realizzazioni di opere interesse generale che necessitano comunque di coordinamento e garanzie di attuazione. Le zone B4/PUC, seguono la stessa numerazione delle altre zone B4.
5. I nuovi edifici previsti in zona B4, dovranno essere progettati in base ai criteri che orientano la sostenibilità ambientale, in particolare è prescritto un elevato standard di eco efficienza, da garantire tramite il soddisfacimento delle seguenti condizioni:
 - a. prestazione energetica corrispondente alla classe A;
 - b. recupero delle acque meteoriche con cisterne interrate nel lotto di pertinenza, per gli usi consentiti dalla normativa vigente;
 - c. solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria in grado di garantire il 70% del fabbisogno annuo.
6. Nella zona B4, in relazione alla morfologia del lotto ovvero in funzione delle caratteristiche del progetto, è consentita la realizzazione di autorimesse, cantine, lavanderie o volumi tecnici a piano interrato o seminterrato. Tali superfici, indipendentemente dal totale o parziale interrimento, se poste al piano più basso dell’edificio, che in casi particolari può coincidere anche col piano terreno, sono comunque escluse dal calcolo della SUL se hanno altezza netta interna non superiore a m 2.50.
7. Gli interventi in zona B4, dovranno tener conto delle schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica, laddove predisposte, contenute negli elaborati relativi alle indagini di supporto geologico, che sono parte integrate del presente RUC. Tali schede non sono state predisposte per gli interventi, già disciplinati dal PRG (ex zone B2 del PRG) e per i quali è stato già

rilasciato il relativo permesso di costruire, ma alla data di adozione del presente RUC i lavori non sono ancora stati ultimati.

8. Individuazione delle zone B4 per le quali è stata predisposta la “scheda progetto”, suddivise per UTOE di appartenenza:

UTOE 1

Zona B4 n.1/1 – Martignana via Bandite

Intervento: nuova costruzione

Destinazione d'uso: Residenziale

Carico urbanistico : unità immobiliari max (u.i.) = 3

SUL complessiva 300 mq (dimensionamento nuova edificazione) → nel lotto

Prescrizioni:

- intervento diretto
- unico edificio monofamiliare o bifamiliare o trifamiliare
- altezza max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare emergenze architettoniche quali torrette, altane o simili
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio

UTOE 3

Zona B4/PUC n. 1/3 – Ortimino via Volterrana

Intervento: nuova costruzione

Destinazione d'uso: Residenziale

Carico urbanistico : unità immobiliari max (u.i.) = 8

Attuazione: intervento soggetto a progetto unitario convenzionato (PUC)

Individuazione intervento soggetto a PUC:

- la Zona B4/PUC n.1, comprende due lotti individuati con lettere A e B
- SUL complessiva 800 mq nuova costruzione → dimensionamento “nuove previsioni”
 - Lotto A = SUL max 400 mq; u.i. max 4
 - Lotto B = SUL max 400 mq; u.i. max 4

Prescrizioni:

- il PUC dovrà essere esteso ai due lotti, che potranno attuarsi con intervento diretto in maniera indipendente, a seguito della stipula della convenzione urbanistica conseguente all'approvazione del progetto unitario
- il progetto unitario è previsto allo scopo di armonizzare i due interventi, individuando le necessarie opere e cessioni compensative di interesse pubblico da realizzarsi sul fronte strada
- realizzazione di due edifici plurifamiliari in base ai parametri sopra individuati
- altezza max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare emergenze architettoniche quali torrette, altane o simili
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio
- per il fabbricato agricolo amatoriale presente nel Lotto A, è prevista la delocalizzazione con pari consistenza legittima, nell'adiacente territorio rurale, a condizione che sia sottoscritto, nella convenzione del PUC, l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso agricola a tempo indeterminato, pena applicazione dell'art. 196 della LR 65/2014. Il trasferimento di tale annesso agricolo, una volta sottoscritta la convenzione, potrà attuarsi con titolo edilizio autonomo ed in maniera indipendente rispetto alla realizzazione dei nuovi fabbricati residenziali. Il PUC dovrà assicurare l'inserimento paesaggistico del manufatto, che dovrà avere le caratteristiche di un fabbricato rurale in muratura con la copertura in cotto.

Zona B4/PUC n. 2/3 – Ortimino via Volterrana

Intervento: nuova costruzione

Destinazione d'uso: Residenziale

Carico urbanistico : unità immobiliari max (u.i.) = 6

Attuazione: intervento soggetto a progetto unitario convenzionato (PUC)

Individuazione intervento soggetto a PUC:

- la Zona B4/PUC n. 2, comprende due lotti individuati con lettere A e B
- SUL complessiva 540 mq nuova costruzione → dimensionamento “nuove previsioni”
 - Lotto A = SUL 360 mq; u.i. max 4
 - Lotto B = SUL max 170 mq; u.i. max 2

Prescrizioni:

- il PUC dovrà essere esteso ai due lotti, che potranno attuarsi con intervento diretto in maniera indipendente, a seguito della stipula della convenzione urbanistica conseguente all'approvazione del progetto unitario
- il progetto unitario è previsto allo scopo di realizzare un unico accesso per i due lotti dalla via Volterrana. Tale accesso, dovrà esser previsto in luogo dall'attuale passo carrabile esistente e relativo alla strada podereale interposta fra i due lotti
- realizzazione di due edifici in base ai parametri sopra individuati
- altezza max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare emergenze architettoniche quali torrette, altane o simili
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio

Zona B4 n. 3/3 – Ortimino via Volterrana

Intervento: nuova costruzione

Destinazione d'uso: Residenziale

Carico urbanistico : unità immobiliari max (u.i.) = 1

Attuazione: intervento diretto

SUL 90 mq sostituzione fabbricati preesistenti → dimensionamento “previsioni da recupero”

(il lotto è attualmente libero ma era occupato da edifici condonati di consistenza pari a 90 mq di SUL demolita con permesso di costruire n. 169/2006)

Prescrizioni:

- edificio monofamiliare
- altezza max 1 piani fuori terra, con porzione a piano primo
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio

Zona B4 n. 4/3 – Ortimino via Volterrana

Intervento: nuova costruzione

(Individuazione intervento nel PRG: ex zona C2/C3 n. 1)

Attuazione: intervento diretto

SUL non incide sul dimensionamento → intervento convenzionato prima del PS

Prescrizioni:

- si tratta di tre lotti non ancora edificati compresi nel Comparto di PRG C2/C3 n. 1 convenzione del 27/02/2004
- le OO.UU. sono state tutte realizzate e prese in carico dalla A.C.
- è consentita e mantenuta l'edificabilità prevista dal PA approvato con deliberazione di CC n. 125 del 27/11/2003 alle condizioni ivi stabilite
- in cartografia n.3 lotti ancora liberi previsti dal P.A. originale, sono individuati con lettere A, B e C

Zona B4/PUC n. 5/3 – Capoluogo via S. Piero in Mercato

Intervento: nuova costruzione

Destinazione d'uso: Residenziale

Carico urbanistico : unità immobiliari max (u.i.) = 2

Attuazione: intervento soggetto a progetto unitario convenzionato (PUC)

SUL complessiva 240 mq nuova costruzione → dimensionamento “nuove previsioni”

Prescrizioni:

- il PUC dovrà essere esteso alla previsione di parcheggio pubblico sul fronte di via San Piero, allo scopo di disciplinare la cessione della parte dell'area destinata a parcheggio confinante con il lotto edificabile
- la convenzione stabilirà le modalità di cessione delle suddette aree e la realizzazione delle opere del parcheggio a scomputo oneri di urbanizzazione primaria
- altezza max 2 piani fuori terra
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio

Zona B4 n. 6/3 – Capoluogo via Taddeini

Intervento: nuova costruzione

Destinazione d'uso: Residenziale

Carico urbanistico : unità immobiliari max (u.i.) = 4

(Individuazione intervento nel PRG: ex zona B2)

Attuazione: intervento diretto

SUL non incide sul dimensionamento → intervento con permesso di costruire rilasciato prima del PS

Prescrizioni:

Si tratta di un intervento diretto con lavori iniziati con Permesso di costruire n. 77/2009 e successiva variante in c.o. n. 232/2012. E' consentita e mantenuta l'edificabilità prevista dai titoli abilitativi già rilasciati corrispondente ad una SUL di mq 380.04.

Zona B4 n. 7/3 – Capoluogo via Fontanelle - via Aldo Moro

Intervento: nuova costruzione

(Individuazione intervento nel PRG: ex zona B2)

Attuazione: intervento diretto

SUL non incide sul dimensionamento → intervento con permesso di costruire rilasciato prima del PS

Prescrizioni:

Si tratta di un intervento diretto, con lavori iniziati con Permesso di costruire n. 215/2009 e successive varianti in c.o. n. 11/2011 e n. 286/2013. E' consentita e mantenuta l'edificabilità prevista dai titoli abilitativi già rilasciati.

UTOE 5

Zona B4/PUC n. 1/5 – San Quirico Via Annigoni

Intervento: ampliamento costruzione esistente

Destinazione d'uso: Residenziale

Carico urbanistico : unità immobiliari max (u.i.) = +1

Attuazione: intervento soggetto a progetto unitario convenzionato (PUC)

Individuazione intervento soggetto a PUC:

- SUL complessiva in ampliamento pari al 30% del volume esistente → dimensionamento “nuove previsioni”

Prescrizioni:

- il progetto unitario è previsto allo scopo di disciplinare la realizzazione e cessione del prolungamento di via Annigoni, tratto di proprietà antistante l'abitazione. Tale realizzazione, consentirà il collegamento con la nuova viabilità di circonvallazione prevista
- l'ampliamento potrà essere abbinato al frazionamento per la realizzazione di una nuova unità immobiliare

- l'ampliamento dovrà essere realizzato lungo la direttrice nord-sud, quindi, mantenendo l'allineamento frontale e tergale dell'edificio
- altezza max edificio preesistente
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio

Zona B4/PUC n. 2/5 – San Quirico via della Chiesa

Intervento: nuova costruzione

Destinazione d'uso: Residenziale

Carico urbanistico : unità immobiliari max (u.i.) = 2

Attuazione: intervento soggetto a progetto unitario convenzionato (PUC)

Individuazione intervento soggetto a PUC:

- SUL complessiva mq 240 → dimensionamento “nuove previsioni”

Prescrizioni:

- il progetto unitario è previsto allo scopo di disciplinare la realizzazione e cessione del prolungamento del marciapiede lungo via Romita
- il nuovo edificio (tipologia bifamiliare con giardino circostante), avrà accesso carrabile dalla piazza prevista lungo via della Chiesa e pedonale dal marciapiede da realizzare su via Romita (con rampa di scale per il dislivello presente)
- l'intervento prevede la demolizione e l'arretramento del muro a retta prospiciente via Romita, per la realizzazione di un marciapiede
- altezza max edificio 2 piani fuori terra
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio

Zona B4/PUC n. 3/5 – San Quirico via Trebbio

Intervento: nuova costruzione

Destinazione d'uso: Residenziale

Carico urbanistico : unità immobiliari max (u.i.) = 1

Attuazione: intervento soggetto a progetto unitario convenzionato (PUC)

SUL complessiva 120 mq nuova costruzione → dimensionamento “nuove previsioni”

Prescrizioni:

- il progetto unitario è previsto allo scopo di assicurare la qualità dell'inserimento ambientale dell'intervento e per disciplinare la realizzazione delle opere stradali su via del Trebbio e la successiva cessione pubblica del tratto di proprietà corrispondente
- il nuovo edificio avrà tipologia monofamiliare con giardino circostante e accesso da via Trebbio
- altezza max edificio 2 piani fuori terra
- parcheggi privati min. 2 posti auto

Zona B4 n. 5/5 – San Quirico via Romita

Intervento: nuova costruzione

Destinazione d'uso: Residenziale

Carico urbanistico : unità immobiliari max (u.i.) = 2

Attuazione: intervento diretto

SUL 170 mq nuova costruzione → dimensionamento “nuove previsioni”

Prescrizioni:

- edificio monofamiliare
- altezza max 2 piani fuori terra, con porzione a piano primo
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio

Zona B4 n. 6/5 – San Quirico via Trebbio

Intervento: nuova costruzione

(Individuazione intervento nel PRG: ex zona B2 mc 3.200)

Attuazione: intervento diretto

SUL non incide sul dimensionamento → intervento con permesso di costruire rilasciato prima del PS

Prescrizioni:

Si tratta di un intervento diretto, con lavori iniziati con Permessi di costruire n. 503/2007 – 504/2007 – 505/2007 e successive variante in c.o.. E' consentita e mantenuta l'edificabilità prevista dai titoli abilitativi già rilasciati.

Zona B4 n. 7/5 – San Quirico via Trebbio

(Individuazione intervento nel PRG: ex zona B2 if=1.5)

Intervento: sopraelevazione

Destinazione d'uso: Residenziale

Carico urbanistico : unità immobiliari max (u.i.) = 1

Attuazione: intervento soggetto a progetto unitario convenzionato (PUC)

SUL raddoppio superficie esistente per sopraelevazione → dimensionamento “nuove previsioni”

Prescrizioni:

- il progetto unitario è previsto allo scopo di assicurare la qualità dell'inserimento ambientale dell'intervento e per disciplinare la realizzazione delle opere stradali su via del Trebbio e la successiva cessione pubblica del tratto di proprietà corrispondente
- il nuovo edificio avrà tipologia monofamiliare con giardino circostante e accesso da via Trebbio
- altezza max edificio 2 piani fuori terra
- parcheggi privati min. 2 posti auto

Indicazioni particolari: in alternativa alla sopraelevazione è consentita la sostituzione edilizia con le capacità edificatorie complessive del lotto

UTOE 6

Zona B4 n. 1/6 – Baccaiano via Volterrana nord

Intervento: nuova costruzione

(Individuazione intervento nel PRG: ex zona B2)

Destinazione d'uso: Residenziale

Carico urbanistico : unità immobiliari max (u.i.) = 1

Attuazione: intervento diretto

SUL complessiva mq 170 → esclusa dal dimensionamento (intervento già assentito col PRG)

Prescrizioni:

- il nuovo edificio (tipologia compatta con giardino circostante), avrà accesso pedonale e carrabile dalla via Volterrana
- altezza max edificio 2 piani fuori terra
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio

Zona B4 n. 2/6 – Baccaiano via Volterrana nord

Intervento: nuova costruzione

(Individuazione intervento nel PRG: ex zona B2)

Destinazione d'uso: Residenziale

Carico urbanistico : unità immobiliari max (u.i.) = 4

Attuazione: intervento diretto

SUL complessiva mq 400 → esclusa dal dimensionamento (intervento già assentito col PRG)

Prescrizioni:

- il nuovo edificio (tipologia compatta con giardino circostante), avrà accesso pedonale e carrabile dalla via Volterrana
- altezza max edificio 2 piani fuori terra
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio

art. 86 – Zona B5 - Edificato incongruo o inadeguato per degrado fisico funzionale

1. Sono zone edificate con manufatti incongrui, dove è consentito intervenire oltre la manutenzione ordinaria solo con la sostituzione edilizia, per il recupero della SUL legittima esistente, salvo specifiche norme puntuali disciplinate con le schede di cui al comma 5.
2. E' consentita, contestualmente alla sostituzione edilizia, la realizzazione delle addizioni funzionali pari al 20% del volume in ricostruzione, così come disciplinati nell'ambito della ristrutturazione edilizia, purché destinati a funzioni accessorie.
3. Destinazioni d'uso ammesse: residenza, attività commerciali, turistico ricettivo, direzionale.
4. I nuovi edifici previsti in zona B5, dovranno essere progettati in base ai criteri che orientano la sostenibilità ambientale, in particolare è prescritto un elevato standard di eco efficienza, da garantire tramite il soddisfacimento delle seguenti condizioni:
 - a. prestazione energetica corrispondente alla classe A;
 - b. recupero delle acque meteoriche con cisterne interrate nel lotto di pertinenza, per gli usi consentiti dalla normativa vigente;
 - c. solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria in grado di garantire il 70% del fabbisogno annuo.
5. Nella zone B5, in relazione alla morfologia del lotto ovvero in funzione delle caratteristiche del progetto, è consentita la realizzazione di autorimesse, cantine, lavanderie o volumi tecnici a piano interrato o seminterrato. Tali superfici, indipendentemente dal totale o parziale interramento, se poste al piano più basso dell'edificio, che in casi particolari può coincidere anche col piano terreno, sono comunque escluse dal calcolo della SUL se hanno altezza netta interna non superiore a m 2.50. Tali consistenze non si sommano alle addizioni funzionali di cui al comma 2.
6. Nelle zone B5 prive di scheda progetto, alla sostituzione edilizia, si applicano i seguenti parametri urbanistici:
 - a. h max 6.50 (due piani fuori terra su lato monte)
 - b. Rc = 30%
7. Gli interventi in zona B5, dovranno tener conto delle schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica, laddove predisposte, contenute negli elaborati relativi alle indagini di supporto geologico, che sono parte integrate del presente RUC.
8. Di seguito sono individuate alcune particolari zone B5, numerate ed individuate nella cartografia e per le quali sono state predisposte apposite "schede progetto". Nelle zone B5 di cui al presente comma, in caso di contrasto con quanto indicato nel presente articolo, prevalgono le indicazioni puntuali indicate nella scheda.

UTOE 3

Zona B5/PUC n. 1/3 – Ortimino "ex fagianai"

Intervento: Sostituzione edilizia con cambio di destinazione d'uso

Destinazione d'uso: Residenziale

Carico urbanistico : unità immobiliari max (u.i.) = 1

Attuazione: intervento soggetto a progetto unitario convenzionato (PUC)

SUL mq 150 sostituzione (con cambio funzione) → dimensionamento "previsioni da recupero"

Prescrizioni:

- il progetto unitario è previsto allo scopo di assicurare la completa demolizione di tutti i manufatti presenti nell'area e la successiva sistemazione ambientale
- la SUL indicata si recupera, per la nuova costruzione, con la demolizione totale dei manufatti esistenti
- altezza max edificio 1 piano fuori terra, con porzione a piano primo
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio

UTOE 5

Zona B5/PUC n. 1/5 – San Quirico “via Trebbio”

Intervento: Sostituzione edilizia con cambio di destinazione d'uso

Destinazione d'uso: Residenziale

Carico urbanistico : unità immobiliari max (u.i.) = 1

Attuazione: intervento soggetto a progetto unitario convenzionato (PUC)

SUL mq 120 sostituzione (con cambio funzione) → dimensionamento “previsioni da recupero”

Inquadramento generale: L'intervento si inserisce nel progetto di riqualificazione dell'area, che prevede l'acquisizione pubblica di tutta via Trebbio, al fine di realizzare una viabilità a senso unico

Prescrizioni:

- il progetto unitario è previsto allo scopo di assicurare la qualità dell'inserimento ambientale dell'intervento e per disciplinare la realizzazione delle opere stradali su via Trebbio e la successiva cessione pubblica del tratto di proprietà
- la SUL indicata si recupera, per la nuova costruzione, con la demolizione totale dei manufatti esistenti
- altezza max edificio porzione ad un piano e porzione a due piani fuori terra
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio

Zona B5/PUC n. 2/5 – San Quirico “via Romita”

Intervento: Sostituzione edilizia con cambio di destinazione d'uso

Destinazione d'uso: Residenziale

Carico urbanistico : unità immobiliari max (u.i.) = 2

Attuazione: intervento soggetto a progetto unitario convenzionato (PUC)

SUL mq 200 sostituzione (con cambio funzione) → dimensionamento “previsioni da recupero”

Inquadramento generale: L'intervento si inserisce nel progetto di riqualificazione dell'area, che prevede la cessione di una porzione di area privata nei pressi del circolo ricreativo, da destinare a spazio pubblico per migliorare l'accesso al parco urbano “cipresseta”

Prescrizioni:

- il progetto unitario è previsto allo scopo di disciplinare la cessione pubblica sopra descritta, le eventuali opere richieste a scomputo oneri di urbanizzazione primaria ed altre possibili compensazioni urbanistiche
- la SUL indicata si recupera, per la nuova costruzione, con la demolizione totale dei manufatti incongrui esistenti posti sul lato valle dell'edificio con tessuto consolidato, presente lungo la via Romita
- altezza max edificio due piani fuori terra
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio

art. 87 – Aree private (ap)

1. Sono individuate nella cartografia in scala 1:2.000 con apposita campitura e sigla “ap”, le aree private destinate a verde o a parcheggio, che comprendono anche gli spazi condominiali. Sono

aree assimilabili concettualmente alle zone B, ma non sono edificabili, salvo le eccezioni descritte ai commi 2 e 3.

2. Tali aree sono destinate a ricevere sistemazioni a verde di tipo urbano, allo scopo di concorrere a garantire l'equilibrio ecologico indispensabile per compensare le emissioni di anidride carbonica. Nel rispetto delle finalità sopra descritte, in tali ambiti è consentito intervenire con tutte le opere che rientrano nell'attività edilizia libera.
3. In tali aree, è consentita anche la realizzazione di parcheggi, purché accompagnati dalla messa a dimora di piante e, qualora possibile, di alberature di alto fusto. Se armonicamente inserita nel contesto, è ammessa la copertura dei parcheggi con "carpot". In alternativa è altresì consentita la realizzazione di autorimesse interrate, ovvero seminterrate in ragione della conformazione morfologica del lotto, a condizione che la copertura del garage sia prevista con tetto giardino o verde pensile di tipo estensivo o intensivo e che l'intervento complessivo sia accompagnato da adeguate sistemazioni ambientali con messa dimora di piante in numero adeguato in relazione all'area disponibile. In tali aree, è inoltre consentita la realizzazione di una sola piscina, per gli edifici o nuclei limitrofi ubicati in zone A2, B1, B2 (con le limitazioni ivi previste), B3, confinanti e che non abbiano una pertinenza adeguata a ricevere l'impianto. In ogni caso la piscina, ancorché ubicata in area "ap", sarà di pertinenza dell'edificio di riferimento, non potrà essere realizzata senza assumere carattere pertinenziale e non dovrà essere visibile dalla viabilità pubblica.
4. Le opere di cui ai commi 2 e 3, sono ammesse a condizione che sia mantenuta una nell'area "ap" una permeabilità non inferiore al 75% della superficie complessiva. Con la precisazione che non potrà essere considerata superficie permeabile, la copertura con verde pensile delle autorimesse. Tali interventi non costituiscono mai SUL e pertanto non assumono consistenza urbanistico edilizia.
5. Gli interventi di cui al comma 3, qualora non soggetti a permesso di costruire per attuarsi, dovranno sempre ottenere l'atto di assenso preventivo comunque denominato da parte del Comune, che sarà rilasciato al solo fine di garantire il rispetto delle prescrizioni di cui sopra.

art. 88 – Installazione impianti ad energia rinnovabile e recupero acque

1. Fermo restando quanto indicato per ogni singola zona B, in tutte le zone B è consentita l'installazione di pannelli solari (fotovoltaici e termici), solo sulla copertura degli edifici e non a terra. Nelle zone "ap" è consentita l'installazione dei pannelli sulla copertura dei "carpot" o delle autorimesse, nel rispetto delle condizioni indicate all'art. 87.
2. Gli impianti di cui al comma 1, dovranno essere dimensionati per il consumo sul posto. Il relativo calcolo, dovrà essere effettuato con le modalità indicate in base ai seguenti casi:
 - a. in assenza di intervento urbanistico edilizio → fino a 3 Kw o, previa presentazione di adeguata documentazione, pari alla fornitura elettrica esistente, qualora superiore a 3Kw;
 - b. con intervento urbanistico edilizio → >3 Kw con relazione tecnica che dimostri le necessità in funzione degli impianti previsti, da rendicontare a consuntivo con la certificazione di fine lavori.
3. Nelle zone B, è sempre consentita l'installazione di cisterne interrate per il recupero delle acque meteoriche, per gli usi consentiti dalla legge. In tali zone, in caso d'intervento urbanistico edilizio di grado superiore alla ristrutturazione edilizia, è fatto obbligo prevedere il recupero

delle acque meteoriche, salvo dimostrata impossibilità tecnica per l'ubicazione delle cisterne interrato. Tali cisterne possono trovare localizzazione anche nelle zone "ap", nel rispetto dei limiti indicati al comma 4 dell'art. 87, purché ricevano l'acqua proveniente dalla copertura di edifici o manufatti limitrofi.

CAPO III – ZONE D : INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

art. 89 – Disposizioni generali per le zone omogenee D

1. Nel territorio comunale le aree produttive esistenti sono ubicate nei centri abitati e nel territorio extraurbano. Conseguentemente le aree produttive che si trovano nei centri abitati sono descritte e disciplinate dal presente Capo, come zone territoriali omogenee D. Le aree produttive che si trovano fuori dai centri abitati sono descritte e disciplinate individuandole come particolari Aree Specialistiche (AS-D) art. 56 delle presenti NTA.
2. Le zone omogenee D sono quindi le aree produttive esistenti all'interno del territorio urbanizzato, comprendono le zone per la produzione di beni e servizi, sia nella forma giuridico/amministrativa di lavorazioni artigiane sia industriali, e le attività connesse alla spedizione delle merci, deposito dei prodotti e loro commercializzazione. Comprendono anche le strutture commerciali, le aree per la logistica, per il deposito e lo stoccaggio dei materiali, oltre agli edifici e spazi per la produzione, e alle aree per la movimentazione delle merci.
3. Nelle zone D rientrano le attività di trasformazione dei prodotti dell'agricoltura.
4. Nelle zone omogenee D sono ammesse le attività direzionali a supporto delle attività produttive, l'artigianato di servizio.
5. Le zone D comprendono le sottozone D1, D2, D3, D/TR, D/ST e D/CR che chiameremo in ogni caso "zone", ognuna delle quali è disciplinata negli articoli che seguono per le specifiche destinazioni d'uso ammesse e le dotazioni che tali zone devono possedere per lo svolgimento di determinate attività.

art. 90 – Zona D1 - Aree totalmente o parzialmente edificate con insediamenti artigianali

1. Le zone D1 sono articolate in edifici industriali, artigianali e commerciali e/o misti, organizzati su maglia viaria a griglia, con accesso unico dalla viabilità principale ovvero con accessi diretti sulla viabilità principale, derivanti da recenti espansioni regolate da piani attuativi. Si tratta di aree pressoché sature con limitate o inesistenti capacità di ampliamento.
2. In zona D1 sono ammesse le seguenti funzioni con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo:
 - a. artigianale, artigianale di servizio e industriale
 - b. commercio al dettaglio e all'ingrosso
 - c. commerciale media distribuzione solamente in funzione della disponibilità delle aree pertinenziali per il parcheggio ai sensi del DM 1444/68 e della LR 28/2005;
 - d. direzionale e attività terziarie
 - e. deposito e stoccaggio dei materiali
 - f. attività private di interesse collettivo o generale

g. laboratori e attività di ricerca

3. In tali zone non è ammessa la residenza, gli alloggi preesistenti alla data di adozione del RUC, possono mantenere le funzioni abitative, unicamente per soggetti che abbiano correlazione con l'attività produttiva (proprietario, gestore, custode o figure equivalenti). Sugli eventuali alloggi esistenti, non è consentito aumentare il numero delle unità immobiliari.
4. Nelle zone D1 sono stabiliti i seguenti parametri edilizi:
 - a. H max = non superiore agli edifici esistenti
 - b. Rc = 55%
 - c. distanza confini $\geq$ m 7.00 (laddove possibile, è consentita l'edificazione sul confine interno fra lotti contigui, previo accordo sottoscritto fra le parti, ovvero, laddove possibile, a distanza $<$ m 7.00 previo atto notarile)
5. In tali zone sono consentite tutte le categorie di intervento, fino alla sostituzione edilizia.

art. 91 – Zona D2 - Aree edificate con insediamento artigianali in contesto promiscuo

1. Le zone D2 sono articolate in edifici industriali, artigianali e commerciali e/o misti, con accessi diretti sulla viabilità principale, di recente formazione in contesto promiscuo, con insediamenti residenziali al suo interno o limitrofi. Si tratta di aree sature con nessuna capacità di ampliamento, anche a causa della peculiarità insediativa.
2. In zona D2 sono ammesse le seguenti funzioni con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo:
 - a. artigianale, artigianale di servizio e industriale
 - b. commercio al dettaglio e all'ingrosso
 - c. direzionale e attività terziarie
 - d. attività private di interesse collettivo o generale
3. In tali zone è ammessa la residenza, unicamente per gli alloggi preesistenti alla data di adozione del RUC, per soggetti che abbiano correlazione con l'attività produttiva (proprietario, gestore, custode o figure equivalenti). Sugli alloggi esistenti non è consentito aumentare il numero delle unità immobiliari.
4. Nelle zone D2 non sono ammessi ampliamenti ed è consentito intervenire fino alla ristrutturazione edilizia.

art. 92 – Zona D3 - Edificato artigianale o commerciale in area non produttiva

1. Le zone D3 disciplinano gli edifici industriali, artigianali e commerciali e/o misti, collocati al di fuori delle aree artigianali, spesso inseriti in contesto residenziale. Si tratta di aree con nessuna capacità di ampliamento, anche a causa della peculiarità insediativa.
2. In tali zone valgono le stesse regole stabilite per le zone D2, con le eccezioni di cui al successivo comma 3.
3. Tramite piano di recupero esteso a tutta la rispettiva zona D3, è consentito intervenire con la ristrutturazione urbanistica per la trasformazione e il recupero della SUL esistente legittima,

per destinazioni d'uso residenziali, commercio di vicinato, turistico ricettivo, ristorazione e funzioni pubbliche o di interesse generale.

4. Nel caso d'intervento di ristrutturazione urbanistica di cui al comma 3, si applicano tutte le disposizioni fissate per le zone B5, all'art. 86.

art. 93 – Zona D/TR - Aree destinate a strutture turistico ricettive

1. Si tratta di zone destinate a strutture turistico ricettive di tipo professionale del tipo indicato al comma 4 dell'art. 12 delle presenti NTA. In tali aree non sono consentite altre funzioni.
2. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi disciplinati per le zone B1 all'art. 82, commi 4, 5, 6 e 8, con le prescrizioni ivi indicate.
3. E' altresì consentita la realizzazione di una piscina per struttura turistica, qualora carente.

art. 94 – Zona D/ST - Aree per servizi al traffico e alla mobilità

1. Si tratta di aree destinate ai servizi per la viabilità, dove è consentita la localizzazione delle seguenti funzioni:
 - a) stazioni rifornimento carburanti di qualunque tipo;
 - b) officine a servizio dei veicoli, motoveicoli e ciclomotori;
 - c) gommisti;
 - d) autolavaggi;
 - e) vendita di ricambi ed accessori auto-moto, compresi comprensiva di eventuale vendita articoli utili per chi viaggia, di stampa quotidiana e periodica, tabacchi, lotterie e simili, nel rispetto della normativa vigente;
 - f) servizi di ristoro e simili.
2. Tali aree, individuate tenendo conto dei requisiti di seguito elencati, costituiscono le sole localizzazioni da ritenersi idonee sotto il profilo urbanistico, paesaggistico-ambientale e viabilistico ad ospitare impianti per la distribuzione dei carburanti.
3. In tali zone valgono i seguenti parametri:
 - a) RC = 30%
 - b) Hmax = 7.00 mt
4. All'interno delle zone D/ST con impianti esistenti, sono ammessi ampliamenti funzionali, per l'installazione di servizi aggiunti e complementari al traffico, compresi fra quelli di cui al comma 1, nel rispetto dei parametri fissati al comma 3. Tali ampliamenti sono consentiti altresì, nel rispetto dei limiti imposti dalle norme tecniche che regolano le stazioni di distribuzione carburanti, con particolare riferimento agli spazi operativi e la sicurezza degli impianti e secondo le prescrizioni stabilite dal codice della strada in base alla classificazione della viabilità su cui insiste l'impianto stesso.
5. Per la zona D/ST del Capoluogo via Taddeini, le potenzialità di ampliamento dell'area già esistente, sono subordinate alla realizzazione delle opere di presidio a valle, così come indicate dalla scheda di fattibilità. Si prescrive altresì che, una volta eseguite le opere di presidio, sia ceduta all'A.C. l'area destinata a parcheggio pubblico, con la possibilità, in

funzione degli interventi previsti nella stazione carburanti, di effettuare, tramite la procedura del PUC, lo scomputo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione a fronte della realizzazione del suddetto parcheggio pubblico.

6. All'interno di tali zone sono individuate particolari sottozone D/ST*, caratterizzate dalla presenza di edifici. In tali sottozone non si applicano gli indici di cui al comma 3 ed è consentito intervenire fino alla demolizione di tutti gli edifici preesistenti e loro ricostruzione anche con diversa sagoma e/o articolazione nel lotto, senza modifica del volume e senza la possibilità di effettuare alcuna addizione volumetrica. Nelle zone D/ST* sono consentite esclusivamente le funzioni di cui al comma 1, lettere b), c), nonché lettera e) con esclusione della possibilità di vendita articoli utili per chi viaggia, di stampa quotidiana e periodica, tabacchi, lotterie e simili.

art. 95 – Zona D/CR - Aree destinate a circoli ricreativi o locali di spettacolo

1. Si tratta di zone destinate alle attività dei circoli ricreativi, come disciplinate dalla normativa vigente.
2. In tali aree, al fine di consentire lo svolgimento di attività connesse con la funzionalità del circolo, è consentito, tramite progetto unitario convenzionato, un ampliamento max pari al 50% rispetto alla SUL legittima esistente, purché realizzato con tipologia adatta al contesto di riferimento, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a. altezza non superiore all'edificio esistente;
 - b. dotazione di impianti alimentati con energia rinnovabile in grado di produrre il 50% di fabbisogno di energia elettrica della struttura;
 - c. relazione di fattibilità geologica e sismica dell'intervento.
3. La convenzione dovrà disciplinare:
 - a. la durata della convenzione;
 - b. le eventuali ricadute pubbliche e, qualora carenti, le necessarie dotazioni standard da eseguire (parcheggi, ...).
4. L'ampliamento di cui al comma 2, una volta convenzionato, sarà subordinato a SCIA e al pagamento del contributo di costruzione previsti per le attività produttive.
5. All'interno di tali zone, sono ammesse funzioni commerciali senza che ciò costituisca cambio di destinazione d'uso, a condizione che siano mantenute le finalità e le funzioni del circolo, nonché, che sia prevista, per tali nuove funzioni, una forma di contribuzione nello svolgimento delle attività del circolo stesso.
6. Nel caso in cui, all'interno di tali aree, siano preesistenti funzioni diverse, le stesse manterranno la loro destinazione d'uso originaria con possibilità di intervento sui relativi immobili fino alla straordinaria manutenzione ovvero, in alternativa, potranno essere annesse al circolo ricreativo, senza corresponsione di oneri di urbanizzazione. Si precisa che i locali che verranno annessi alle funzioni del circolo, essendo in zona D/CR, non potranno cambiare la destinazione d'uso, né ritornare alle funzioni precedenti.

art. 96 – Impianti per la produzione di energie rinnovabili

1. Nelle zone D è sempre consentita l'installazione di pannelli solari (fotovoltaico e termico) sulla copertura degli edifici, senza alcun limite alla produzione di energia.
2. Nelle zone D1 e D2, è altresì consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia derivante anche da altre fonti rinnovabili diverse da sole e vento.

CAPO IV – ZONE F: IMPIANTI E STRUTTURE DI INTERESSE GENERALE

art. 97 – Disposizioni generale per le zone omogenee F

1. Le zone F comprendono tutte le aree ed attrezzature pubbliche esistenti, che costituiscono standard urbanistici ai sensi del DM 1444/68, così come individuate al comma 9 dell'art. 12 delle presenti NTA.
2. Tali zone sono suddivise in sottozone, in base alle specifiche funzioni, come indicato negli articoli successivi del presente Capo e sono individuate nella cartografia in scala 1:2.000 relativa al territorio urbanizzato.

art. 98 – Zona F1 - Aree destinate all'istruzione

1. Si tratta delle aree destinate all'istruzione, per scuole di ogni ordine e grado. In tali zone è consentita ogni categoria di intervento.
2. In caso di intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio esistente, le potenzialità edificatorie saranno quelle consentite dei parametri stabiliti per la costruzione degli edifici scolastici dalla normativa di settore, in funzione dell'estensione dell'area disponibile.
3. Nel caso d'intervento di cui al comma 2, il nuovo edificio dovrà essere a consumo quasi zero.

art. 99 – Zona F2 - Aree per attrezzature di interesse comune

1. Si tratta delle aree occupate da edifici e attrezzature pubbliche o private di interesse pubblico. Tali aree comprendono le seguenti sottozone:
 - a. F2-CI = Attività culturali (musei, biblioteche, formazione, istruzione, convegni, ...);
 - b. F2-Uc = Uffici pubblici comunali;
 - c. F2-Sc = Attività sociali (social housing, case di riposo, centro anziani, ...);
 - d. F2-Ch = Luoghi di Culto (edifici destinati allo svolgimento delle funzioni religiose);
 - e. F2-Cm = Cimiteri;
 - f. F2-Sii = Impianti per Servizio Idrico Integrato;
 - g. F2-Gas = Impianti per gas metano
 - h. F2-Tel = Impianti per telefonia/dati
 - i. F2-En = Impianti per l'energia
 - j. F2-Dep = Impianti per la depurazione delle acque reflue urbane

2. Nelle aree di cui alle lettere a, b, c, del comma 1, per gli edifici di proprietà pubblica è consentita ogni categoria di intervento, fatte salve le eventuali limitazioni che possano scaturire dalle prescrizioni imposte per la singola zona omogenea di appartenenza ovvero dalla classificazione del fabbricato (ad es.: immobili in zona A1). Per tali edifici, con esclusione di quelli compresi in zone A, sono ammessi ampliamenti funzionali, purché effettuati nel rispetto della normativa urbanistica edilizia.
3. Le aree di cui al comma 1, lettera e, sono quelle occupate dai cimiteri e si trovano, sia nel territorio urbanizzato, sia nel territorio rurale. Nelle relative cartografie (CTR scala 1:2.000 e 1:10.000) è stato individuato un perimetro che corrisponde al vincolo cimiteriale ai sensi del R.D. 1265/1934, stabilito nella distanza di 50 metri dalla costruzione esistente. Tale vincolo al fine di consentire eventuali espansioni del cimitero, comporta l'inedificabilità rispetto a qualsiasi tipo di costruzione, con sola esclusione di viabilità minori, parcheggi e sistemazioni esterne prive di manufatti. Laddove sono già state individuate le necessità di ampliamento, il perimetro indicato nella cartografia, è stato riportato alla distanza di 50 metri rispetto alla nuova previsione.
4. Nelle aree destinate agli impianti di pubblici servizi (lettere f, g, h, i, j), sono consentite tutte le attività necessarie al mantenimento in perfetta efficienza dei servizi. Sono ammessi, eventuali potenziamenti o ampliamenti, necessari per garantire l'attuazione delle previsioni contenute nel presente regolamento urbanistico, previa acquisizione di parere vincolante dell'ufficio urbanistica.

art. 100 – Zona F3 - Aree attrezzate per il tempo libero e lo sport

1. Le zone F3, comprendono tutte le attività di interesse pubblico relative al tempo libero e lo sport. Tali aree sono raggruppate in due sottozone:
 - a. F3-Vp = Verde pubblico attrezzato
 - b. F3-As = Area per attività sportive
2. Le aree di verde attrezzato pubblico di cui al comma 1 lettera a, sono quelle adibite alle attività del tempo libero. Comprendono: le infrastrutture per attività legate al tempo libero, le zone per l'intrattenimento e il gioco, le aree destinate agli spettacoli anche con allestimenti, ecc In tali aree sono consentite tutte le opere necessarie e compatibili per raggiungimento delle finalità prefissate.
3. Le aree di cui al comma 1 lettera b, sono destinate ad ospitare le attività sportive, comprese strutture connesse o ad esse funzionali. In tali aree sono consentiti tutti gli interventi necessari al mantenimento in efficienza delle strutture esistenti, compreso altresì il rinnovamento per l'adeguamento alle norme vigenti, nonché la totale sostituzione degli impianti esistenti con nuove strutture, purché sempre destinate alla pratica di attività sportive.

art. 101 – Zona F4 - Aree pubbliche attrezzate per il traffico e la mobilità

1. Le zone F4, comprendono tutte le infrastrutture pubbliche attrezzate, a servizio del traffico veicolare e della mobilità. Comprendono due sottozone:
 - a. F4-P = parcheggi pubblici
 - b. F4-Vs = Verde di connettività urbana e di corredo stradale
2. Le zone di cui al comma 1 lettera b, comprendono: il verde pubblico di connessione ecologica (connettività urbana), il verde di adiacente alle strade (corredo stradale), gli spazi verdi residuali a margine degli abitati, le aree di connessione urbana in genere.

PARTE III – TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

art. 102 – Disposizioni generali, finalità e contenuti

1. La disciplina della presente parte III, individua e definisce:
 - a. gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
 - b. gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
 - c. gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi o piani di recupero;
 - d. le infrastrutture e le opere pubbliche da realizzare e le relative aree;
 - e. il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente le indicazioni per il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
 - f. la individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del DPR 327/2001.
2. Le previsioni di cui al comma 1 ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione, sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi.
3. Per gli interventi relativi ai piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui al comma 2, 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.
4. Per tutte le aree che prevedono nuova edificazione, l'altezza massima degli edifici consentita è quantificata in numero di piani. A tal riguardo si precisa che l'altezza netta media interna ai vari piani, non potrà essere superiore a m 3.00, salvo motivate esigenze funzionali o di tipo impiantistico, in relazione alla destinazione d'uso ivi prevista (tipo: controsoffitti ispezionabili per passaggio condotti impiantistici, ecc ...). E' in ogni caso esclusa la deroga a tali prescrizioni per la realizzazione di soppalchi o sottotetti che abbiano caratteristiche tali da consentire un utilizzo diverso da quello di intercapedine. Non sono da considerare piani dell'edificio ai fini dell'altezza, le torrette o le altane, consentite dalle norme specifiche dell'intervento.
5. Per gli interventi di iniziativa privata che prevedono la cessione di aree ad uso pubblico, qualora una quota non inferiore ai 3/5 degli aventi diritto all'edificazione, intenda procedere senza il consenso di tutti gli altri soggetti titolari, l'A.C. potrà esercitare il diritto d'esproprio sulle restanti proprietà, purché tale esercizio sia motivato da ragioni di interesse pubblico.

TITOLO VI – ADDIZIONE AGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

CAPO I – INTERVENTI DI ESPANSIONE PREVISTI DAL PRG E CONFERMATI DAL PS

art. 103 – Disposizioni generali

1. Si tratta di zone di espansione urbana, già previste dal Piano Regolatore Generale, confermate dal Piano Strutturale con un giudizio di compatibilità condizionata, intervenuto nell'abito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica del residuo non attuato della pianificazione previgente.
2. Tali aree sono individuate negli elaborati grafici del Territorio Urbanizzato, sono connotate da una sigla specifica, seguita da una numerazione progressiva per ogni singola UTOE, dalla Frazione di appartenenza e dal toponimo. Le sigle che qualificano le zone disciplinate dal presente Capo I, sono classificate in due funzioni prevalenti:
 - a. zone PS/RC → destinazione prevalentemente residenziale
 - b. zone PS/RD → destinazione produttiva
3. In particolare nella sigla, "PS" significa che l'intervento è già stato valutato dal piano strutturale, "R" significa residuo di PRG, "C" o "D" corrisponde alla zonizzazione funzionale che discende dal DM 1444/68.
4. Ogni intervento sarà individuato da un numero progressivo, seguito dal numero dell'UTOE di appartenenza (es.: il primo intervento nell'UTOE n.1 in zona PS/RC, avrà numerazione 1/1 il secondo 2/1, e così via)
5. Nelle zone PS/RC, PS/RD, gli interventi sono sempre subordinati all'approvazione di un piano attuativo convenzionato (PAC). Tale piano dovrà disciplinare le prescrizioni operative riassunte nelle norme di cui agli artt. 104-105 e nel "Fascicolo schede interventi" elaborato n. 30. Per ogni intervento si dovrà altresì tenere presente, delle indicazioni di sintesi date con i "masterplan" (elaborato n.114, allegato al presente RUC), fattispecie che serve unicamente a dare l'idea complessiva del progetto urbanistico di città, ma non è da ritenersi vincolante per la progettazione. Si precisa che, le indicazioni progettuali orientative, riportate nel Masterplan e nella scheda di intervento, hanno valenza di indirizzo progettuale. E' quindi fatta salva la possibilità di presentare ipotesi alternative, purché migliorative; fattispecie che l'A.C. si riserva di valutare con l'iter di approvazione del piano attuativo.
6. Gli interventi disciplinati dal presente Capo, dovranno altresì, tener conto delle schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica, contenute negli elaborati relativi alle indagini di supporto geologico, che sono parte integrate del presente RUC.
7. In attesa della stipula della convenzione urbanistica, conseguente all'approvazione del PAC, nelle aree individuate dalle sigle PS/RC, PS/RD, qualora siano presenti edifici esistenti, sugli stessi, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.

art. 104 – Zona PS/RC - Disciplina degli interventi

1. In zona PS/RC, tutti gli edifici di nuova costruzione, dovranno avere un livello di prestazione energetica non inferiore alla classe A, impiegando per quanto possibile, alimentazione da fonti di energia rinnovabile e materiali naturali. E' consentito derogare all'uso di materiali naturali in corrispondenza delle parti dell'edificio poste a diretto contatto con il terreno o in tutte quelle condizioni di esposizione alle intemperie o in presenza di acqua o umidità, tali da renderne sconsigliato l'impiego di prodotti naturali. Nei casi descritti, l'uso di materiali naturali potrà essere sostituito con prodotti certificati come eco-compatibili o comunque a basso impatto ambientale.
2. Nelle zone PS/RC, in relazione alla morfologia del comparto, ovvero in funzione delle caratteristiche del progetto riferito ai singoli lotti, è consentita la realizzazione di autorimesse, cantine, lavanderie o volumi tecnici a piano interrato o seminterrato. Tali superfici, indipendentemente dal totale o parziale interramento, se poste al piano più basso dell'edificio, che in casi particolari può coincidere anche col piano terreno, sono comunque escluse dal calcolo della SUL se hanno altezza netta interna non superiore a m 2.50.
3. Elenco degli interventi in zona PS/RC, soggetti a piano attuativo convenzionato:

UTOE 1

Zona PS/RC n. 1/1 – Martignana “La Leccia”

Intervento: Nuova costruzione da residuo di PRG confermato con recupero SUL esistente

Destinazione d'uso: Residenziale

Carico urbanistico : unità immobiliari max (u.i.) = 55

SUL complessiva 5.000 mq:

- mq 2.500 da demolizione preesistente → dimensionamento “previsioni da recupero”
- mq 2.500 nuova costruzione → dimensionamento “nuove previsioni”

Prescrizioni:

- realizzazione OO.PP.: viabilità, connessioni e verde, come da “scheda intervento” e “masterplan” di riferimento, con relativa cessione delle aree pubbliche
- i nuovi edifici avranno altezza max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare emergenze architettoniche quali torrette, altane o simili
- standard DM 1444/68
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio

Compensazioni urbanistiche:

- cessione area per la realizzazione di una scuola min. mq 3215
- cessione area parco urbano individuato
- la convenzione dovrà inoltre stabilire, una delle seguenti misure compensative:
 - quota 10% alloggi venduti a prezzi convenzionati con il Comune
 - quota 10% alloggi in affitto agevolato

La convenzione urbanistica, potrà prevedere la realizzazione della scuola a parziale o totale scomputo oneri urbanizzazione secondaria.

Zona PS/RC n. 2/1 – Martignana “Chicciolaia sud”

Intervento: nuova costruzione in area di atterraggio perequazione

Destinazione d'uso: Residenziale

Carico urbanistico : unità immobiliari max (u.i.) = 6

SUL complessiva 600 mq (dimensionamento da recupero) → nel comparto (da perequazione 100%)

Prescrizioni:

- l'edificazione, nei limiti indicati, potrà attuarsi esclusivamente attraverso lo strumento perequativo attuato tramite il trasferimento di SUL, in base alle disposizioni di cui all'art.7 dalle NTA . Il piano attuativo dovrà individuare i lotti edificabili e la viabilità di accesso.
- realizzazione OO.PP.: viabilità, connessioni e verde, come da “scheda intervento” e “masterplan” di riferimento, con relativa cessione delle aree pubbliche
- i nuovi edifici avranno altezza max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare emergenze architettoniche quali torrette, altane o simili
- standard DM 1444/68
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio

UTOE 3

Zona PS/RC n. 1/3 – Capoluogo “Via Cafaggio”

Intervento: Nuova costruzione residuo di PRG confermato

Destinazione d'uso: Residenziale

Carico urbanistico : unità immobiliari max (u.i.) = 8 +1 (dal recupero ex fienile)

SUL max mq 800 nuova costruzione → prelievo dal dimensionamento “nuove previsioni”

SUL ex fienile esistente senza incremento → dimensionamento “previsioni da recupero”

Indicazioni progettuali orientative: si veda “scheda intervento” e “masterplan” di riferimento. In più, la tipologia degli edifici dovrà prevedere richiami alla tradizione, in modo da chiudere l'abitato in armonia con il paesaggio.

Prescrizioni:

- demolizione di tutti i manufatti incongrui esistenti nell'area, compreso il rudere di un fienile posto a valle della colonica. La consistenza in termini di SUL legittima, di tale edificio, potrà essere ricostruita sul posto con contestuale cambio di destinazione d'uso in civile abitazione per n. 1 unità immobiliare (con prelievo dal dimensionamento “recupero esistente”)
- realizzazione di adeguate opere di presidio in relazione alla elevata pericolosità geomorfologica della zona a valle dell'intervento (vedere scheda fattibilità) per la realizzazione della nuova viabilità
- la viabilità pedonale e carrabile, i parcheggi e le aree a verde, dovranno essere definite prendendo a riferimento gli indirizzi progettuali contenuti “scheda intervento” e nel “masterplan”
- la viabilità pedonale e carrabile, i parcheggi e le aree a verde, saranno realizzate a scomputo oneri di urbanizzazione primaria e le relative aree dovranno essere cedute all'A.C., a tal fine, oltre alle quantità previste nel rispetto degli standard del DM 1444/68 e in maniera indipendente dallo scomputo delle oo.uu. primarie, dovrà essere realizzata a compensazione urbanistica, la sola viabilità carrabile, da via Cafaggio fino alla scuola media;
- i nuovi edifici avranno altezza max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare emergenze architettoniche quali torrette, altane o simili;
- standard DM 1444/68
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio
- per quanto concerne la quota edificabile in perequazione (SUL mq 300) si applicano le disposizioni dell'art. 7, con possibilità di integrare tale consistenza nei lotti già previsti con SUL da “nuove previsioni”

UTOE 5

Zona PS/RC n. 1/5 – Fornacette “Centro”

Intervento: Nuova costruzione residuo di PRG confermato

Destinazione d'uso: Residenziale

Carico urbanistico : unità immobiliari max (u.i.) = 18

SUL max mq 1.500 nuova costruzione → prelievo dal dimensionamento “nuove previsioni”

Indicazioni progettuali orientative: si veda “scheda intervento” e “masterplan” di riferimento. In più, la tipologia degli edifici dovrà prevedere richiami alla tradizione, in modo da chiudere a valle, l'abitato compatto di Fornacette, creando al contempo permeabilità verso il torrente e il parco fluviale del Virginio

Prescrizioni:

- la viabilità pedonale e carrabile, i parcheggi e le aree a verde, dovranno essere definite prendendo a riferimento gli indirizzi progettuali contenuti “scheda intervento” e nel “masterplan”
- la viabilità pedonale e carrabile, i parcheggi e le aree a verde, saranno realizzate a scomputo oneri di urbanizzazione primaria e dovranno essere cedute all’A.C. a compensazione urbanistica
- i nuovi edifici avranno altezza max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare emergenze architettoniche quali torrette, altane o simili;
- standard DM 1444/68
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio
- al fine di ottemperare all’art. 16 della disciplina di piano, del PIT-PPR approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015, il piano attuativo dovrà garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi identitari del paesaggio fluviale, le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo e la qualità degli ecosistemi

UTOE 7

Zona PS/RC n. 1/7 – Anselmo centro

Intervento: Nuova costruzione residuo di PRG confermato

Destinazione d’uso: Residenziale

Carico urbanistico : unità immobiliari residenziali max (u.i.) = 27

SUL max mq 2.250 residenziale → prelievo dal dimensionamento “nuove previsioni”

Indicazioni progettuali orientative: si veda “scheda intervento” e “masterplan” di riferimento

Prescrizioni:

- la viabilità pedo-ciclabile e carrabile, i parcheggi e le aree a verde, dovranno essere definite prendendo a riferimento gli indirizzi progettuali contenuti nella “scheda intervento” e nel “masterplan” di riferimento
- la viabilità pedonale e carrabile, i parcheggi e le aree a verde, saranno realizzate a scomputo oneri di urbanizzazione primaria e dovranno essere cedute all’A.C.
- standard DM 1444/68
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio
- i nuovi edifici avranno altezza max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare emergenze architettoniche quali torrette, altane o simili
- opere pubbliche previste: rotonda su SP, parcheggio pubblico 12 posti auto, verde e tratto di pista pedo-ciclabile
- al fine di rispettare gli obiettivi di qualità e le direttive, contenute nella disciplina d’uso e relativa scheda d’ambito, del PIT-PPR approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015, il piano attuativo dovrà prevedere soluzioni progettuali che assicurino all’intervento, la coerenza per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, nonché opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico del Torrente Virginio, senza alterarne la qualità morfologica e percettiva
- al fine di ottemperare all’art. 16 della disciplina di piano, del PIT-PPR approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015, il piano attuativo dovrà garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi identitari del paesaggio fluviale, le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo e la qualità degli ecosistemi

Zona PS/RC n. 2/7 – Anselmo centro

Intervento: Nuova costruzione residuo di PRG confermato

Destinazione d’uso: Residenziale, commerciale

Carico urbanistico :

- unità immobiliari residenziali max (u.i.) = 16
- unità immobiliari commerciali max (u.i.) = 8

SUL max:

- mq 1.450 residenziale → prelievo dal dimensionamento “nuove previsioni”

- mq 800 commerciale → prelievo dal dimensionamento “commerciale”

Indicazioni progettuali orientative: si veda “scheda intervento” e “masterplan” di riferimento

Prescrizioni:

- la viabilità pedo-ciclabile e carrabile, i parcheggi e le aree a verde, dovranno essere definite prendendo a riferimento gli indirizzi progettuali contenuti nella “scheda intervento” e nel “masterplan”
- la viabilità pedonale e carrabile, i parcheggi e le aree a verde, saranno realizzate a scomputo oneri di urbanizzazione primaria e dovranno essere cedute all’A.C.
- standard DM 1444/68
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio
- le destinazioni commerciali dovranno essere: collocate a piano terreno, protette da logge di uso pubblico e poste in prossimità delle aree e percorsi pubblici; tali edifici potranno avere altezza max pari a 3 piani fuori terra
- i nuovi edifici senza commerciale avranno altezza max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare emergenze architettoniche quali torrette, altane o simili
- opere pubbliche previste: rotonda su SP, parcheggio pubblico 12 posti auto, verde e tratto di pista pedo-ciclabile
- al fine di rispettare gli obiettivi di qualità e le direttive, contenute nella disciplina d’uso e relativa scheda d’ambito, del PIT-PPR approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015, il piano attuativo dovrà prevedere soluzioni progettuali che assicurino all’intervento, la coerenza per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, nonché opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico del Torrente Virginio, senza alterarne la qualità morfologica e percettiva
- al fine di ottemperare all’art. 16 della disciplina di piano, del PIT-PPR approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015, il piano attuativo dovrà garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi identitari del paesaggio fluviale, le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo e la qualità degli ecosistemi

art. 105 – Zona PS/RD - Disciplina degli interventi

1. In zona PS/RD, tutti gli edifici di nuova costruzione previsti dagli interventi, dovranno avere un livello di prestazione energetica non inferiore alla classe A ed essere autonomi dal punto di vista energetico, con sola esclusione dell’eventuale energia necessaria per la specifica produzione aziendale.
2. Elenco degli interventi in zona PS/RD:

UTOE 1

Zona PS/RD n. 1/1 – Martignana “ex galoppatoio”

Intervento: nuova costruzione

Destinazione d’uso: Artigianale/industriale – Commerciale all’ingrosso - Servizi

Modalità attuative possibili: intervento privato, APEA (regionale) o PIP (comunale)

Rc = 45%

SUL complessiva 16.420 mq:

- 12.000 (artigianale) → dimensionamento nuova edificazione
- 4.420 (artigianale) → trasferimento da CRU che non incide sul dimensionamento (vedi interventi)

Indicazioni progettuali orientative: si veda “Masterplan di Martignana” e “scheda intervento”

Prescrizioni:

- lo strumento urbanistico attuativo, pubblico o privato che sia, dovrà individuare i lotti e dovrà stabilire quelli che saranno oggetto di trasferimento delle consistenze provenienti dalle aree CRU di Martignana. Tale piano dovrà inoltre prevedere :

- le OO.UU. da realizzare: viabilità, connessioni e verde, con relativa cessione delle aree pubbliche
- la realizzazione di una rotonda in prossimità di via Falagiana, che consentirà unico accesso all'insediamento artigianale, entrata ed uscita
- le opere di mitigazione ed interazione col parco fluviale, quali: connessioni ecologiche e pista pedo - ciclabile (nel tratto corrispondente all'area)
- le altezze massime degli edifici con particolare attenzione alle visuali sulle colline
- l'autonomia degli edifici dal punto di vista energetico, tramite coperture con pannelli fotovoltaici e/o altri impianti di produzione energia rinnovabile (con sola esclusione dell'energia necessaria per particolari lavorazioni o produzioni industriali specifiche)
- caratteristiche tipologiche che dovranno coniugare l'elevato standard di prestazione energetica richiesto, con un inserimento paesaggistico ambientale caratterizzato da coperture con tetti verdi (estensivo o intensivo), fasce di verde ed alberature fra i lotti
- al fine di rispettare gli obiettivi di qualità e le direttive, contenute nella disciplina d'uso e relativa scheda d'ambito, del PIT-PPR approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015, il piano attuativo dovrà prevedere soluzioni progettuali che assicurino all'intervento, la coerenza per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, nonché opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico del Torrente Orme, senza alterarne la qualità morfologica e percettiva
- al fine di ottemperare all'art. 16 della disciplina di piano, del PIT-PPR approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015, il piano attuativo dovrà garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi identitari del paesaggio fluviale, le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo e la qualità degli ecosistemi
- standard DM 1444/68
- parcheggi privati 1 mq ogni 10 mq di SUL
- le modalità di attuazione dello strumento perequativo sono disciplinate dall'art 7.

UTOE 3

Zona PS/RD n. 1/3 – Capoluogo “nuovo centro commerciale”

Intervento: Nuova costruzione residuo di PRG confermato

Destinazione d'uso: Commerciale

SUL max mq 1.800 nuova costruzione → dimensionamento “nuove previsioni”

SUL esistente prevista in demolizione → sulle consistenze legittime perequazione ai sensi dell'art. 7

Indicazioni progettuali orientative: si veda “Masterplan” e “scheda intervento”.

Prescrizioni:

- demolizione di tutti i manufatti presenti all'interno della zona PS/RD n.1/3, con possibilità di delocalizzazione della consistenza legittima con lo strumento della perequazione art.7 (NTA)
- realizzazione della rotonda sulla provinciale, per l'accesso e l'uscita dal centro commerciale e dal parcheggio pubblico
- realizzazione di una fascia di verde pubblico a valle con la messa a dimora di alberature di alto fusto a schermatura del parcheggio e della viabilità di servizio del centro commerciale, e realizzazione di un percorso pedonale pubblico
- previsione di un unico edificio lungo la strada articolato nel modo seguente: supermercato di SUL max mq 1.300 a piano seminterrato (sotto strada), con accesso dal parcheggio e soprastanti fondi commerciali di SUL max mq 500, con accesso da viale Risorgimento, con affaccio su terrazza belvedere (privata da destinare in parte ad uso pubblico in parte per le attività commerciali), non si computano nella SUL i volumi tecnici ed i collegamenti di uso pubblico
- non è consentita la realizzazione di edifici separati del centro commerciale, a valle dello stesso, né a valle del parcheggio pubblico
- la viabilità pedonale e carrabile, i parcheggi e le aree a verde, dovranno essere definite prendendo a riferimento gli indirizzi progettuali contenuti nella scheda di dettaglio e nel “Masterplan del Capoluogo”

- la viabilità pedonale e carrabile, i parcheggi e le aree a verde, saranno realizzate a scomputo oneri di urbanizzazione primaria e dovranno essere cedute all'A.C.
- in relazione all'interesse pubblico che rivestono le opere pubbliche sopra descritte e previste nel comparto, al fine di rendere l'intervento sostenibile per l'operatore privato, l'A.C. si riserva il diritto di esproprio per i terreni che non siano nella disponibilità dell'operatore sulle quali siano previste opere pubbliche dal masterplan o dalla scheda intervento;
- Standard DM 1444/68 e rispetto delle leggi statali e regionali di settore, nonché specifici regolamenti comunali oltre alle opere compensative sotto indicate
- parcheggi privati nella misura indicata dalla L.122/89 e dalle norme regolamentari di settore

Compensazioni urbanistiche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico di almeno mq 700, anche in continuità al parcheggio del centro commerciale, con la precisazione che, qualora i terreni non siano nella disponibilità dell'operatore, l'A.C. si riserva il diritto di esproprio degli stessi
- realizzazione di un impianto di sollevamento reflui che, oltre a ricevere gli scarichi dell'intervento, dovrà raccogliere i reflui di via Montelupo e via Aldo Moro, per convogliare il tutto su viale Risorgimento. La localizzazione dell'impianto sarà individuata di concerto con il Gestore del S.I.I. nell'ambito del PAC e, l'A.C., si riserva in ogni caso il diritto di esproprio per l'acquisizione dell'area.

UTOE 7

Zona PS/RD n. 1/7 – Anselmo via del Virginio

Intervento: nuova costruzione

Destinazione d'uso: Artigianale/industriale – Commerciale all'ingrosso

Rc = 45%

Indicazioni progettuali orientative: riferimento "Masterplan" e "scheda intervento"

SUL complessiva 4500 mq:

- 3.700 (artigianale) → dimensionamento nuova edificazione
- 800 (commerciale) → dimensionamento nuova edificazione

Prescrizioni:

- lo strumento urbanistico attuativo, individuerà i lotti e dovrà stabilire :
 - le OO.UU. da realizzare: viabilità, connessioni e verde, con relativa cessione delle aree pubbliche
 - la realizzazione di una rotonda sulla provinciale come unico accesso e uscita, dal comparto
 - un collegamento viario interno con l'adiacente Zona D/ST (area obbligata a recepire tale disposizione in base al Provvedimento del responsabile del Settore Assetto del Territorio prot. n. 12375 del 11/05/2011)
 - le opere di mitigazione ed interazione col contesto d'inserimento, quali: connessioni ecologiche e pista pedo - ciclabile (tratto corrispondente all'area)
 - altezze massime degli edifici non superiori a quelle degli insediamenti limitrofi esistenti
 - caratteristiche tipologiche che dovranno garantire un elevato standard di eco-efficienza, in grado di rendere, l'intervento nel suo complesso, autonomo dal punto di vista energetico, con sola esclusione dell'energia necessaria per la produzione aziendale
- standard DM 1444/68
- parcheggi privati 1 mq ogni 10 mq di SUL per la parte artigianale, oltre a parcheggi privati in dotazione alle attività commerciali prescritte dalla normativa di settore

CAPO II – INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE IN AREE DI INFLUENZA URBANA

art. 106 – Disposizioni generali

1. Si tratta di aree strategiche, poste ai margini del territorio urbanizzato. Possono comprendere in tutto o in parte, zone già previste dal Piano Regolatore Generale, ma per le quali, nell'abito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica del residuo di PRG non attuato, il Piano Strutturale ha dichiarato la non compatibilità delle previsioni previgenti.
2. Lo scopo della presente norma è quello di ripensare tali aree, giacché si riferiscono a margini dell'abitato indefiniti, che necessitano di una riqualificazione che ne delinei i contorni, disegnando un confine chiaro e netto fra il territorio urbanizzato e il territorio rurale.
3. Per gli interventi individuati, la norma, partendo dalle valutazioni espresse con la VAS del PS, intende ripensare questi confini, in funzione delle esigenze di interesse pubblico, attuata tramite: l'introduzione di spazi ed aree pubbliche integrate con il tessuto esistente, la revisione dei perimetri fissati dal PRG e la sensibile riduzione del carico urbanistico. Tali zone comprendono anche le "aree di atterraggio" per la perequazione urbanistica, disciplinata all'art. 7, che si attuerà, in quota parte rispetto alle previsioni di nuova costruzione, nei comparti di seguito individuati.
4. Le zone disciplinate dal presente Capo, sono individuate negli elaborati grafici del Territorio Urbanizzato in scala 1:2.000, e ricadono in aree di influenza ed affinità urbana. Sono connotate da sigla specifica C/RP, seguita da una numerazione progressiva per ogni singola UTOE, dalla Frazione di appartenenza e dal toponimo. Le zone in questione, sono caratterizzate da una destinazione prevalentemente residenziale. La sigla C/RP, significa: C (ex zona C)/R (residenziale) P (quota di perequazione).
5. Gli interventi disciplinati dal presente Capo, dovranno tener conto delle schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica, contenute negli elaborati di supporto geologico al presente RUC.
6. Nelle zone C/RP, gli interventi sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo convenzionato, che dovrà disciplinare i parametri e le prescrizioni operative contenute nella specifica disciplina (successivo art.107) e nelle schede predisposte con l'elaborato n.30, nonché tenendo presente le indicazioni date con i "Masterplan" di sintesi (elaborato n.114).
7. In attesa della stipula della convenzione urbanistica, conseguente all'approvazione del PAC, nelle aree individuate dalle sigle C/RP, qualora siano presenti edifici esistenti, sugli stessi, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.

art. 107 – Zona C/RP - Disciplina degli interventi

1. Ogni intervento in zona C/RP è soggetto a piano attuativo convenzionato, come disciplinato dalla relativa scheda che ha come riferimento orientativo per la progettazione il Masterplan allegato al presente RUC .
2. Tutti gli edifici di nuova costruzione previsti dagli interventi in zona C/RP, dovranno avere un livello di prestazione energetica non inferiore alla classe A, impiegando per quanto possibile,

alimentazione da fonti di energia rinnovabile affiancata dall'uso di materiali naturali. E' consentito derogare all'uso di materiali naturali in corrispondenza delle parti dell'edificio poste a diretto contatto con il terreno o in tutte quelle condizioni di esposizione alle intemperie o in presenza di acqua o umidità, tali da renderne sconsigliato l'impiego di prodotti naturali. Nei casi descritti, l'uso di materiali naturali potrà essere sostituito con prodotti certificati come eco-compatibili o comunque a basso impatto ambientale.

3. In ogni zona C/RP è prevista una quota di edificazione espressa in SUL che potrà attuarsi tramite lo strumento della perequazione disciplinato all'art.7. In ogni scheda relativa al singolo intervento, è individuata la quota di SUL soggetta a perequazione. Le relative "aree di atterraggio" dovranno essere individuate per singoli lotti, con il prescritto piano attuativo.
4. Nelle zone C/RP, in relazione alla morfologia del comparto, ovvero in funzione delle caratteristiche del progetto riferito ai singoli lotti, è consentita la realizzazione di autorimesse, cantine, lavanderie o volumi tecnici a piano interrato o seminterrato. Tali superfici, indipendentemente dal totale o parziale interrimento, se poste al piano più basso dell'edificio, che in casi particolari può coincidere anche col piano terreno, sono comunque escluse dal calcolo della SUL se hanno altezza netta interna non superiore a m 2.50.
5. In tali zone non sono consentite scale esterne agli edifici per l'accesso diretto ai piani superiori. Le scale condominiali o di uso comune da terra a tetto, sono escluse dal calcolo della SUL, purché correttamente inserite nella progettazione architettonica. Tali manufatti non potranno mai essere trasformati, né assoggettati all'uso esclusivo.
6. Elenco degli interventi in zona C/RP:

UTOE 3

Zona C/RP n. 1/3 – Capoluogo "Poggio a Sala"

Intervento: Nuova costruzione con quota di perequazione urbanistica

Destinazione d'uso: Residenziale

Carico urbanistico : unità immobiliari max (u.i.) = 28

SUL max mq 2.300 di cui:

- mq 1.200 nuova costruzione → prelievo dal dimensionamento "nuove previsioni"
 - mq 1.100 perequazione → prelievo dal dimensionamento "previsioni da recupero"
- la quota di perequazione si dovrà attuare in base alle regole stabilite all'art. 7.

Indicazioni progettuali orientative: come da "scheda intervento" e "masterplan" di riferimento

Prescrizioni:

- individuare i lotti, distinguendo chiaramente quelli in cui è previsto l'atterraggio delle quote di perequazione (mq 1.100) rispetto agli altri in cui si potrà edificare attingendo dal dimensionamento "nuove previsioni" (mq 1.200)
- oltre alla residenza, sono consentite destinazioni con essa compatibili come: commercio di vicinato, uffici e artigianato di servizio (per attività non moleste e compatibili con la residenza). Tali destinazioni sono ammesse solo se individuate nel progetto del singolo edificio ed in quota non superiore al 20% della SUL totale
- la viabilità pedonale e carrabile, i parcheggi e le aree a verde, dovranno essere definite prendendo a riferimento gli indirizzi progettuali contenuti nel "Masterplan del Capoluogo"
- è prevista la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento fra via Cigoli e via S. Ripoli
- la viabilità pedonale e carrabile, i parcheggi e le aree a verde, saranno realizzate a scomputo oneri di urbanizzazione primaria e dovranno essere cedute all'A.C.

- i nuovi edifici avranno altezza max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare emergenze architettoniche quali torrette, altane o simili; i corpi di fabbrica dovranno adattarsi alla morfologia del luogo e non potranno contenere più di 8 u.i., al fine di non creare edificazioni massive e continue
- standard DM 1444/68
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio

Zona C/RP n. 2/3 – Capoluogo “Aria buona”

Intervento: Nuova costruzione con quota di perequazione urbanistica

Destinazione d'uso: Residenziale

Carico urbanistico complessivo: unità immobiliari max (u.i.) = 20

Attuazione: intervento soggetto a piano attuativo convenzionato (PAC) con due sottocomparti

Indicazioni progettuali orientative: come da “scheda intervento” e “masterplan” di riferimento

Prescrizioni comuni ai sottocomparti:

- si dovrà predisporre un unico PAC che comprenda i due sottocomparti
- la viabilità pedonale e carrabile, i parcheggi e le aree a verde, dovranno essere definite prendendo a riferimento gli indirizzi progettuali contenuti nella “scheda intervento”⁴⁴
- la viabilità pedonale e carrabile, i parcheggi e le aree a verde, saranno realizzate a scomputo oneri di urbanizzazione primaria e dovranno essere cedute gratuitamente all'A.C.
- il PAC dovrà individuare le unità minime di intervento e le OO.UU. a carico dei rispettivi sottocomparti
- i nuovi edifici avranno altezza max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare emergenze architettoniche quali torrette, altane o simili
- standard DM 1444/68
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio
- al fine di rendere l'intervento compatibile con il PIT-PPR, le quantità edificabili individuate nei sottocomparti, sono state ridistribuite sull'intero comparto, in base a quanto già indicato dalla Regione Toscana con l'osservazione n. 81/161 (non accolta per questa parte in fase di approvazione). In particolare, gli edifici previsti con l'intervento, dovranno essere posti sulla sommità della collina e in continuità con l'edificato esistente. Tale configurazione ha lo scopo di costituire un fronte costruito in maniera compatta, senza estensioni o prolungamenti digradanti verso valle. Tale edificato dovrà essere delimitato da una cintura di verde, costituita in prevalenza da alberature di alto fusto e macchia boschiva, posta allo scopo di mettere in evidenza percettivamente il confine urbano, nonché per mitigare il rapporto paesaggistico che si viene a creare fra lo spazio costruito asservito all'uso urbano e le coltivazioni agricole
- I due sottocomparti sono individuati al solo scopo di determinare i diritti edificatori⁴⁵. Tuttavia, le rispettive quantità edilizie dovranno essere realizzate negli ambiti edificabili individuati nella “scheda intervento”
- Fermo restando quanto sopra indicato, l'intervento si deve intendere unitario sotto ogni aspetto
- Le zone individuate come verde pubblico nella scheda intervento dovranno essere cedute insieme alle OO.UU.

Sottocomparto C/RP n. 2a:

Unità immobiliari max (u.i.) = 14

SUL max mq 1.300

⁴⁴ Come revisionata a seguito del recepimento del parere della Conferenza Paritetica approvato con il Verbale del 3/03/2016 trasmesso dalla Regione Toscana e prevenuto con prot. 5514 del 11/03/2016

⁴⁵ I diritti edificatori sono stati acquisiti con l'approvazione del RUC, avvenuta con deliberazione del C.C. n. 71 del 30/07/2015. Al riguardo occorre ricordare che il sottocomparto 2a corrisponde ad un'area già prevista edificabile nel PRG (intervento allora denominato C2/CR n. 6 “Capoluogo Mandorli”). Tale previsione è stata resa non compatibile dalla VAS del Piano strutturale, effettuata sul residuo di PRG non attuato. Successivamente con l'avviso pubblico per la manifestazione di interesse nella formazione del RUC, sono pervenute istanze che hanno portato a riconsiderare la possibilità di rendere compatibile la previsione di PRG anzidetta; più precisamente, è stata aumentata la superficie territoriale (St) dell'intervento e diminuita la quantità edilizia [PRG → (St) mq 14.585,59 (SUL) mq 2.833 – RUC → (St) mq 27.323,26 (SUL) mq 2.100]. Disposizione approvata dalla Conferenza Paritetica con il verbale del 3/03/2016

- mq 650 nuova costruzione → prelievo dal dimensionamento “nuove previsioni” → scheda intervento AE = A1
- mq 650 perequazione → prelievo dal dimensionamento “previsioni da recupero” → scheda intervento AE = A2 (area localizzata nel sottocomparto 2b)
la quota di perequazione si dovrà attuare in base alle regole stabilite all’art. 7.

Prescrizioni specifiche del sottocomparto:

- realizzazione di un parcheggio pubblico e cessione gratuita della relativa area all’AC
- realizzazione rotonda a nord del comparto e relativo tratto viabilità mancante con cessione gratuita all’AC → opere da ripartire con il sottocomparto 2b nel piano attuativo
- realizzazione di una cintura di verde con alberature d’alto fusto a valle dell’edificato, con cessione delle relative aree come verde pubblico
- la quota di edificazione in perequazione (A2) dovrà essere localizzata all’interno del sottocomparto 2b, nella posizione indicata dalla scheda intervento
- gli edifici da realizzare nei lotti A1 e A2, dovranno avere una tipologia compatta posta a chiusura dell’abitato, con i fronti principali rivolti verso la campagna circostante, il piano attuativo dovrà assicurare che tali prospetti non si configurino come la parte tergale delle abitazioni

Sottocomparto C/RP n. 2b:

Unità immobiliari max (u.i.) = 6

SUL max mq 800

- mq 260 nuova costruzione → prelievo dal dimensionamento “nuove previsioni”
- mq 540 perequazione → prelievo dal dimensionamento “previsioni da recupero”
la quota di perequazione si dovrà attuare in base alle regole stabilite all’art. 7.

Prescrizioni specifiche del sottocomparto:

- Tipologia n. 3 villette bifamiliari
- individuare minimo n. 2 lotti, per distinguere quello destinato all’atterraggio delle quote di “perequazione” (lotto n. 1 SUL mq 540), rispetto a quello in cui si potrà edificare attingendo dal dimensionamento “nuove previsioni” (lotto n. 2 SUL mq 260)
- ripartizione unità immobiliari nei 2 lotti: lotto n. 1 = u.i. 4 (max); lotto n. 2 = u.i. 2 (max)
- realizzazione di un parcheggio pubblico in zona sud del comparto
- realizzazione rotonda a nord del comparto e relativo tratto viabilità mancante con cessione gratuita all’AC → opere da ripartire con il sottocomparto 2a nel piano attuativo
- realizzazione di una cintura di verde con alberature d’alto fusto a valle dell’edificato, con cessione delle relative aree come verde pubblico

UTOE 5

Zona C/RP n. 1/5 – S. Quirico “Belvedere”

Intervento: Nuova costruzione con quota di perequazione urbanistica

Destinazione d’uso: Residenziale

Carico urbanistico : unità immobiliari max (u.i.) = 25

SUL max mq 2.500 di cui:

- mq 1.200 nuova costruzione → prelievo dal dimensionamento “nuove previsioni”
- mq 1.300 perequazione → prelievo dal dimensionamento “previsioni da recupero”
la quota di perequazione si dovrà attuare in base alle regole stabilite all’art.7.

Indicazioni progettuali orientative: come da “scheda intervento” e “masterplan” di riferimento

Prescrizioni:

- individuare i lotti, distinguendo chiaramente quelli in cui è previsto l’atterraggio delle quote di perequazione (mq 1.300) rispetto a quelli in cui si potrà edificare prelevando la SUL dal dimensionamento “nuove previsioni” (mq 1.200)
- la viabilità pedonale e carrabile, i parcheggi e le aree a verde, dovranno essere definite prendendo a riferimento gli indirizzi progettuali contenuti nel “Masterplan di S. Quirico”

- la viabilità di raccordo fra via Poppiano e via Romita con esecuzione delle due rotonde previste, i parcheggi pubblici, i percorsi pedonali e le relative connessioni a verde, saranno realizzati a scomputo oneri di urbanizzazione primaria e dovranno essere ceduti all'A.C.
- tipologia edilizia bifamiliare e/o plurifamiliari terratetto, purché con composizione articolata, non continua, né ripetitivo seriale
- i nuovi edifici avranno altezza max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare emergenze architettoniche quali torrette, altane o simili;
- standard DM 1444/68
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio

Compensazioni urbanistiche:

- cessione di fascia verde, prevista lungo il confine sud dell'intervento, destinata a cintura di rimboschimento, per definire una separazione netta fra centro abitato e territorio agricolo

Zona C/RP n. 2/5 – Fornacette “via Virginiolo”

Intervento: Nuova costruzione con quota di perequazione urbanistica

Destinazione d'uso: Residenziale

- Carico urbanistico : unità immobiliari max (u.i.) = 4

SUL max mq 500 :

- mq 500 nuova costruzione → prelievo dal dimensionamento “nuove previsioni”

Indicazioni progettuali orientative: come da “scheda intervento” e “masterplan” di riferimento

Prescrizioni:

- n.2 villette bifamiliari con giardino, da edificare lungo via Virginiolo
- la viabilità pedonale e carrabile, i parcheggi e le aree a verde, dovranno essere definite prendendo a riferimento gli indirizzi progettuali contenuti nella “scheda intervento”⁴⁶
- la viabilità di raccordo fra la SP Certaldese e via del Virginiolo, il parcheggio e percorsi pedonali, nonché le zone a verde, saranno realizzati a scomputo oneri di urbanizzazione primaria e dovranno essere ceduti all'A.C.
- i nuovi edifici avranno altezza max 2 piani fuori terra lato via Virginiolo e un solo piano fuori terra lato monte, con possibilità di realizzare emergenze architettoniche quali torrette, altane o simili;
- standard DM 1444/68
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio

UTOE 6

Zona C/RP n. 1/6 – Baccaiano centro

Intervento: Nuova costruzione con quota di perequazione urbanistica

Destinazione d'uso: Residenziale

Carico urbanistico : unità immobiliari max (u.i.) = 12

SUL max mq 1.400 di cui:

- mq 1.000 nuova costruzione → prelievo dal dimensionamento “nuove previsioni”
- mq 400 perequazione → prelievo dal dimensionamento “previsioni da recupero”
la quota di perequazione si dovrà attuare in base alle regole stabilite all'art.7.

Indicazioni progettuali orientative: come da “scheda intervento” e “masterplan” di riferimento

Prescrizioni:

- individuare i lotti, distinguendo chiaramente quelli in cui è previsto l'atterraggio delle quote di perequazione (mq 400) rispetto a quelli in cui si potrà edificare prelevando la SUL dal dimensionamento “nuove previsioni” (mq 1.000)

⁴⁶ Come revisionata a seguito del recepimento del parere della Conferenza Paritetica approvato con il Verbale del 3/03/2016 trasmesso dalla Regione Toscana e prevenuto con prot. 5514 del 11/03/2016

- la viabilità pedonale e carrabile, i parcheggi e le aree a verde, dovranno essere definite prendendo a riferimento gli indirizzi progettuali contenuti nella “scheda intervento”⁴⁷
- la viabilità di raccordo fra via Baccaiano e via Galilei, nonché parcheggi, percorsi pedonali e aree a verde, saranno realizzate a scomputo oneri di urbanizzazione primaria e dovranno essere cedute all’A.C.
- tipologia edilizia tradizionale, tesa a creare una edificazione compatta a chiusura dell’abitato verso la campagna
- i nuovi edifici avranno altezza max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare emergenze architettoniche quali torrette, altane o simili;
- standard DM 1444/68
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio

Compensazioni urbanistiche:

- cessione area destinata a parcheggio pubblico a nord-ovest del comparto, in prossimità della via Volterrana
- cessione area destinata a verde pubblico a sud-est del comparto, fra la nuova edificazione ed il borro di Baccaiano, con realizzazione di parcheggio lato strada (vedi scheda intervento)
- realizzazione di una cintura di verde con alberature d’alto fusto a chiusura dell’edificato in direzione delle visuali dal Castello di Montegufoni, con obbligo di manutenzione nel tempo

⁴⁷ Come revisionata a seguito del recepimento del parere della Conferenza Paritetica approvato con il Verbale del 3/03/2016 trasmesso dalla Regione Toscana e prevenuto con prot. 5514 del 11/03/2016

TITOLO VII – INTERVENTI DI RIORGANIZZAZIONE DEL TESSUTO URBANISTICO

CAPO I – COMPARTI DI RIGENERAZIONE URBANA

art. 108 – Disposizioni generali

1. Si tratta di zone urbanizzate incompatibili con le strategie del Piano Strutturale, caratterizzate da forme di degrado fisico funzionale o d'impatto paesaggistico, relative a parti edificate del tessuto urbano che, per ubicazione, possono contribuire alla riqualificazione di ambiti territoriali più ampi, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica.
2. Tali interventi sono soggetti a Piano di Recupero convenzionato. Le opere di urbanizzazione ivi previste, le specifiche tecniche degli interventi e le eventuali compensazioni urbanistiche, sono indicate nella disciplina degli interventi (articoli a seguire). Ogni CRU è numerata progressivamente e raggruppata per singola UTOE. Il riferimento per la progettazione urbanistica attuativa, i parametri urbanistico edilizi, le prescrizioni operative degli interventi e le indicazioni per le opere di urbanizzazione ivi previste, nonché le eventuali compensazioni urbanistiche, sono stabilite nella disciplina degli interventi (successivo art.109) e nelle schede predisposte con l'elaborato n.30. Infine, a titolo puramente indicativo, si tenga conto delle indicazioni date con il "masterplan" di sintesi (elaborato n.114).
3. Fermo restando quanto sopra specificato, in alcuni casi di particolare rilevanza strategica, laddove sono presenti notevoli quantità edilizie di tipo artigianale/industriale in lotti esigui, poiché non appare possibile e/o ragionevole, ricostruire tutta la SUL esistente sul posto, al fine di consentire la fattibilità dell'intervento, è prevista una quota perequativa di decollo, condizionata ad una specifica area di atterraggio. Tali aree sono contraddistinte dalla sigla CRU/P (dove la lettera P indica la quota di perequazione condizionata).
4. In attesa della stipula della convenzione urbanistica, conseguente all'approvazione del PAC, sulle aree individuate dalla sigla CRU o CRU/P, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.

art. 109 – Zona CRU e Zona CRU/P - Disciplina degli interventi

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione previsti dagli interventi in zona CRU, salvo quanto diversamente indicato nella scheda relativa all'intervento ed alle specifiche destinazioni d'uso ivi consentite, dovranno avere un livello di prestazione energetica non inferiore alla classe A, impiegando per quanto possibile, alimentazione da fonti di energia rinnovabile. Laddove è prevista la residenza, è prescritto l'impiego di materiali naturali. E' consentito derogare all'uso di materiali naturali in relazione alle specifiche scelte progettuali, purché supportate da adeguate motivazioni. Tale deroga è ammessa altresì, in corrispondenza di parti dell'edificio poste a diretto contatto con il terreno, ovvero in tutte quelle condizioni di esposizione alle intemperie o in presenza di acqua e/o umidità, che renderebbero sconsigliato l'impiego di prodotti naturali. Nei casi descritti, l'uso di materiali naturali potrà essere sostituito con prodotti certificati come eco-compatibili o comunque a basso impatto ambientale.

2. Per interventi relativi a funzioni residenziali, le autorimesse sono escluse dal calcolo della sul anche se ubicate a piano terreno o seminterrato, quindi non solo se completamente interrato, purché presentino altezza netta interna non superiore a m 2.50.
3. Elenco degli interventi in zona CRU:

UTOE 1

Zona CRU n. 1/1 – Martignana Via Orme

Intervento: ristrutturazione urbanistica

SUL esistente prevista in demolizione mq 3.200 (capannoni)

SUL esistente in ristrutturazione mq 920 (direzionale, commerciale, residenza)

SUL in trasformazione mq 3.200 + premio edificatorio:

- mq 2.200 residenziale (dimensionamento da recupero) → nel comparto
- mq 600 commerciale/direzionale (dimensionamento da recupero) → nel comparto
- mq 400 trasferimento in zona artigianale (non incide su dimensionamento) → in zona PS/RD (*)
(*) su questa quota di SUL artigianale di trasferimento in zona PS/RD n. 1 – Martignana, nella ricostruzione, non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria, giacché l'intervento non determina cambio di destinazione d'uso, né incremento di carico urbanistico. Gli oneri di urbanizzazione primaria saranno scomputati a fronte della realizzazione delle relative opere. Con la convenzione, per la realizzazione e cessione delle OO.UU., potranno essere valutate eventuali compensazioni urbanistiche.
- mq 560 residenziale (dimensionamento nuova edificazione) → nel comparto
premio edificatorio 20%, rispetto alla SUL trasformata nel comparto $\text{mq } (2.800 \times 0.2) = 560$

SUL in ristrutturazione nel lotto mq 920 (incide sul dimensionamento solo l'eventuale cambio di destinazione) → direzionale, commerciale, residenza

Totale SUL prevista nel comparto mq 4.280 di cui:

- nuova costruzione (residenziale) mq 2.760, (commerciale e direzionale) mq 600
- ristrutturazione (direzionale, commerciale, residenza) mq 920

Carico urbanistico : determinazione unità immobiliari residenziali max → $\text{SUL totale}/80 \text{ (mq)}$

Prescrizioni:

- intervento soggetto a piano attuativo convenzionato
- demolizione di tutti i fabbricati con esclusione dell'edificio esistente lungo strada (mq 920)
- realizzazione OO.PP.: viabilità, connessioni e verde, come da scheda intervento e Masterplan, con relativa cessione delle aree pubbliche
- le destinazioni commerciali dovranno essere: collocate a piano terreno, protette da logge di uso pubblico e poste in prossimità delle aree e percorsi pubblici; tali edifici potranno avere altezza max pari a 3 piani fuori terra
- i nuovi edifici senza commerciale avranno altezza max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare emergenze architettoniche quali torrette, altane o simili
- non sono consentite destinazioni a piano terreno residenziale, con l'edificio direttamente comunicante su area pubblica o di uso pubblico
- sono consentiti garage e locali accessori interrati, unicamente se compatibili con le condizioni dettate dalle schede di fattibilità idraulica, tali eventuali superfici sono escluse dal calcolo della SUL
- standard DM 1444/68
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio
- i dati relativi alla SUL esistente sono indicativi, pertanto, nel PA di iniziativa privata, sarà necessario certificare la SUL effettiva legittima. A tal fine si dispone quanto segue: è vincolante per l'intervento la SUL prevista in trasformazione, non è vincolante la SUL prevista in trasferimento nella zona artigianale (ex galoppatoio), cosicché eventuali discordanze con i dati della presente scheda saranno compensate senza incidenza nel dimensionamento prelevato dal Piano Strutturale

Zona CRU n. 2/1 – Martignana Via Orme

Intervento: ristrutturazione urbanistica

SUL esistente prevista in demolizione mq 1.600 (capannoni)

SUL esistente in ristrutturazione = palazzina sulla strada provinciale (residenza)

SUL in trasformazione mq 1.600 + premio edificatorio:

- mq 800 residenziale (dimensionamento da recupero) → nel comparto
- mq 800 trasferimento in zona artigianale (non incide su dimensionamento) → in zona PS/RD (*)
(*) su questa quota di SUL artigianale di trasferimento in zona PS/RD n. 1 – Martignana, nella ricostruzione, non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria, giacché l'intervento non determina cambio di destinazione d'uso, né incremento di carico urbanistico. Gli oneri di urbanizzazione primaria saranno scomputati a fronte della realizzazione delle relative opere. Con la convenzione, per la realizzazione e cessione delle OO.UU., potranno essere valutate eventuali compensazioni urbanistiche.
- mq 160 residenziale (dimensionamento nuova edificazione) → nel comparto
premio edificatorio 20% SUL trasformata nel comparto mq $(800 \times 0.2) = 160$

Totale SUL prevista nel comparto mq 960 residenziale

Carico urbanistico : determinazione unità immobiliari residenziali max → SUL totale/80 (mq)

Prescrizioni:

- intervento soggetto a piano attuativo convenzionato
- demolizione di tutti gli edifici
- realizzazione OO.PP.: viabilità, connessioni e verde, come da scheda intervento e Masterplan, con relativa cessione delle aree pubbliche
- le destinazioni commerciali dovranno essere: collocate a piano terreno, protette da logge di uso pubblico e poste in prossimità delle aree e percorsi pubblici; tali edifici potranno avere altezza max pari a 3 piani fuori terra
- i nuovi edifici senza commerciale avranno altezza max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare emergenze architettoniche quali torrette, altane o simili
- non sono consentite destinazioni a piano terreno residenziale, con l'edificio direttamente comunicante su area pubblica o di uso pubblico
- sono consentiti garage e locali accessori interrati, unicamente se compatibili con le condizioni dettate schede di fattibilità idraulica, tali eventuali superfici sono escluse dal calcolo della SUL
- standard DM 1444/68
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio
- i dati relativi alla SUL esistente sono indicativi, pertanto, nel PA di iniziativa privata, sarà necessario certificare la SUL effettiva legittima. A tal fine si dispone quanto segue: è vincolante per l'intervento la SUL prevista in trasformazione, non è vincolante la SUL prevista in trasferimento nella zona artigianale (ex galoppatoio), cosicché eventuali discordanze con i dati della presente scheda saranno compensate senza incidenza nel dimensionamento

Zona CRU n. 3/1 – Martignana Via Orme

Intervento: ristrutturazione urbanistica

ex AGA - SUL esistente prevista in demolizione mq 960 (capannoni) e mq 690 (uffici)

ex MAGIS - SUL esistente prevista in demolizione mq 2.160 (capannoni)

ex LOCANDIERI - SUL esistente prevista in demolizione mq 240 (ristorante)

SUL in trasformazione mq 4.050 + premio edificatorio:

- mq 2.170 residenziale (dimensionamento da recupero) → nel comparto
- mq 930 commerciale/direzionale (dimensionamento da recupero) → nel comparto
- mq 950 trasferimento in zona artigianale (non incide su dimensionamento) → in zona PS/RD (*)
(*) su questa quota di SUL artigianale di trasferimento in zona PS/RD n. 1 – Martignana, nella ricostruzione, non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria, giacché l'intervento non determina cambio di destinazione d'uso, né incremento di carico urbanistico. Gli oneri di urbanizzazione primaria saranno scomputati a fronte della realizzazione delle relative opere. Con la convenzione, per la realizzazione e cessione delle OO.UU., potranno essere valutate eventuali compensazioni urbanistiche.

- mq 620 residenziale (dimensionamento nuova edificazione) → nel comparto premio edificatorio 20% SUL trasformata nel comparto mq $(3.100 \times 0.2) = 620$

Totale SUL 3.720 prevista nel comparto di cui:

nuova costruzione (residenziale) 2.790, (commerciale e direzionale) 930

Carico urbanistico : determinazione unità immobiliari residenziali max → SUL totale/80 (mq)

Prescrizioni:

- intervento soggetto a piano attuativo convenzionato
- demolizione di tutti gli edifici esistenti
- realizzazione OO.PP.: viabilità, connessioni e verde, come da scheda intervento e Masterplan, con relativa cessione delle aree pubbliche
- le destinazioni commerciali dovranno essere: collocate a piano terreno, protette da logge di uso pubblico e poste in prossimità delle aree e percorsi pubblici; tali edifici potranno avere altezza max pari a 3 piani fuori terra
- i nuovi edifici senza commerciale avranno altezza max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare emergenze architettoniche quali torrette, altane o simili
- non sono consentite destinazioni a piano terreno residenziale, con l'edificio direttamente comunicante su area pubblica o di uso pubblico
- sono consentiti garage e locali accessori interrati, unicamente se compatibili con le condizioni dettate schede di fattibilità idraulica, tali eventuali superfici sono escluse dal calcolo della SUL
- standard DM 1444/68
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio
- i dati relativi alla SUL esistente sono indicativi, pertanto, nel PA di iniziativa privata, sarà necessario certificare la SUL effettiva legittima. A tal fine si dispone quanto segue: è vincolante per l'intervento la SUL prevista in trasformazione, non è vincolante la SUL prevista in trasferimento nella zona artigianale (ex galoppatoio), cosicché eventuali discordanze con i dati della presente scheda saranno compensate senza incidenza nel dimensionamento

Zona CRU n. 4/1 – Martignana Via Orme

Intervento: ristrutturazione urbanistica

ex PIUMA - SUL esistente prevista in demolizione mq 1010 (capannone) e mq 250 (residenza)

ex TAPPEZZERIA - SUL esistente in demolizione mq 350 (capannone) e mq 200 (residenza)

SUL in trasformazione mq 1.810 + premio edificatorio:

- mq 650 residenziale (dimensionamento da recupero) → nel comparto
- mq 450 residenziale (sostituzione non incide su dimensionamento) → nel comparto
- mq 710 trasferimento in zona artigianale (non incide su dimensionamento) → in zona PS/RD (*)
(*) su questa quota di SUL artigianale di trasferimento in zona PS/RD n. 1 – Martignana, nella ricostruzione, non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria, giacché l'intervento non determina cambio di destinazione d'uso, né incremento di carico urbanistico. Gli oneri di urbanizzazione primaria saranno scomputati a fronte della realizzazione delle relative opere. Con la convenzione, per la realizzazione e cessione delle OO.UU., potranno essere valutate eventuali compensazioni urbanistiche.
- mq 220 residenziale (dimensionamento nuova edificazione) → nel comparto premio edificatorio 20% SUL trasformata nel comparto mq $(1.100 \times 0.2) = 220$

Totale SUL prevista nel comparto mq 1.320 residenziale

Carico urbanistico : determinazione unità immobiliari residenziali max → SUL totale/80 (mq)

Prescrizioni:

- intervento soggetto a piano attuativo convenzionato
- demolizione di tutti gli edifici esistenti
- realizzazione OO.PP.: viabilità, connessioni e verde, come da scheda intervento e Masterplan, con relativa cessione delle aree pubbliche
- i nuovi edifici senza commerciale avranno altezza max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare emergenze architettoniche quali torrette, altane o simili
- sono consentiti garage e locali accessori interrati, unicamente se compatibili con le condizioni dettate schede di fattibilità idraulica, tali eventuali superfici sono escluse dal calcolo della SUL

- standard DM 1444/68
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio
- i dati relativi alla SUL esistente sono indicativi, pertanto, nel PA di iniziativa privata, sarà necessario certificare la SUL effettiva legittima. A tal fine si dispone quanto segue: è vincolante per l'intervento la SUL prevista in trasformazione, non è vincolante la SUL prevista in trasferimento nella zona artigianale (ex galoppatoio), cosicché eventuali discordanze con i dati della presente scheda saranno compensate senza incidenza nel dimensionamento

Zona CRU n. 5/1 – Martignana Via Orme

Intervento : ristrutturazione urbanistica

ex BOSAL - SUL esistente prevista in demolizione mq 1.916+200 (capannone) mq 200 (residenza)

ex REP - SUL esistente prevista in demolizione mq 1.554 (capannone)

ex CARROZZERIA - SUL esistente prevista in demolizione mq 200 - SUL esistente prevista in ristrutturazione mq 180 (capannone) mq 180 (uffici) mq 180+60 (residenza)

SUL in trasformazione mq 4.090 + premio edificatorio:

- mq 2.300 residenziale (dimensionamento da recupero) → nel comparto
- mq 200 residenziale (sostituzione edilizia non incide su dimensionamento) → nel comparto
- mq 1.090 trasferimento in zona artigianale (non incide su dimensionamento) → in zona PS/RD (*)
(*) su questa quota di SUL artigianale di trasferimento in zona PS/RD n. 1 – Martignana, nella ricostruzione, non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria, giacché l'intervento non determina cambio di destinazione d'uso, né incremento di carico urbanistico. Gli oneri di urbanizzazione primaria saranno scomputati a fronte della realizzazione delle relative opere. Con la convenzione, per la realizzazione e cessione delle OO.UU., potranno essere valutate eventuali compensazioni urbanistiche.
- mq 500 residenziale (dimensionamento nuova edificazione) → nel comparto
premio edificatorio 20% SUL trasformata nel comparto mq $(2.500 \times 0.2) = 500$

SUL mq 600 ristrutturazione nel comparto (incide sul dimensionamento solo l'eventuale cambio di destinazione) → commerciale mq (180+180), residenza mq (180+60)

Totale SUL prevista nel comparto mq 3.600 di cui:

- nuova costruzione (residenziale) mq 3.000
- ristrutturazione (residenziale) mq 240
- ristrutturazione (commerciale) mq 360

Carico urbanistico : determinazione unità immobiliari residenziali max → SUL totale/80 (mq)

Prescrizioni:

- intervento soggetto a piano attuativo convenzionato
- demolizione di tutti gli edifici esistenti con esclusione della palazzina su 4 livelli ad suo autofficina/carrozzeria presente su strada provinciale. Per tale edifici si prescrive la destinazione commerciale a piano terreno su strada e residenziale o uffici piani superiori, il piano sottostrada avrà destinazione accessoria
- realizzazione OO.PP.: viabilità, connessioni e verde, come da scheda intervento e Masterplan, con relativa cessione delle aree pubbliche
- i nuovi edifici senza commerciale avranno altezza max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare emergenze architettoniche quali torrette, altane o simili
- sono consentiti garage e locali accessori interrati, unicamente se compatibili con le condizioni dettate schede di fattibilità idraulica, tali eventuali superfici sono escluse dal calcolo della SUL
- standard DM 1444/68
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio
- i dati relativi alla SUL esistente sono indicativi, pertanto, nel PA di iniziativa privata, sarà necessario certificare la SUL effettiva legittima. A tal fine si dispone quanto segue: è vincolante per l'intervento la SUL prevista in trasformazione, non è vincolante la SUL prevista in trasferimento nella zona artigianale (ex galoppatoio), cosicché eventuali discordanze con i dati della presente scheda saranno compensate senza incidenza nel dimensionamento

Zona CRU n. 6/1 – Martignana Via Orme

Intervento: ristrutturazione urbanistica

SUL esistente prevista in demolizione mq 1.190+160 (capannone) mq 160 (residenza)

SUL mq 1.570 in trasformazione + premio edificatorio:

- mq 840 residenziale (dimensionamento da recupero) → nel comparto
- mq 160 residenziale (sostituzione edilizia non incide dimensionamento) → nel comparto
- mq 570 trasferimento in zona artigianale (non incide su dimensionamento) → in zona PS/RD (*)
(*) su questa quota di SUL artigianale di trasferimento in zona PS/RD n. 1 – Martignana, nella ricostruzione, non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria, giacché l'intervento non determina cambio di destinazione d'uso, né incremento di carico urbanistico. Gli oneri di urbanizzazione primaria saranno scomputati a fronte della realizzazione delle relative opere. Con la convenzione, per la realizzazione e cessione delle OO.UU., potranno essere valutate eventuali compensazioni urbanistiche.
- mq 200 residenziale (dimensionamento nuova edificazione) → nel comparto
premio edificatorio 20% SUL trasformata nel comparto mq (1.000x0.2) = 200

Totale SUL prevista nel comparto mq 1.200 (residenziale)

Carico urbanistico : determinazione unità immobiliari residenziali max → SUL totale/80 (mq)

Prescrizioni:

- intervento soggetto a piano attuativo convenzionato
- demolizione di tutti gli edifici esistenti
- realizzazione OO.PP.: viabilità, connessioni e verde, come da scheda intervento e Masterplan, con relativa cessione delle aree pubbliche
- i nuovi edifici senza commerciale avranno altezza max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare emergenze architettoniche quali torrette, altane o simili
- sono consentiti garage e locali accessori interrati, unicamente se compatibili con le condizioni dettate schede di fattibilità idraulica, tali eventuali superfici sono escluse dal calcolo della SUL
- intervento soggetto a piano attuativo convenzionato
- standard DM 1444/68
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio
- i dati relativi alla SUL esistente sono indicativi, pertanto, nel PA di iniziativa privata, sarà necessario certificare la SUL effettiva legittima. A tal fine si dispone quanto segue: è vincolante per l'intervento la SUL prevista in trasformazione, non è vincolante la SUL prevista in trasferimento nella zona artigianale (ex galoppatoio), cosicché eventuali discordanze con i dati della presente scheda saranno compensate senza incidenza nel dimensionamento

Zona CRU n. 7/1 – Martignana Via Di Vittorio

Intervento: ristrutturazione urbanistica

SUL esistente prevista in demolizione circa mq 900 (capannone)

SUL esistente in ristrutturazione = palazzina prospiciente via Di Vittorio (residenza)

SUL circa mq 900 in trasformazione residenziale (dimensionamento da recupero) → nel comparto

Carico urbanistico : determinazione unità immobiliari residenziali max → SUL totale/80 (mq)

Prescrizioni:

- intervento soggetto a piano attuativo convenzionato
- demolizione del capannone
- ristrutturazione della palazzina su via Di Vittorio
- realizzazione due edifici residenziali in luogo del capannone con tipologia a schiera o in linea
- realizzazione OO.PP.: percorso pedonale di collegamento, come da scheda intervento e Masterplan, con relativa cessione delle aree pubbliche
- i nuovi edifici avranno altezza max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare emergenze architettoniche quali torrette, altane o simili
- sono consentiti garage e locali accessori interrati, con accesso e viabilità privata interna al lotto sul lato lungo opposto al prescritto percorso pedonale pubblico, tali eventuali superfici sono escluse dal calcolo della SUL
- standard DM 1444/68

- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio
- i dati relativi alla SUL esistente sono indicativi, pertanto, nel PA di iniziativa privata, sarà necessario certificare la SUL effettiva legittima.

Zona CRU n. 8/1 – Martignana “Chicciolaia nord”

Intervento: ristrutturazione urbanistica da residuo di PRG confermato

Individuazione intervento nel PRG: parte zona C2/CR n.2 Chiocciolaia

SUL esistente prevista in demolizione circa mq 2.300 (fabbrica e uffici)

SUL in trasformazione mq 2.300 + premio edificatorio:

- mq 1.600 residenziale (dimensionamento da recupero) → nel comparto
- mq 400 commerciale/direzionale (dimensionamento da recupero) → nel comparto
- mq 300 trasferimento in zona artigianale (non incide su dimensionamento) → in zona PS/RD (*)
(*) su questa quota di SUL artigianale di trasferimento in zona PS/RD n. 1 – Martignana, nella ricostruzione, non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria, giacché l'intervento non determina cambio di destinazione d'uso, né incremento di carico urbanistico. Gli oneri di urbanizzazione primaria saranno scomputati a fronte della realizzazione delle relative opere. Con la convenzione, per la realizzazione e cessione delle OO.UU., potranno essere valutate eventuali compensazioni urbanistiche.
- mq 400 residenziale (dimensionamento nuova edificazione) → nel comparto
premio edificatorio 20% SUL trasformata nel comparto mq $(2.000 \times 0.2) = 400$

Totale SUL prevista nel comparto mq 2.400 di cui:

nuova costruzione (residenziale) mq 2.000, (commerciale e direzionale) mq 400

Carico urbanistico : determinazione unità immobiliari residenziali max → SUL totale/80 (mq)

Prescrizioni:

- intervento soggetto a piano attuativo convenzionato
- demolizione dell'edificio esistente
- realizzazione OO.PP.: viabilità, connessioni e verde, come da scheda intervento e Masterplan, con relativa cessione delle aree pubbliche
- le destinazioni commerciali dovranno essere collocate al piano più basso degli edifici prospicienti la provinciale, protette da logge di uso pubblico e con percorso pubblico di accesso con parcheggi, parallelo alla provinciale; tali edifici potranno avere altezza max pari a 3 piani fuori terra
- i nuovi edifici senza commerciale saranno posti nella zona prevista a monte, avranno altezza max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare emergenze architettoniche quali torrette, altane o simili
- sono consentiti garage e locali accessori interrati, tali eventuali superfici sono escluse dal calcolo della SUL
- standard DM 1444/68
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio
- i dati relativi alla SUL esistente sono indicativi, pertanto, nel PA di iniziativa privata, sarà necessario certificare la SUL effettiva legittima. A tal fine si dispone quanto segue: è vincolante per l'intervento la SUL prevista in trasformazione, non è vincolante la SUL prevista in trasferimento nella zona artigianale (ex galoppatoio), cosicché eventuali discordanze con i dati della presente scheda saranno compensate senza incidenza nel dimensionamento

UTOE 3

Zona CRU n. 1/3 – Capoluogo “ex consorzio agrario”

Intervento: Ristrutturazione urbanistica

Destinazione d'uso: Residenziale, commerciale e direzionale

Carico urbanistico: unità immobiliari max (u.i.) = 16 (12 residenziali/direzionali + 4 commerciali/direzionali)

Superficie coperta max (Sc) = mq 500

SUL max mq 1.300 di cui:

- mq 800 sostituzione (con cambio funzione) → dimensionamento “previsioni da recupero”
- mq 500 sostituzione (senza cambio funzione) → non incide su dimensionamento

Indicazioni progettuali orientative: masterplan

Prescrizioni:

- l'intervento può prevedere la demolizione completa di tutti gli edifici o la demolizione dei soli magazzini e il mantenimento della palazzina su più livelli
- la SUL indicata si recupera, per la nuova costruzione, solo con la demolizione totale dei fabbricati esistenti; diversamente per la nuova costruzione, sarà recuperata solo la SUL relativa alla parte demolita
- il piano terreno dell'edificio è destinato ad attività commerciali, uffici e laboratori per attività non moleste e compatibili con il contesto cittadino
- i piani superiori sono destinati a residenza o uffici
- altezza max nuovo edificio 3 piani fuori terra, considerando l'altezza del piano terreno per attività commerciali (non inferiore a metri 3.00) e l'ultimo piano con SUL non superiore al 60% della Sc
- il nuovo edificio sarà arretrato dal filo strada, in modo da ricavare parcheggi pubblici alberati, come sul fronte opposto
- è prevista la realizzazione di una nuova viabilità pubblica di accesso alla zona CRU n.3 sul confine ovest del comparto
- la viabilità, i parcheggi pubblici e le aree a verde, saranno realizzate a scomputo oneri di urbanizzazione primaria e dovranno essere cedute all'A.C.
- sono consentiti garage e locali accessori interrati o seminterrati, tali eventuali superfici sono escluse dal calcolo della SUL, purché di altezza interna non superiore a metri 2.50. L'accesso carrabile dovrà avvenire dal lato zona CRU n.3
- standard DM 1444/68
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio
- il piano attuativo può prevedere servizi accessori nel seminterrato esclusi dalla SUL in alternativa alla realizzazione dei parcheggi privati. In tal caso, vista l'esiguità del lotto, i parcheggi privati potranno essere monetizzati o, in alternativa, potranno essere ubicati nell'adiacente zona CRU 3/3, di proprietà comunale, tramite monetizzazione delle aree standard DM 1444/68 (e/o a differenza), giacché il parcheggio pubblico previsto in cessione lungo via Taddeini, riveste un interesse pubblico e non potrà essere destinato a parcheggio privato.

Zona CRU n. 2/3 – Capoluogo “ex Coop”

Intervento: Ristrutturazione urbanistica

Destinazione d'uso: Residenziale, commerciale e direzionale

Carico urbanistico : unità immobiliari max (u.i.) = 9 (6 residenziali/direzionali +3 commerciali)

SUL max mq 750 di cui:

- mq 250 nuova costruzione → dimensionamento “nuove previsioni”
- mq 250 sostituzione (con cambio funzione) → dimensionamento “previsioni da recupero”
- mq 250 sostituzione (senza cambio funzione) → non incide sul dimensionamento

Indicazioni progettuali orientative: masterplan

Prescrizioni:

- l'intervento dovrà prevedere:
 - la demolizione completa dell'edificio preesistente e la costruzione di un nuovo fabbricato in angolo via Garibaldi – via Gramsci
 - una nuova viabilità pubblica di accesso all'area dell'ex campo sportivo, in luogo dell'edificio previsto in demolizione
 - la realizzazione di un percorso pedonale di raccordo fra via Garibaldi e l'area dell'ex campo sportivo
- altezza max edificio 3 piani fuori terra su via Garibaldi, considerando l'altezza del piano terreno per attività commerciali
- il piano terreno dell'edificio è destinato ad attività commerciali, uffici e laboratori per attività non moleste e compatibili con il contesto cittadino, con accesso principale da via Garibaldi
- i piani superiori sono destinati a residenza o uffici
- la viabilità, i parcheggi e le aree a verde, saranno realizzate a scomputo oneri di urbanizzazione primaria e dovranno essere cedute all'A.C. a compensazione urbanistica

- qualora ritenuto fattibile, è consentita la realizzazione di garage e locali accessori interrati o seminterrati, tali eventuali superfici sono escluse dal calcolo della SUL, purché di altezza interna non superiore a metri 2.50
- standard DM 1444/68
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio

Alternativa alle prescrizioni:

- in relazione alla vicinanza e alla stretta correlazione con la zona pubblica dell'ex campo sportivo, al fine di ottenere progettazione urbanistica unitaria, l'A.C. potrà procedere con un PAC di iniziativa pubblica che comprenda sia la zona CRU 2/3, sia la zona CRU 3/3

Zona CRU n. 3/3 – Capoluogo “ex campo sportivo”

Intervento: Riqualficazione urbanistica

Sottocomparti : n. 3A/3 (ex campo sportivo) – n. 3B /3 (ex scuola elementare)

Attuazione:

- Sottocomparto A: intervento soggetto a piano attuativo di iniziativa pubblica (PA)
- Sottocomparto B: Intervento diretto fino alla sostituzione edilizia (*)
(*) l'A.C. può decidere in funzione degli interventi programmati di assoggettare tutta la Zona CRU n.3/3 a piano attuativo, procedendo anche tramite bando pubblico con procedura concorsuale per la definizione del progetto urbanistico guida

Indicazioni progettuali orientative: masterplan

Destinazione d'uso comuni ai sottocomparti consentite: piazza e spazi pubblici, auditorium o teatro, funzioni pubbliche, uffici pubblici, servizi di interesse generale, servizi culturali, oltre a servizi connessi a tali funzioni come: caffetteria, bar, punto ristoro e assimilabili;

Destinazione d'uso esclusive sottocomparto A: verde urbano attrezzato, parcheggi pubblici, altre infrastrutture di interesse pubblico

Prescrizioni generali:

- l'intervento complessivo dovrà prevedere la riqualficazione dei due sotto comparti A e B, tuttavia, tenuto conto che nel sottocomparto B è in funzione la scuola elementare per la quale è previsto lo spostamento in un nuovo plesso ancora da costruire, il sottocomparto A, potrà attuarsi indipendentemente dallo spostamento della scuola, a condizione che le funzioni e sistemazioni ivi previste, tengano conto dell'assetto complessivo dei due sottocomparti
- in relazione alla vicinanza e alla stretta correlazione con la zona dell'ex coop, al fine di ottenere una progettazione urbanistica unitaria, l'A.C. potrà procedere con un PAC di iniziativa pubblica che comprenda anche la zona CRU 2/3

Indicazioni per il sottocomparto A:

- realizzazione di parcheggi pubblici integrati nel verde e, nella zona est, con possibilità di parziale o totale interrimento per la realizzazione di una piazza pubblica soprastante, in continuità al percorso di collegamento con piazza del Popolo
- prevedere nuova viabilità di accesso all'area in relazione alle previsioni di parcheggio di cui al punto precedente
- possibilità di realizzare un edificio per funzioni di tipo pubblico o di interesse collettivo e generale, con servizi connessi, collegato verticalmente con l'eventuale parcheggio coperto; in tal caso, a piano terreno, la costruzione dovrà essere visivamente e fisicamente “permeabile” rispetto al parco, nonché fruibile pubblicamente dalla piazza
- salvaguardia delle alberature presenti sul perimetro, con previsione di messa a dimora di nuove essenze in tutta l'area
- la proposta urbanistica per il sottocomparto A, ancorché attuabile in tempi diversi, dovrà essere coordinata con quella del sottocomparto B, nonché con gli interventi previsti in zona CRU n. 1 e in zona CRU n. 2.

Prescrizioni per il sottocomparto B:

- il sotto comparto B è attualmente occupato dalla scuola elementare del Capoluogo, tale destinazione d'uso è consentita fino al trasferimento delle funzioni scolastiche nel plesso di nuova costruzione, previsto con l'intervento F1/NPs n.1 - Capoluogo

Zona CRU n. 4/3 – Capoluogo “Via S. Piero in Mercato”

Intervento: Ristrutturazione urbanistica residuo di PRG confermato

A seguito della richiesta di integrazioni del Genio Civile pervenuta con nota prot. 9612 del 13/05/2015, quale contributo alla Conferenza dei Servizi ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R/2013, a tale area è stata attribuita una classe di fattibilità geologica F4.

Per questi motivi, su tale area è consentito intervenire, tramite lo strumento della perequazione disciplinato all'art. 7 delle presenti NTA. Una volta demoliti gli edifici, nell'area è prevista una sistemazione a verde pubblico, previo consolidamento del versante.

In alternativa alla perequazione è possibile procedere, in ottemperanza al DPGR 53/R/2013 (Allegato A paragrafi 3.1 e 3.2.1) e s.m.i., purché d'iniziativa pubblica, tramite uno studio geologico con attività di monitoraggio, che potrà costituire, sussistendone i presupposti, il supporto ad un intervento di ristrutturazione urbanistica, attuabile tramite piano di recupero con contestuale variante all'atto di pianificazione urbanistica generale.

Zona CRU/P n. 5/3 – Capoluogo “via Montelupo”

Intervento: Ristrutturazione urbanistica con trasferimento parte SUL in area di atterraggio

Destinazione d'uso: Residenziale

Carico urbanistico : unità immobiliari max (u.i.) = 20

Prescrizioni per il piano attuativo: unico per i due sottocomparti

Indicazioni progettuali orientative: scheda intervento e masterplan

Prescrizioni comuni ai sottocomparti:

- i due sottocomparti sono condizionati l'uno con l'altro, nel senso che nessuno dei due può costruire nuovi edifici, senza che siano stati prima demoliti entrambe i capannoni e frazionate le aree in conseguenza alle nuove previsioni fondiarie
- realizzazione di una nuova piazza con viabilità e parcheggio alberato, a collegamento fra via Montelupo e la zona “F1/NPs n.1 – Capoluogo”
- la viabilità pedonale e carrabile, i parcheggi e le aree a verde, saranno realizzate in quota parte dai lottizzanti a scomputo oneri di urbanizzazione primaria e dovranno essere cedute all'A.C.
- i nuovi edifici avranno altezza max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare emergenze architettoniche quali torrette, altane o simili
- sono consentiti garage e locali accessori interrati o seminterrati, tali eventuali superfici sono escluse dal calcolo della SUL, purché di altezza non superiore a metri 2.50
- standard DM 1444/68
- parcheggi privati min. 2 posti auto per alloggio

Sottocomparto CRU/P n. 5a:

Unità immobiliari max (u.i.) = 10

SUL max mq 900 trasferimento in area atterraggio → dimensionamento “previsioni da recupero”

Prescrizioni specifiche del sottocomparto:

- a fronte della demolizione del capannone posto a nord-est dell'area occupata dagli edifici, si ricostruisce mq 900 di SUL nell'area di atterraggio individuata fra il magazzino comunale e la zona B3
- tipologia edifici villette monofamiliari, bifamiliari o trifamiliari, con alberature di alto fusto lungo via Montelupo e a valle degli edifici lato Turbone
- nell'area di atterraggio è prevista, come opera pubblica, la sola realizzazione di un marciapiede pedonale lungo la strada
- la convenzione urbanistica, stabilirà la quota (rispetto all'altro sottocomparto) di realizzazione della piazza pubblica di accesso al plesso scolastico, prevista nell'area occupata dai capannoni, spazio che dovrà essere realizzato a scomputo oneri di urbanizzazione primaria e ceduto all'A.C. come compensazione urbanistica

Sottocomparto CRU/P n. 5b:

Unità immobiliari max (u.i.) = 10

SUL max mq 900 ricostruzione nell'area → dimensionamento “previsioni da recupero”

Prescrizioni specifiche del sottocomparto:

- a fronte della demolizione del capannone posto a sud-est dell'area occupata dagli edifici, si ricostruisce mq 900 di SUL nella stessa area
- costruzione di un edificio plurifamiliare posto in posizione ortogonale a via Montelupo, prospiciente la nuova piazza pubblica di accesso alla scuola
- la convenzione urbanistica, stabilirà la quota (rispetto all'altro sottocomparto) di realizzazione della piazza pubblica di accesso al plesso scolastico, prevista nell'area occupata dai capannoni, spazio che dovrà essere realizzato a scomputo oneri di urbanizzazione primaria e ceduto all'A.C. come compensazione urbanistica

UTOE 5

Zona CRU n. 1/5 – Lucignano “centro”

Intervento: Ristrutturazione urbanistica

Destinazione d'uso: Residenza, parcheggi pubblici ed altre infrastrutture di interesse pubblico

Carico urbanistico : nuove unità immobiliari max (u.i.) = 10

Prescrizioni per il piano attuativo: di iniziativa pubblica (PA)

SUL mq 800 sostituzione (con cambio funzione) → dimensionamento “previsioni da recupero”

Indicazioni progettuali orientative: l'intervento è finalizzato ad ottenere una riqualificazione paesaggistica del lato nord di Lucignano, creando connessioni con il centro storico e il parco pubblico di previsione sul poggio intorno alla chiesa per la valorizzazione delle “Buche dei ladri” (Vp)⁴⁸

Prescrizioni:

- si veda → scheda intervento e masterplan
- demolizione di tutti i manufatti incongrui e inadeguati presenti nell'area di intervento
- realizzazione di un parcheggio pubblico con accesso da via della Villa, adeguatamente schermato con la messa a dimora di alberature
- i nuovi edifici previsti in adiacenza al paese dovranno integrarsi con il linguaggio architettonico dell'edificato storico preesistente
- salvaguardia delle alberature presenti e previsione di messa a dimora di nuove essenze sul lato nord del paese
- altezza edifici → non superiore a quelli esistenti

UTOE 7

Zona CRU n. 1/7 – Anselmo “Area Rasseno”

Intervento: Ristrutturazione urbanistica con ampliamento produttivo e riqualificazione ambientale

Destinazione d'uso: Artigianale/industriale – Commerciale all'ingrosso

Indicazioni progettuali orientative: scheda intervento e masterplan

SUL recupero esistente in sostituzione (senza cambio funzione) → non incide sul dimensionamento

SUL in ampliamento oltre l'esistente max mq 4.000 → dimensionamento nuova edificazione artigianale
altezza massima edifici m 7.50

Prescrizioni:

- intervento soggetto a piano attuativo convenzionato, di iniziativa pubblica o privata o APEA
- Prescrizioni operative per il piano attuativo:
 - riqualificazione paesaggistica dell'intera area, con particolare riferimento alla zona scavata dalla precedente attività estrattiva;
 - realizzazione di un nuovo ponte sul Virginio, adeguato a sopportare il carico stradale per l'accesso alla zona artigianale;

⁴⁸ La previsione di parco è stata separata dall'intervento CRU nell'ambito del procedimento della Conferenza Paritetica

- demolizione o riqualificazione dei manufatti esistenti (con ristrutturazione edilizia), al fine di ottenere il miglior inserimento paesaggistico ambientale possibile, in armonia con gli edifici di nuova realizzazione;
- realizzazione di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile al fine di conseguire l'autonomia energetica dell'intervento, con sola esclusione dell'energia necessaria per le eventuali necessità di produzione aziendale;
- realizzazione di una fascia di rispetto di m 100 dal Torrente Virginio, con rimboschimento della vegetazione ripariale di alto fusto;
- sul lato opposto del Torrente Virginio realizzazione del tratto corrispondente di pista pedo ciclabile prevista nel progetto di parco fluviale
- lo strumento urbanistico attuativo, nell'individuare i lotti, dovrà altresì stabilire:
 - la SUL esistente legittima oggetto di ristrutturazione o sostituzione edilizia;
 - i lotti in cui si potrà realizzare la SUL in ampliamento;
 - le opere di riqualificazione paesaggistico ambientale in relazione alla presenza dell'area scavata dalla precedente attività lavorativa;
 - le OO.UU. da realizzare oltre al ponte, quali: viabilità, connessioni e verde, con relativa cessione delle aree pubbliche;
 - le opere di mitigazione ed interazione col contesto di inserimento, quali: connessioni ecologiche e pista pedo - ciclabile (tratto corrispondente all'area);
 - caratteristiche tipologiche che dovranno garantire l'elevato standard di prestazione energetica prescritto;
 - le opere necessarie affinché sia migliorato l'inserimento ambientale dell'area produttiva, con particolare riferimento alle visuali apprezzabili da via Castiglioni;
- standard DM 1444/68
- parcheggi privati 1 mq ogni 10 mq di SUL.

In attesa dell'intervento sopra descritto (soggetto e PUC), nell'area CRU n.1/7 e nel relativo ambito di influenza urbana individuato, tenuto conto delle condizioni di dissesto geologico in atto (scheda fattibilità), non è consentito alcun tipo di attività estrattiva, ancorché preesistente. Al fine di consentire lo svolgimento delle attività lavorative in essere, comunque diverse dall'escavazione, è ammesso intervenire sui fabbricati esistenti fino al grado della straordinaria manutenzione, senza cambio di destinazione d'uso.

TITOLO VIII – INFRASTRUTTURE ED OPERE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO

art. 110 – Principi generali, finalità e contenuti

1. La disciplina di cui al presente Titolo, contenente specifiche disposizioni per le aree nelle quali sussistono (o è prevista la realizzazione di) infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, interessa l'intero territorio comunale (aree urbane, aree di influenza urbana, territorio rurale) ed è finalizzata alla definizione di azioni coerenti e coordinate per il mantenimento o il miglioramento dei livelli di qualità degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi pubblici o di interesse pubblico, secondo criteri di compatibilità con le esigenze di tutela e valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio.
2. Le aree ed infrastrutture di cui al presente Titolo (comprese le relative fasce di rispetto, ove previste) sono individuate negli elaborati di seguito individuati:
 - a. per le previsioni nel territorio urbanizzato elaborati n. 21-29 su CTR in scala 1:2.000;
 - b. per le previsioni nel territorio rurale elaborati n. 31-32 su CTR in scala 1:10.000.
3. Le disposizioni di cui al presente Titolo perseguono il miglioramento dei livelli di qualità urbana, ambientale ed edilizia e dei requisiti di accessibilità degli insediamenti. Concorrono altresì alla tutela e valorizzazione delle risorse naturali, storico-culturali, paesaggistiche del territorio, costituendo integrazione e complemento della disciplina delle invarianti strutturali fissate dal piano strutturale.
4. Sugli edifici esistenti compresi nelle zone disciplinate dal presente Titolo che, alla data di adozione del presente RUC, abbiano in attività funzioni in contrasto con le nuove previsioni, è consentito intervenire fino al grado della manutenzione ordinaria, salvo diversa e specifica indicazione.

art. 111 – Vincoli di esproprio

1. Le aree interessate dalle previsioni disciplinate dal presente titolo sono sottoposte a vincolo preordinato all'espropriazione. Tali vincoli hanno validità di cinque anni e perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del presente Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi piani attuativi o progetti esecutivi.
2. Tali aree sono riassunte in apposito fascicolo che costituisce l'elaborato n. 37.
3. Per quanto concerne le aree interessate dai percorsi pedo-ciclabili di cui all'art. 115 ovvero dai parchi fluviali di cui all'art. 114, in alternativa all'esproprio ed in accordo con i proprietari, è ammesso procedere tramite specifiche convenzioni finalizzate a garantire l'uso e la fruizione pubblica, su suolo privato.

art. 112 – Aree destinate a sede stradale, piazze e spazi pubblici

1. Sono disciplinate dal presente articolo le aree pubbliche, di uso pubblico, o a destinazione pubblica, che comprendono, oltre alla rete di viabilità comunale e sovracomunale, esistente o di previsione, i relativi spazi accessori, nonché quelli necessari per consentire e/o organizzare

interscambi ed interrelazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati. Negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000, sono le aree lasciate in bianco all'interno del territorio urbanizzato, ovvero campite con apposita simbologia se di previsione.

2. Sulle aree per sedi stradali, oltre alle carreggiate viarie, è ammessa la realizzazione di:
 - a. parcheggi pubblici a bordo strada, in aggiunta agli standard previsti dal Regolamento Urbanistico;
 - b. spazi di sosta e parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico;
 - c. canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche.
3. Sugli spazi pubblici accessori, e più in generale sulle aree scoperte non usufruite per la viabilità e ad essa immediatamente adiacenti, è ammessa esclusivamente la realizzazione di servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico (percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, arredo urbano, sistemazioni a verde, etc.).
4. Sugli spazi pubblici accessori sono altresì ammessi, solo ove non arrechino intralcio o pericolo per la circolazione e previa specifica procedura regolamentare comunale:
 - a. chioschi e/o strutture in materiali leggeri per rivendite di giornali e biglietti, o per somministrazione di alimenti e bevande;
 - b. installazioni di strutture in materiali leggeri, a carattere stagionale o comunque non permanente, afferenti ad esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili);
 - c. ogni altro servizio connesso al trasporto pubblico e/o alla viabilità, con particolare riferimento alle direttrici di lunga percorrenza, fatta eccezione per gli impianti per la distribuzione dei carburanti disciplinati dall'art. 93.
5. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali sono riservati all'A.C. e/o agli Enti istituzionalmente competenti. E' tuttavia consentita l'esecuzione di opere viarie (e relativi sottoservizi) da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'A.C. e stipula di una convenzione a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.
6. Ferme restando le aree per sedi stradali e spazi pubblici accessori individuate nelle tavole grafiche del Regolamento Urbanistico, la definizione di dettaglio dei singoli interventi di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali è demandata alla fase di progettazione esecutiva. In tale fase sono precisati i caratteri planoaltimetrici delle nuove infrastrutture viarie e tutte le sistemazioni di corredo, tenuto conto delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento.
7. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali sono eseguiti nel rispetto delle disposizioni date con le previsioni del presente regolamento urbanistico. Ove in particolare tali interventi interessino tracciati viari fondativi, strade vicinali, elementi ordinatori dello spazio pubblico, o itinerari di interesse storico-culturale, è prescritto il rispetto delle specifiche disposizioni del Capo IV del Titolo IV.

art. 113 – Viabilità e parcheggi di previsione

1. Fermo restando quanto indicato all'art. 112, le nuove previsioni relative a viabilità, rotatorie e parcheggi sono individuate su base C.T.R. in scala 1:2.000 (elaborati relativi al territorio urbanizzato) e in scala 1:10.000 per le infrastrutture territoriali (elaborati n. 31-32).

2. Le previsioni di nuovi parcheggi nel territorio urbanizzato, sono individuate con apposita campitura e con le seguenti sigle:
 - F4-P (qualora l'area non risulti edificata)
 - F4-Pt (qualora l'area risulti in parte edificata)
3. Nelle aree individuate con sigla F4-Pt, i fabbricati esistenti sono soggetti alla disciplina della perequazione di cui all'art. 7 delle presenti NTA. In caso di esproprio, l'A.C. si riserva la possibilità di acquisire anche il valore dell'immobile da assoggettare a perequazione, ovvero di permutare il valore di tale esproprio nell'ambito di un altro intervento, allo scopo di conseguire la previsione. In particolare nel Capoluogo, nelle aree di intervento contraddistinte con le sigle F4/Pt n.1 e F4/Pt n. 2, è prevista la completa demolizione di ogni edificio esistente e realizzazione di un parcheggio pubblico con terrazza belvedere e zona a verde pubblico.
4. Per quanto concerne le previsioni di parcheggio pubblico, nel territorio rurale (ad esempio in corrispondenza di cimiteri, chiese o altri luoghi di interesse pubblico), il progetto esecutivo dovrà essere orientato dalle seguenti prescrizioni:
 - a) uso di materiali compatibili con il contesto rurale, impiegati con colori naturali;
 - b) limitare al minimo indispensabile le opere in c.a. e l'uso di bitumi;
 - c) evitare l'impiego di elementi costruttivi tipici delle infrastrutture urbane tipo cordoni, zanelle, ecc;
 - d) realizzare l'impianto di illuminazione solo se veramente indispensabile, impiegando corpi illuminanti che limitino al minimo le emissioni luminose verso il cielo;
 - e) mettere a dimora alberature adeguate ed in numero sufficiente, per offrire schermatura alle auto parcheggiate, in relazione all'effetto che le stesse producono nel paesaggio.
5. Le previsioni relative al verde di connettività o di corredo stradale sono individuate nella CTR in scala 1:2.000 con apposita campitura e sigla F4-Vs.

art. 114 – Verde pubblico, parchi ed aree naturalistiche di interesse locale

1. Le nuove previsioni di verde pubblico nel territorio urbanizzato, che costituiscono standard per gli insediamenti esistenti, sono individuate con apposita campitura e sigla Vp o Vs, negli elaborati n. 21-29 su CTR in scala 1:2.000.
2. Nelle aree Vp, oltre alle sistemazioni a verde, è consentita la messa in opera delle attrezzature necessarie a conseguire le finalità del tempo libero, a titolo di esempio non esaustivo:
 - a. giochi per i ragazzi di ogni tipo;
 - b. percorsi vita;
 - c. campi da gioco tipo: calcetto, basket, pallavolo e simili;
 - d. tavoli e sedute per pranzi al sacco;
 - e. chioschi con angolo bar stagionale.
3. Le previsioni di cui al comma 1, che costituiscono standard per gli interventi privati di trasformazione degli assetti insediativi, sono individuate nel fascicolo che costituisce l'elaborato n. 30, relativo ai singoli interventi.
4. Le aree Vs, oltre al verde di connessione stradale, contengono anche le previsioni di parchi fluviali o di aree naturalistiche di interesse locale e sono individuate nei seguenti elaborati:
 - a. per le previsioni nel territorio urbanizzato elaborati n. 21-29 su CTR in scala 1:2.000;

b. per le previsioni nel territorio rurale elaborati n. 31-32 su CTR in scala 1:10.000.

5. All'interno degli ambiti Vs di cui al comma 4, individuati come parco fluviale, devono trovare collocazione i percorsi per la fruibilità del parco stesso e, qualora carenti, le relative zone da destinare a parcheggio, nonché ogni altra dotazione che ne possa favorire la fruizione, individuando aree idonee che non interferiscano con il corso d'acqua. In tale ambito possono essere realizzate anche: piste ciclabili, spazi di sosta con attrezzature minime compatibili con l'istituto, segnaletica e cartelli informativi come: indicazioni percorsi, fauna, flora, ecc...

art. 115 – Percorsi pedo-ciclabili e rete sentieristica comunale

1. Le nuove previsioni di percorsi pedonali o pedo-ciclabili, ovvero di rete sentieristica comunale, sono individuate con apposita simbologia grafica negli elaborati n. 31-32 su CTR in scala 1:10.000. La caratterizzazione del percorso come pedonale, ciclabile o sentieristico, sarà attribuita con il progetto dell'opera pubblica. Sulle strade private esistenti interessate da tali previsioni, l'A.C. si riserva di valutare l'alternativa dell'uso pubblico al vincolo di esproprio.
2. Tenuto conto che il territorio rurale è rappresentato su scala 1:10.000, tali percorsi sono individuati con il corrispondente livello di dettaglio. Per questi motivi, l'esatta ubicazione del tracciato e le particelle catastali interessate dagli interventi, saranno individuate nell'ambito della definizione del progetto dell'opera pubblica. In fase di attuazione di tali percorsi, è fatta salva la possibilità di individuare tracciati alternativi, qualora sia riscontrata la presenza di viabilità campestri esistenti, che consentano di ottenere i medesimi risultati attesi. In tal caso, previo accordo fra le parti, il percorso potrà essere conseguito, senza procedere con l'esproprio tramite l'istituzione di una servitù di uso pubblico. Tali percorsi, non dovranno in ogni caso, pregiudicare, limitare o impedire l'accesso ai mezzi per la svolgimento della attività agricola.
3. Tali percorsi, nei tratti esterni al territorio urbanizzato, dovranno essere in ogni caso progettati in base ai seguenti criteri:
 - a. localizzazione dei tracciati, lungo le direttrici individuate nel rispetto dei valori paesaggistici e con particolare attenzione alle visuali prospettiche;
 - b. quando il percorso è previsto lungo una direttrice viaria, non è da ritenere vincolante il lato strada individuato negli elaborati n. 31-32. Sono altresì consentiti, attraversamenti della sede viaria al fine di individuare il tracciato più conveniente, nel rispetto del codice della strada;
 - c. uso di materiali compatibili con il territorio rurale, impiegati con colori naturali;
 - d. limitare al minimo indispensabile le opere in c.a. e l'uso di bitumi;
 - e. evitare l'impiego di elementi costruttivi tipici delle infrastrutture urbane tipo cordoni, zanelle, ecc ... e senza impianto di illuminazione.
4. Tali tracciati costituiscono un sistema di mobilità alternativo alla viabilità carrabile.

art. 116 – Istruzione e formazione

1. Nuovo plesso scolastico del Capoluogo

1.1 Individuazione

- 1.1.1 Nella cartografia in scala 1:2.000 del Capoluogo, con apposita campitura con sigla F1/NPs n.1, è individuata l'area destinata alla realizzazione del nuovo plesso scolastico.
- 1.1.2 Il nuovo plesso, prevede la possibilità di accogliere la scuola dell'infanzia, la scuola primaria e secondaria, con tutte le necessarie dotazioni accessorie e connesse con le

attività scolastiche, previste dalle norme vigenti. L'area individuata si estende per circa 35.000 mq a fronte di una necessità minima richiesta di circa 25.000 mq, stimata in funzione del numero di classi o sezioni per tipologia di scuola. Tale previsione è inserita all'interno di un parco urbano nell'ambito di una zona più ampia che comprende anche: l'area destinata a casa della salute (art. 120, comma 1), impianti sportivi, parcheggi ed altre infrastrutture di interesse pubblico.

1.2 Indicazioni progettuali

- 1.2.1 Nell'area individuata è prevista una capacità edificatoria complessiva pari a 9.000 mq di SUL, esclusi i locali tecnologici o accessori. Tale misura tiene conto delle esigenze attuali, ma consente di recepire anche eventuali future necessità, rientrando ampiamente nei parametri stabiliti dal D.M. 18/12/1975.
- 1.2.2 Il progetto dovrà prevedere la collocazione dei fabbricati in base all'andamento naturale del terreno, in modo da attenuare l'impatto dei volumi a vantaggio di un corretto inserimento paesaggistico.
- 1.2.3 La tipologia degli edifici scolastici dovrà essere studiata sulla base dei principi bioclimatici, di eco-efficienza e di sostenibilità ambientale, prevedendo il sistema costruttivo ritenuto più adatto in relazione al contesto di inserimento ed impiegando per quanto possibile fonti di energia rinnovabile al fine di rendere il più possibile la struttura autonoma sotto il profilo energetico. A tal riguardo, tenuto conto che l'area risulta esposta a sud, si dovrà prestare particolare attenzione alla progettazione di sistemi di schermatura che dovranno essere studiati in relazione alle geometrie solari, in modo da favorire il soleggiamento invernale ed evitando il surriscaldamento estivo.
- 1.2.4 Particolare attenzione dovrà essere prestata nella progettazione dei percorsi di accesso, prevedendo, una separazione netta fra le percorrenze riservate al personale e/o ai mezzi di trasporto scolastico e quelli di fruizione pubblica.
- 1.2.5 Dovranno essere previsti parcheggi in numero sufficiente a soddisfare gli standard del DM 1444/68.

2. Scuola materna a Martignana (previsione contenuta nella zona PS/RC n.1/1)

- 2.1 L'area è compresa all'interno della Zona PS/RC n. 1 – Martignana “La Leccia”, ed è prevista in cessione gratuita fra le prescrizioni che dovranno essere recepite nella convenzione urbanistica relativa al suddetto intervento. L'A.C., potrà eseguire direttamente le opere o disporre nella convenzione urbanistica relativa all'intervento in Zona PS/RC n. 1 – Martignana, la realizzazione della scuola a scomputo oneri di urbanizzazione secondaria (si veda scheda intervento).
- 2.2 Nell'area di cui sopra è prevista la realizzazione di una scuola di infanzia, che sarà dimensionata in funzione delle esigenze e sulla base del rispetto dei parametri fissati dalla normativa vigente. L'edificio dovrà avere elevate caratteristiche di sostenibilità ambientale e di eco-efficienza energetica.

art. 117 – Impianti sportivi e attrezzature per il tempo libero

1. In zona F3/As, tutti gli edifici di nuova costruzione previsti dagli interventi, dovranno avere un livello di prestazione energetica elevato ed utilizzare, per quanto possibile, energie rinnovabili.
2. Elenco degli interventi in zona F3/As:

UTOE 1

Zona F3/As n. 1/1 – Martignana “Area sportiva Orme”

Intervento: Area soggetta ad esproprio per Impianti Sportivi Pubblici

Destinazione d'uso: Impianti sportivi pubblici con relative strutture di servizio e corredo:

- la relativa SUL non incide sul dimensionamento → nel comparto

Attuazione: esproprio, progetto esecutivo di iniziativa pubblica o privata tramite project financing

Prescrizioni:

- l'accesso all'area sportiva dovrà avvenire dalla rotonda sulla provinciale prevista nel masterplan
- lo strumento urbanistico attuativo, individuerà i lotti, le attività sportive con le necessarie dotazioni previste dalle norme vigenti. Dovrà inoltre stabilire :
 - le OO.UU. da realizzare: viabilità, connessioni e verde, con relativa cessione delle aree pubbliche
 - le opere di mitigazione ed interazione col parco fluviale, quali: connessioni ecologiche e pista pedo - ciclabile (tratto corrispondente all'area)
 - caratteristiche tipologiche che dovranno prevedere un elevato standard di prestazione energetica, capace di garantire nell'arco di un anno, almeno l'80% dell'energia necessaria per l'intero complesso
 - gli edifici previsti dovranno avere strutture e componenti in legno, con tipologia architettonica orientata al massimo sfruttamento delle energie rinnovabili
 - è consentita la dotazione di un punto di ristoro, con possibilità di vendita di articoli e capi sportivi, condizionata dall'apertura dell'attività degli impianti
- parcheggi dimensionati in relazione ai flussi di utenza stimati per le attività sportive previste
- al fine di rispettare gli obiettivi di qualità e le direttive, contenute nella disciplina d'uso e relativa scheda d'ambito, del PIT-PPR approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015, il piano attuativo dovrà prevedere soluzioni progettuali che assicurino all'intervento, la coerenza per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, nonché opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico del Torrente Orme, senza alterarne la qualità morfologica e percettiva
- al fine di ottemperare all'art. 16 della disciplina di piano, del PIT-PPR approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015, il piano attuativo dovrà garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi identitari del paesaggio fluviale, le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo e la qualità degli ecosistemi

UTOE 6

Zona F3/As n. 1/6 – Baccaiano centro “Area tempo libero”

Intervento: Area di proprietà comunale di iniziativa pubblica o privata tramite project financing

Destinazione d'uso: Attrezzature per il tempo libero e lo sport, con relative strutture di servizio e corredo

- la relativa SUL non incide sul dimensionamento → nel comparto

Attuazione: progetto esecutivo di iniziativa pubblica o privata tramite project financing

Prescrizioni:

- l'area è destinata alla fruizione pubblica
- essendo l'area pubblica il progetto seguirà l'iter dei LL.PP. con preliminare, definitivo ed esecutivo, il riferimento per la progettazione è riassunto nel “masterplan”, con i seguenti accorgimenti:
 - individuare opere di interazione col parco fluviale, quali: connessioni ecologiche e pedonali
 - i manufatti eventualmente previsti a corredo degli spazi attrezzati dovranno avere strutture e componenti in legno, dovranno inoltre prevedere un elevato standard di prestazione energetica
 - l'accesso all'area dovrà avvenire dal parcheggio pubblico tramite ponte pedonale sul borro di Baccaiano ovvero dagli spazi esterni al circolo ricreativo
 - valutazione dei parcheggi esistenti ed eventuali necessità di ampliamento in relazione ai flussi di utenza stimati per le attività previste

art. 118 – Reti ed infrastrutture tecnologiche

Distribuzione energia elettrica

1. La costruzione di nuovi elettrodotti è funzionale all'adeguata copertura e all'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale. Nell'ottica di garantire la sostenibilità dello sviluppo e la tutela dell'ambiente e della salute, la progettazione di nuovi elettrodotti, o di modifiche agli elettrodotti esistenti, deve assicurare il rispetto dei limiti di esposizione e degli obiettivi di qualità fissati dalle vigenti normative per i campi magnetici indotti, nonché garantire piena compatibilità con i valori paesaggistici che caratterizzano e qualificano il territorio comunale.
2. Per le medesime finalità di cui al precedente comma 1, la progettazione di interventi urbanistico-edilizi in prossimità di elettrodotti esistenti deve essere subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai limiti di esposizione ed agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo magnetico.
3. All'interno delle "fasce di rispetto" degli elettrodotti esistenti, dove per fasce di rispetto si intende lo spazio circostante l'elettrodotto caratterizzato da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità stabilito dalle vigenti normative in materia di tutela dall'inquinamento magnetico, al fine di garantire il rispetto della vigente normativa in materia di tutela dall'inquinamento elettromagnetico, è vietata la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero con destinazioni d'uso o forme di utilizzazione che comportino una permanenza umana uguale o superiore a 4 ore giornaliere. E' altresì vietato l'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, laddove siano previste destinazioni d'uso comportanti permanenze umane uguali o superiori a 4 ore giornaliere. All'interno delle suddette fasce la modifica delle forme di utilizzazione e/o della destinazione d'uso degli edifici esistenti è ammessa solo a condizione che non comporti permanenze umane uguali o superiori a 4 ore giornaliere.
4. La progettazione di nuovi elettrodotti, o di modifiche sostanziali agli elettrodotti esistenti, deve essere sottoposta a specifica valutazione degli effetti ambientali, fatti salvi i casi in cui sia richiesta, ai sensi delle vigenti norme statali e regionali, la Valutazione di Impatto Ambientale.
5. Nei centri abitati, urbani e rurali, nonché nella porzione di territorio compresa in un raggio di ml 100 misurati a partire dal relativo perimetro, la realizzazione di linee elettriche aeree ad alta o media tensione è consentita solo per comprovati motivi di interesse pubblico, ove si tratti di strutture e tracciati non altrimenti ubicabili ed a condizione che siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali.
6. Non è consentita la realizzazione di linee elettriche aeree ad alta o media tensione all'interno delle seguenti aree di valore paesaggistico disciplinate al Capo I del Titolo IV delle presenti NTA, nonché entro un raggio di ml 100 dai rispettivi perimetri.
7. Le nuove cabine elettriche, ivi comprese quelle previste in sostituzione di cabine esistenti, non diversamente localizzabili, che ricadono nelle aree di valore paesaggistico disciplinate al Capo I del Titolo IV delle presenti NTA, nonché entro un raggio di ml 100 dai rispettivi perimetri, dovranno essere obbligatoriamente interrate, ovvero seminterrate, e comunque di altezza contenuta, nonché prive di palo di sostegno delle linee aeree. Le stesse prescrizioni vigono

anche in adiacenza o in prossimità delle Zone A3 (art. 78) e dei Nuclei Rurali Storici (art. 24). Non è consentita la realizzazione di cabine elettriche all'interno degli ambiti periurbani (art. 59).

Distribuzione idrica e smaltimento reflui urbani

8. Al fine di garantire l'approvvigionamento idrico pubblico e lo smaltimento dei reflui urbani, nelle aree urbanizzate e nei centri abitati del territorio rurale, il Gestore del servizio idrico integrato (SII), può realizzare le infrastrutture e gli impianti necessari a conseguire tali finalità su tutto il territorio comunale, alle condizioni fissate ai commi successivi.
9. E' consentita la realizzazione di nuovi serbatoi di accumulo, purché completamente interrati. In caso di intervento su serbatoi pensili esistenti, prima di procedere con opere di potenziamento, occorre valutare prioritariamente la possibilità di sostituire l'impianto con la realizzazione di un deposito interrato.
10. Le centrali idriche esistenti sul territorio possono essere potenziate in relazione alle necessità ed alle condizioni che siano messi in atto tutti gli accorgimenti necessari per attenuare l'impatto visivo delle infrastrutture.
11. Nuove centrali idriche possono essere realizzate su tutto il territorio con esclusione delle aree di valore paesaggistico disciplinate al Capo I del Titolo IV delle presenti NTA e degli ambiti periurbani (art. 59).
12. E' consentito il potenziamento dei depuratori esistenti. E' ammessa la realizzazione di nuovi impianti di depurazione, da localizzare preferibilmente nelle aree individuate dalle strategie del piano strutturale e con le limitazioni di fissate dal precedente comma 11.

art. 119 – Impianti ed installazioni di radio comunicazione

1. La realizzazione di impianti e installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) è finalizzata a garantire la copertura e l'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale, tenendo conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni e di garantire la tutela dei valori paesaggistici che qualificano e caratterizzano il territorio comunale.
2. Fatto salvo quanto specificamente stabilito dalle vigenti norme statali e regionali, la realizzazione sul territorio comunale di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione, pubblici o di pubblico interesse, è regolata nel rispetto dei seguenti criteri:
 - a. gli impianti di radiodiffusione radiotelevisivi siano posti prevalentemente in zone non edificate;
 - b. gli altri tipi di impianti siano posti prioritariamente su edifici o in aree di proprietà pubblica;
 - c. nelle aree di interesse storico, monumentale, architettonico, paesaggistico e ambientale, così come definite dalla normativa nazionale e regionale, l'installazione degli impianti è consentita solo se accompagnata da soluzioni tecnologiche tali da mitigare l'impatto visivo;

- d. è favorito l'accorpamento degli impianti su strutture di supporto comuni o quantomeno all'interno di siti comuni, ottimizzando l'utilizzo delle aree che ospitano gli impianti stessi e definendo al contempo le necessarie misure idonee alla limitazione degli accessi;
 - e. è vietata l'installazione di impianti di radiodiffusione radiotelevisivi e per telefonia mobile su case di cura e di riposo, scuole di ogni ordine e grado, asili nido, relative pertinenze.
3. Ai fini di cui al precedente comma 2, lettera c, la localizzazione non potrà prescindere dal rispetto delle norme poste a tutela dei valori storico-culturali, architettonici, paesaggistici e ambientali delle seguenti aree o edifici:
 - a. e di cui al Capo I, Titolo V, Parte II delle presenti norme;
 - b. Aree di cui al Capo I, Titolo IV, Parte II delle presenti norme;
 - c. Edifici nel territorio rurale classificati con NIS o RVT e rispettive aree di pertinenza;
 4. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, la progettazione di interventi urbanistico-edilizi in prossimità di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione esistenti è subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.

art. 120 – Altre opere o interventi di interesse pubblico

Capoluogo

1. Casa della salute. E' confermata la previsione della Variante al PRG in anticipazione al presente RUC, approvata con Deliberazione del C.C. n. 68 del 30/10/2013 e le norme ivi stabilite. La validità quinquennale di tale previsione, decorre dalla data di approvazione dell'atto. Tali norme, proprio perché in anticipazione, sono da considerarsi parte integrate del presente RUC. L'intervento è individuato negli elaborati del territorio urbanizzato con apposita campitura e simbologia F2/Ss (Servizi Socio Sanitari – “casa della salute”).
2. Centro storico. E' prevista la riqualificazione del centro commerciale naturale, con pavimentazione in pietra, in sostituzione dell'attuale configurazione (marciapiedi, viabilità in bitume carrabile e parcheggi). La nuova pavimentazione dovrà essere realizzata allo scopo di ottenere un centro storico fruibile a piedi, mediante la successiva istituzione di un'area pedonale o zona a traffico limitato. La riqualificazione si intende estesa a tutta la zona A1, nonché via Roma ed altri eventuali percorsi limitrofi, che l'A.C. riterrà opportuno collegare a tale zona.

Lucardo

3. Centro Storico. Con riferimento alle norme di cui all'art.75, per la piazza interna al Borgo murato è prevista la pavimentazione con materiali adeguati al contesto e l'uso pubblico. Le modalità di attuazione dell'intervento sono alternative fra le seguenti:
 - a. intervento pubblico tramite esproprio;
 - b. intervento privato con obbligo convenzionale di uso pubblico.
4. Piazza antistante la chiesa. Con riferimento alle norme di cui all'art.75, per la piazza antistante la chiesa, è previsto l'esproprio al fine di consentirne l'uso pubblico. In particolare, con l'acquisizione pubblica, tale ampio spazio potrà essere destinato ad ospitare iniziative di interesse collettivo, allo scopo di far conoscere il luogo e ridare vita al borgo.

Baccaiano

5. Nuovo edificio destinato al culto, con apposita campitura e sigla "F2/ch n.1" . L'intervento è soggetto a PUC, con obbligo di realizzazione del parcheggio pubblico (nell'area adiacente individuata nell'elaborato n.27) da cedere all'A.C..

art. 121 – Programma abbattimento barriere architettoniche

1. Al fine di conseguire la completa fruizione delle zone pubbliche urbane, all'interno dei centri abitati è prevista la graduale sostituzione dei marciapiedi e dei percorsi pubblici inadeguati, nonché di tutti gli spazi di fruizione pubblica. Tali interventi dovranno assicurare l'accessibilità, mettendo in atto tutti gli accorgimenti che discendono dalla normativa statale e regionale vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Allo scopo di attuare le disposizioni di cui al punto 1, l'elaborato n. 117 del presente RUC, si unisce il programma di abbattimento delle barriere architettoniche.
3. In relazione al disposto di cui al comma 2 si indicano di seguito le seguenti prescrizioni:
 - a. per quanto concerne il Capoluogo, in relazione alla riqualificazione di cui al precedente art. 120 che prevede la pedonalizzazione del centro storico, è prevista la totale eliminazione dei marciapiedi a vantaggio di una pavimentazione continua ed estesa a tutta l'area pedonale;
 - b. i parcheggi pubblici esistenti ed in nuovi parcheggi previsti dal presente RUC, dovranno essere dotati di posti per disabili nel numero prescritto dalle norme vigenti, dotati di adeguati marciapiedi accessibili;
 - c. nelle aree urbane a traffico limitato, laddove si prevede l'ubicazione di passaggi pedonali sulla viabilità, si prescrive la realizzazione di attraversamenti in quota al marciapiede con la creazione di appositi dossi.
4. Compatibilmente con le risorse disponibili nell'Ente, fermo restando quanto stabilito al comma 2, i successivi piani triennali delle opere pubbliche, dovranno prevedere l'attuazione del presente programma.

PARTE IV – NORME FINALI E TEMPORANEE

art. 122 – Finalità

1. La presente Parte IV contiene, nel Titolo IX, le norme finali di raccordo con gli strumenti della pianificazione territoriale, nonché con gli altri strumenti urbanistico edilizi comunali e, nel Titolo X, le norme temporanee e di salvaguardia.

TITOLO IX – NORME FINALI DI RACCORDO

art. 123 – Raccordo con il Piano Strutturale

1. Con la pubblicazione sul BURT, dell'approvazione definitiva del RUC, perdono definitivamente efficacia le norme temporanee di salvaguardia del piano strutturale (Parte IV della disciplina di PS).
2. Con l'approvazione del presente RUC, gli elaborati relativi al quadro conoscitivo dal n. 2 al n. 13, sostituiscono gli elaborati del quadro conoscitivo di piano strutturale corrispondenti, senza costituirne variante, in base al disposto del comma 7, dell'art. 3 della disciplina di piano strutturale, nonché in base al disposto dell'art.21 della LR 65/2014 a s.m.i.. Tali elaborati del RUC sono:
 - n.2 - Quadro conoscitivo – Carta dei vincoli Montespertoli nord
 - n.3 - Quadro conoscitivo – Carta dei vincoli Montespertoli sud
 - n.4 - Quadro conoscitivo – Tutele del PTC Montespertoli nord
 - n.5 - Quadro conoscitivo – Tutele del PTC Montespertoli sud
 - n.6 - Quadro conoscitivo – Classificazione edifici nel territorio rurale - Carta Quadrante 1
 - n.7 - Quadro conoscitivo – Classificazione edifici nel territorio rurale - Carta Quadrante 2
 - n.8 - Quadro conoscitivo – Classificazione edifici nel territorio rurale - Carta Quadrante 3
 - n.9 - Quadro conoscitivo – Classificazione edifici nel territorio rurale - Carta Quadrante 4
 - n.10 - Quadro conoscitivo – Classificazione edifici nel territorio rurale - Fascicolo schede Carta Quadrante 1
 - n.11 - Quadro conoscitivo – Classificazione edifici nel territorio rurale - Fascicolo schede Carta Quadrante 2
 - n.12 - Quadro conoscitivo – Classificazione edifici nel territorio rurale - Fascicolo schede Carta Quadrante 3
 - n.13 - Quadro conoscitivo – Classificazione edifici nel territorio rurale - Fascicolo schede Carta Quadrante 4
3. Con riferimento a quanto indicato al precedente comma 3, gli elaborati del piano strutturale che si intendono sostituiti sono:
 - n.26 - Elab. 12.1 – Individuazione degli edifici nel territorio aperto con indicazione del valore storico architettonico, dell'uso e dello stato di degrado: Quadrante 1
 - n.27 - Elab. 12.1.1 – Individuazione dei fabbricati compresi nei nuclei edilizi del Quadrante 1
 - n.28 - Elab. 12.2 – Individuazione degli edifici nel territorio aperto con indicazione del valore storico architettonico, dell'uso e dello stato di degrado: Quadrante 2
 - n.29 - Elab. 12.2.1 – Individuazione dei fabbricati compresi nei nuclei edilizi del Quadrante 2
 - n.30 - Elab. 12.3 – Individuazione degli edifici nel territorio aperto con indicazione del valore storico architettonico, dell'uso e dello stato di degrado: Quadrante 3
 - n.31 - Elab. 12.3.1 – Individuazione dei fabbricati compresi nei nuclei edilizi del Quadrante 3
 - n.32 - Elab. 12.4 – Individuazione degli edifici nel territorio aperto con indicazione del valore storico architettonico, dell'uso e dello stato di degrado: Quadrante 4
 - n.33 - Elab. 12.4.1 – Individuazione dei fabbricati compresi nei nuclei edilizi del Quadrante 4
 - n.34 - Elab. 13.1 – Carta dei vincoli Montespertoli nord
 - n.35 - Elab. 13.2 – Carta dei vincoli Montespertoli sud
 - n.37 - Elab. 14.1 – Tutele previste dal PTCP
4. Per quanto concerne la classificazione degli edifici nel territorio rurale (elaborati del RUC dal n.6 al n.13), quanto indicato al precedente comma 3, costituisce attuazione della disposizione dell'art. 51 della disciplina di piano strutturale.

5. Con l'approvazione del presente RUC, gli elaborati dal n.39 al n.111, relativi al "Supporto tecnico", integrano il supporto geologico tecnico allegato al piano strutturale e ne sostituiscono i contenuti laddove previsto, senza costituirne variante, in base al disposto del comma 7, dell'art. 3 della disciplina di piano strutturale stesso, nonché in base all'art.21 della LR 65/2014 e s.m.i..
6. Dopo l'approvazione definitiva del RUC, saranno ratificate, con apposita e separata deliberazione del Consiglio Comunale, le rettifiche di aggiornamento definitivo del quadro conoscitivo del piano strutturale e del relativo supporto geologico tecnico. Fino a quel momento, prevalgono comunque i rispettivi contenuti del RUC.

art. 124 – Raccordo col il Regolamento Edilizio

1. Il regolamento edilizio vigente, la cui stesura originaria risale nel tempo, è stato oggetto di numerose rettifiche, nonché di integrazioni con "regolamenti ausiliari", finalizzati a disciplinare specifici ambiti quali: sanzioni, manufatti temporanei, monetizzazioni, ecc.. Per questi motivi, con l'approvazione definitiva del presente RUC, l'ufficio competente procederà con la redazione di un nuovo regolamento edilizio (REC). Il nuovo REC, dovrà costituire l'unico testo di riferimento per la materia edilizia di competenza comunale, assorbendo quindi tutti i "regolamenti ausiliari".
2. Nelle more di approvazione del nuovo regolamento edilizio, ai fini dell'applicazione delle norme del presente RUC, si assumono i seguenti riferimenti normativi:
 - a. per i parametri edilizi → Regolamento di attuazione dell'art. 144 della L.R. 1/2005 e s.m.i., approvato con deliberazione G.R.T. n. 881 del 29/10/2013 e s.m.i.;
 - b. per le categorie di intervento urbanistico edilizie → quelle individuate dalla L.R. 65/2014 e s.m.i., con le limitazioni e gli ampliamenti disposti in base alla "classificazione degli edifici" stabilita col presente RUC.
3. Una volta approvato in nuovo REC, il presente RUC si riferirà ad esso per.:
 - a. parametri edilizi
 - b. categorie di intervento edilizie
 - c. distanze, allineamenti, ecc...
 - d. disposizioni eco-sostenibili per le opere relative ad interventi edilizi
 - e. interventi in attività edilizia libera
 - f. interventi privi di rilevanza edilizia
4. Ogni incongruenza che dovesse emergere fra "regolamenti ausiliari" e le norme del presente RUC o dai "regolamenti ausiliari" rispetto alle norme regionali richiamate al comma 2, prevalgono le norme del RUC e quelle richiamate al comma 2.

art. 125 – Destinazioni d'uso in contrasto con la previsione urbanistica

1. Con l'adozione e poi con l'approvazione definitiva del presente RUC, tutte le funzioni esistenti ed in esercizio, che risultano in contrasto con le nuove previsioni urbanistiche, perdono ogni potenzialità edificatoria o di trasformazione, consentita dallo strumento urbanistico generale previgente. L'attività in essere, ancorché in contrasto col RUC, potrà continuare, senza

potenzialità di sviluppo. Su tali edifici, in attesa della nuova previsione, sono consentiti interventi edilizi di categoria non superiore alla manutenzione straordinaria.

art. 126 – Raccordo con il Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR)

1. Con riferimento all'integrazione al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR), approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015 e pubblicato sul BURT n.28 del 20/05/2015, il presente RUC è approvato nel rispetto delle prescrizioni, delle prescrizioni d'uso e delle direttive contenute nella disciplina dello statuto del territorio ai sensi del comma 2 dell'art. 23 della "Disciplina del Piano".
2. Fermo restando quanto disposto all'art. 21 della "Disciplina del Piano", il presente RUC è approvato in assenza di "specificata attestazione", cosicché fino ad avvenuta conformazione o adeguamento, sul territorio Comunale di Montespertoli, si applica il comma 7 dello stesso articolo 21.
3. Successivamente all'approvazione del presente RUC, sarà trasmesso alla Regione e agli organi ministeriali competenti, l'atto di adeguamento o conformazione dello stesso RUC ai sensi del comma 1 dell'art. 21 della "Disciplina del Piano" del PIT-PPR.
4. Per gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, che ricadono negli ambiti fluviali sono state inserite, nelle relative schede intervento, apposite prescrizioni al fine di rispettare le direttive contenute nella disciplina dello statuto del territorio. Tali interventi sono:
 - a) UTOE 1 - Zona PS/RD n. 1/1 – Martignana "ex galoppatoio"
 - b) UTOE 1 - Zona F3/As n. 1/1 – Martignana "Area sportiva Orme"
 - c) UTOE 5 - Zona PS/RC n. 1/5 – Fornacette Centro
 - d) UTOE 7 - Zona PS/RC n. 1/7 – Anselmo Centro
 - e) UTOE 7 - Zona PS/RC n. 2/7 – Anselmo CentroPer le prescrizioni si vedano le rispettive schede intervento, contenute negli artt. 104, 105 e 117.
5. Nelle more di adeguamento o conformazione degli strumenti urbanistici, di cui al precedente comma 3, negli elaborati n. 2-3 (carte dei Vincoli) allegati al presente RUC, sono individuati:
 - a. i contesti fluviali di cui al comma 3, lettera a), dell'art. 18 della "Disciplina del Piano" del PIT-PPR, in ottemperanza al disposto del comma 4 del medesimo art. 18;
 - b. l'intorno territoriale dei centri e nuclei storici, ovvero l'ambito di pertinenza paesaggistica inteso quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e su quello storicamente funzionale, costituito dall'area contigua al centro o nucleo storico per una fascia di 300 metri dal perimetro delle zone A, in ottemperanza al disposto dell'art. 4 della "Disciplina dei beni paesaggistici" del PIT-PPR.

In tali ambiti, nelle more di adeguamento o conformazione degli strumenti urbanistici, ogni intervento che comporti modifiche all'aspetto esteriore degli edifici o alle sistemazioni esterne, è accompagnato da una relazione di compatibilità paesaggistica a firma di tecnico abilitato.

TITOLO X – NORME TEMPORANEE E DI SALVAGUARDIA

art. 127 – Criteri per la sostenibilità e qualità degli interventi

1. Nelle more di approvazione del nuovo regolamento edilizio, fatto salvo quanto indicato puntualmente nelle presenti norme, per ogni intervento o per ogni zona omogenea, in relazione al grado di intervento, si prescrive quanto segue come misura minima inderogabile da conseguire per garantire la sostenibilità e la qualità degli interventi:
 - a. ristrutturazione edilizia ricostruttiva → edificio classe C
 - b. sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica → edificio classe B
 - c. nuova costruzione → edificio classe A
2. Ogni intervento sull'esistente dovrà prevedere, in maniera commisurata al grado di intervento ed al valore attribuito all'immobile, i seguenti accorgimenti: recupero delle acque meteoriche ed usate; impiego di fonti di energia rinnovabile; uso di materiali naturali o eco-sostenibili.
3. Ogni intervento di nuova costruzione destinato a funzioni residenziali o assimilate, dovrà prevedere, come misura minima inderogabile, quanto stabilito all'art. 85, comma 5, delle presenti NTA.

art. 128 – Ampliamenti abitazioni ai sensi della LR 24/2009 e s.m.i.

1. Gli ampliamenti disposti con le norme straordinarie del cosiddetto “piano casa”, non si cumulano con gli ampliamenti concessi dalle norme del presente RUC.
2. Per gli interventi in corso di esecuzione, relativi a titoli abilitativi, formati antecedentemente all'adozione del presente RUC, in base al “piano casa”, non possono combinarsi o convertirsi, con le norme disposte dal RUC stesso.
3. Sugli edifici che sono già stati oggetto di intervento in base alle norme del cosiddetto “piano casa” e che, alla data di adozione del RUC presentano i relativi lavori ultimati, non sono consentiti gli ampliamenti previsti delle norme del presente RUC.
4. Nel territorio rurale, tali ampliamenti sono consentiti solo sugli edifici classificati NV e VT, con esclusione di quelli compresi all'interno dei nuclei rurali.

art. 129 – Recupero abitativo dei sottotetti in applicazione LR 5/2010

6. Nelle more di approvazione del nuovo REC, sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti in applicazione della L.R. 5/2010 e s.m.i., alle condizioni stabilite dal Titolo VI del “Regolamento per la disciplina compresa nel concetto di ristrutturazione edilizia”, così come integrato con la disciplina del “Recupero abitativo dei sottotetti”, documento approvato con deliberazione del C.C. n. 15 del 16/04/2014.

art. 130 – Raccordo con il PRG

1. Con la pubblicazione sul BURT dell'approvazione definitiva del RUC, perde efficacia il piano regolatore generale, le previsioni ivi contenute, nonché le relative norme tecniche di intervento, con le sole eccezioni di cui al successivo comma 2 e fatto salvo quanto indicato ai successivi artt. 131-133, per gli interventi in corso.
2. Per quanto concerne l'area nel Capoluogo individuata dal RUC, come F2/Ss (Servizi Socio Sanitari – “casa della salute”), poiché l'intervento è stato disposto con variante puntuale al PRG in anticipazione al RUC, tali norme valgono nei cinque anni successivi all'approvazione avvenuta con deliberazione del C.C. n.68 in data 30/10/2013.

art. 131 – Piani attuativi convenzionati

1. Per gli interventi previsti dal PRG, con piani approvati e, per i quali, alla data di adozione del RUC, siano già state sottoscritte le relative convenzioni, valgono le norme tecniche del piano attuativo convenzionato.
2. Eventuali varianti a tali piani attuativi, saranno ammesse in base alle norme della previsione di PRG, purché le opere in variante non prefigurino alcun profilo di contrasto con il RUC.
3. Nel caso in cui, alla scadenza della convenzione, non siano state ultimate le opere di urbanizzazione previste dall'intervento, si potrà procedere in base ad uno dei seguenti scenari:
 - a. Opere di urbanizzazione completate al grezzo → proroga straordinaria della convenzione o sottoscrizione di una nuova convenzione limitata a ciò che resta da completare, in base alle previsioni del PRG previgente, salvo eventuali contrasti con il RUC che dovranno essere rimossi;
 - b. Opere di urbanizzazione al grezzo realizzate solo in parte, con alcuni edifici completati → si potrà prevedere una nuova convenzione limitata alla definizione delle urbanizzazioni necessarie agli edifici completati. Per la parte incompleta si rimanda al disposto del successivo punto c;
 - c. Opere di urbanizzazione al grezzo realizzate solo in parte, con edifici non completati → alla scadenza quinquennale del RUC si potrà procedere con una nuova previsione urbanistica in base agli obiettivi che saranno stabiliti sulla base delle strategie di piano strutturale e della pianificazione territoriale, tenendo conto delle opere eseguite e delle previsioni non attuate.
4. Nel caso in cui, alla scadenza della convenzione, l'intervento non sia stato attuato, la rispettiva area sarà considerata come zona non pianificata e quindi dovrà essere nuovamente pianificata in base alle disposizioni del PS, del PTC e del PIT.

art. 132 – Piano attuativo da PRG C2/CR n. 4 approvato in anticipazione al RUC

1. Il presente articolo si riferisce all'intervento previsto dal PRG in Capoluogo C2/CR n.4 denominato “Poggio Galli”, che ha ottenuto un parere di fattibilità condizionata nel procedimento di valutazione (V.I. e V.A.S.) effettuato con il Piano Strutturale.
2. Per tale intervento, in base al disposto dell'art 96, comma 6, lettera a, della disciplina di piano strutturale, è stato adottato il relativo piano attuativo in anticipazione al RUC, con deliberazione

del Consiglio Comunale n. 14 del 16/04/2014, definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 29/09/2014 e pubblicato sul BURT n. 41 del 15/10/2014.

3. Tale area è disciplinata dalla relativa convenzione urbanistica stipulata dal Notaio G. Basile in Firenze, sottoscritta in data 22/10/2014.

art. 133 – Piani Attuativi approvati e non convenzionati

1. Per i piani di recupero nel territorio rurale ovvero per i piani aziendali con valore di piano attuativo, approvati, per i quali, alla data di approvazione del RUC, non siano ancora state sottoscritte le relative convenzioni o gli atti d'obbligo unilaterali, è consentito procedere alla stipula della convenzione o dell'atto d'obbligo unilaterale, purché la fattispecie non presenti alcun profilo di contrasto con le norme del presente RUC.
2. Nel caso in cui tali strumenti urbanistici attuativi, presentino profili di contrasto con le norme del presente RUC, prima di procedere con la sottoscrizione della convenzione urbanistica o dell'atto d'obbligo unilaterale, si dovrà procedere nella conformazione attraverso la rimozione dei profili di contrasto con il RUC.

art. 134 – Permessi di costruire e Scia in efficacia

1. I permessi di costruire rilasciati e le SCIA in efficacia, alla data di approvazione del presente RUC, si attuano in base alle previsioni contenute nel titolo edilizio, purché le opere siano state effettivamente iniziate.
2. Nel caso di scadenza di tali titoli abilitativi, senza che siano state completate le relative opere, si potrà procedere in base ad una delle seguenti circostanze:
 - a. Involucro edilizio chiuso con edificio realizzato al grezzo → è ammesso procedere con la formazione di un titolo edilizio a completamento delle opere in base alle previsioni di PRG, senza possibilità di effettuare varianti in contrasto al RUC, ancorché ammesse dallo strumento urbanistico previgente;
 - b. Involucro edilizio non chiuso o chiuso solo parzialmente e con la copertura realizzata → è ammesso procedere con la formazione di un titolo edilizio a completamento delle opere, solo se la fattispecie è consentita dal RUC. Nel caso in cui si prefigurino profili di contrasto con il RUC, l'intervento andrà conformato con le previsioni del RUC.
3. Per gli interventi non attuati alla data di approvazione del RUC, relativi a lotti contenuti in comparti realizzati con piani attuativi convenzionati, con opere di urbanizzazione finite e collaudate ovvero, già presi in carico dall'A.C., i titoli abilitativi potranno formarsi in base alle previsioni originarie, purché non siano in contrasto con il RUC e alle condizioni del successivo comma 4.
4. Gli interventi di cui al comma 3, dovranno comunque essere espressamente ammessi dal RUC, conformandosi, in ogni caso, alle prescrizioni stabilite dall'art. 126 delle presenti NTA.