



# NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elaborati modificati a seguito di accoglimento di osservazioni

## ADOZIONE:

Del. C.C. n. 31 del 09.04.2014

Sindaco e Assessore all'Urbanistica: GIOVANNI BETTARINI  
Redattore: Arch. PAOLO PINARELLI

Valutazioni: Arch. SILVIA VIVIANI  
Tutela Paesistica: Arch. LUISA GARASSINO  
Indagini geologiche: Dott. LUCIANO LAZZERI - Geotecno  
Indagini idrauliche: Ing. DAVIDE SETTESOLDI - Physis  
Progetto Grafico: Arch. ANTONELLA PERRETTA  
Garante per la comunicazione: Dott.ssa DANIELA BANCHI

Ufficio di Piano Coordinatore: GEOM. ROMANO CHIOCCI

Arch. Efstratios Stavrakis Ing. Emanuele Grazzini  
Arch. Sabrina Solito Geom. Paola Gori  
Geom. Nadia Martini Dott.ssa Giovanna Nardoni  
Gianna Scheggi Maria Matteini  
Geom. Dario Ceni Geom. Luca Cerreti  
Fiammetta Capirossi Donella Ugolini  
Collaboratori:  
Arch. Daniela Chiesi - Dott.ssa Elisa Mariani

Progetto grafico: Antonella Perretta



## APPROVAZIONE:

Sindaco e Assessore all'Urbanistica: PAOLO OMOBONI  
Redattore: Ing. EMANUELE GRAZZINI

Ufficio Piano - Coordinatore: Geom. Romano Chiocci  
Arch. Efstratios Stavrakis Arch. Sabrina Solito  
Geom. Nadia Martini Gianna Scheggi  
Paola Buti



Comune di  
BORGO SAN LORENZO

50032 Borgo San Lorenzo - FI - Piazza Dante, 2 - Tel. 055 84966220 - Fax 055 8456782  
e-mail: urbanistica@comune.borgo-san-lorenzo.fi.it - www.comune.borgo-san-lorenzo.fi.it

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

# INDICE

<b>PARTE PRIMA: NORME GENERALI E DISCIPLINA DELL'ESISTENTE.....</b>	<b>5</b>
<b>TITOLO I: NORME GENERALI .....</b>	<b>6</b>
<i>Art. 1. Contenuti del Regolamento Urbanistico .....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 2. Durata ed efficacia.....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 3. Elaborati costitutivi del Regolamento Urbanistico.....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 4. Valore prescrittivo degli elaborati.....</i>	<i>11</i>
<i>Art. 5. Aggiornamento della cartografia dei vincoli.....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 6. Altri strumenti di programmazione ed indirizzo.....</i>	<i>13</i>
<i>Art. 7. Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico .....</i>	<i>14</i>
<i>Art. 8. Disciplina degli interventi edilizi.....</i>	<i>15</i>
<i>Art. 9. Classificazione delle destinazioni d'uso.....</i>	<i>17</i>
<i>Art. 10. Centri abitati ai sensi del Codice della Strada .....</i>	<i>19</i>
<i>Art. 11. Deroghe.....</i>	<i>20</i>
<i>Art. 12. Misure di salvaguardia e norme transitorie .....</i>	<i>21</i>
<b>TITOLO II: DISCIPLINA DELLE RISORSE ESSENZIALI.....</b>	<b>22</b>
<b>CAPO I: TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO .....</b>	<b>23</b>
<i>Art. 13. Classi di fattibilità.....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 14. Tutela del territorio dal rischio geomorfologico.....</i>	<i>24</i>
<i>Art. 15. Tutela del territorio dal rischio idraulico .....</i>	<i>26</i>
<i>Art. 16. Tutela del territorio dal rischio sismico .....</i>	<i>30</i>
<i>Art. 17. Tabelle di fattibilità per gli interventi diretti .....</i>	<i>32</i>
<b>CAPO II: RISORSE AMBIENTALI .....</b>	<b>35</b>
<i>Art. 18. Tutela delle risorse idriche .....</i>	<i>35</i>
<i>Art. 19. Aree sensibili di fondovalle.....</i>	<i>37</i>
<i>Art. 20. Siti compresi nel Piano Provinciale di gestione dei rifiuti .....</i>	<i>38</i>
<b>CAPO III: RISORSE PAESISTICHE .....</b>	<b>39</b>
<i>Art. 21. Aree tutelate .....</i>	<i>39</i>
<i>Art. 22. Unità di Paesaggio .....</i>	<i>41</i>
<i>Art. 23. Emergenze visive di valore storico e ambientale .....</i>	<i>42</i>
<i>Art. 24. Punti panoramici.....</i>	<i>43</i>
<i>Art. 25. Elementi detrattori del paesaggio .....</i>	<i>44</i>
<i>Art. 26. Criteri per l'inserimento di impianti da fonti rinnovabili .....</i>	<i>45</i>
<b>CAPO IV: RISORSE CULTURALI .....</b>	<b>46</b>
<i>Art. 27. Edifici tutelati ai sensi del Codice del Paesaggio .....</i>	<i>46</i>
<i>Art. 28. Edifici e complessi di pregio .....</i>	<i>47</i>
<i>Art. 29. Edifici e complessi di valore storico-testimoniale.....</i>	<i>48</i>
<i>Art. 30. Parchi e giardini storici.....</i>	<i>50</i>
<i>Art. 31. Filari e viali alberati.....</i>	<i>51</i>
<i>Art. 32. Sistemazioni agrarie tradizionali.....</i>	<i>52</i>
<i>Art. 33. Viabilità vicinale .....</i>	<i>53</i>
<b>TITOLO III: DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO .....</b>	<b>54</b>
<b>CAPO I: MOBILITÀ .....</b>	<b>55</b>
<i>Art. 34. Ferrovia e fasce di rispetto ferroviario .....</i>	<i>55</i>
<i>Art. 35. Viabilità e fasce di rispetto stradali.....</i>	<i>56</i>
<i>Art. 36. Viabilità ciclabile e pedonale.....</i>	<i>58</i>
<b>CAPO II: LA CITTÀ PUBBLICA .....</b>	<b>59</b>
<i>Art. 37. Aree per servizi di livello sovracomunale - IPs.....</i>	<i>59</i>

Art. 38. Aree per servizi privati di interesse pubblico - Ipp.....	60
Art. 39. Aree per servizi di livello comunale - IPc .....	61
Art. 40. Aree per parcheggi pubblici - P .....	62
Art. 41. Aree per verde pubblico attrezzato - VPa.....	63
Art. 42. Aree per verde pubblico sportivo - VPs .....	64
Art. 43. Aree per verde urbano - VU.....	65
Art. 44. Aree per orti sociali - OS.....	66
CAPO III: INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE .....	67
Art. 45. Infrastrutture per i servizi a rete - ITr.....	67
Art. 46. Infrastrutture per la comunicazione elettronica - ITc.....	68
Art. 47. Impianti per la distribuzione di carburanti - ITd.....	69
CAPO IV: IL TERRITORIO RURALE - NORME GENERALI.....	70
Art. 48. Destinazioni d'uso compatibili .....	70
Art. 49. Attività non agricole compatibili con il territorio rurale .....	71
Art. 50. Costruzione di nuovi edifici rurali.....	72
Art. 51. Cimitero animali d'affezione .....	73
Art. 52. Annessi agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale.....	74
Art. 53. Sistemazioni agricolo-ambientali.....	75
Art. 54. Interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente .....	76
Art. 55. Interventi che incidono sul fabbisogno idrico e sul collettamento dei reflui .....	78
Art. 56. Interventi ammissibili sulle pertinenze e sulle aree scoperte .....	79
Art. 57. Costruzione di attrezzature sportive pertinenziali .....	80
CAPO V: IL TERRITORIO RURALE - NORME SPECIFICHE .....	81
Art. 58. Aree boscate .....	81
Art. 59. Aree agricole .....	82
Art. 60. Complessi ed edifici a destinazione ricettiva.....	83
Art. 61. Aree di degrado ambientale.....	84
CAPO VI: IL TERRITORIO URBANIZZATO - NORME GENERALI .....	85
Art. 62. Dotazione di parcheggi pertinenziali .....	85
Art. 63. Interventi che incidono sul fabbisogno idrico e sul collettamento dei reflui.....	87
Art. 64. Costruzione di autorimesse pertinenziali .....	88
Art. 65. Interventi ammissibili sulle pertinenze ed aree scoperte .....	89
Art. 65bis Dimensioni minime delle unità immobiliari residenziali .....	89
CAPO VII: IL TERRITORIO URBANIZZATO - NORME SPECIFICHE.....	90
Art. 66. Centri storici - A.....	90
Art. 67. Tessuti storici - B1 .....	91
Art. 68. Tessuti residenziali compatti - B2.....	92
Art. 69. Tessuti residenziali di nuovo impianto - B3 .....	93
Art. 70. Tessuti residenziali di frangia - B4.....	94
Art. 71. Aree per la produzione di beni - D1.....	95
Art. 72. Aree per la produzione di servizi - D2.....	96
Art. 73. Aree turistico-ricettive - D3 .....	97
Art. 74. Depositi ed attività a cielo aperto - D4 .....	98
Art. 75. Lottizzazioni non ultimate - BD .....	99
Art. 76 Verde di connettività urbana - VC.....	100
Art. 77 Aree inedificate di frangia - IF.....	101
Art. 78. Aree di corredo alla viabilità - CV.....	102
<b>PARTE SECONDA:.....</b>	<b>103</b>
<b>DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI .....</b>	<b>103</b>
CAPO I: TRASFORMAZIONI – NORME GENERALI .....	104
Art. 79. Attivazione e decadenza del diritto edificatorio .....	104
Art. 80. Modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione .....	105

<i>Art. 81. Disciplina della perequazione.....</i>	<i>106</i>
<i>Art. 82. Crediti edilizi.....</i>	<i>107</i>
CAPO II: TRASFORMAZIONI – NORME SPECIFICHE.....	108
<i>Art. 83. Nuove infrastrutture carrabili e/o ciclopedonali.....</i>	<i>108</i>
<i>Art. 84. Aree per nuovi servizi di interesse pubblico - IPn.....</i>	<i>109</i>
<i>Art. 85. Aree per nuove infrastrutture tecnologiche - ITn.....</i>	<i>110</i>
<i>Art. 86. Aree di trasformazione.....</i>	<i>111</i>
CAPO III: MISURE PER LA SOSTENIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI.....	112
<i>Art. 87. Criteri per la sostenibilità edilizia e per la qualità architettonica degli interventi.....</i>	<i>112</i>
<i>Art. 88. Mobilità veicolare ed inquinamento atmosferico.....</i>	<i>113</i>
<i>Art. 89. Approvvigionamento e risparmio idrico.....</i>	<i>114</i>
<i>Art. 90. Collettamento reflui e depurazione.....</i>	<i>115</i>
<i>Art. 91. Criteri generali per la riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale.....</i>	<i>116</i>
<i>Art. 92. Raccolta dei rifiuti solidi.....</i>	<i>117</i>
<i>Art. 93. Risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili.....</i>	<i>118</i>
<i>Art. 94. Inquinamento elettromagnetico ed impianti per il trasporto dell'energia.....</i>	<i>119</i>
<i>Art. 95. Qualità del suolo e del sottosuolo.....</i>	<i>120</i>

# PARTE PRIMA: **Norme generali e disciplina dell'esistente**

E' la parte statutaria, valevole **a tempo indeterminato**; contiene le norme di carattere generale e procedurale, i vincoli e le altre forme di tutela del territorio, la classificazione in zone omogenee, le norme che disciplinano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

# TITOLO I: NORME GENERALI

## Art. 1. Contenuti del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico è compreso tra gli atti di governo del territorio di cui all'art.10 c.3 lett. a) della Legge 10 novembre 2014 n. 65 ed è disciplinato dall'art. 95 della medesima legge.
2. Il Regolamento Urbanistico traduce e specifica le direttive del Piano Strutturale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 08.04.2009.
3. Il Regolamento Urbanistico disciplina l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio del Comune di Borgo San Lorenzo, e si compone di:
  - a. Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti che individua e definisce:
    - Il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
    - Il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
    - La disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
    - Le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
    - Le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard di cui all'art. 92 c. 4 lett. c) d) e)
    - La disciplina del territorio rurale ai sensi del titolo IV, capo III della L.R. 65/2014
    - La disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio;
    - La valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico, di cui alla legge regionale 21 marzo 2000, n. 39, in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica;
    - Le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.
  - b. Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio che individua e definisce:
    - Gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
    - Gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
    - Gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi;
    - Le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;
    - Le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
    - Il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche;
    - L'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
    - La disciplina della perequazione di cui all'art. 100 della L.R.65/2014.
4. Il Regolamento Urbanistico individua, inoltre, ai sensi della Legge regionale 10 novembre 2014, le aree e le fattispecie in cui il mutamento di destinazione d'uso è soggetto a titolo abilitativo, anche in assenza di opere.
5. La disciplina dettata dal Regolamento Urbanistico trova applicazione su tutto il territorio comunale.

## Art. 2. Durata ed efficacia

1. Le disposizioni del Regolamento Urbanistico sostituiscono integralmente quelle del Piano Regolatore Generale del Comune di Borgo San Lorenzo, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale Toscano n. 394 del 28.12.1999, e di ogni altra successiva variante ad esso.
2. Mantengono la propria validità gli impegni non assolti, derivanti da convenzioni tra Comune e privati, in merito all'obbligo di realizzazione di opere di urbanizzazione, e di cessione di aree per servizi pubblici e standard.
3. Le previsioni del Regolamento Urbanistico inerenti a:
  - a. Interventi di nuova edificazione;
  - b. Interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - c. Interventi che si attuano previa piani attuativi;
  - d. Aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;
  - e. Infrastrutture da realizzare e le relative aree;
  - f. Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche;
  - g. Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
  - h. Disciplina della perequazione di cui all'art. 100 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n.65 ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione;Sono dimensionate 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 di iniziativa pubblica, o progetti esecutivi di opera pubblica.
4. Nel caso in cui il Regolamento Urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia di quanto elencato al comma precedente si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione.
5. Nel caso in cui il Regolamento Urbanistico preveda la possibilità di intervento diretto, la perdita di efficacia di quanto elencato al comma precedente si verifica allorché entro cinque anni non sia stata presentata la relativa istanza di Permesso a Costruire.
6. Alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del presente Regolamento Urbanistico, sarà redatta una relazione sul monitoraggio degli effetti di cui all'art. 15 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n.65.

### Art. 3. Elaborati costitutivi del Regolamento Urbanistico

#### QUADRO CONOSCITIVO

##### **Mobilità**

RM	Relazione
CMR	Carta ricognitiva
CMP	Carta propositiva

##### **Proprietà pubbliche**

PP 01-06	Carta delle proprietà pubbliche
SP	Schede delle proprietà pubbliche

##### **Periodizzazione**

CP 01-12	Carta della periodizzazione
----------	-----------------------------

##### **Aziende agricole**

CA 01-09	Carta delle aziende agricole
TPMA	Tabella di sintesi PMAA

##### **Strade vicinali (01-38)**

RSV	Relazione tecnica generale
CSV	Cartografia in scala 1:10.000
SSV	Schede delle strade vicinali

##### **Bilancio del PRG vigente**

PRG 01-06	Carta ricognitiva
TPRG	Tabella di sintesi

##### **Proposte dei cittadini**

AP 01-05	Carta dell'Avviso Pubblico
TAP	Tabella di sintesi avviso pubblico
TOSS	Tabella di sintesi osservazioni PS rinviate al RUC
TCON	Tabella di sintesi contributi al RUC

#### INDAGINI GEOLOGICHE ED IDRAULICHE

RG	Relazione Geologica di fattibilità
CSF	Carte sinottiche di fattibilità Capoluogo e frazioni
CPS	Carte della pericolosità sismica capoluogo e frazioni
CG0	Carta Geomorfologica
CPG0	Carta della pericolosità Geologica
CPG0	Carta della pericolosità Geologica delle Frazioni
CF	Classificazione di fattibilità delle previsioni di RU e relative prescrizioni
R01	Relazione Idrologica_Idraulica con integrazioni
R02	Relazione sui rilievi topografici
T01/14	Carte di rilievo, pericolosità idraulica, interventi di messa in sicurezza
A01	Libretto di campagna
A02	Tabulati verifiche_SA
A03	Profili Sezioni_SA
A04	Tabulati verifiche_SP
A05	Profili Sezioni_SP
A06	Tabulati verifiche fosso Sagginale
A07	Sezioni fosso Sagginale

## **PROGETTO**

RT	Relazione Tecnica
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
TDIM	Tabelle dimensionamento
CV 01-09	Carta dei vincoli
TA 01-09	Carta del Territorio aperto
AU 01-21	Carta delle aree urbanizzate AU
ST	Schede delle aree di trasformazione
SE	Schede degli edifici tutelati, di pregio, di valore storico
UP	Atlante delle unità di paesaggio e matrici di confronto con PIT e PTCP
DC	Documento di coerenza al Piano Paesaggistico Regionale

## **VALUTAZIONE**

RA	Rapporto Ambientale
RA1	Allegato 1: Quadro Logico del Regolamento Urbanistico del Comune di Borgo San Lorenzo
RA2	Allegato 2: Appendice normativa
RA3	Allegato 3: Schede di valutazione delle Aree di Trasformazione
RA4	Allegato 4: Sintesi non tecnica
VI	Valutazione di incidenza - SIR 38 "Giogo-Colla di Casaglia" e SIR 43 "Poggio Ripaghera-Santa Brigida"

#### **Art. 4. Valore prescrittivo degli elaborati**

1. La disciplina del Regolamento Urbanistico è definita dall'insieme delle prescrizioni contenute negli elaborati di cui al precedente art.3.
2. Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiormente dettagliata.
3. Nell'eventuale contrasto tra le norme tecniche di attuazione e le indicazioni contenute negli elaborati grafici, deve darsi prevalenza alle prescrizioni, sia delle norme che degli elaborati grafici, maggiormente restrittive.
4. Ai fini della certificazione giuridica delle destinazioni urbanistiche delle aree di trasformazione, si assume quale riferimento l'estratto di mappa catastale e relativo elenco particellare contenuto nelle schede norma, con esclusione delle eventuali porzioni che risultassero comprese entro il ciglio di sponda di corsi d'acqua classificati.
5. Negli elaborati cartografici sono riportati segni grafici ai quali è attribuito valore prescrittivo e vincolante con le seguenti limitazioni:
  - a. I tracciati dei percorsi pedonali sono indicativi, mentre sono prescrittivi i loro recapiti;
  - b. I confini relativi alle differenti modalità di trattamento del suolo sono vincolanti per quanto riguarda le loro sequenze ed i loro rapporti dimensionali.
6. Le indicazioni progettuali contenute negli elaborati cartografici, nonché nei disegni ed i testi illustrativi delle schede norma, costituiscono criteri irrinunciabili per la redazione dei singoli piani attuativi o progetti edilizi che realizzano le previsioni del Piano; saranno ammesse soluzioni diverse da quelle prefigurate purché sia dimostrata l'impossibilità di attuarle, ovvero il miglioramento conseguibile attraverso la diversa soluzione proposta.

## Art. 5. Aggiornamento della cartografia dei vincoli

1. I principali vincoli sovraordinati, ovvero derivanti da Leggi Statali o Regionali, o da strumenti di pianificazione di livello superiore, sono riportati nella cartografia in scala 1:10.000, elaborato CV, con riferimento ai seguenti argomenti:
  - a. Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/04 art. 136
  - b. Vincolo archeologico D. Lgs. 42/04 art. 142 c. 1 lettera m)
  - c. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua D. Lgs. 42/04 art. 142 c. 1 lettera c)
  - d. Vincolo idrogeologico R.D.L. n. 3267 del 30.12.1923.
  - e. Siti di interesse Comunitario e Regionale (SIC - SIR) L.R. 56/2000
  - f. Aree boscate D.Lgs. 42/04 art. 142 c. 1 lettera g)
  - g. Aree di protezione storico-ambientale PTCP
  - h. Aree percorse dal fuoco Legge 353/2000
  - i. Aree di rispetto cimiteriale R.D. 1265/193
  - j. Siti da bonificare DLgs. 152/2006 art. 251.
2. I suddetti elaborati hanno valore conoscitivo e non prescrittivo; nella corretta individuazione del vincolo si dovrà sempre fare riferimento alla fonte istitutiva del vincolo stesso, ed alle eventuali distanze metriche in esso individuate.
3. I Vincoli possono essere aggiornati o modificati a cura degli Enti competenti, e dette modifiche prevalgono sugli elaborati allegati al RUC, senza che occorra dare luogo a Variante urbanistica.
4. La cartografia dei vincoli sarà aggiornata periodicamente a cura dell'Ufficio, previa Delibera di Giunta che dia atto del recepimento delle modifiche.

## **Art. 6. Altri strumenti di programmazione ed indirizzo**

Sono i piani di settore o di indirizzo non compresi tra gli strumenti di pianificazione urbanistica, ma che a vario titolo influenzano le scelte e le modalità di intervento sul territorio.

1. Piano Comunale di Classificazione Acustica

Approvato con Del. C.C. n. 15 del 16.02.2005.

Contiene la suddivisione del territorio comunale in zone acusticamente omogenee, cui sono imposti determinati limiti di rumore, sia in termini di emissione che di immissione.

2. Piano del commercio su aree pubbliche

Approvato con Del. C.C. n. 25 del 09.04.2014.

Contiene norme specifiche sulla gestione di fiere, mercati, posteggi e chioschi fuori mercato.

3. Piano Comunale di Protezione Civile

Approvato con Del. C.C. n. 14 del 12.02.2009.

Contiene le localizzazioni individuate ai fini della gestione delle emergenze, e le relative modalità organizzative.

4. Piano Comunale degli Impianti Pubblicitari ai sensi del DI 15.11.1993 n. 507

Approvato con Del G.C. n. 13 del 05.02/2015.

Contiene norme sulla tipologia, la quantità e l'ubicazione degli impianti pubblicitari e delle pubbliche affissioni visibili da spazi pubblici o di uso pubblico.

## Art. 7. Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico si attua attraverso Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica o privata, o attraverso Interventi Edilizi Diretti (IED) di iniziativa privata.
2. E' altresì facoltà dell'amm.ne Comunale di dare attuazione a talune previsioni del Regolamento Urbanistico mediante l'approvazione di progetti di Opere Pubbliche, secondo le procedure stabilite dalla vigente legislazione in materia di programmazione e realizzazione di Lavori Pubblici.
3. Ambiti soggetti alla formazione di Piani Attuativi
  - a. Le aree per le quali, in rapporto alla loro complessità e rilevanza, ogni intervento è subordinato alla formazione ed attuazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), sono individuate nelle schede delle aree di Trasformazione - elaborato ST del Regolamento Urbanistico.
  - b. Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di una o più delle tipologie di piano definite dalla legge regionale 10 novembre 2015, n. 65:
    - PL – Piani di lottizzazione
    - PP – Piani Particolareggiati
    - PEEP - Piani per l'edilizia economica e popolare
    - PIP - Piani per gli insediamenti produttivi
    - PDR - Piani di recupero del patrimonio edilizio
    - PCRI - Programmi complessi di riqualificazione insediativa
  - c. La realizzazione dei P.U.A. di iniziativa privata è subordinata alla stipula di una convenzione che regola i rapporti tra le proprietà interessate ed il comune.
  - d. Nelle aree soggette obbligatoriamente a P.U.A., nelle more di formazione dello stesso, non è ammessa alcuna trasformazione degli immobili ivi ricadenti, ad eccezione di interventi manutentivi, di restauro e di ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione urbanistica e/o frazionamento al fine di non alterare il carico urbanistico.
  - e. In fase di progettazione dei P.U.A. dovrà essere effettuata apposita valutazione degli effetti ambientali, derivanti dalle azioni di trasformazione in essi contenute; nel caso in cui dalla valutazione emerga che la trasformazione urbanistica prevede aumento del carico ambientale, dovranno essere individuate le misure idonee a compensare o mitigare gli effetti negativi.
4. Ambiti soggetti ad Intervento edilizio convenzionato e diretto
  - a. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto il Piano Urbanistico Attuativo l'attivazione degli interventi avviene mediante Intervento Edilizio Diretto, previo rilascio o deposito dei relativi provvedimenti abilitativi.
  - b. Nelle schede delle aree di Trasformazione - elaborato ST del Regolamento Urbanistico, sono individuate le aree nelle quali l'intervento Edilizio Diretto è soggetto all'obbligo della preventiva stipula di una convenzione tra le proprietà interessate ed il comune, finalizzata alla realizzazione di specifiche opere ovvero alla assunzione di specifici obblighi ed impegni.
  - c. Per la realizzazione di opere pubbliche di iniziativa dell'Amministrazione comunale, ovvero di iniziativa privata a seguito di convenzioni, l'atto comunale con il quale il progetto esecutivo è approvato ai sensi del D.Lgs. 163/06 e successive modifiche, ha i medesimi effetti del permesso di costruire.
5. Parametri urbanistici di riferimento
  - a. I parametri di riferimento nella realizzazione degli interventi edilizi e negli atti di natura urbanistica sono quelli di cui al Regolamento approvato con D.P.G.R. 11 novembre 2013, n. 64/R che prevalgono su quelli del Regolamento edilizio comunale vigente.

## Art. 8. Disciplina degli interventi edilizi

Per la classificazione degli interventi edilizi, e la disciplina dei relativi titoli abilitativi, si rimanda alla vigente disciplina nazionale e regionale, alla quale devono aggiungersi le seguenti precisazioni:

a. Lotto di pertinenza

- per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (Sf) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia;
- in tutti gli altri casi, l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio e i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché contigue e funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo, in un raggio massimo non superiore a 50 ml misurato dagli spigoli dell'edificio stesso.

b. Ristrutturazione edilizia C - Conservativa

Interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, ma che non comportano la demolizione del medesimo.

c. Ristrutturazione edilizia R - Ricostruttiva

Tale categoria di intervento si suddivide in due sottocategorie:

i. Ristrutturazione edilizia RER1

Interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, ovvero realizzata con materiali analoghi, nella stessa collocazione e con la stessa sagoma;

ii. Ristrutturazione edilizia RER2

Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti, purché non comporti incremento di volume.

d. Demolizione di volumi secondari e loro riaccorpamento all'edificio principale sul lotto di pertinenza

In tutti i casi in cui le presenti Norme ammettono demolizione e ricostruzione di volumi secondari nell'ambito di interventi di Ristrutturazione Edilizia, valgono le seguenti specifiche:

- Volume principale: edificio avente caratteristiche costruttive, tipologiche, dimensionali e di destinazione tali da essere capace di produrre una rendita propria e costituire quindi minimo una unità immobiliare;
- Volume secondario: volumetria caratterizzata da un uso strettamente connesso con l'utilizzo del volume principale e quindi ad esso strettamente asservito;
- Il volume secondario dovrà insistere, nell'ambito del lotto di pertinenza come sopra definito, su di un'area avente la stessa destinazione urbanistica di quello ove insiste il volume principale.

e. Interventi pertinenziali

Realizzazione, all'interno del lotto di pertinenza come definito al punto a. del presente articolo, ovvero in aderenza all'edificio principale, di un volume aggiuntivo al volume dell'edificio medesimo, e rispetto ad esso autonomamente fruibile, con le seguenti caratteristiche:

- Sono considerate pertinenze del patrimonio edilizio le costruzioni accessorie, ossia opere o manufatti a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, non suscettibili di utilizzo autonomo, quali ad esempio autorimesse, cantine e ripostigli, destinate ad usi accessori che migliorano l'utilizzo dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento;

- Dette costruzioni devono essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, e sono da considerarsi parte integrante dell'edificio stesso, pertanto non determinano incremento del carico urbanistico e non possono avere uso commerciale disgiunto, salvo specifiche di legge;
- Prima di procedere alla costruzione di nuovi volumi pertinenziali dovrà prioritariamente essere valutata la demolizione di volumi secondari già esistenti e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento;
- Ciascun intervento dovrà comunque dare atto di un effettivo riordino urbanistico ed ambientale dell'area di pertinenza interessata;
- In merito ai manufatti pertinenziali delle unità immobiliari poste nella frazione di Panicaglia, già oggetto di danneggiamento in seguito all'evento franoso verificatosi in data 1 febbraio 2014, in caso di ricostruzione dell'edificio principale residenziale in un nuovo sito, cd. "di atterraggio delle volumetrie", si specifica che gli stessi manufatti pertinenziali potranno essere conservati sul luogo di sedime originario ed eventualmente ricostruiti nell'ambito dello stesso lotto di proprietà, se il consolidamento dell'area franosa ne consentirà la loro permanenza e l'intervento di sostituzione edilizia.

f. Addizioni volumetriche

Realizzazione di nuovi volumi all'esterno della sagoma degli edifici esistenti, secondo il parametro percentuale stabilito dalle presenti Norme per ciascuna zona omogenea.

Le addizioni volumetriche costituiranno un'estensione degli edifici esistenti e dovranno essere realizzate in aderenza ad essi con criteri di omogeneità architettonica.

Tali interventi non sono soggetti alla scadenza temporale di cinque anni prevista dal comma 11 dell'art. 95 della LR 65/2014 per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio; pertanto sono disciplinati nella parte Prima del presente Regolamento Urbanistico.

g. Sostituzione edilizia

Interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con contestuale incremento di volume nei limiti del parametro stabilito dalle presenti Norme per ciascuna area omogenea, diversa sagoma, articolazione, collocazione nel lotto senza che si determinino modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si rendano necessari interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione.

Tali interventi non sono soggetti alla scadenza temporale di cinque anni prevista dal comma 11 dell'art. 95 della LR 65/2014 per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio; pertanto sono disciplinati nella parte Prima del presente Regolamento Urbanistico.

h. Nuova edificazione di completamento

La nuova edificazione di completamento comprende limitati interventi all'interno del perimetro dei centri abitati, a completamento o integrazione del tessuto edilizio consolidato, i quali non comportano la necessità di nuove opere di urbanizzazione, né incidono sul dimensionamento delle urbanizzazioni esistenti.

Tali interventi non sono soggetti alla scadenza temporale di cinque anni prevista dal comma 11 dell'art. 95 della LR 65/2014 per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio; pertanto sono disciplinati nella parte Prima del presente Regolamento Urbanistico.

## Art. 9. Classificazione delle destinazioni d'uso

1. Il presente Regolamento Urbanistico assume il valore di disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi dell'art. 98 c.1 Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65.
2. Le destinazioni d'uso degli immobili sono suddivise nelle seguenti categorie e sottocategorie:
  - a. Residenziale
    - Abitazioni ordinarie;
    - Attività ricettive extra-alberghiere compatibili con le caratteristiche della civile abitazione, limitate ad affittacamere, bed & breakfast, casa e appartamenti per vacanza, residenze d'epoca;
  - b. Industriale e artigianale
    - Artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;
    - Artigianato di servizio;
    - Manifatture, le cui lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odori dettate dalle relative norme;
    - Logistica e trasporto merci;
  - c. Commerciale
    - Commercio al dettaglio limitato a esercizi di vicinato;
    - Commercio al dettaglio con medie strutture di vendita;
    - Commercio al dettaglio con grandi strutture di vendita;
    - Pubblici esercizi con attività prevalente di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28 "Codice del Commercio. Testo Unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti e relativo Regolamento di attuazione D.P.G.R.n. 15/R";
    - Quartieri fieristici
  - d. Commercio all'ingrosso e depositi
  - e. Turistico – ricettivo
    - Attività ricettive limitate ad alberghi, residenze turistico-alberghiere;
    - Ostelli per la gioventù;
    - Case e appartamenti per ferie, residence;
    - Attività ricettive limitate a campeggi, villaggi turistici, parchi vacanza, aree di sosta;
  - f. Direzionale
    - Uffici privati, uffici pubblici, studi professionali, sedi di istituti di diritto pubblico o privato;
  - g. Di servizio
    - Strutture amministrative di servizio pubblico o di interesse pubblico;
    - Strutture culturali, centri di ricerca, mostre e gallerie d'arte, biblioteche;
    - Strutture associative, fatto salvo quanto previsto dall'art. 32, comma 4, della legge 7 dicembre 2000, n. 383, per la sede ed i locali nei quali si svolgono le attività delle associazioni di promozione sociale, strutture ricreative, teatri, cinematografi, locali di spettacolo, sale da ritrovo e da gioco (per le sale da gioco e spazi riservati ai giochi leciti che creano dipendenza e ludopatia, valgono le prescrizioni e le limitazioni di cui alla L.R. 57 del 18.10.2013), impianti coperti per la pratica sportiva;
    - Strutture sanitarie e assistenziali, limitate ad ospedali, cliniche, case di cura; ospedali diurni e altre strutture diurne; poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso;
    - Cliniche veterinarie;
  - h. Agricole e funzioni connesse ai sensi di legge.
3. Il passaggio dall'una all'altra delle precedenti categorie è considerato mutamento della destinazione d'uso. Il cambiamento della destinazione d'uso, ove compatibile secondo quanto prescritto dal presente Regolamento

è soggetto a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (**SCIA**), comunque obbligatoria anche se non sono previste trasformazioni edilizie.

4. La destinazione d'uso in atto di un immobile è l'utilizzazione conforme a quella stabilita da una licenza, da permesso di costruire, da autorizzazione o altro titolo abilitativo, anche a sanatoria, rilasciato ai sensi delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio.
5. Nel caso di assenza dei suddetti provvedimenti abilitativi, o di loro indeterminatezza, la destinazione d'uso sarà definita dalla classificazione catastale, ovvero dalla richiesta di revisione della stessa, legittimamente formulata prima dell'entrata in vigore delle presenti norme. In assenza della suddetta documentazione, l'utilizzazione effettiva in corso al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme è comprovabile da chiunque vi abbia interesse, anche mediante legittimi atti contrattuali concernenti l'immobile interessato.
6. L'ammissibilità di ogni intervento edilizio che comporti aumento del carico urbanistico, derivante da cambiamento di destinazione d'uso o da incremento del numero di unità immobiliari, è subordinata alla verifica dell'adeguatezza delle opere di urbanizzazione ed al soddisfacimento degli standard relativi al parcheggio.

### **Art. 10. Centri abitati ai sensi del Codice della Strada**

1. I centri abitati sono così definiti ai sensi dell'art. 3, comma 1, punto 8 del D.L. 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada"; tale perimetrazione ha valore in particolare nella determinazione delle fasce di rispetto di cui al successivo art. 35.
2. I centri abitati del Comune di Borgo San Lorenzo sono rappresentati negli allegati alla Delibera G.C. n. 459 del 29.06.1993.
3. Qualora a seguito di intesa tra Comune e la Città Metropolitana di Firenze occorresse dare luogo ad una revisione dei perimetri di cui sopra, si provvederà senza che ciò costituisca Variante al Regolamento Urbanistico, ad adeguare gli elaborati cartografici riportando su di essi le delimitazioni definitive dei centri abitati.

## Art. 11. Deroghe

1. Ai sensi dell'art. 97 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65 le norme del presente Regolamento Urbanistico possono essere derogate, con provvedimento motivato del Consiglio Comunale, soltanto ove ricorrano le seguenti condizioni:
  - a. per interventi pubblici o di interesse pubblico da realizzarsi anche a cura dei privati, purché previsti in aree già destinate a funzioni pubbliche, o di interesse pubblico;
  - b. Purché si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;
  - c. Purché gli interventi in deroga non risultino in contrasto con il piano strutturale.

## Art. 12. Misure di salvaguardia e norme transitorie

1. Costituiscono salvaguardia del Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 103 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65 le disposizioni indicate nelle presenti norme e negli elaborati che lo costituiscono, a decorrere dalla data di adozione del R.U.C. in Consiglio Comunale, e fino alla sua data di approvazione.
2. Fatte salve le norme transitorie di cui al successivo comma, sono consentiti, fino all'entrata in vigore definitiva del Regolamento Urbanistico, tutti gli interventi conformi allo strumento urbanistico vigente e non in contrasto con lo strumento adottato.
3. Nelle more di approvazione del presente Regolamento, sono esclusi dalle misure di salvaguardia i seguenti casi:
  - a. Provvedimenti edilizi rilasciati entro la data di adozione del Regolamento Urbanistico;
  - b. S.C.I.A. depositate entro la medesima data;
  - c. Istanze di varianti in corso d'opera, di proroga e/o di completamento a provvedimenti rilasciati e/o a S.C.I.A. depositate nei termini di cui ai commi precedenti;
  - d. Condoni edilizi relativi a istanze presentate ai sensi dell'art. 31 della L. 47/85, dell'art. 39 della L. 724/94 e dell'art. 32 della L. 326/03;
  - e. Opere pubbliche per le quali il Consiglio Comunale riconosca attraverso apposita delibera la necessità tecnica di motivato scostamento dalle prescrizioni della presente normativa, per finalità di pubblica utilità.
4. Per tutti i casi di cui al comma precedente sarà sempre possibile, su istanza del richiedente, proseguire l'iter secondo la disciplina previgente ovvero optare per la nuova disciplina introdotta dal Regolamento Urbanistico, ivi compresi i parametri urbanistici.

## TITOLO II: DISCIPLINA DELLE RISORSE ESSENZIALI

## CAPO I: Tutela dell'integrità fisica del territorio

### Art. 13. Classi di fattibilità

1. La fattibilità fornisce le limitazioni alle destinazioni d'uso del territorio (*previsioni urbanistiche*) e attraverso le prescrizioni geologiche, le modalità di realizzazione dei nuovi insediamenti in funzione della pericolosità riscontrata. La realizzazione di tali insediamenti può comportare studi ed indagini da effettuare a livello attuativo ed edilizio, o indicare le opere necessarie per la mitigazione dei rischi geoambientali. Sulla base dei risultati ottenuti dagli studi inseriti nel RU possono essere richiesti studi di microzonazione sismica e/o studi idrologico-idraulici sui corsi d'acqua minori affluenti in destra della Sieve. Questi ultimi costituiscono la definitiva integrazione del quadro conoscitivo del Piano Strutturale e del PAI.

#### 2. Condizioni di fattibilità

Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali sono differenziate secondo le classi di fattibilità, a loro volta valutate sotto gli aspetti geologico-geomorfologici (FG), idraulici (FI) e sismici (FS); pertanto ogni previsione è definita da tre valori di fattibilità. Le classi di fattibilità riferite a previsioni urbanistiche e infrastrutturali, sono le seguenti:

##### 1. Fattibilità senza condizioni F1

Non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

##### 2. Fattibilità con normali vincoli F2

Possono essere indicate specifiche prescrizioni e/o tipologie di indagini di approfondimento, necessarie per conseguire la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia, nel quadro della normativa di settore.

##### 3. Fattibilità condizionata F3

In rapporto ai livelli di rischio individuati con la classificazione di pericolosità, si richiede di accertare la compatibilità dell'intervento mediante approfondimenti di indagine, definendo la tipologia delle opere in sede di redazione di piano attuativo o in loro assenza in sede di predisposizione di progetti edilizi.

##### 4. Fattibilità limitata F4

L'attuazione è subordinata agli interventi di messa in sicurezza individuati e definiti in sede di redazione del Regolamento Urbanistico, sulla base di studi e verifiche di obbligatorio riferimento alla relativa progettazione. In assenza di tali requisiti la previsione risulta non fattibile.

3. Le trasformazioni del territorio per le quali è necessario verificare le condizioni di fattibilità, si riferiscono a:

1. Gestione degli insediamenti esistenti, ovvero gli interventi ammessi nel patrimonio edilizio esistente, compresi gli interventi diretti (ID) con superficie coperta inferiore a mq. 300, schematizzati nelle tabelle A e B riportate al successivo articolo 17. Le varie tipologie di intervento sono confrontate con le classi di pericolosità geologica (tabella A) e idraulica (tabella B), definendo la relativa classe di fattibilità cui si applicano le prescrizioni di cui al suddetto articolo.
2. Aree di trasformazione soggette a Piano Attuativo (PA), Piano di Recupero (PR), intervento diretto (ID) con superficie coperta superiore a mq. 300 le cui condizioni di fattibilità sono riportate nelle Schede di Trasformazione, elaborato ST.
3. Aree di trasformazione interessate da previsioni di opere pubbliche in particolare: parcheggi pubblici con superficie superiore a mq 500 in zona pianeggiante, viabilità di nuovo impianto, scuole ed edifici a destinazione pubblica le cui condizioni di fattibilità sono riportate nelle Schede di Trasformazione, elaborato ST.

## Art. 14. Tutela del territorio dal rischio geomorfologico

### 1. Fattibilità geomorfologica senza particolari limitazioni (F.G.1)

E' attribuita alle previsioni di intervento di modesta o irrilevante consistenza o ricadenti in aree senza problematiche di stabilità. Tali opere e interventi rientrano generalmente nella tipologia di casi soggetti ad "attività di edilizia libera" e "senza rilevanza edilizia", per i quali non sono indicate particolari prescrizioni, salvo quanto previsto dalle discipline di settore. E' sufficiente la dichiarazione del Progettista sulla tipologia dell'opera.

### 2. Fattibilità geomorfologica con normali vincoli (F.G.2)

E' attribuita a tutte le previsioni ricadenti nelle aree di pianura (*pericolosità geologica G2a* ed in quelle collinari isolate, di consistenza inferiore a 1500 mc e ricomprese all'interno delle aree con pericolosità geologica media (G.2). Per tali previsioni le eventuali prescrizioni sono specificate alla luce delle risultanze delle indagini geologiche e geotecniche da eseguirsi in sede di progettazione. Gli aspetti riguardanti scavi anche consistenti delle fondazioni sono affrontati nella relazione geologica e geotecnica del progetto. Relativamente a ogni classe di pericolosità la fattibilità Fg2 è attribuita inoltre agli interventi di edilizia libera comportanti manufatti interrati e agli interventi urbanistico edilizi soggetti a Scia non comportanti sovraccarichi sul terreno.

### 3. Fattibilità geomorfologica condizionata (F.G.3)

1- è attribuita alle previsioni di intervento ricadenti in aree con pericolosità geologica G.2 di consistenza superiore a 1500 mc, ovvero di qualsiasi consistenza accompagnate da sbancamenti o riporti superiori a m 2,50. Le prescrizioni riferite a tali previsioni comportano la verifica dell' assenza di eventuali interferenze con il versante e fra edifici dello stesso comparto (comprese le urbanizzazioni) o con manufatti esterni, da accertarsi mediante indagini geologiche e geognostiche, definendo tipologia e opere dei necessari consolidamenti. Nel caso di realizzazione di più edifici lo studio geologico è corredato da specifico elaborato con planimetrie e sezioni indicanti la sequenza temporale delle fasi di cantiere e finalizzato a garantirne la sicurezza.

2- è attribuita alle previsioni di intervento ricadenti in aree con pericolosità geologica G3. L'attuazione di tali previsioni è subordinata agli esiti di idonei e preliminari studi geologici, geognostici e sismici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità dell'area interessata dall'intervento, e della possibile influenza sui versanti sottostanti e soprastanti, e proporzionati alle dimensioni delle opere, precisando che:

a) nel caso di esiti positivi gli interventi possono essere realizzati secondo le indicazioni di tali studi ed a condizione venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità locali o nelle aree circostanti, o modifiche nei processi geomorfologici presenti nell'area. La sussistenza di tali condizioni è verificata dal progettista ed attestata nel titolo o atto abilitativo all'attività edilizia;

b) nel caso di esiti negativi la realizzazione è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza. altrimenti non fattibile

3- perimetrata nella tavola di Pericolosità geologica 3/2016 in scala 1 a 2000 di Ronta e Panicaglia come **G3\*** sono individuate le aree a monte delle zone classificate in pericolosità geomorfologica G4.e per intensa erosione. In tali aree sono ammessi solo interventi conservativi su gli edifici e manufatti esistenti, che non comportino aumento del carico urbanistico, comunque subordinati alla realizzazione di opere di presidio atte a prevenire la retrogressione del fenomeno franoso e progettate sulla base di approfondite indagini geologiche e geognostiche

4- è attribuita inoltre alla casistica di cui alla Tabella A riportata all'articolo 17.

#### 4. Fattibilità geomorfologica limitata (F.G.4)

In condizioni di pericolosità geologica molto elevata (G.4) derivante da fenomeni di instabilità in atto la *previsione* di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata alla *preventiva* esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e consolidamento secondo le modalità del punto 3.2.1.della 53/R/2011 e con analisi multitemporale per le scarpate attive.

In condizioni di pericolosità geologica molto elevata (G.4) derivante da fenomeni di instabilità in atto in assenza di preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza definiti nel RU sono consentiti solo interventi sul patrimonio edilizio esistente esclusivamente di carattere conservativo e senza aumento di carico urbanistico.

## Art. 15. Tutela del territorio dal rischio idraulico

### 1. Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni (F.I.1)

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità idraulica bassa (I.1) che viene assegnata alle aree non ricomprese nelle altre classi o esterne agli ambiti di rischio idraulico. Per tali previsioni non sono previste particolari prescrizioni.

### 2. Fattibilità idraulica con normali vincoli (F.I.2)

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media (I.2) per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture non sono di norma dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico, salvo specifiche prescrizioni contenute nelle singole 'schede normative e di indirizzo progettuale.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media (I.2, I.2\*), a rischio di allagamento per rigurgito del sistema fognario nelle aree del Capoluogo:

- negli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture è prescritto un franco idraulico da realizzare con sopraelevazione di m 0,30; il franco idraulico si intende misurato a partire dalla quota di imposta dell'edificio assegnata dal Servizio tecnico comunale che rilascia il titolo abilitativo.

- negli interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente comportanti, nei locali posti a piano terra degli edifici, cambio di destinazione d'uso, creazione di nuove unità immobiliari, è prescritto un franco di m 0,30; sarà presa come riferimento la quota media del marciapiede pubblico e ove non esistente del piano stradale o del piano di campagna, ammettendo l'impiego di sistemi di autosicurezza (per esempio paratie manuali o automatiche, porte stagne) adeguati all'entità del rischio .

- il franco idraulico di m 0,30 si applica inoltre ai locali interrati e potrà essere realizzato con adeguate misure di autosicurezza.

Nelle aree di pertinenza idraulica dei corsi d'acqua minori non interessati dagli studi idrologico idraulici del RU si richiedono comunque approfondimenti e verifiche locali di accompagnamento agli interventi edilizi.

### 3. Fattibilità idraulica condizionata (F.I.3)

E' attribuita alle previsioni di intervento ricadenti anche solo parzialmente in aree con pericolosità idraulica elevata (I.3) con battenti idraulici inferiori a m 0,30 e con  $Tr=200$  anni. Per tali previsioni l'individuazione delle quote di messa in sicurezza e dei volumi di compensazione è effettuata secondo le indicazioni contenute negli studi idraulici di corredo al Regolamento Urbanistico e con le modalità del punto 3.2.2.2. della 53/R/2011 adottando un franco di sicurezza di m 0,30.

### 4. Fattibilità idraulica limitata (F.I.4)

E' attribuita alle previsioni di intervento ricadenti anche parzialmente in aree con **pericolosità idraulica elevata (I.3)** con battenti idraulici per tempo di ritorno superiori a m 0,30 e con  $Tr=200$  anni. Per tali previsioni gli interventi di messa in sicurezza e di compensazione idraulica sono definiti e dimensionati con riferimento alle indicazioni contenute negli studi idraulici di corredo al Regolamento Urbanistico e con le modalità del punto 3.2.2.1. della 53/R/2011 adottando un franco di m 0.30.

Ai fini della fattibilità degli interventi ricadenti anche parzialmente in classe di pericolosità idraulica elevata (I.3) o molto elevata (I.4), quando consentiti, si applicano i seguenti criteri finalizzati al non aumento dei livelli di rischio nelle aree contermini conseguenti alla realizzazione dei nuovi interventi:

- per le nuove edificazioni e le nuove infrastrutture il volume della compensazione idraulica è calcolato con

riferimento al battente per tempi di ritorno  $Tr=200$  anni, come risultante dagli studi idraulici di corredo al Regolamento Urbanistico, raffrontato alla quota effettiva del terreno, come risultante da rilievi topografici di dettaglio;

- ai fini dell'individuazione del volume sottratto all'allagamento e del dimensionamento delle opere di compensazione idraulica è presa in considerazione ogni modifica morfologica determinata dall'intervento, ivi comprese le modellazioni del suolo.

#### 4.1.1 Interventi ricadenti in classe di pericolosità idraulica elevata (I.3)

Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità idraulica elevata (I.3)** sono da rispettare integralmente i criteri contenuti al punto 3.2.2.2 della DGR 53/R/2011: si evidenziano fra questi:

- a) è da consentire la realizzazione di brevi tratti di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a ml 200, assicurandone comunque la trasparenza idraulica e il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- b) 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 ( $Tr$ ) 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, etc.), nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
  - sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento della pericolosità in altre aree;
- c) all'interno del perimetro dei centri abitati individuato dal Regolamento Urbanistico – corrispondente alle aree urbane non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sottoservizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- d) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a mq 500 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 ( $Tr$ ) di 200 anni. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a mq 500 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;

#### 4.1.3 Interventi ricadenti in classe di pericolosità idraulica molto elevata (I.4)

In queste aree sono consentiti unicamente gli interventi di cui all'art. 2 commi 1-9 della L.R. 21/2012, ovvero:

- a. Opere di difesa e regimazione idraulica;
- b. Infrastrutture di tipo lineare non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente o contestualmente realizzate le opere per la loro messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno;
- c. realizzazione di annessi agricoli, che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggono volume di laminazione in relazione a inondazioni aventi tempo di ritorno duecentennale, funzionali alla gestione dell'azienda agricola e situati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, purché, tramite convenzione o atto d'obbligo unilaterale di cui all'art. 74 c. 5 della L. R. 10 novembre 2014 n. 65 sia stabilito di non modificare la destinazione d'uso degli stessi annessi agricoli.
- d. Gli interventi di seguito indicati, a condizione che siano preventivamente realizzate, ove necessarie, le opere per la loro messa in sicurezza per tempo di ritorno duecentennale, comprensive degli interventi necessari per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno:
  - i. Ampliamento e adeguamento di opere pubbliche;
  - ii. nuovi impianti e relative opere per la raccolta e la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento

- e la depurazione degli scarichi idrici, lo stoccaggio, il trattamento, lo smaltimento ed il recupero dei rifiuti, la produzione ed il trasporto di energia da fonti rinnovabili o, comunque, al servizio di aziende e insediamenti produttivi previsti dagli strumenti e atti di pianificazione e programmazione regionali, provinciali e comunali vigenti al momento di entrata in vigore della presente legge, non diversamente localizzabili, oppure ampliamento o adeguamento di quelli esistenti;
- iii. Nuovi edifici rurali ubicati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, oppure ampliamento o modificazione di quelli esistenti, salvo quanto previsto dall'art. 9 comma 2 di cui alla L. R. 21/2012;
  - iv. Interventi di cui all'art. 134, comma 1, lettere g) ed h) e all'art. 135 della L.R. 65/2014, se previsti dal PRG o dal regolamento urbanistico, salvo quanto previsto al comma 3 e al comma 9, lettera a) dell'articolo 2 della L.R. 21/05/2012, n.21.

Sugli immobili esistenti ricadenti in queste aree, sono consentiti:

- a. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di demolizione senza ricostruzione di edifici e manufatti esistenti, nonché di sostituzione delle coperture in cemento amianto;
- b. Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 135 c.2 lett a) LR 65/2014;
- c. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 135, comma 2, lettera c), della L.R. 65/2014;
- d. I mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014;
- e. Gli interventi di ristrutturazione edilizia come disciplinati al Titolo VI Capo II della L.R. 65/2014;

Gli interventi di cui ai commi precedenti sono realizzabili a condizione che:

- a. Sia assicurata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di riduzione della vulnerabilità;
- b. Non si determini l'aumento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno.
- c. Non si producano nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o che comunque consenta il pernottamento;
- d. Non si produca aumento della superficie coperta dell'edificio oggetto di intervento.

Le limitazioni di cui ai commi precedenti non si applicano:

- a. Agli interventi previsti dai piani attuativi di iniziativa pubblica, privata, o pubblico-privata, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima del 24.05.2012, data di entrata in vigore della L.R. 21/2012;
- b. agli interventi previsti dai piani attuativi di iniziativa pubblica, privata o pubblico-privata, per i quali è già stata stipulata convenzione o accordo preliminare, ai sensi del regolamento urbanistico, prima del 24.05.2012, data di entrata in vigore della L.R. 21/2012, a condizione che siano realizzati preventivamente, o contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria, gli interventi di messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare le condizioni di pericolosità idraulica al contorno;
- c. Ai progetti di opere pubbliche, previsti negli strumenti urbanistici vigenti, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima del 24.05.2012, data di entrata in vigore della L.R. 21/2012;
- d. Agli interventi per i quali sia stato rilasciato il permesso di costruire, o sia stata presentata la SCIA, completa della documentazione necessaria, prima del 24.05.2012, data di entrata in vigore della L.R. 21/2012.

Sono inoltre da rispettare i seguenti criteri:

- a. sono 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;

#### **4.2 Fattibilità idraulica limitata (F.I.4\*)**

Nelle aree caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata I4 sono consentite nuove previsioni a condizione che siano realizzate prevalentemente opere idrauliche individuate nel RU sulla base di studi idrologici idraulici. Le opere previste dovranno in ogni caso conseguire la sicurezza con Tr 200 anni.

#### **4.3 Fattibilità idraulica collegata al Piano di Gestione Rischio Alluvioni**

Per le previsioni d'intervento sul territorio inserite nel Piano di Gestione Rischio Alluvioni si rimanda alle disposizioni contenute nella deliberazione del Comitato Istituzionale integrato Arno n° 235 del 03/03/2016.

## Art. 16. Tutela del territorio dal rischio sismico

### a. Fattibilità sismica senza particolari limitazioni (F.S.1)

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità sismica locale bassa (S.1) caratterizzate da litotipi assimilabili ad affioramenti di substrato roccioso con pendenze inferiori a 15°. Per tali previsioni non sussistono condizioni di fattibilità specifiche per la fase di predisposizione dei Piani Attuativi o dei Progetti Unitari, ovvero per la validazione dei titoli abilitativi all'attività edilizia.

### b. Fattibilità sismica con normali vincoli (F.S.2)

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità sismica locale media (S.2) caratterizzate da fenomeni di amplificazione locale che non rientrano tra quelli tipici delle aree a pericolosità sismica S.3. Per tali previsioni non sussistono condizioni di fattibilità specifiche per la fase di predisposizione dei Piani Attuativi o dei Progetti Unitari, ovvero per la validazione dei titoli abilitativi all'attività edilizia, salvo fornire opportune indicazioni riferite a potenziali rischi non verificati nello studio di Microzonazione.

### c. Fattibilità sismica condizionata (F.S.3)

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità sismica locale elevata S.3 dovuta a effetti dinamici in zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, ovvero per riattivazione di frane quiescenti. Per tali previsioni, in sede di predisposizione dei Piani Attuativi o dei Progetti Unitari ovvero, in sede di progettazione di interventi urbanistico-edilizi diretti, con riferimento agli aspetti evidenziati nello studio di microzonazione sismica (MS) di livello 1, si richiedono indagini geognostiche e geofisiche differenziate secondo il punto 3.5 lettere a,b,c,d,e della pericolosità sismica elevata S3 della DGR 35/R/2011 .

Si fornisce uno schema sintetico puramente indicativo, ferma restando la norma:

#### *a Zone suscettibili di instabilità*

Indagini: geofisiche e geotecniche per la determinazione dei parametri di rottura

Finalità d'utilizzo: ricostruzione corpo gravitativo sepolto

#### *b Terreni di fondazione particolarmente scadenti*

Indagini: geognostiche e geotecniche

Finalità d'utilizzo: cedimenti

#### *c Liquefazione dinamica*

Indagini: geognostiche e geotecniche

Finalità d'utilizzo: calcolo del coefficiente di liquefazione

#### *d Zone di contatto fra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse*

Indagini: geofisiche di superficie e geognostiche di taratura

Finalità d'utilizzo: geometria e velocità sismica dei litotipi per valutare l'entità di contrasto di rigidità sismica

#### *e Zone suscettibili di amplificazione locale per contrasto di impedenza*

Indagini: geofisiche di superficie e in foro e geognostiche

Finalità d'utilizzo: spessore, geometria e velocità sismica dei litotipi sepolti per valutare il contrasto di rigidità sismica fra coperture e detrito

#### *f Zone di bordovalle*

Indagini: geofisiche di superficie

Finalità d'utilizzo: ricostruzione bidimensionale del substrato geologico

**d. Fattibilità sismica limitata (F.S.4)**

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) per fattori geomorfologici.

Nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attive, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. In tali indagini, oltre alle verifiche prescritte per i casi di fattibilità geomorfologica limitata (F.G.4), di cui al precedente art. 14 punto 4, con riferimento agli aspetti evidenziati nello studio di microzonazione sismica (MS) di livello 1, si richiedono indagini geognostiche e geofisiche secondo il punto 3.5 lettera a della pericolosità sismica molto elevata S4 della DGR 35/R/2011. Per le indagini di cui trattasi - da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera ed ai meccanismi di movimento del corpo franoso - è consigliato l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello bidimensionale del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' altresì opportuno che le 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.

**e. Prescrizioni generali aggiuntive per le aree a pericolosità sismica S2 e S3**

Nel caso in cui si prevedano interventi edilizi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, sopraelevazioni, addizioni volumetriche ricadenti in classe di indagine 3 (art. 7.3 del Regolamento 36/R/2009 e sue successive modifiche) in fase di progettazione definitiva, dovrà essere effettuata la valutazione dell'azione sismica locale, adottando le condizioni più cautelative tra quelle ricavate dal suddetto studio e quelle ottenute mediante la definizione della categoria del sottosuolo di cui alle NTC 2008 (D.M. 114 gennaio 2008) nei seguenti casi:

- ove la tipologia dell'edificio sia "strategica" secondo l'Allegato A del Regolamento 36/R/2009 e s.m.i. se ricadente in classe di pericolosità sismica S2 e SA3.
- ove la tipologia dell'edificio sia "rilevante" secondo il Regolamento 36/R/2009 e s.m.i. se ricadente in classe di pericolosità sismica S3
- per tutte le altre tipologie di edificio se ricadenti in classe di pericolosità S3 dove la profondità del bedrock o substrato sismico sia compresa fra 5 e 50 metri dal piano d'imposta delle fondazioni o dalla testa dei pali.

**f. Fattibilità sismica nelle aree non comprese negli studi di microzonazione**

Per gli interventi posti all'esterno del perimetro degli studi di microzonazione, con gli stessi criteri si dovranno eseguire indagini per determinare la classe di pericolosità; valgono comunque le prescrizioni di cui alle classi Fs 3 e Fs 4 quando si verificano le condizioni di pericolosità G3 e G4.

CAPO I: Tutela dell'integrità fisica del territorio

**Art. 17. Tabelle di fattibilità per gli interventi diretti**

1. La Tabelle che seguono forniscono le classi di fattibilità per le diverse tipologie di interventi diretti in ragione della classe di pericolosità geologica ed idraulica in cui l'intervento stesso ricade:

<b>TABELLA A</b>		<b>CLASSE DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA</b>			
Classi di fattibilità in funzione della tipologia di intervento e della pericolosità geomorfologica					
	Categoria o tipologia di intervento *L.R.65/2014	G.2a	G.2	G.3	G.4
1	<b><u>Opere interventi e manufatti senza rilevanza edilizia (*art 137).</u></b>	F1	F1	F1	F1
2	<b><u>Interventi soggetti ad attività edilizia libera (*art136)</u></b> ( per es manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria ) ma con eccezione di intercapedini interrato (scannafossi), vasche di raccolta e volumi tecnici interrati.	F1	F1	F2	F2
3	<b><u>Interventi urbanistico-edilizi soggetti a Scia (*art 135)</u></b> non comportanti sovraccarichi sul terreno come demolizioni e mutamento di destinazioni d'uso e con esclusione degli interventi pertinenziali di ampliamento volumetrico del 20%..	F2	F2	F2	F3
4	Interventi pertinenziali con ampliamento volumetrico del 20%	F2	F2	F3	n.f.
5	<i>Interventi minori:</i> manufatti pertinenziali, volumi tecnici non interrati, piscine senza sbancamenti laterali, intercapedini interrato, vasche di raccolta, volumi tecnici interrati con scavi limitati all'ingombro del manufatto, addizioni volumetriche con ampliamenti all'interno della sagoma esistente	F2	F2	F3	F3
6	<b><u>Trasformazioni urbanistico edilizie soggette a permesso a costruire (*art134)</u></b> <i>comprendenti nuove edificazioni, opere di urbanizzazione primaria, infrastrutture e impianti, ristrutturazione urbanistica, piscine e impianti sportivi all'aperto</i>				
7	-Addizioni volumetriche con ampliamento all'esterno della sagoma esistente anche nel quadro di sostituzioni edilizie comportanti completa demolizione e ricostruzione o ripristino edifici crollati	F2	F2	F3	n.f
8	-Sopraelevazioni comportanti rialzamento di un piano, cospicui carichi sul terreno o forti sovraccarichi sulle fondazioni	F2	F3	F3	n.f
9	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva consistente in demolizione con fedele ricostruzione e/o demolizione con ricostruzione contestuale purchè non comportante aumenti di volume (c1 lett.4)	F2	F3	F3	n.f
	<i>Sistemazioni e opere di urbanizzazione primaria connesse a realizzazioni edilizie</i> comportanti sbancamenti in pendio, scavi e trincee, rilevati di riporto				
10	- di altezza fino a m 1,50 di altezza	F2	F3	F3	n.f.
	- di altezza superiore a m 1,50 in assenza di opere di messa in sicurezza dell'area	F3	F3	F3	n.f.

<b>TABELLA A</b>		<b>CLASSE DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA</b>			
<b>Classi di fattibilità in funzione della tipologia di intervento e della pericolosità geomorfologica</b>					
<b>Categoria o tipologia di intervento *L.R.65/2014</b>		<b>G.2a</b>	<b>G.2</b>	<b>G.3</b>	<b>G.4</b>
<i>Parchi pubblici, zone destinate a verde pubblico attrezzato, impianti sportivi all'aperto:</i>					
<b>11</b>	- per le parti a verde	F1	F1	F1	F1
<b>12</b>	-per attrezzature per sport all'aperto e tempo libero, sistemazioni esterne comportanti movimenti di terra, manufatti di servizio	F2	F2	F3	n.f.
<b>13</b>	- per edifici di servizio (tribune, spogliatoi)	F2	F3	F3	n.f.
<b>14</b>	Nuova viabilità	F2	F2	F3	n.f.
Aree destinate a parcheggi:		F2	F2	F3	n.f.
<i>Aree agricole</i>					
<b>15</b>	Invasi idrici collinari	F3	F3	F4	n.f.
<b>16</b>	Giardini, orti e coltivazioni a carattere amatoriale, comprese installazioni di manufatti agricoli reversibili	F1	F1	F1	F2
<b>17</b>	Coltivazioni specializzate senza movimenti di terra, compresa installazione di serre stagionali e manufatti precari.	F1	F1	F2	F3
<b>18</b>	Coltivazioni specializzate con movimenti di terra e sistemazioni idraulico-agrarie superiori alla normale pratica agricola	F2	F4	F3	F4

TABELLA B		CLASSE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA			
Classi di fattibilità in funzione della tipologia di intervento e della pericolosità idraulica					
Categoria o tipologia di intervento*L.R.65/2014		I.1	I.2-i.2*	I.3	I.4
1	<b>Opere interventi e manufatti senza rilevanza edilizia (*art 137)</b> con esclusione di strutture tensostatiche stagionali	F1	F1	F1	F2
2	<b>Interventi urbanistico edilizi soggetti ad attività libera (*art 136)</b> con esclusione di frazionamento di unità immobiliari (L.R. 21/12), impianti a terra per la produzione di energia e volumi tecnici interrati	F1	F1	F1	F2
	-volumi tecnici interrati, parcheggi interrati, impianti a terra per produzione energia	F1	F2	F3	n.f.
3	<b>Interventi urbanistico-edilizi soggetti a SCIA (*art 135)</b> che non determinano nuove unità immobiliari (L.R. 21/12) o aumento di superficie coperta e con esclusione degli interventi pertinenziali di ampliamento volumetrico.	F1	F1	F3	F3
4	<b>Trasformazioni urbanistico edilizie soggette a permesso a costruire (*art134)</b> comprendenti nuove edificazioni, opere di urbanizzazione primaria, infrastrutture e impianti, ristrutturazione urbanistica, piscine e impianti sportivi all'aperto				
5	-Interventi sul patrimonio edilizio esistente che <i>determinano</i> nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o aumento di superficie coperta	F1	F2	F3	n.f
6	-Incrementi volumetrici da realizzarsi anche nel quadro di interventi urbanistico-edilizi comportanti completa demolizione e ricostruzione	F1	F1	F4	n.f
7	-Nuovi edifici anche non destinati alla permanenza continuativa di persone, da realizzarsi anche nel quadro di interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica	F1	F2	F4	n.f
8	-Nuovi edifici rurali o loro ampliamento	F2	F2	F4	n.f
9	-Manufatti pertinenziali (compresi quelli del comma 2 lettera C) e volumi tecnici, depositi di merci e materiali all'aperto	F1	F1	F3	F4
	<i>Parchi pubblici, zone destinate a verde pubblico attrezzato, impianti sportivi all'aperto anche privati</i>				
10	- per le parti a verde	F1	F1	F1	F1
11	- per attrezzature per sport all'aperto e tempo libero e manufatti di servizio, piscine	F1	F1	F3	n.f
12	- per edifici di servizio (tribune, spogliatoi), piscine coperte	F1	F2	F4	n.f.
	<i>Viabilità</i>				
13	-Aree all'interno del perimetro del centro abitato destinate alla realizzazione di infrastrutture lineari non diversamente localizzabili (nuova viabilità)	F2	F2	F3	F4
14	-Aree nel territorio aperto destinate alla realizzazione di infrastrutture lineari non diversamente localizzabili (nuova viabilità)	F2	F3	F4	F4
	<i>Aree destinate a parcheggi:</i>				
15	- parcheggi pertinenziali privati a raso non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie e non in fregio a corsi d'acqua	F1	F1	F2	n.f
16	- parcheggi pubblici a raso; parcheggi in fregio a corsi d'acqua	F1	F1	F1	n.f
17	- adeguamento e ampliamento parcheggi pubblici	F1	F2	F3	F4
	<i>Aree agricole</i>				
18	-Giardini, orti e coltivazioni a carattere amatoriale, esclusa l'installazione di manufatti agricoli reversibili	F1	F1	F1	F1
19	-Coltivazioni specializzate anche con movimenti di terra, sistemazioni idraulico agrarie.	F1	F1	F2	F2
20	Installazione di manufatti agricoli reversibili (serre)	F1	F1	F1	n.f.

## CAPO II: Risorse ambientali

### Art. 18. Tutela delle risorse idriche

1. Le risorse idriche sono le sorgenti le falde sotterranee, gli invasi ed in generale le risorse fondamentali per garantire la continuità e la qualità dell'apporto idrico ed idropotabile nel territorio.
2. Sono rappresentati negli elaborati cartografici in scala 1:10.000, elaborato TA.
3. L'attingimento della risorsa idrica per fini idropotabili da falde sotterranee mediante pozzi e da sorgenti spontanee deve sempre essere autorizzato dalla Città Metropolitana quale Ente competente che prescrive le modalità di esecuzione della captazione e di tutela della risorsa.
4. Dovranno essere attuate, ai fini della tutela degli attingimenti e dell'esistente, verifiche della rete fognaria, della compatibilità di eventuali attività insalubri. In caso di accertato inquinamento, dovranno inoltre essere previsti idonei sistemi di monitoraggio affinché l'eventuale fonte inquinante venga intercettata prima del raggiungimento della falda.
5. Nel caso che l'area di perforazione per usi domestici ricada in zona soggetta a vincolo *idrogeologico*, *questo deve essere assolto mediante le procedure previste dalla vigente regolamentazione*.
6. Le captazioni di acquedotto pubblico sono soggette alle disposizioni del Decreto Legislativo 152/2006 di cui ai successivi punti 7 e 8.
7. Le aree all'intorno di pozzi e sorgenti, per un raggio di 10 m dal punto di captazione, sono sottoposte al vincolo di totale inedificabilità, con il divieto assoluto di costruire qualunque tipo di manufatto, anche del tipo precario e temporaneo, che non sia strettamente necessario alla funzionalità della rete idrica.
8. Nelle aree poste entro un raggio di 200 m da pozzi e sorgenti sono vietate:
  - a. Dispersione di fanghi ed acque reflue o meteoriche proveniente da piazzali e strade, anche se depurati;
  - b. Accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi,
  - c. Spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi in assenza di uno specifico piano di coltivazione che tenga conto della vulnerabilità delle risorse idriche definita da specifici studi idrogeologici,
  - d. Dispersione nel sottosuolo di acque provenienti da piazzali, strade e parcheggi;
  - e. Gestione di rifiuti;
  - f. Stoccaggio di prodotti e sostanze chimiche pericolose;
  - g. Centri di raccolta e di rottamazione di autoveicoli;
  - h. Pascolo e stabulazione di bestiame e fertirrigazione;
  - i. Apertura di attività estrattive che possono essere in connessione con la falda;
  - j. Apertura di ulteriori pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica.
9. Ove le attività di cui al comma precedente siano esistenti, si dovrà provvedere al loro allontanamento o garantire la loro messa in sicurezza.
10. Purché compatibile con la tutela della risorsa ad uso pubblico è sempre richiesto l'approvvigionamento autonomo, anche parziale, dei nuovi insediamenti.
11. In tutto il territorio comunale;

- a. La realizzazione e l'adeguamento degli scarichi domestici ed assimilati che non recapitano in pubblica fognatura è soggetta ad apposita autorizzazione comunale secondo quanto previsto dalla L.R. 20/2006 e dal relativo Regolamento di Attuazione Regionale;
  - b. L'utilizzazione agronomica dei reflui dovrà essere gestita nel rispetto della specifica normativa di settore di cui alla parte Terza del D.Lgs 152/2006.
12. Lo scarico delle acque meteoriche di prima pioggia (AMPP) deve sottostare a quanto previsto dalla L.R. 20/2006. Al fine di garantire la tutela della risorsa idrica, l'amministrazione comunale si riserva la possibilità di sottoporre ad autorizzazione lo scarico delle AMPP.

### Art. 19. Aree sensibili di fondovalle

13. Sono definite aree sensibili di fondovalle le aree caratterizzate da reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale, quali fiumi, torrenti, corsi e corpi d'acqua, canali, che nell'insieme costituiscono una componente strutturale di primaria importanza per il territorio.
14. Sono rappresentati negli elaborati cartografici in scala 1:10.000, elaborato TA.
15. In queste aree sono consentiti:
  - a. I servizi ed attrezzature di interesse pubblico, se risultano compatibili con le caratteristiche idrauliche delle zone;
  - b. Interventi e usi strettamente funzionali allo svolgimento delle attività esistenti e riconversioni verso funzioni che abbiano un minor impatto sull'ambito fluviale;
  - c. Interventi e usi ulteriori, ivi compreso l'ampliamento delle possibilità di fruizione collettiva, solo se risultano compatibili con gli obiettivi di tutela sotto elencati:
    - i. Mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica;
    - ii. Impedimento di ogni forma di degrado fisico ed estetico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità;
    - iii. Riduzione del rischio idraulico, mantenimento e miglioramento delle condizioni fisiche ed ambientali esistenti nelle aree naturalmente predisposte alla laminazione delle piene, individuando, se necessario, casse di espansione naturali;
    - iv. Valorizzazione ed intensificazione delle funzioni idrauliche svolte.

### **Art. 20. Siti compresi nel Piano Provinciale di gestione dei rifiuti**

1. Sono siti interessati da precedenti attività di gestione di rifiuti, ovvero da attività inquinanti e compresi nel PIANO PROVINCIALE GESTIONE RIFIUTI - TERZO STRALCIO - "BONIFICA SITI INQUINATI". APPROVAZIONE DEL PIANO OPERATIVO DI CENSIMENTO (P.O.C.).
2. Sono rappresentati negli elaborati cartografici in scala in scala 1:10.000, elaborato TA.
3. In queste aree i soli interventi ammessi sono quelli autorizzati nell'ambito del progetto di bonifica e necessari alla messa in sicurezza permanente del sito.

## **CAPO III: Risorse paesistiche**

### **Art. 21. Aree tutelate**

#### 1. Aree soggette a vincolo paesistico

1. Sono le aree individuate ai sensi delle disposizioni del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e quelle derivanti da vincoli di tutela imposti da decreti ministeriali.
2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala 1:10.000, elaborato TA.
3. L'individuazione cartografica delle aree soggette a vincolo ha valore conoscitivo e non prescrittivo, pertanto compete agli interessati la verifica delle distanze di legge rispetto a laghi e corsi d'acqua, e dei perimetri delle aree aventi requisiti di bosco secondo la normativa forestale nazionale e regionale; qualora i perimetri delle aree soggette a vincolo riportati nella cartografia allegata al RUC si dimostrassero inesatti, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato dei luoghi, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico. Le aree vincolate per decreto ministeriale sono desunte dalle perimetrazioni allegate ai decreti pubblicati in gazzetta ufficiale.
4. Qualora i perimetri delle aree soggette a vincolo si dimostrassero inesatti, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato dei luoghi, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.
5. Nelle aree predette ogni attività che comporti modifiche allo stato esteriore dei luoghi è soggetto a specifica Autorizzazione, secondo le procedure di cui alla vigente legislazione in materia (Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, art 146 e successive modifiche ed integrazioni).

#### 2. Ambiti di reperimento per aree protette

1. Sono definiti ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale i territori che, per caratteristiche ambientali e naturali, possono essere oggetto di istituzione ad area protetta.
2. Essi sono in particolare caratterizzati da singolarità naturale, geologica, flori-faunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria ovvero da forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato storico, formale e culturale e per i loro valori di civiltà.
3. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala 1:10.000, elaborato TA.
4. Nelle aree protette fino all'istituzione di parchi, delle riserve naturali e delle aree naturali protette di interesse locale, sono consentiti tutti gli interventi disciplinati dal Titolo III – cap. III e IV – Territorio rurale, con le seguenti limitazioni:
  - Nuove edificazioni o trasformazioni urbanistiche potranno essere ammesse solo se congruenti con le caratteristiche indicate al precedente comma 1;
  - Per gli edifici esistenti aventi una utilizzazione non congruente con le caratteristiche dell'ambito, sono ammessi gli interventi sul patrimonio esistente fino alla ristrutturazione edilizia conservativa (RC), come definita all'art. 8 delle presenti Norme.

### 3. Aree fragili del territorio aperto

1. Sono aree fragili le parti di territorio aperto caratterizzate da forme di antropizzazione, testimonianze di colture agrarie, ecosistemi naturali, la cui scomparsa o depauperazione costituirebbe la perdita di un rilevante bene della collettività.
2. Gli ambiti di cui al comma precedente sono individuati negli elaborati in scala 1:10.000, elaborato TA.
3. Nelle aree predette, fino all'istituzione di parchi, delle riserve naturali e delle aree naturali protette di interesse locale, sono consentiti tutti gli interventi disciplinati dal Titolo III – cap. III e IV – Territorio rurale, con le seguenti limitazioni:
  - Nuove edificazioni o trasformazioni urbanistiche potranno essere ammesse solo se congruenti con le caratteristiche indicate al precedente comma 1;
  - Per gli edifici esistenti aventi una utilizzazione non congruente con le caratteristiche dell'ambito, sono ammessi gli interventi sul patrimonio esistente fino alla ristrutturazione edilizia conservativa (RC), come definita all'art. 8 delle presenti Norme.

### 4. Aree di protezione storico-ambientale

1. Sono le parti del territorio che conservano le caratteristiche della struttura insediativa originaria sia nelle forme di organizzazione territoriale sia in quelle tipologiche dei manufatti e degli spazi liberi di pertinenza, nonché particolari aree di singolare bellezza o importanza.
2. Gli ambiti di cui al comma precedente sono individuati negli elaborati in scala 1:10.000, elaborato TA.
3. Nelle aree predette sono consentiti tutti gli interventi disciplinati dal Titolo III – cap. III e IV – Territorio rurale, con le seguenti limitazioni:
  - Gli interventi sul patrimonio esistente sono ammessi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa (RC), come definita all'art. 8 delle presenti Norme;
  - Non è ammesso il frazionamento dei resedi e delle aree di pertinenza;
  - Non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo, ad eccezione di impianti tecnologici di pubblica utilità e manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità dai programmi aziendali e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area.

### 5. Siti di Importanza Regionale (SIR)

1. I siti di importanza regionale (SIR) di cui alla LR 56/2000, costituiscono aree di grande interesse ambientale ove sono presenti habitat e specie di flora e di fauna la cui conservazione deve ritenersi prioritaria.
2. Gli ambiti di cui al comma precedente sono individuati negli elaborati in scala 1:10.000, elaborato TA.
2. Nelle aree predette sono ammessi tutti gli interventi disciplinati dal Titolo III – cap. III e IV – Territorio rurale, con le seguenti limitazioni:
  - La realizzazione delle eventuali nuove costruzioni agricole è subordinata ad una relazione che ne valuti la coerenza con i caratteri naturalistici e paesistici del contesto;
  - Gli interventi sul patrimonio esistente sono ammessi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa (RC), come definita all'art. 8 delle presenti Norme;
  - Non è ammesso il frazionamento dei resedi e delle aree di pertinenza.

## Art. 22. Unità di Paesaggio

1. Sono le porzioni del territorio comunale aventi caratteristiche paesaggistiche omogenee, ed articolati in sistemi ed in unità di paesaggio, in coerenza con gli ambiti desumibili dal Piano Strutturale.
2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala 1:10.000, elaborato TA, e nell'Atlante delle Unità di Paesaggio, elaborato UP.
3. In ogni intervento di trasformazione occorre tenere conto dei caratteri paesaggistici distintivi di tali ambiti, e dare luogo ad azioni di recupero e valorizzazione degli assetti antropici e/o ecosistemici e/o percettivi che determinano l'assetto complesso del paesaggio.
4. In caso di interventi di particolare rilevanza, potrà essere richiesta una verifica di coerenza con gli obiettivi di cui al comma precedente.

### *Sistema delle montagne*

- a. Unità di paesaggio n. 1. Conca di Casaglia
- b. Unità di paesaggio n. 2. Colla di Casaglia

### *Sistema delle pendici collinari*

- a. Unità di paesaggio n. 3. Fascia collinare preappenninica
- b. Unità di paesaggio n. 4. Piana ondulata a nord della Sieve

### *Sistema di fondovalle*

- a. Unità di paesaggio n. 5. Piana della Sieve

### *Sistema delle colline*

- a. Unità di paesaggio n. 6. Valle del Faltona
- b. Unità di paesaggio n. 7. Valli del Fistona e dello Strulla
- c. Unità di paesaggio n. 8. Badia del Buonsollazzo
- d. Unità di paesaggio n. 9. Monte Giovi

### **Art. 23. Emergenze visive di valore storico e ambientale**

1. Sono le architetture che per tipologia, posizione morfologica e contesto, rappresentano riferimenti paesaggistici di tipo percettivo dominante.
2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala in scala 1:10.000, elaborato TA.
3. Le emergenze visive dovranno conservare tale ruolo nell'ambito di eventuali interventi edilizi o di trasformazione del territorio; anche le possibili piantagioni circostanti non dovranno sminuire o modificare tali riferimenti.

### **Art. 24. Punti panoramici**

1. Sono i luoghi, i punti e i percorsi panoramici che consentono ampie visuali sui paesaggi circostanti.
2. Sono rappresentati negli elaborati cartografici in scala in scala 1:10.000, elaborato TA.
3. I luoghi e percorsi panoramici dovranno conservare tali prerogative, pertanto sono da evitare installazioni e/o piantagioni arboree e arbustive che riducano o eliminino tale funzione, ed ogni altra trasformazione che possa interferire con le visuali panoramiche.

### **Art. 25. Elementi detrattori del paesaggio**

1. Sono manufatti puntuali, o infrastrutture lineari, la cui presenza risulta marcatamente incongrua rispetto al contesto storico e naturalistico in cui sono inseriti, producendo un contrasto con i valori paesistici.
2. In caso di interventi di trasformazione che interessino gli edifici, le pertinenze, o le infrastrutture che ospitano tali manufatti, essi dovranno essere rimossi, ovvero si dovrà provvedere a mitigarne l'impatto mediante adeguate opere di sistemazione ambientale.
3. Le infrastrutture relative ad impianti di utenze private, elettriche e telefoniche, dovranno essere poste parallelamente alle sedi viarie e organizzate in modo da evitare il più possibile passaggio dei cavi in senso ortogonale ad essi, prevedendo al contempo un riordino progressivo di quelli esistenti, tramite accordi fra gli enti gestori e l'A.C.

## Art. 26. Criteri per l'inserimento di impianti da fonti rinnovabili

1. Ai fini della tutela delle risorse paesistiche, la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili devono attenersi, oltre alle norme generali e procedurali derivanti dalla disciplina di settore, ai seguenti criteri:
  - Gli impianti fotovoltaici a terra non sono ammessi in tutto il territorio comunale;
  - Gli impianti fotovoltaici sulle coperture di edifici esistenti sono ammessi purché installati in misura proporzionale all'utenza, con modalità complanare (in caso di coperture a falda), ovvero con la realizzazione di parapetti o schermature nel caso di coperture piane;
  - Sono inoltre ammessi gli impianti solari termici solo per la produzione di acqua calda in misura proporzionale all'utenza, ma non per alimentare l'impianto di riscaldamento, salvo che siano del tipo integrato nella copertura oppure con la realizzazione di parapetti o schermature nel caso di coperture piane;
  - E' ammessa la copertura con elementi fotovoltaici di pensiline, tettoie ed altri manufatti accessori anche del tipo compreso nei c.d. "manufatti leggeri", normati da apposito regolamento.
2. Nelle aree tutelate, ed in particolare: Aree soggette a vincolo paesistico, SIR, Ambiti di reperimento per aree protette, Aree Fragili, Aree di protezione storico - Paesistica, valgono le seguenti limitazioni:
  - Il fotovoltaico è ammesso solo con modalità tecniche che ne permettano l'integrazione nelle coperture esistenti;
  - Il solare termico non è ammesso;
  - L'eolico è ammesso soltanto nei limiti del "mini eolico".
3. Le limitazioni di cui al comma precedente valgono anche per interventi che interferiscano con le risorse panoramiche (emergenze visive di valore storico e ambientale, punti panoramici) e culturali (parchi e giardini storici, filari alberati, sistemazioni agrarie tradizionali, viabilità vicinale).
4. Nei Centri storici (zone A) e tessuti storici (zone B1), valgono le limitazioni contenute nel Regolamento Edilizio, art. 74.

## **CAPO IV: Risorse culturali**

### **Art. 27. Edifici tutelati ai sensi del Codice del Paesaggio**

1. Sono i complessi, edifici e manufatti assoggettati a vincolo ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004, Codice del Paesaggio.
2. A titolo ricognitivo sono rappresentati, negli elaborati cartografici in scala 1:10.000, elaborato TA, in scala 1:2.000, elaborato AU, e nelle Schede degli edifici tutelati, di pregio e di valore storico, elaborato SE, gli edifici dei quali sono noti i Decreti di Vincolo; si segnala peraltro che tra di essi non sono compresi i beni presuntivamente culturali e soggetti a verifica ai sensi dell'art. 12, comma 2 del D. lgs. 42/2004.
3. Per gli edifici di cui al presente articolo, ogni attività che comporti modifiche allo stato esteriore dei luoghi è soggetta a specifica Autorizzazione, secondo le procedure di cui alla vigente legislazione in materia (art. 146 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni).
4. Gli interventi edilizi sugli edifici e manufatti di cui al presente articolo non potranno eccedere la categoria del Restauro e risanamento conservativo, come definito dall'art. 135, comma 2. Lett. c) della L.R 10 novembre 2014 n. 65.
5. Alle categorie di intervento di cui sopra possono essere associate, in ciascuna scheda, particolari limitazioni o prescrizioni attinenti a:
  - a. Elementi e caratteristiche di pregio da tutelare;
  - b. Elementi incongrui e/o di degrado da rimuovere.
6. Le modalità di intervento e le prescrizioni di cui sopra sono riferite anche alle aree di pertinenza degli edifici e complessi interessati, come individuate nelle schede; il progetto potrà meglio definire la delimitazione delle aree di pertinenza sulla base degli elementi e delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali rilevabili in loco.
7. Il progetto potrà altresì, per ciascun edificio o complesso, individuare eventuali volumi secondari privi di rilevanza storico-tipologica; questi ultimi potranno essere demoliti e ricollocati nel lotto di pertinenza, purché si produca un significativo riordino della configurazione dell'intero lotto.

## Art. 28. Edifici e complessi di pregio

1. Sono i complessi, edifici e manufatti ritenuti meritevoli di tutela in virtù del loro valore storico, architettonico o paesistico.
2. Sono rappresentati negli elaborati cartografici in scala 1:10.000, elaborato TA, in scala 1:2.000, elaborato AU, e nelle Schede degli edifici tutelati, di pregio e di valore storico, elaborato SE.
3. Le trasformazioni edilizie devono garantire la permanenza dei caratteri peculiari dell'edificio o del complesso di edifici, in relazione alla viabilità esistente, agli spazi di pertinenza chiusi o aperti, ai giardini, alle recinzioni e a tutto ciò che rende quella struttura riconoscibile e unitaria.
4. Le prestazioni degli interventi sono garantite anche attraverso un uso consapevole delle risorse essenziali, pertanto i progetti di trasformazione edilizia che comportano nuovo carico urbanistico dovranno contenere una verifica di coerenza e congruità rispetto alle risorse disponibili (accessibilità/viabilità, risorsa idrica, situazione geomorfologica).
5. Per gli edifici di cui al presente articolo, ogni attività che comporti modifiche allo stato esteriore è soggetta alla presentazione di una relazione integrativa che documenti, anche attraverso riproduzioni fotografiche, gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualifichi il valore degli immobili e dimostri la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi, ai sensi dell'art. 138 della LR 65/2014.
6. Per ciascuno dei complessi edilizi, edifici e manufatti di cui al presente titolo, ogni trasformazione che ecceda la straordinaria manutenzione deve conformarsi alle norme ed indicazioni contenute nella relativa scheda.
7. Gli interventi edilizi sugli edifici e manufatti di cui al presente articolo non potranno eccedere la categoria del restauro e risanamento conservativo, come definito dall'art. 135, comma 2. Lett. c) della L.R 10 novembre 2014 n. 65.
8. Alle categorie di intervento di cui sopra possono essere associate in ciascuna scheda particolari limitazioni o prescrizioni attinenti a:
  - a. Elementi e caratteristiche di pregio da tutelare;
  - b. Elementi incongrui e/o di degrado da rimuovere.
9. Le modalità di intervento e le prescrizioni di cui sopra sono riferite anche alle aree di pertinenza degli edifici e complessi interessati, come individuate nelle schede; il progetto potrà meglio definire la delimitazione delle aree di pertinenza sulla base degli elementi e delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali rilevabili in loco.
10. Il progetto potrà altresì, per ciascun edificio o complesso, individuare eventuali volumi secondari privi di rilevanza storico-tipologica; questi ultimi potranno essere demoliti e ricollocati nel lotto di pertinenza, purché si produca un significativo riordino della configurazione dell'intero lotto.

## Art. 29. Edifici e complessi di valore storico-testimoniale

1. Sono i complessi, edifici e manufatti che, pur non presentando caratteri di pregio architettonico, costituiscono testimonianza di insediamenti storici nel territorio rurale, e di cui si ritiene necessario tutelare l'impianto e la configurazione planivolumetrica.
2. Sono rappresentati negli elaborati cartografici in scala 1:10.000, elaborato TA, in scala 1:2.000, elaborato AU, e nelle Schede degli edifici tutelati, di pregio e di valore storico, elaborato SE.
3. Le trasformazioni edilizie devono garantire la permanenza dei caratteri peculiari dell'edificio o del complesso di edifici, in relazione alla viabilità esistente, agli spazi di pertinenza chiusi o aperti, ai giardini, alle recinzioni e a tutto ciò che rende quella struttura riconoscibile e unitaria.
4. Le prestazioni degli interventi sono garantite anche attraverso un uso consapevole delle risorse essenziali, pertanto i progetti di trasformazione edilizia che comportano nuovo carico urbanistico dovranno contenere una verifica di coerenza e congruità rispetto alle risorse disponibili (accessibilità/viabilità, risorsa idrica, situazione geomorfologica).
5. Per gli edifici di cui al presente articolo, ogni attività che comporti modifiche allo stato esteriore è soggetta alla presentazione di una relazione integrativa che documenti, anche attraverso riproduzioni fotografiche, gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualifichi il valore degli immobili e dimostri la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi, ai sensi dell'art. 138 della LR 65/2014.
6. Per ciascuno dei complessi edilizi, edifici e manufatti di cui al presente titolo, per i quali sia presente la relativa scheda ogni trasformazione che ecceda la straordinaria manutenzione deve conformarsi alle norme ed indicazioni contenute nella relativa scheda.
7. Per ciascuna scheda è indicata la categoria di intervento ammissibile, con la seguente articolazione:
  - a. RS: Restauro: restauro e risanamento conservativo, come dall'art. 135, comma 2. Lett. c) della L.R. 10 novembre 2014 n. 65;
  - b. REC: ristrutturazione edilizia conservativa, come definita dall'art. 8, comma b) delle presenti norme;
  - c. RER1: ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 1, come definita dall'art. 8, comma c) delle presenti NTA.
8. Alle categorie di intervento di cui sopra possono essere associate in ciascuna scheda particolari limitazioni o prescrizioni attinenti a:
  - a. Elementi e caratteristiche di pregio da tutelare;
  - b. Elementi incongrui e/o di degrado da rimuovere.
9. Le modalità di intervento e le prescrizioni di cui sopra sono riferite anche alle aree di pertinenza degli edifici e complessi interessati, come individuate nelle schede; il progetto potrà meglio definire la delimitazione delle aree di pertinenza sulla base degli elementi e delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali rilevabili in loco.
10. Per gli edifici, complessi e manufatti presenti nella cartografia ma non censiti in una specifica scheda, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, come definita dall'art. 8, comma b) delle presenti NTA.

11. Il progetto potrà altresì, per ciascun edificio o complesso, individuare eventuali volumi secondari privi di rilevanza storico-tipologica; questi ultimi potranno essere demoliti e ricollocati nel lotto di pertinenza, purché si produca un significativo riordino della configurazione dell'intero lotto.

### Art. 30. Parchi e giardini storici

1. Sono parchi e giardini ritenuti meritevoli di tutela in virtù del loro valore storico, naturalistico o paesistico.
2. Sono rappresentati negli elaborati cartografici in scala 1:10.000, elaborato TA, e in scala 1:2.000, elaborato AU.
3. Nei parchi e giardini storici non sono consentite nuove costruzioni, ivi compresi gli annessi agricoli di cui agli artt. 51 e 52 delle presenti NTA, ed i manufatti pertinenziali normati dallo specifico Regolamento per la realizzazione di manufatti leggeri, approvato con del. C.C. n. 46 del 19.05.2011.
4. Gli eventuali interventi di sistemazione di queste aree dovranno prevedere la conservazione e il recupero filologico dei loro caratteri identitari, ancorché degradati o modificati da interventi incongrui, sulla scorta di un quadro conoscitivo storico-evolutivo approfondito, che ponga particolare attenzione allo stato di degrado della vegetazione e dei manufatti all'interno del complesso.
5. La realizzazione di piscine in aree pertinenziali di edifici di cui agli artt. 27-28-29, è consentita solo se esse risultano esterne ai margini del disegno del parco/giardino storico, al fine di non alterarne i valori estetici. Le piscine dovranno essere funzionali ad attività agrituristiche o di carattere ricettivo professionale e dovranno risultare, a sistemazione avvenuta, completamente interrate. In caso di terreno inclinato potrà essere realizzata su un lato la soluzione "a sfioro con cascata", a condizione che la piccola parte di muro fuori terra sia realizzata con materiale coerente con i caratteri paesaggistici e resistente all'acqua. L'interno della piscina dovrà essere rivestito con colorazioni neutre (sabbia e grigio) e le pavimentazioni dei bordi, di larghezza massima pari a mt. 1, in materiale adeguato al contesto paesaggistico. Dovranno essere rispettati i segni e gli allineamenti del paesaggio agrario anche se ciò comporta una maggiore distanza dall'edificio, che potrà essere superata con percorsi mantenuti a prato o in pietra evitando artificialità nella percezione visiva. I vani tecnici dovranno essere completamente interrati e delle dimensioni necessarie alla collocazione degli impianti; laddove l'andamento naturale del terreno lo consenta, senza riporti di terreno può essere ammessa la realizzazione di vani tecnici interrati su tre lati. Il titolo abilitativo, a carattere oneroso, dovrà dare atto dello stato di fatto e di progetto tramite puntuali rilievi piano altimetrici e dei requisiti di cui all'art. 57 del presente RUC nonché della L.R. n. 8/2006 e del D.P.G.R. 23/R/2010 e ss. mm. e ii.

### **Art. 31. Filari e viali alberati**

1. Sono filari ed alberature di impianto storico, poste a margine di viabilità, ovvero a delimitazione di porzioni di territorio, e ritenuti meritevoli di tutela in virtù del loro valore storico, naturalistico o paesistico ai sensi
2. Sono rappresentati negli elaborati cartografici in scala in scala 1:10.000, elaborato TA.
3. Le piantagioni storiche esistenti che non fanno parte di parchi o giardini dovranno essere conservate ed integrate con esemplari della stessa specie e varietà; ne è consentita la sostituzione soltanto per motivi fitosanitari. La gestione degli spazi aperti circostanti, così come l'inserimento di eventuali manufatti architettonici, dovranno garantire il rapporto percettivo del filare con il contesto.
4. In riferimento alla coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale, e alla Legge 10/2013, per la tutela del patrimonio botanico di proprietà pubblica e del patrimonio arboreo su suolo privato presente sul territorio comunale, si rimanda ad apposito regolamento del verde da redigere a cura del Servizio Tecnico Comunale.

### **Art. 32. Sistemazioni agrarie tradizionali**

1. Sono aree agricole di impianto storico caratterizzate da terrazzamenti, presenza di manufatti, alberature segnaletiche e vegetazione ripariale che generano tipicità del mosaico agrario ritenute meritevoli di tutela in virtù del loro valore storico e testimoniale.
2. In ogni intervento che interessi questi ambiti è prescritta la conservazione e il ripristino dei manufatti minori distintivi del paesaggio rurale (muretti, tabernacoli, filari, alberature segnaletiche, viabilità minore), nonché la manutenzione e miglioramento delle colture e dell'organizzazione poderale.

### Art. 33. Viabilità vicinale

1. E' il sistema delle viabilità private aperte al pubblico transito.
2. Le viabilità vicinali principali sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala in scala 1:10.000, elaborati TA e nella loro totalità nelle tavole del quadro conoscitivo, in scala 1:10.000, elaborati CSV; la individuazione cartografica è indicativa e potrà essere modificata con provvedimento del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al RUC, sulla base di dimostrazione di un errore del quadro conoscitivo ovvero di un declassamento in base ai casi descritti nei commi successivi.
3. In tutto il territorio comunale la viabilità vicinale dovrà essere tutelata sia nei suoi aspetti funzionali, garantendone l'uso pubblico, sia morfologici, utilizzando modalità di manutenzione che ne mantengano il carattere tradizionale: in generale le strade bianche dovranno essere mantenute tali, tranne in presenza di tratti di elevata pendenza, ove sarà consentito l'utilizzo di pavimentazioni cementate.
4. In linea generale, è vietato il declassamento delle strade vicinali e comunque ogni limitazione dell'uso pubblico delle medesime.
5. Le richieste di declassamento o di modifica di tracciato potranno essere autorizzate, con provvedimento del Consiglio Comunale, secondo la seguente casistica:
  - a. Il percorso non è più individuabile e si accerta che non presenta interesse pubblico perché esistono percorsi alternativi, ovvero non collega punti significativi: in tale caso si procede al declassamento;
  - b. Il percorso è tuttora chiaramente individuabile, ovvero non è più individuabile ma sussiste un interesse pubblico al suo mantenimento: in tale caso deve essere individuato, su aree nella disponibilità del richiedente, un percorso alternativo tale da garantire il collegamento tra i medesimi punti di origine e di destinazione del percorso declassato che presenti analoga o migliore percorribilità (ampiezza, lunghezza, andamento altimetrico, tipo di fondo);
  - c. Soltanto in casi particolari potranno essere valutati percorsi alternativi che, pur non garantendo il collegamento degli stessi punti raggiunti dalla vicinale, presentino caratteristiche migliorative rispetto a quello originario.

TITOLO III: **DISCIPLINA DEL SISTEMA  
INSEDIATIVO**

## **CAPO I: Mobilità**

### **Art. 34. Ferrovia e fasce di rispetto ferroviario**

1. La rete ferroviaria esistente, da potenziare e di progetto, è individuata e classificata sulla base delle indicazioni del Piano regionale per la mobilità e per la logistica, approvato con DCR n. 63/2004 efficace fino all'approvazione del Piano regionale integrato delle infrastrutture e della mobilità (PRIIM) di cui alla LR 55/2011, del quadro aggiornato delle previsioni e dell'articolo 9 della Disciplina di piano del PIT.
2. Lungo le linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Eventuali deroghe al presente divieto, possono essere concesse esclusivamente dalla Rete Ferroviaria Italiana (RFI), quale ente competente per la verifica di salvaguardia, sicurezza e regolarità dell'esercizio ferroviario ai sensi del D.P.R. 735/1980.

### Art. 35. Viabilità e fasce di rispetto stradali

1. Le strade presenti nel territorio comunale sono suddivise, con riferimento al Codice della Strada, in:
  - a. strade di tipo C (comprendente strade regionali, provinciali ed assimilate), ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine, con funzione intercomunale e comunale;
  - b. strade di tipo F (comprendente le strade comunali), urbane o extraurbane, opportunamente sistemate per la circolazione dei veicoli, dei pedoni e degli animali;
  - c. strade di tipo F vicinali.
2. Fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - a. 30 m per le strade di tipo C;
  - b. 20 m per le strade di tipo F;
  - c. 10 m per le strade vicinali.
3. Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  4. 10 m per le strade di tipo C.
5. Fuori dai centri abitati, la distanza dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
  - a. 3 m per le strade di tipo C.
6. Per le strade di tipo F non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.
7. All'interno dei centri abitati, la distanza minima dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni è stabilita in cinque metri.
8. In caso di ampliamento di fabbricati esistenti a seguito di addizioni funzionali, ovvero di addizioni volumetriche, potrà essere mantenuta la distanza del fabbricato già esistente, anche se inferiore a quella di cui al comma precedente.
9. In caso di ristrutturazione urbanistica, ovvero di demolizione e ricostruzione, potrà essere mantenuto l'allineamento con i fabbricati contigui, anche se la distanza dalla strada risulti inferiore a quella di cui al comma 7.
10. Sono fatte salve le specifiche distanze non derogabili, graficizzate negli elaborati del Regolamento Urbanistico.
11. In tutte le fasce di rispetto sopra elencate le trasformazioni ammesse sono soggette alle ulteriori limitazioni seguenti:

- a. Non è ammessa la nuova edificazione di edifici e manufatti edilizi di qualunque tipo, ivi comprese le pertinenze;
- b. È ammessa la realizzazione di piazzali e parcheggi nella misura strettamente necessaria in relazione alle attività esistenti alla data di adozione del presente regolamento;
- c. Sono ammesse variazioni dell'ingombro degli edifici esistenti, purché senza avanzamento verso il tratto viario.

#### 12. Corridoi infrastrutturali

- a. Le viabilità di progetto sono riportate sugli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico in forma di Corridoi infrastrutturali; modifiche di modesta entità ai tracciati riportati, a seguito di progetto esecutivo, non costituiscono variante al piano e possono essere realizzate mediante attivazione della procedura espropriativa per l'acquisizione delle aree.
- b. All'interno dei corridoi infrastrutturali, fino a che l'infrastruttura non è realizzata, vigono le stesse limitazioni descritte al comma 11 per le fasce di rispetto; al momento in cui l'infrastruttura è ultimata i corridoi infrastrutturali decadono, ed entrano in vigore le fasce di rispetto in relazione alla tipologia di strada realizzata, senza che ciò costituisca variante al piano.

### Art. 36. Viabilità ciclabile e pedonale

1. Sono tracciati viabili dotati di segnaletica regolare e riservati al movimento ciclabile e pedonale, e possono essere costituiti da:
  - a. strade o parti di strade riservate al transito dei ciclisti in sede propria, separate dalla carreggiata con idonee ed efficienti protezioni, ovvero aventi tracciato autonomo;
  - b. strade e spazi in promiscuo, opportunamente contrassegnati e delimitati, dove la circolazione e la sosta degli autoveicoli abbia carattere subordinato alla presenza di pedoni e ciclisti;
  - c. viali e sentieri aperti a ciclisti, con esclusione o subordinazione degli autoveicoli, che si trovino nei parchi urbani e/o territoriali e nelle aree rurali;
  - d. attrezzature accessorie per il posteggio, la riparazione o il noleggio delle biciclette, lo scambio intermodale con il pubblico/privato trasporto, il riparo ed il ristoro degli utenti.
2. In tutte le aree di espansione residenziale e di riqualificazione urbana i Piani Attuativi ed i progetti dovranno prevedere una dotazione di percorsi ciclopedonali atta a collegare le aree residenziali con i parcheggi e le aree a verde nonché, ove possibile, con la rete ciclopedonale di più ampia scala.
4. La realizzazione di queste infrastrutture, per le porzioni rientranti nelle perimetrazioni di piani urbanistici di dettaglio, farà carico ai soggetti cui è demandata l'attuazione di detti piani; per le porzioni che interessano aree pubbliche, a progetti di Opere Pubbliche da approvarsi a cura dell'Amministrazione Comunale nei modi di Legge; per le porzioni che interessano aree private, a specifiche Varianti Urbanistiche da attivarsi nei modi di Legge.
5. Nella progettazione delle nuove piste ciclabili dovranno essere rispettate le norme dimensionali, di tracciato e le modalità di delimitazione contenute nel Regolamento di attuazione del Codice della Strada.
6. I percorsi esclusivamente pedonali dovranno essere dimensionati e progettati secondo criteri di accessibilità, linearità e facile riconoscibilità dei percorsi.
7. In fase di progettazione dei percorsi ciclopedonali si dovrà inoltre prevedere l'utilizzo di opportune pavimentazioni prive di rugosità, tombini, cunette o dossi e tali da permettere una differenziazione visiva dal sistema viabilistico principale. La continuità dei percorsi nelle aree di intersezione dovrà essere garantita mediante opportuni attraversamenti dei tratti di strada o dei corsi d'acqua intersecati.
8. Per la realizzazione dei percorsi, ove possibile si dovrà avere cura di ridurre al massimo l'uso di terreni coltivati, privilegiando l'utilizzo di strade pubbliche e locali o dei terreni ad esse immediatamente adiacenti.

## CAPO II: La città pubblica

### Art. 37. Aree per servizi di livello sovracomunale - IPs

1. Sono le aree, di proprietà pubblica o privata, destinate ad attività di pubblico interesse ed aventi valenza intercomunale o sovracomunale, quali:
  - a. Servizi scolastici provinciali;
  - b. Attrezzature ospedaliere e sanitarie comprensoriali;
  - c. Attrezzature culturali, sociali, amministrative, sportive aventi bacino di utenza superiore al livello comunale;
  - d. Opere di mitigazione del rischio idraulico;
  - e. Attrezzature funzionali alla rete idrica;
  - f. Protezione Civile.
2. Le aree per servizi interesse sovracomunale sono classificate zone F ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
3. I servizi esistenti sono rappresentati negli elaborati cartografici in scala 1:10.000, elaborato TA, e sono i seguenti:
  - a. Ospedale del Mugello
  - b. Polo scolastico superiore
  - c. Tenuta Ferracci – Polcanto
  - d. Villaggio Don Orione – Figliano
  - e. Villaggio La Brocchi
  - f. Impianto Motocross – Polcanto
  - g. Campo scout – Sant’Ansano
  - h. Aviosuperficie – Figliano
  - i. Casa d’Erci
  - j. Borgo di Elisa – Le Canicce
4. Nelle aree di cui sopra, qualora di proprietà pubblica, sarà sempre possibile, su iniziativa dell’Amministrazione Comunale, ovvero delle Amministrazioni competenti, procedere a variazioni di destinazione ovvero individuare nuove funzioni di pubblico interesse, sulla base di progetti di opere pubbliche approvati secondo le procedure di legge.
5. Con le medesime modalità sarà possibile effettuare sulle aree ed edifici di cui al presente articolo tutti gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, ovvero nuova costruzione che si rendano necessari in base a motivate esigenze di interesse pubblico.
6. Nelle aree di cui sopra, qualora di proprietà privata, ovvero qualora affidate in concessione a soggetti privati, sono ammessi con procedure ordinarie tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla Ristrutturazione Edilizia, in funzione della destinazione d’uso esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico.
7. Eventuali interventi eccedenti la categoria di cui sopra, ovvero che comportino l’introduzione di nuove destinazioni d’uso, o di ampliamento o nuova costruzione che si rendano necessari in base a motivate esigenze di interesse pubblico, potranno essere ammessi previo il necessario titolo edilizio, con la contestuale assunzione di impegni rispetto al corretto utilizzo delle strutture ed al mantenimento della loro destinazione d’uso, da assoggettare a convenzione con il Comune.

### Art. 38. Aree per servizi privati di interesse pubblico - Ipp

1. Sono aree ed immobili di proprietà di Enti, Associazioni o privati, destinati ad attività di pubblico interesse quali:
  - a. Attrezzature amministrative;
  - b. Attrezzature culturali, sociali, associative, assistenziali, sanitarie e ricreative;
  - c. Impianti ed attrezzature sportive;
  - d. Attrezzature per il culto;
  - e. Attrezzature di servizio L.R. 28 dicembre 2009, n. 80.
2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala 1:10.000, elaborato TA, e 1:2.000, elaborato AU.
3. Le aree per servizi privati di interesse pubblico sono classificate zona F ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
4. In queste aree, oltre alle destinazioni d'uso specificate al comma 1 del presente articolo, sono ammesse sistemazioni accessorie e/o pertinenziali quali posti auto, aree a verde etc.
5. Non è consentito il cambio di destinazione ad altri usi degli edifici religiosi e delle loro pertinenze, ancorché non censiti negli elaborati di cui sopra, ad eccezione delle cappelle private comprese all'interno di ville e complessi storici.
6. Nelle aree di cui sopra sono ammessi con procedure ordinarie tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla Ristrutturazione Edilizia, in funzione della destinazione d'uso esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico.
7. Eventuali interventi eccedenti la categoria di cui sopra, ovvero che comportino l'introduzione di nuove destinazioni d'uso compatibili con finalità di interesse pubblico, potranno essere ammessi previa il necessario titolo edilizio, con la contestuale assunzione di impegni rispetto al corretto utilizzo delle strutture ed al mantenimento della loro destinazione d'uso, da assoggettare a convenzione con il Comune.

### Art. 39. Aree per servizi di livello comunale - IPc

1. Sono aree ed immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale, ovvero di privati e soggetti a vincolo preordinato all'esproprio, destinati ad attività di pubblico interesse quali:
  - a. Servizi scolastici;
  - b. Attrezzature amministrative;
  - c. Attrezzature culturali, sociali, assistenziali, sanitarie;
  - d. Opere di mitigazione del rischio idraulico.
2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala 1:10.000, elaborato TA, e 1:2.000, elaborato AU.
3. Le aree per servizi di interesse comunale sono classificate zone F ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
4. In queste aree, oltre alle destinazioni d'uso specificate al comma 1 del presente articolo, sono ammesse sistemazioni accessorie e/o pertinenziali quali posti auto, aree a verde etc.
5. Su iniziativa dell'Amministrazione Comunale sarà sempre possibile, sulla base di progetti di opere pubbliche approvati secondo le procedure di legge, procedere a variazioni di destinazione ovvero individuare nuove funzioni di questo tipo in aree ed immobili di proprietà pubblica.
6. Con le medesime modalità sarà possibile effettuare sulle aree ed edifici di cui al presente articolo tutti gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, ovvero nuova costruzione che si rendano necessari in base a motivate esigenze di interesse pubblico.

### **Art. 40. Aree per parcheggi pubblici - P**

1. Sono aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale, ovvero di privati e vincolate da servitù di uso pubblico, prevalentemente destinati alla sosta dei veicoli.
2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala 1:2.000, elaborato AU.
3. Le aree per parcheggi pubblici sono classificate zona F ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
4. In queste aree oltre alle destinazioni d'uso specificate al comma 1 del presente articolo, sono ammesse sistemazioni accessorie quali limitate aree a verde, zone di sosta etc.
5. Su iniziativa dell'Amministrazione Comunale sarà sempre possibile, sulla base di progetti di opere pubbliche approvati secondo le procedure di legge, procedere a variazioni di destinazione ovvero individuare nuove funzioni di questo tipo in aree ed immobili di proprietà pubblica.

### **Art. 41. Aree per verde pubblico attrezzato - VPa**

1. Sono aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale, ovvero di privati e vincolate da servitù di uso pubblico, destinati ad attività di pubblico interesse quali:
  - a. Attività sportive all'aperto;
  - b. Sosta, gioco e ricreazione;
  - c. Qualificazione dell'ambiente urbano;
  - d. Orti sociali.
2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala 1:2.000, elaborato AU.
3. Le aree per verde pubblico sono classificate zona F ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
4. In queste aree oltre alle destinazioni d'uso specificate al comma 1 del presente articolo, sono ammesse sistemazioni accessorie quali posti auto, zone di sosta arredate e/o pavimentate, etc.
5. Su iniziativa dell'Amministrazione Comunale sarà sempre possibile, sulla base di progetti di opere pubbliche approvati secondo le procedure di legge, procedere a variazioni di destinazione ovvero individuare nuove funzioni di questo tipo in aree ed immobili di proprietà pubblica.

### **Art. 42. Aree per verde pubblico sportivo - VPs**

1. Sono aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale, ovvero di privati e vincolate da servitù di uso pubblico, destinati ad attività di pubblico interesse quali:
  - a. Attività sportive all'aperto;
  - b. Sosta, gioco e ricreazione;
  - c. Qualificazione dell'ambiente urbano;
  - d. Orti sociali.
2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala 1:2.000, elaborato AU.
3. Le aree per verde pubblico sono classificate zona F ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
4. In queste aree oltre alle destinazioni d'uso specificate al comma 1 del presente articolo, sono ammesse sistemazioni accessorie quali posti auto, zone di sosta arredate e/o pavimentate, etc.
5. E' altresì ammessa la realizzazione di strutture edilizie di servizio quali spogliatoi, servizi, depositi, locali accessori, fino ad un rapporto di copertura massimo del 20% della superficie dell'area di pertinenza.
6. Su iniziativa dell'Amministrazione Comunale sarà sempre possibile, sulla base di progetti di opere pubbliche approvati secondo le procedure di legge, procedere a variazioni di destinazione ovvero individuare nuove funzioni di questo tipo in aree ed immobili di proprietà pubblica.

### **Art. 43. Aree per verde urbano - VU**

1. Sono aree costituite dall'insieme delle componenti vegetali interne al perimetro dell'area urbana, siano esse pubbliche, private o di uso pubblico, sistemate a verde anche con attrezzature.
2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala 1:2.000, elaborato AU.
3. Le aree per verde urbano sono classificate zona F ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
4. In queste aree sono generalmente installate e mantenute sistemazioni a verde, con funzione di arredo urbano, di sosta e di climatizzazione urbana.
5. Su iniziativa dell'Amministrazione Comunale sarà sempre possibile, sulla base di progetti di opere pubbliche approvati secondo le procedure di legge, procedere a variazioni di destinazione ovvero individuare nuove funzioni di questo tipo in aree ed immobili di proprietà pubblica.

#### **Art. 44. Aree per orti sociali - OS**

1. Sono aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale, ovvero di privati e soggetti a vincolo preordinato all'esproprio, destinate all'attività di coltivazione degli orti sociali, ricompresi nelle aree a verde pubblico, a verde urbano o connettivo.
2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala 1:2.000, Aree urbanizzate - elaborati AU o del territorio aperto – elaborati TA in scala 1:10.000.
3. Le aree destinate ad orti sociali dovranno essere oggetto di una progettazione unitaria, al fine di poter evidenziare l'armonia delle soluzioni adottate, soprattutto in riferimento ai sistemi per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque piovane.
4. La superficie minima di ciascun orto dovrà essere di 50 mq. Le recinzioni delle singole porzioni dovranno essere opportunamente mascherate con essenze vegetali, siepi, alberature, etc.
5. Potranno essere realizzati manufatti in legno di uso accessorio, di dimensioni da valutare nell'ambito del progetto unitario; i progetti dovranno comunque tendere ad evitare la proliferazione degli annessi riunendoli in opportune collocazioni.
6. L'Amministrazione Comunale potrà attivare iniziative in merito agli orti a carattere sociale anche con il ricorso all'acquisizione delle aree ed all'assegnazione in diritto di superficie delle medesime, previa stipula di apposite convenzioni.

## **CAPO III: Infrastrutture tecnologiche**

### **Art. 45. Infrastrutture per i servizi a rete - ITr**

1. Sono aree destinate alle attrezzature tecnologiche ed impiantistiche d'interesse generale (centrali di distribuzione energia, servizi di comunicazione, attrezzature inerenti la distribuzione dei servizi a rete, impianti di depurazione e simili), e le relative reti di distribuzione (elettrorodotti, acquedotti, fognature, gasdotti, linee telefoniche etc.), nonché i servizi dedicati al ciclo dei rifiuti.
2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala 1:10.000, elaborato TA, e 1:2.000, elaborato AU.
3. Gli impianti esistenti potranno essere adeguati e/o ampliati, su progetto del Comune o degli enti gestori, compatibilmente con i seguenti criteri:
  - a. Le altezze e le superfici delle nuove attrezzature tecnologiche e degli impianti tecnici saranno quelle condizionate dalle esigenze funzionali dei medesimi,
  - b. Qualora il progetto preveda l'installazione di grandi manufatti, relativi sia agli impianti che alle attrezzature tecnologiche, dovrà prevedere accorgimenti utili a mitigarne l'impatto ambientale, in particolare mediante schermature alberate di alto fusto e sufficientemente addensate da attenuare gli effetti dell'impatto.
  - c. Le istanze di modifica o integrazione delle linee elettriche aeree esistenti dovranno essere corredate da un atto di impegno, da parte dell'ente gestore, al riordino delle linee esistenti.
4. La modifica delle reti di distribuzione o la loro estensione è consentita in tutto il territorio comunale, purché non comporti la realizzazione di opere fuori terra, ad eccezione dei manufatti strettamente tecnici.

### Art. 46. Infrastrutture per la comunicazione elettronica - ITc

1. Sono le aree ed i siti destinate alla localizzazione di infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici.
2. Gli impianti di cui al comma precedente sono disciplinati dalla relativa normativa di settore, ed in particolare seguono le procedure autorizzative di cui al D.Lgs 259/2003.
3. Per la localizzazione e la trasformazione di impianti di telecomunicazione per telefonia cellulare si dovrà fare riferimento al Regolamento Comunale ed al relativo Piano delle Localizzazioni, approvati con Delibera del C.C. n. 48 del 26.06.2004.
5. I siti elencati nel Piano delle Localizzazioni sono rappresentati negli elaborati cartografici in scala 1:10.000, elaborato TA, e 1:2.000, elaborato AU.
4. L'installazione di nuovi impianti può avvenire unicamente nei siti di cui sopra, con l'obbligo di accorpamento nel caso di compresenza di più gestori.
5. In caso di modifica o adeguamento del Piano delle Localizzazioni che comporti l'individuazione di nuovi siti, il Regolamento Urbanistico ne prenderà atto senza la necessità di varianti purché si verifichi una delle seguenti condizioni:
  - I siti siano individuati su aree pubbliche;
  - I siti, qualora individuati su aree di proprietà e/o piena disponibilità dei gestori, siano messi a disposizione di ogni altro gestore che ne faccia richiesta;
  - In tutti gli altri casi occorrerà una preventiva Variante al Regolamento Urbanistico.
6. In tutti i casi (nuovo impianto o modifica dell'esistente) è prescritto il preventivo parere ARPAT, ai fini della tutela e della salvaguardia della salute umana a protezione dall'inquinamento elettromagnetico ai sensi della vigente normativa di settore.
7. Le infrastrutture per le telecomunicazioni nel territorio aperto dovranno essere installate in modo da avere una cortina naturale retrostante che faccia da quinta per non porsi in maniera isolata e quindi dominante, caratterizzando negativamente sul piano percettivo l'ambito paesaggistico in cui si pongono.

### Art. 47. Impianti per la distribuzione di carburanti - ITd

1. Sono le aree riservate all'installazione di impianti per la distribuzione dei carburanti e dei servizi connessi (sosta, ristoro, commercio).
2. L'ampliamento degli impianti esistenti è consentito compatibilmente con i seguenti criteri:
  - a. La superficie coperta da destinare alle attività complementari dell'impianto non potrà superare il 10% della superficie complessiva dell'impianto stesso, esclusa l'area occupata dalle corsie di accelerazione e decelerazione; gli edifici a servizio degli impianti di distribuzione di carburanti non potranno essere superiori ad un piano fuori terra e dovranno rispettare il limite massimo dell'altezza di ml. 4,00;
  - b. Nelle aree di servizio che comprendono attività complementari di natura commerciale dovranno essere previsti, per ogni mq. di superficie di calpestio di tali locali, mq 2 da destinare a parcheggio e sosta.
3. Nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti sono consentiti esclusivamente nelle localizzazioni a tale scopo individuate negli elaborati cartografici di cui sopra.
4. Nel caso di dismissione dell'impianto le azioni di smantellamento dovranno essere accompagnate da una specifica campagna di analisi che caratterizzi lo stato dei luoghi, da svolgersi in contraddittorio con l'Arpat. Sulla base dei risultati ottenuti, le successive procedure saranno attivate nel rispetto di quanto previsto dal Titolo V del D.Lgs 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

## **CAPO IV: Il territorio rurale - Norme generali**

### **Art. 48. Destinazioni d'uso compatibili**

1. Nel territorio rurale, oltre alle attività agricole, silvocolturali e zootecniche sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come specificate all'art. 9 delle presenti NtA:
  - a. Residenziale;
  - b. Direzionale;
  - c. Produttiva, limitatamente a piccole attività compatibili con l'ambiente rurale, che non producano inquinamento né necessitino di depositi all'aperto;
  - d. Turistico-ricettiva, con le seguenti specificazioni:
    - i. L'attività agriturismo è sempre consentita, nelle forme di legge;
    - ii. Attività di affittacamere saranno ammesse fino ad un massimo di 12 posti letto;
  - e. Fattorie didattiche, come previste dalla L.R. 4/2014;
  - f. Attività non agricole compatibili come definite dall'art. 49 delle presenti NtA.
2. Sono comunque ammesse tutte quelle attività che, attraverso un uso corretto del territorio e la conservazione dei caratteri paesistici e ambientali, rappresentano forme di integrazione con l'attività agricola evitando l'abbandono e il degrado del territorio.
3. La modifica della destinazione d'uso degli annessi agricoli stabili realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R. 14.04.1995 n. 64 potrà essere ammessa allorché sia trascorso un periodo di almeno 20 (venti) anni dalla data di ultimazione dei lavori.
4. Non è ammessa la modifica di destinazione d'uso per gli annessi agricoli i cui lavori siano iniziati dopo il 15 aprile 2007, data di entrata in vigore delle norme di cui al Titolo IV Capo III della L.R. 03.01.2005 n. 1 e del DPGR 5/R/2007 (in vigore fino all'emanazione di un nuovo regolamento attuativo della LR 65/2014, come stabilito dall'art. 245 c. 1 lett. d) della stessa).
5. Per lo svolgimento delle attività agrituristiche l'ospitalità è svolta in camere, in unità abitative o utilizzando entrambe le soluzioni, nei limiti massimi derivanti dalla principalità dell'attività agricola, come determinato ai sensi dell'art. 7 della L.R. 30/2003 e nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari.

### Art. 49. Attività non agricole compatibili con il territorio rurale

1. Sono attività di natura privata che pur non essendo prettamente agricole rivestono natura tale da essere compatibili con il territorio rurale e con l'attività agricola che vi viene prevalentemente svolta, e che comportano inoltre un interesse da parte di utenti o visitatori, ed una conseguente dotazione di infrastrutture atte a consentirne l'accesso, la sosta e l'accoglienza.
2. La presenza di queste attività non comporta mutamento della destinazione urbanistica delle aree interessate, che rimangono classificate in zona omogenea e ai fini del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
3. Le attività consentite sono quelle che si svolgono prevalentemente all'aperto in stretta relazione con l'ambiente naturale nel quale trovano la loro sede e con questo sono compatibili. Fra queste sono da considerare a puro titolo di esempio quelle: ittiche, venatorie, di equitazione, cicloturistiche, di trekking. Non sono ritenute compatibili quelle che producono inquinamento, anche acustico, o la manomissione dell'ambiente con opere rilevanti.
4. E' consentita la realizzazione delle opere, delle infrastrutture e dei servizi strettamente necessari al funzionamento delle attività compatibili, con esclusione delle attività accessorie e non pertinenti, quali quelle di ristorazione o ricettive. In caso di cessazione dell'attività le strutture eventualmente realizzate dovranno essere integralmente demolite con ripristino della funzione agricola sui suoli interessati. In tal senso saranno da privilegiare le costruzioni realizzate con strutture precarie, purché con criteri qualitativi compatibili con l'ambiente nel quale sono collocate.
5. La realizzazione degli interventi, qualora comporti la costruzione di nuove volumetrie, ovvero interessi una superficie superiore a 1.000 mq, è subordinata all'approvazione di un piano attuativo ai sensi dell'art. 7 delle presenti Norme, ed alla stipula di una convenzione nella quale sia garantito il ripristino dello stato dei luoghi al momento in cui venga meno l'attività proposta.
6. Per le attività esistenti, nel caso siano richiesti interventi di modifica dell'attuale conformazione, si dovrà procedere alla verifica delle condizioni generali di compatibilità e alla successiva attuazione degli interventi necessari con le modalità di cui al precedente comma.
7. Per gli immobili e le aree appartenenti al patrimonio agroforestale della Toscana, oltre a quanto previsto per la categoria RER1, è possibile la realizzazione di interventi pertinenziali di cui all'art. 8, lettera e) delle presenti norme e la demolizione di volumi secondari e loro ricostruzione come disciplinato dalla lettera d) dello stesso articolo. Interventi di categoria superiore o di nuova costruzione saranno ammessi previo rilascio di permesso di costruire convenzionato.
8. Lungo la rete escursionistica, segnata e riconosciuta, potranno essere realizzati piccoli manufatti in legno o comunque in materiali reversibili coerenti con i caratteri del luogo e temporanei, atti al riparo degli escursionisti. Tali manufatti potranno essere realizzati solo dopo aver ottenuto i necessari permessi e/o nulla osta relativi ai vincoli sovraordinati eventualmente presenti. Dal punto di vista edilizio saranno assoggettati a CILA ai sensi dell'art. 136 della L.R. 65/2014.

### Art. 50. Costruzione di nuovi edifici rurali

1. La costruzione di nuovi edifici rurali è disciplinata dalla Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65, e dal relativo Regolamento di Attuazione, ed è soggetta all'approvazione del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui all'art. 74 previo impegno, da parte dell'imprenditore agricolo, a non modificare la destinazione d'uso dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo per almeno venti anni dalla loro ultimazione.
2. Gli annessi costruiti in base alle presenti Norme non potranno mutare destinazione d'uso.
3. Le nuove costruzioni rurali dovranno risultare coerenti con i principi insediativi e con i canoni estetici e funzionali della tradizione locale e rispettare opportuni vincoli localizzativi e volumetrici; dovranno essere prioritariamente utilizzate le posizioni riparate e non dominanti.
4. La costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo è consentita, all'imprenditore agricolo, solo se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad essa connesse. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, se coerente con la tipologia di questi ultimi. La superficie massima ammissibile di ogni unità abitativa sarà di 110 mq di superficie utile dei vani abitabili estendibile fino ad un massimo di mq. 150 in presenza di nucleo familiare o di addetti a tempo indeterminato complessivamente superiore a 5 componenti. La superficie accessoria abitativa non potrà essere superiore a quella utile. Non è ammessa la realizzazione di rampe per accedere al piano interrato o seminterrato.
5. In assenza di piano aziendale (PAPMAA), fermo restando la normativa paesaggistica nelle zone vincolate e del PIT, è consentito realizzare:
  - a) Volumi tecnici richiesti dalla vigente normativa quali vasche di stoccaggio reflui zootecnici (eventualmente coperte con struttura leggera amovibile, ove richiesto dalla normativa igienico sanitaria);
  - b) Pensiline a sbalzo per la protezione e alimentazione del bestiame;
  - c) Paddock scoperti in adiacenza ai ricoveri di bestiame.

I suddetti interventi e altri similari, che non siano configurabili volumetricamente e risultino necessari a seguito di nuove e/o modificate normative di settore, potranno essere realizzati purché compatibili con la situazione ambientale, morfologica e idraulica del territorio nonché con la normativa vincolistica presente e con norme, prescrizioni e direttive del PIT.

### **Art. 51 Cimitero animali d'affezione**

1. All'interno del territorio aperto, nel rispetto di eventuali limiti, prescrizioni e/o indicazioni dettate dalle autorità competenti, è consentito realizzare un'area cimiteriale per animali d'affezione purché proporzionata al contesto territoriale di riferimento. Le caratteristiche del sito prescelto, la modesta estensione dell'area interessata e le modalità dell'intervento, da attuarsi con tecniche e materiali facilmente reversibili, devono garantire un corretto inserimento paesaggistico, con minime alterazioni morfologiche del terreno e dell'assetto vegetazionale, contenendo al massimo l'impatto visivo.
2. La realizzazione dell'intervento sarà subordinata all'approvazione di un progetto unitario esteso all'intera area e alla stipula di apposita convenzione che ne identifichi gli obblighi temporali delle opere previste, nel rispetto di quanto sopra e le modalità di gestione delle inumazioni in conformità alle norme sanitarie, desumibile da apposito parere dell'azienda sanitaria U.F. veterinaria. Sono sempre fatte salve le verifiche geologiche relative alla classe di fattibilità dell'area e i vincoli di tutela sovraordinati.

### **Art. 52. Annessi agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale**

1. Sono manufatti di servizio destinati al soddisfacimento delle esigenze di attività amatoriali per autoconsumo e tempo libero e piccole produzioni agricole, che non siano comprese nella categoria di cui all'articolo precedente.
2. L'installazione degli annessi agricoli del tipo descritto è ammessa solo a condizione che nel fondo non esistano già costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo e che le eventuali consistenze abusive esistenti vengano rimosse.
3. Non saranno ammesse nuove installazioni di annessi di tale tipo in presenza di un frazionamento, posto in essere successivamente alla data di approvazione delle presenti norme, ove in una parte del terreno poi frazionato già esistesse un annesso; non saranno parimenti ammessi annessi di tale tipo in aree di pertinenza di immobili già accatastati al Catasto Urbano.
4. Gli eventuali manufatti già esistenti e legittimati alla data di adozione del presente Regolamento, potranno essere adeguati, in termini di superficie e di tipologie, ai parametri del presente articolo.
5. I limiti dimensionali e le altre caratteristiche degli annessi agricoli di cui al presente titolo, in funzione della loro specifica destinazione, sono disciplinati dall'allegato "B" al Regolamento Edilizio vigente.
6. Nell'ambito di aree periurbane caratterizzate dalla prossimità con il territorio urbanizzato, riferibili per quanto attiene al capoluogo a quelle identificate come "Aree sensibili di fondovalle" ai sensi dell'art. 21, c. 4 delle NTA e per le altre aree ad una cintura di almeno 200 metri intorno al perimetro delle zone urbanizzate, la realizzazione di annessi agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale è subordinata alla verifica della salvaguardia del reticolo delle acque superficiali che non dovrà subire modifiche, inoltre non si potrà alterare il valore dei paesaggi, dimostrandone la collocazione in un disegno unitario. Per quanto sopra dovrà essere presentata idonea relazione paesaggistica che valuti l'inserimento in ordine al contesto di riferimento, nonché idonea relazione idrogeologica che ne definisca gli impatti di tale natura.

### Art. 53. Sistemazioni agricolo-ambientali

1. Gli interventi di sistemazione ambientale definiscono l'insieme delle opere di riqualificazione da attuarsi su terreni ad uso agricolo costituenti aree di pertinenza - di dimensioni non inferiori a un ettaro - di edifici che hanno mutato o sono soggetti a procedimenti in itinere sottesi al mutamento della destinazione d'uso agricola.
2. Il relativo progetto costituisce parte integrante della apposita convenzione da stipularsi obbligatoriamente nei seguenti casi:
  - a. Per interventi che comportino la modifica della destinazione d'uso di edifici agricoli;
  - b. Per interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi su immobili con destinazione d'uso non agricola ricadenti nelle aree di tutela paesistica di cui all'art. 29 del Titolo II.
3. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale devono prioritariamente prevedere opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica, con particolare riferimento:
  - a. Al mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione arborea e arbustiva;
  - b. Alla salvaguardia ed alla manutenzione del reticolo idrografico superficiale;
  - c. Alla pulizia delle sponde dei corsi d'acqua;
  - d. Al rinverdimento delle superfici di terreno denudato;
  - e. Alle opere necessarie a diminuire la velocità di deflusso superficiale delle acque meteoriche al fine di contenere la predisposizione all'erosione, eventualmente favorendo, ove le condizioni geomorfologiche e idrogeologiche lo consentono, l'infiltrazione nei terreni;
  - f. Alla manutenzione di strade vicinali o percorsi pedonali e/o equestri esistenti, per la parte ricadente nel fondo stesso, e al loro mantenimento all'uso pubblico, con l'eccezione di quelli che costituiscano pertinenza di abitazioni private.
4. Per gli interventi di sistemazione ambientale compresi nelle aree di Tutela Paesistica di cui all'art. 21 delle presenti norme, dovrà farsi riferimento agli specifici indirizzi contenuti nel predetto Articolo.
5. Lo scomputo degli oneri "verdi" previsti dalle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale, è consentito solo a fronte di una apposita convenzione, comprensiva di garanzie fideiussorie circa la corretta esecuzione e manutenzione degli interventi di sistemazione ambientale previsti dal progetto.

## Art. 54. Interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente

### 1. Edifici con destinazione d'uso agricola

Per gli edifici con destinazione d'uso agricola sono ammessi, senza mutazione della destinazione d'uso, tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente come disciplinati dalla L.R. 65/2014 e successive modifiche.

### 2. Modifica di destinazione d'uso di edifici agricoli

Gli edifici non più necessari per l'attività agricola, con esclusione degli annessi con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, data di entrata in vigore delle norme di cui al Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005 e DPGR 5/R/2007 (in vigore fino all'emanazione di un nuovo regolamento attuativo della LR 65/2014, come stabilito dall'art. 245 c. 1 lett. d) della stessa), potranno cambiare destinazione d'uso; restano ferme le eventuali limitazioni esplicitamente previste e normate dalle Schede di rilevazione del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 27, 28 e 29 delle presenti norme.

La destinazione d'uso rurale di un immobile è la sua utilizzazione conforme a quella stabilita da una licenza, da permesso di costruire, da autorizzazione o altro titolo abilitativo, anche a sanatoria. Nel caso di assenza dei suddetti titoli abilitativi, la destinazione d'uso rurale di un immobile sarà definita come segue:

- Annessi e locali non strutturati a funzione abitativa, ancorché accatastati all'urbano a norma di legge, saranno considerati sempre rurali;
- Locali residenziali accatastati all'urbano da almeno 20 anni, saranno considerati non più rurali;
- Locali residenziali non accatastati all'urbano a termini di legge, saranno considerati sempre rurali, salva la dimostrazione di un'utilizzazione effettiva in corso al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, da almeno 20 anni, comprovabile da chiunque vi abbia interesse mediante legittimi atti contrattuali, regolarmente registrati, concernenti l'immobile interessato.

### 3. Edifici con destinazione d'uso non agricola

Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla categoria della Ristrutturazione edilizia RER1, ovvero comprensiva di demolizione con fedele ricostruzione.

Interventi di ristrutturazione edilizia RER2, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica ovvero addizioni volumetriche sono ammessi solo ove esplicitamente previsti e normati dalle Schede di rilevazione del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 27, 28 e 29 delle presenti norme, ovvero dalle Schede di trasformazione di cui all'art. 86 delle presenti Norme.

E' sempre ammessa la demolizione e ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza di volumi secondari, anche con modifica della loro destinazione originaria, secondo le specifiche di cui all'art. 8, comma d) delle presenti Norme, e purché si produca un significativo riordino architettonico dell'insieme.

Sono altresì ammessi interventi di addizione volumetrica, nei limiti del 20% della consistenza esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, come indicati all'art. 134 comma 1 lettera g) della L.R. 65/2014, a condizione che:

- l'edificio oggetto di ampliamento pertinenziale sia di tipo residenziale, già adibito ad uso abitativo alla data del 9 aprile 2014, data di adozione del RUC;
- il volume pertinenziale aggiuntivo non determini aumento di unità immobiliari a destinazione residenziale;
- L'addizione volumetrica non determini una SUL maggiore di 150 mq per unità immobiliare;
- l'unità immobiliare non sia stata oggetto di ampliamento successivamente al 28.12.1999, data di approvazione del previgente PRG o ai sensi della L.R. 24/2009 e ss. mm. e ii.;
- l'edificio non sia ricompreso tra quelli tutelati o di pregio o di valore storico di cui all'allegato "SE" del RUC e non vincolati ai sensi del Titolo I del D.Lgs. 42/2004;
- l'addizione volumetrica riguardi un edificio unifamiliare esteso da terra a tetto;
- l'addizione volumetrica riguardi un edificio bifamiliare la cui superficie utile lorda non sia superiore a 250 metri quadrati.

E' ammessa la realizzazione di volumi interrati a carattere accessorio, limitatamente agli edifici residenziali, nei

limiti dell'area di sedime del fabbricato come definita nell'allegato A del Regolamento regionale 11 Novembre 2013, n. 64/R, purché di altezza interna netta inferiore a mt. 2,40. Qualora il piano interrato presenti un lato scoperto, dovuto al naturale andamento del terreno, non potrà avere aperture esterne di larghezza superiore a mt. 1,20. Non è ammessa la realizzazione di rampe per il raggiungimento del piano interrato o seminterrato.

#### 4. Frazionamenti

In tutto il Territorio Rurale le nuove unità immobiliari residenziali, derivanti da interventi di frazionamento e/o cambio di destinazione d'uso, non potranno avere dimensioni inferiori a 60 mq di SUL (Superficie Utile Lorda). Tale limite dimensionale può essere derogato solo nel caso che un'unica unità abitativa occupi un intero edificio. In caso di frazionamento, solo la prima unità derivata potrà avere una superficie non inferiore a 40 mq di SUL e purché l'unità originaria resti di SUL non inferiore a 60 mq.

#### 5. Ruderi

Gli edifici in cui sono avvenuti crolli di consistente entità possono essere oggetto di interventi di ricostruzione, purché le parti esistenti fuori terra siano prevalenti rispetto all'insieme ed a condizione che sia verificata la sostenibilità ambientale degli interventi, con particolare riferimento alla loro accessibilità. La ricostruzione dovrà avvenire sul sedime originario, ricomponendo la sagoma dell'edificio dedotta dalle parti ancora esistenti, purché prevalenti rispetto all'insieme, o da documentazione relativa all'oggetto che consenta di ricostruire con oggettività la consistenza preesistente, o da ricostruzione aerofotogrammetrica. Le parti originali dei ruderi ancora presenti dovranno, ove possibile, essere mantenute.

In caso di ruderi di complessi edilizi il cui recupero determini la realizzazione di oltre 2 unità immobiliari a carattere abitativo potrà avvenire esclusivamente mediante Permesso edilizio convenzionato riguardante l'intero complesso.

E' ammessa la ricostruzione di edifici che, per ragioni di sicurezza per la pubblica incolumità, o a seguito di eventi calamitosi, siano stati demoliti e per i quali sia stata redatta e depositata in comune una perizia tecnica giurata nella quale sia attestata in maniera inconfutabile la consistenza e le caratteristiche dell'edificio. La ricostruzione dovrà comunque avvenire entro e non oltre 10 anni dalla data del suddetto deposito. Non saranno ammesse ricostruzioni di edifici che non abbiano seguito tale procedura.

### **Art. 55. Interventi che incidono sul fabbisogno idrico e sul collettamento dei reflui**

1. Sono subordinati all'approfondimento dell'analisi degli effetti tutti quegli interventi sul patrimonio edilizio esistente che possono comportare impatti sul sistema acqua, in relazione anche alla costante riduzione delle falde acquifere, ed in particolare:
  - a. Interventi di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia;
  - b. Interventi di ristrutturazione edilizia con produzione di nuove unità immobiliari;
  - c. Interventi che comportano cambio di destinazione d'uso tale da indurre aumento del fabbisogno idrico.
  
2. Gli interventi di cui sopra sono subordinati all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali disciplinati dai successivi artt. 89 e 90, ed in particolare alle seguenti attestazioni:
  - a. Attestazione, previa certificazione della competente autorità, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della possibilità di soddisfare tale fabbisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche e/o opere di captazione delle acque di falda;
  - b. Attestazione dell'eventuale necessità di provvedere ad opere di potenziamento e/o integrazione della rete idrica, da sottoporre all'approvazione dell'Ente gestore della rete stessa.
  
3. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'amministrazione comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.

## Art. 56. Interventi ammissibili sulle pertinenze e sulle aree scoperte

### 1. Frazionamento di aree scoperte

- a. Le aie, cortili, resedi ed in generale spazi scoperti di pertinenza di edifici e complessi nel territorio rurale dovranno essere mantenuti quanto più possibile prossimi alla configurazione originale, evitando frazionamenti e discontinuità nelle pavimentazioni;
- b. Le suddivisioni atte a segnalare i confini di proprietà potranno essere realizzate con siepi, piantumazioni o elementi di arredo amovibili.

### 2. Recinzioni

- a. Le recinzioni dei fondi dovranno essere realizzate con siepi di specie della macchia locale, ovvero con pali infissi al suolo e rete a maglia sciolta;
- b. Sono vietate le recinzioni realizzate con rete metallica, filo spinato o simili, ad eccezione dei seguenti casi:
  - i. In presenza di allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi o come protezione da ungulati;
  - ii. Per la recinzione di piccole superfici poste in continuità con l'edificato ai fini della protezione di allevamenti avicunicoli a carattere familiare;
  - iii. Per la recinzione dei resedi e delle aree di pertinenza degli edifici;
  - iv. Per la delimitazione dei resedi e delle aree di pertinenza dei manufatti a servizio delle aziende agricole minori e del tempo libero;
- c. Le recinzioni con rete metallica non dovranno presentare cordonato rialzato rispetto il piano di campagna, né utilizzare paloneria in cemento;
- d. Recinzioni in muratura sono consentite solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscano già il tipo prevalente nel contesto.

### 3. Pavimentazioni

- a. Le pavimentazioni storiche dovranno essere mantenute ed integrate con elementi della stessa tipologia e materiale;
- b. Gli spazi aperti non pavimentati dovranno essere mantenuti tali, fatta eccezione per brevi tratti funzionali alla creazione di percorsi pedonali o veicolari;
- c. I percorsi carrabili dovranno essere realizzati con le modalità tradizionali della "strada bianca", ovvero con materiali compositi a base di inerti locali;
- d. Gli spazi dedicati alla sosta delle auto dovranno essere inghiaciati, ovvero pavimentati con elementi prefabbricati inerbiti.

### Art. 57. Costruzione di attrezzature sportive pertinenziali

1. La realizzazione di attrezzature sportive ad uso privato di pertinenza di edifici residenziali o di attività di tipo ricettivo, quali piscine, campi da tennis ecc., sarà consentita alle seguenti condizioni:
  - a. Le attrezzature dovranno essere localizzate su un'area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile o il complesso immobiliare di riferimento. In presenza di cause ostative di natura orografica, di accessibilità o di salvaguardia delle visuali percettive di paesaggio, è ammesso un incremento della distanza di 50 ml, misurata dagli spigoli dell'edificio, prevista dall'art. 8 c. a), seconda alinea delle presenti norme, fino ad un massimo del 10%;
  - b. Il dimensionamento delle attrezzature dovrà essere proporzionato all'immobile o all'attività di cui esse costituiscono pertinenza;
  - c. Qualora ricadano in aree di pertinenza agli edifici di particolare valore storico-culturale e architettonico, la loro localizzazione dovrà comunque escludere le porzioni antistanti il fronte principale del fabbricato;
  - d. Nel caso di complessi edilizi, gli impianti dovranno essere raggruppati e posti a servizio dell'intero complesso;
  - e. Le attrezzature dovranno adattarsi alla struttura geomorfologica del terreno e dovranno rispettare gli allineamenti del tessuto agrario, con particolare riferimento agli allineamenti contermini;
  - f. Non dovranno essere realizzati manufatti fuori dal profilo del terreno;
  - g. I movimenti di terra necessari per la sistemazione del piano di campagna adiacente le attrezzature dovranno essere limitati e di modesta entità;
  - h. Dovranno essere previste idonee schermature arboree o arbustive di essenze locali;
  - i. Il rifornimento idrico per il riempimento delle piscine dovrà avvenire esclusivamente a mezzo di fonti di approvvigionamento private; è assolutamente vietato per tale scopo l'utilizzo dell'acquedotto comunale;
  - j. Per le piscine pertinenziali ad attività di tipo ricettivo potrà essere ammessa una copertura stagionale di tipo retraibile o smontabile. La tipologia della copertura dovrà essere disciplinata dal regolamento edilizio. Precedentemente a tale disciplina sono ammesse solo coperture a filo pavimento di colore simile alla pavimentazione circostante.
2. Nel territorio aperto come individuato dalle tavole TA, la loro realizzazione è subordinata alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio ed alla condizione che non si alteri il valore dei paesaggi, garantendo un idoneo assetto agrario e idrogeologico del territorio, dimostrata mediante la presentazione di idonea relazione paesaggistica, che ne valuti l'inserimento in ordine al contesto di riferimento, e idrogeologica, che ne definisca gli impatti di tale natura.
3. Nel territorio aperto come individuato dalle tavole TA, la costruzione di attrezzature sportive, legata a strutture turistico-ricettive di cui all'art. 60, deve essere gestita unitariamente per l'intera struttura. Alla cessazione dell'attività, dovrà essere prevista la rimozione di tutte le attrezzature sportive pertinenziali eseguite, pena il divieto di cambio di destinazione d'uso degli immobili.

## **CAPO V: Il territorio rurale - Norme specifiche**

### **Art. 58. Aree boscate**

1. Sono le porzioni del territorio non urbanizzato caratterizzate dalla presenza di bosco, come definito dall'art. 3 della L.R. 39/2000 (Legge forestale della toscana).
2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala 1:10.000, elaborato TA.
3. Nelle aree di cui al presente articolo si persegue il mantenimento e l'incentivazione delle attività agro-silvo-pastorali, come strumento insostituibile di presidio e gestione del territorio.
4. Nelle aree di cui al presente titolo non sono ammessi i seguenti interventi:
  - a. La realizzazione degli annessi agricoli reversibili di cui all'art. 52 delle presenti NtA, fatti salvi quelli dedicati alla castanicoltura;
  - b. L'installazione di serre fisse, stagionali e temporanee;
  - c. La realizzazione di nuove strade, ad eccezione della viabilità forestale di servizio alla silvicoltura e dell'adeguamento alla viabilità vicinale secondo le modalità previste al precedente articolo 33, ovvero volta alla prevenzione degli incendi boschivi;
  - d. La realizzazione di impianti ed installazioni che comportino modifiche significative alla dotazione boschiva.
5. Sugli edifici esistenti nelle aree di cui al presente articolo, oltre agli interventi disciplinati dalla Legge Regionale 10 novembre 2014 n.65, sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 54 delle presenti Norme.

### Art. 59. Aree agricole

1. Sono tutte le porzioni del territorio non urbanizzato, esterne alla delimitazione dei centri abitati caratterizzate dalla presenza di un sistema aziendale agricolo ovvero dalla prevalenza di attività di tipo amatoriale.
2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala in scala 1:10.000, elaborato TA.
3. Nelle aree di cui al presente articolo si persegue il mantenimento dell'attività agricola, quale attività economico-produttiva ed elemento strutturante del paesaggio tradizionale, integrandone le risorse con quelle del turismo rurale e di altre attività compatibili.
4. Nelle aree di cui al presente titolo, oltre agli interventi disciplinati dal Titolo IV, capo III della Legge Regionale 10 novembre 2014 n.65 e agli gli interventi sul patrimonio edilizio esistente descritti nell'art. 54 delle presenti Norme, è ammessa la realizzazione degli annessi agricoli reversibili a servizio dell'agricoltura amatoriale di cui all'art. 52 delle presenti NTA con l'eccezione di quelle di proprietà od in uso ad aziende agricole sia di tipo imprenditoriale che di diverso genere ovvero di quelle ricomprese nei PAPMAA approvati.
5. Nelle aree di cui al presente titolo, la costruzione di nuovi edifici rurali è ammessa solo se strettamente correlata all'attività di conduzione del fondo e all'esercizio delle altre attività agricole ed esclusivamente nella dimostrata impossibilità a procedere al recupero di edifici esistenti, comunque nel rispetto del contesto paesaggistico, morfologico ed idrogeologico del territorio di appartenenza.
6. Nelle aree agricole facenti parte di aziende agricole dismesse, in presenza di aree di superficie inferiore a 10000 mq anche derivate da frazionamento, è vietata la realizzazione di qualsiasi annesso e manufatto che non sia adibito ad attività agricola svolta da aziende abilitate ai sensi di legge, per un periodo di 10 anni dalla data di trasferimento della proprietà. Eventuali manufatti presenti prima della compravendita, realizzati in base al Regolamento Edilizio comunale approvato in data 8.5.2009, dovranno essere rimossi prima della cessione della proprietà da parte del soggetto titolare del titolo abilitativo a suo tempo acquisito.

### **Art. 60. Complessi ed edifici a destinazione ricettiva**

1. Sono edifici e complessi edilizi esistenti nel territorio rurale che ospitano strutture ricettive, come definite dall'art. 26 della Legge Regionale 23 marzo 2000, n. 42 – Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di turismo, ovvero edifici e complessi per i quali è consentito il cambio di destinazione per la creazione di strutture ricettive come sopra definite.
2. Per le nuove destinazioni, la relativa Scheda di Trasformazione – elaborato ST, riporta il dimensionamento massimo dell'attività ricettiva, espresso in mq. di SUL e le modalità di attuazione degli interventi necessari a realizzare l'attività.
3. Per gli edifici aventi già destinazione turistica sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 54 delle presenti norme.
4. In questi edifici è inoltre ammessa la funzione commerciale, limitatamente ad attività di ristorazione e/o somministrazione aperte al pubblico, a condizione che questa risulti a carattere accessorio rispetto all'attività ricettiva e sia verificata la presenza di una dotazione di parcheggi pertinenziali pari a quanto stabilito dall'art. 62, comma 3, punto 2 d) delle presenti NtA.

## Art. 61. Aree di degrado ambientale

1. Sono aree in cui, a seguito di fenomeni naturali o di specifiche attività, si sono prodotte condizioni di degrado geomorfologico, naturalistico, antropico.
2. Sono riportate negli elaborati cartografici in scala 1:10.000, elaborato TA.
3. Aree interessate da fenomeni di degrado geomorfologico
  - a. Sono aree in cui a seguito di eventi franosi, o di dissesto idrogeologico, o di attività estrattiva esaurita si sono prodotte condizioni di degrado morfologico tali da rendere necessari interventi di recupero.
4. Aree interessate da degrado naturalistico
  - a. Sono aree in cui sono state inserite estese piantumazioni arboree di specie non autoctone, in particolare rimboschimenti di conifere.
  - b. In queste aree, per ogni intervento edilizio che comporti modifica della destinazione d'uso di edifici agricoli, ovvero per interventi sul patrimonio edilizio esistente da attuarsi su immobili con destinazione d'uso non agricola, dovrà essere redatta apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo che preveda la sostituzione delle specie incongrue con altre di tipo autoctono, come indicato dal Piano di Tutela Paesistica.
  - c. A tale scopo potranno essere svolti i seguenti interventi:
    - i. Interventi selvicolturali che favoriscano l'ingresso e l'affermazione di latifoglie spontanee, nonché nuclei di rinnovamento di specie autoctone;
    - ii. Interventi di diradamento;
    - iii. Apertura di piste forestali con funzione tagliafuoco.
  - d. Non sarà ammessa la monetizzazione delle opere di cui sopra in forma di "oneri verdi", anche in presenza di pertinenze inferiori al minimo di legge.
5. Aree interessate da fenomeni di degrado antropico
  - a. Sono aree destinate temporaneamente ad attività per le quali gli atti di approvazione prescrivono il ripristino, quali attività estrattive, di stoccaggio rifiuti, cantieri subordinati a grandi opere infrastrutturali, ovvero ad attività produttive incongrue rispetto al contesto; in tale caso la destinazione produttiva decade al momento della cessazione dell'attività esistente.
  - b. Ove il degrado è causato da attività in corso, l'azione di recupero prevede la realizzazione delle opere dirette a mitigare gli impatti negativi da individuare con appositi studi; tali opere possono avere anche finalità preventive.
  - c. Su queste aree, in alternativa al ripristino, è possibile attivare progetti di valenza ambientale, con particolare riferimento ad attività d'interesse pubblico ovvero ad installazioni di impianti per la produzione di energie rinnovabili, purché il progetto sia sottoposto alle necessarie valutazioni da parte degli Enti competenti in materia e ne sia attestato il raggiungimento di un effettivo benefit ambientale.

## CAPO VI: Il territorio urbanizzato - Norme generali

### Art. 62. Dotazione di parcheggi pertinenziali

#### 1. Posti auto pertinenziali alla residenza

- a. Per tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, con destinazione residenziale, dovranno essere garantiti parcheggi pertinenziali nella seguente misura:
  - 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di SUL con almeno un posto auto effettivo per ogni alloggio;
  - Una quota non inferiore al 40% dei suddetti parcheggi dovrà essere costituita da posti auto scoperti;
- b. Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia con creazione di nuove unità immobiliari o cambio di destinazione d'uso a carattere residenziale, dovrà essere garantito almeno n. 1 posto auto per ogni nuovo alloggio realizzato, che potrà essere reperito anche in area esterna al resede dell'edificio interessato purché ad esso prossima, previa sottoscrizione di specifico atto d'obbligo che stabilisca il vincolo di pertinenzialità tra la rimessa e l'unità immobiliare cui è destinata.  
Nei Centri e Tessuti storici di cui ai successivi artt. 66 e 67, qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzare la quantità minima di posti auto richiesta a compensazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale eventualmente non reperite, l'Amministrazione comunale dovrà disporre adeguate forme di monetizzazione da disciplinare con apposito regolamento.

#### 2. Dotazione di parcheggi per attività di produzione di beni

- a. Per tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, o di ampliamento con destinazione produttiva (produzione di beni), dovranno essere garantiti parcheggi pertinenziali nella seguente misura:
  - 1) 1 mq di parcheggio per ogni 4,00 mq di SUL.

#### 3. Dotazione di parcheggi per attività commerciali

- a. Per tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia con creazione di nuove unità immobiliari con destinazione commerciale, dovranno essere garantiti parcheggi pertinenziali nella seguente misura:
  - 1) Parcheggi per la sosta stanziale, all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura di 1 metro quadrato per ogni 3 metri quadrati di SUL; per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta stanziale possono essere individuati, previa valutazione della mobilità nell'area interessata, anche su aree pubbliche attigue, ad esclusione delle carreggiate stradali.
  - 2) Parcheggi per la sosta di relazione, all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso, nella misura di seguito individuata per ciascuna tipologia di struttura di vendita:
    - a) Per gli esercizi di vicinato 1 mq per ogni mq di superficie di vendita e/o di somministrazione; tale previsione non è obbligatoria per il patrimonio edilizio esistente nei centri e nuclei storici (zone A) e nei tessuti storici (zone B1). La predetta misura minima può essere ridotta con lo specifico strumento urbanistico attuativo in caso di riqualificazione ambientale, sociale, architettonica, di aree interessate dall'operatività di Programmi integrati per la rivitalizzazione della rete distributiva di cui all'articolo 7 del regolamento di attuazione della legge regionale 17 maggio 1999, n. 28 e del successivo regolamento di attuazione della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28.

- b) Per le medie strutture di vendita 1,5 mq per ogni mq di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di 1 mq per ogni mq di superfici utili coperte aperte al pubblico, per altre attività complementari a quella commerciale.
- c) Per le grandi strutture di vendita 2 mq per ogni mq di superficie di vendita, prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura di 1,5 mq per ogni mq di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, per altre attività complementari a quella commerciale.
- d) Per l'insediamento di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande è necessario il rispetto delle disposizioni di cui ai commi precedenti calcolato in rapporto alla superficie di somministrazione, come definita all'articolo 41, comma 1, lettera b), della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28.

4. Dotazione di parcheggi per attività terziarie

- a. Per tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia con creazione di nuove unità immobiliari con destinazione terziaria (produzione di servizi), dovranno essere garantiti parcheggi pertinenziali nella seguente misura:
  - 1) Direzionale, 1 mq di parcheggio per ogni 2,50 mq di SUL
  - 2) Impianti per lo spettacolo, sale da giochi, palestre e discoteche: 1 mq ogni 1,25 mq di SUL.

5. Dotazione di parcheggi per attività turistico - ricettive

- a. Per tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, o di ampliamento con destinazione turistico - ricettiva (produzione di servizi), dovranno essere garantiti parcheggi pertinenziali nella seguente misura:
  - 1) 1 mq di parcheggio per ogni 3 mq di SUL, con un minimo di un posto auto per ogni camera. I locali ristorante, ove non riservati ai clienti interni della struttura, sono equiparati ai pubblici esercizi ai fini delle dotazioni per la sosta.

### **Art. 63. Interventi che incidono sul fabbisogno idrico e sul collettamento dei reflui**

1. Sono subordinati all'approfondimento dell'analisi degli effetti tutti quegli interventi sul patrimonio edilizio esistente che possono comportare impatti sul sistema acqua, in relazione anche alla costante riduzione delle falde acquifere, ed in particolare:
  - a. Interventi di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia;
  - b. Interventi di ristrutturazione edilizia con produzione di nuove unità immobiliari;
  - c. Interventi che comportano cambio di destinazione d'uso tale da indurre aumento del fabbisogno idrico.
  
2. Gli interventi di cui sopra sono subordinati all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali disciplinati dal successivo art. 89, ed in particolare alle seguenti attestazioni:
  - a. Attestazione, previa certificazione della competente autorità, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale fabbisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche e/o opere di captazione delle acque di falda;
  - b. Attestazione della eventuale necessità di provvedere ad opere di potenziamento e/o integrazione della rete idrica, da sottoporre all'approvazione dell'Ente gestore della rete stessa.
  
3. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'amministrazione comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.

### Art. 64. Costruzione di autorimesse pertinenziali

1. E' ammessa, in deroga ai parametri urbanistici la realizzazione di autorimesse e spazi da asservire a parcheggio pertinenziale, da ricavare al piano terra di edifici esistenti o a livello interrato, nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - Nel caso di proprietà condominiale la costruzione del parcheggio privato dovrà avvenire contemporaneamente per tutti gli alloggi che compongono l'immobile con conseguente redazione di un progetto unitario;
  - Nel caso in cui siano già presenti parcheggi privati per una parte di unità residenziali, il progetto unitario dovrà tendere ad uniformare i caratteri architettonici e morfologici;
  - Nel caso di box auto esistenti riconoscibili come manufatti precari, ancorché autorizzati o condonati, l'intervento è assentibile a condizione che il progetto unitario preveda la loro demolizione e ricostruzione;
  - I posti auto ottenuti dovranno essere legati da vincolo di pertinenzialità all'unità immobiliare di riferimento, mediante atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89.

### **Art. 65. Interventi ammissibili sulle pertinenze ed aree scoperte**

1. Salvo diversa indicazione del presente Regolamento urbanistico, le aree inedificate interposte tra gli edifici devono rimanere libere.
2. Al fine di liberare le corti interne degli isolati, nei tessuti storici appartenenti al subsistema insediativo storico, è ammessa la presentazione di progetti aventi per fine la riorganizzazione delle costruzioni che intasano le corti, in modo tale da incrementare gli spazi liberi.
3. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, ovvero in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche, deve essere mantenuta nella misura minima del 25% della superficie fondiaria.

### **Art. 65bis Dimensioni minime delle unità immobiliari residenziali**

1. In tutto il territorio urbanizzato le nuove unità immobiliari residenziali, derivanti da interventi di nuova costruzione, frazionamento e/o cambio di destinazione d'uso, non potranno avere dimensioni inferiori a 50 mq di SUL (Superficie Utile Lorda).
2. In caso di frazionamento un'unità immobiliari residenziali, la prima unità derivata potrà avere una superficie non inferiore a 40 mq di SUL purché l'unità originaria resti di SUL non inferiore a 50 mq.

## **CAPO VII: Il territorio urbanizzato - Norme specifiche**

### **Art. 66. Centri storici - A**

1. I centri storici comprendono le parti edificate del sistema insediativo di più antico impianto, caratterizzate da un'articolazione omogenea, dalla presenza di edifici e complessi di valore storico, architettonico o ambientale e da spazi pubblici di relazione.
2. Sono rappresentati negli elaborati cartografici in scala 1:2.000, elaborato AU.
3. I centri storici sono classificati zone A ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
4. Nelle aree di cui al presente articolo, ogni attività che comporti modifiche allo stato esteriore dei luoghi è soggetta alla presentazione di una relazione integrativa che qualifichi il valore degli immobili e documenti, anche attraverso riproduzioni fotografiche, fotoinserimento o rendering, gli elementi tipologici, formali e strutturali, dimostrando, ai sensi dell'art. 138 della L.R. 65/2014, la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.
5. Per gli edifici di valore storico-architettonico e per quelli soggetti a particolari disposizioni compresi in dette zone, sono state redatte le Schede degli Edifici tutelati, di pregio e di valore storico, elaborato SE, comprendenti le prescrizioni e le eventuali limitazioni agli interventi di trasformazione di cui ai commi successivi.
6. Destinazioni d'uso
  - a. Per gli edifici compresi nelle aree di cui al presente titolo è consentita l'introduzione o la permanenza di tutte le destinazioni d'uso di cui all'articolo 9 delle presenti norme, ad esclusione delle funzioni sotto specificate:
    - Attività industriali;
    - Commerciale: commercio al dettaglio con medie strutture di vendita, commercio al dettaglio con grandi strutture di vendita;
    - Commercio all'ingrosso e depositi;
    - Agricole e funzioni connesse ai sensi di legge, ad eccezione dell'attività agrituristica;
  - b. Le attività artigianali saranno ammesse purché non inquinanti, conformi al Piano di Classificazione acustica, e non generino concentrazione di traffico veicolare;
  - c. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso in funzione residenziale di locali posti al Piano Terreno.
7. Interventi sul patrimonio edilizio esistente
  - a. Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio esistente fino alla ristrutturazione edilizia RER1;
  - b. La demolizione di volumi secondari esistenti nelle aree di pertinenza è sempre ammessa; la loro ricostruzione, nella consistenza pari alle porzioni esistenti e legittime alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, potrà avvenire soltanto qualora si produca un riaccorpamento con volumi principali esistenti, ovvero un sensibile riordino degli spazi pertinenziali con un incremento delle aree scoperte e permeabili.
  - c. Gli edifici con uno o due piani fuori terra e sottotetto potranno rialzare quest'ultimo, se già legittimamente utilizzato per abitazione, per renderlo abitabile, fino ad ottenere una altezza media interna non superiore a m. 2,70.

### Art. 67. Tessuti storici - B1

1. I tessuti storici comprendono frammenti edificati del sistema insediativo di più antico impianto, ove insistono edifici e complessi di valore storico, architettonico o ambientale, prevalentemente risalenti al periodo antecedente alla seconda guerra mondiale.
2. Sono rappresentati negli elaborati cartografici in scala 1:2.000, elaborato AU.
3. I tessuti storici sono classificati zone B ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Nelle aree di cui al presente articolo, ogni attività che comporti modifiche allo stato esteriore dei luoghi è soggetta alla presentazione di una relazione integrativa che documenti, anche attraverso riproduzioni fotografiche, gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualifichi il valore degli immobili e dimostri la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi, ai sensi dell'art. 138 della L.R. 65/2014.
4. Per gli edifici di valore storico-architettonico, e per quelli soggetti a particolari disposizioni compresi in dette zone sono state redatte le Schede degli Edifici tutelati, di pregio e di valore storico, elaborato SE, comprendenti le prescrizioni e le eventuali limitazioni agli interventi di trasformazione di cui ai commi successivi.
5. Destinazioni d'uso  
Per gli edifici compresi nelle aree di cui al presente titolo sono consentite l'introduzione o la permanenza di tutte le destinazioni d'uso di cui all'articolo 9 delle presenti norme, ad esclusione delle funzioni sotto specificate:
  - a. Attività industriali;
  - b. Commerciale: commercio al dettaglio con medie strutture di vendita, commercio al dettaglio con grandi strutture di vendita
  - c. Commercio all'ingrosso e depositi;
  - d. Agricole e funzioni connesse ai sensi di legge, ad eccezione dell'attività agrituristica;
  - e. Le attività artigianali saranno ammesse purché siano non inquinanti, conformi al Piano di Classificazione acustica, e non generino concentrazione di traffico veicolare;
  - f. In caso di cambio di destinazione d'uso in funzione residenziale di locali posti al Piano Terreno, non saranno ammesse deroghe ai rapporti aero-illuminanti.
6. Interventi sul patrimonio edilizio esistente
  - a. Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio esistente fino alla ristrutturazione edilizia RER1;
  - b. La demolizione di volumi secondari esistenti nelle aree di pertinenza è sempre ammessa; la loro ricostruzione, nella consistenza pari alle porzioni esistenti e legittime alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, potrà avvenire soltanto qualora si produca un riaccorpamento con volumi principali esistenti, ovvero un sensibile riordino degli spazi pertinenziali con un incremento delle aree scoperte e permeabili.
  - c. Gli edifici con uno o due piani fuori terra e sottotetto potranno rialzare quest'ultimo, se già legittimamente utilizzato per abitazione, per renderlo abitabile, fino ad ottenere una altezza media interna non superiore a m. 2,70.
7. Aree di Sostituzione edilizia
  - a. Con apposita simbologia sono individuati gli edifici o i complessi edilizi per i quali è ammessa la sostituzione edilizia, a parità di SUL rispetto all'esistente, con riferimento alla consistenza complessiva esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.

## Art. 68. Tessuti residenziali compatti - B2

1. Sono le aree con struttura urbanistico edilizia a tessuto compatto, ancorché recente, sorte nei pressi dei centri o dei tessuti storici, di cui generalmente assumono le linee generatrici.
2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala 1:2.000, elaborato AU.
3. I tessuti residenziali compatti sono classificati zone B ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
4. Per gli edifici di valore storico-architettonico, e per quelli soggetti a particolari disposizioni compresi in dette zone sono state redatte le Schede degli Edifici tutelati, di pregio e di valore storico, elaborato SE, comprendenti le prescrizioni e le eventuali limitazioni agli interventi di trasformazione di cui ai commi successivi.
5. Destinazioni d'uso  
Per gli edifici compresi nelle aree di cui al presente titolo, compatibilmente con la garanzia dell'integrità dell'immobile e dell'ambiente ad esso legato, nonché con le previsioni del piano di classificazione acustica, sono consentite l'introduzione o la permanenza di tutte le destinazioni d'uso di cui all'articolo 9 delle presenti norme, ad esclusione delle funzioni sotto specificate:
  - a. Attività industriali;
  - b. Commerciale: commercio al dettaglio con medie strutture di vendita, commercio al dettaglio con grandi strutture di vendita
  - c. Commercio all'ingrosso e depositi;
  - d. Agricole e funzioni connesse ai sensi di legge
6. Interventi sul patrimonio edilizio esistente
  - a. Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio esistente fino alla ristrutturazione edilizia RER2;
  - b. La demolizione di volumi secondari esistenti nelle aree di pertinenza è sempre ammessa; la loro ricostruzione, nella consistenza pari alle porzioni esistenti e legittime alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, potrà avvenire soltanto qualora si produca un riaccorpamento con volumi principali esistenti, ovvero un sensibile riordino degli spazi pertinenziali con un incremento delle aree scoperte e permeabili.
  - c. Sono altresì ammesse addizioni volumetriche, nei limiti del 20% della consistenza esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, con i criteri di cui all'art. 8 delle presenti Norme.

### Art. 69. Tessuti residenziali di nuovo impianto - B3

1. Sono le aree di formazione più recente, con struttura urbanistico-edilizia frammentaria, generalmente sorte su base di piani di lottizzazione o di zonizzazioni.
2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala 1:2.000 Aree Urbanizzate – elaborati AU.
3. I tessuti residenziali di nuovo impianto sono classificati zone B ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
4. Per gli edifici soggetti a particolari disposizioni compresi in dette zone sono state redatte le Schede degli Edifici tutelati, di pregio e di valore storico, elaborato SE, comprendenti le prescrizioni e le eventuali limitazioni agli interventi di trasformazione di cui ai commi successivi.
5. Destinazioni d'uso  
Per gli edifici compresi nelle aree di cui al presente titolo, compatibilmente con la garanzia dell'integrità dell'immobile e dell'ambiente ad esso legato, nonché con le previsioni del piano di classificazione acustica, sono consentite l'introduzione o la permanenza di tutte le destinazioni d'uso di cui all'articolo 9 delle presenti norme, ad esclusione delle funzioni sotto specificate:
  - a. Attività industriali;
  - b. Commerciale: commercio al dettaglio con medie strutture di vendita, commercio al dettaglio con grandi strutture di vendita
  - c. Commercio all'ingrosso e depositi;
  - d. Agricole e funzioni connesse ai sensi di legge
6. Interventi sul patrimonio edilizio esistente
  - a. Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio esistente fino alla ristrutturazione edilizia RER2;
  - b. La demolizione di volumi secondari esistenti nelle aree di pertinenza è sempre ammessa; la loro ricostruzione, nella consistenza pari alle porzioni esistenti e legittime alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, potrà avvenire soltanto qualora si produca un riaccorpamento con volumi principali esistenti, ovvero un sensibile riordino degli spazi pertinenziali con un incremento delle aree scoperte e permeabili.
  - c. Sono altresì ammesse addizioni volumetriche, nei limiti del 20% della consistenza esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, con i criteri di cui all'art. 8 delle presenti Norme. Per gli edifici realizzati dopo il 28.12.1999, data di approvazione del previgente PRG, sono ammesse addizioni volumetriche, nei limiti del 10% della consistenza esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, purché:
    1. non sia ampliata l'area di sedime dell'edificio come definita nell'allegato A del Regolamento regionale 11 Novembre 2013, n. 64/R;
    2. Non venga superata l'altezza massima del fabbricato prevista nella previsione urbanistica del PRG approvato in data 28.12.1999, salvo una tolleranza del 2% non costituente modifica della sagoma;
    3. L'addizione non determini la realizzazione di nuove unità immobiliari;
    4. Siano corrisposti i contributi dovuti ai sensi del Titolo VII, capo I, della L.R. 65/2014.

### Art. 70. Tessuti residenziali di frangia - B4

1. Sono aree di formazione prevalentemente recente, prive di una struttura urbanistico-edilizia riconoscibile, frutto di edificazione spontanea o di piani di lottizzazione incompiuti.
2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala 1:2.000, elaborato AU.
3. I tessuti residenziali di frangia sono classificati zone B ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
4. Destinazioni d'uso  
Per gli edifici compresi nelle aree di cui al presente titolo, compatibilmente con la garanzia dell'integrità dell'immobile e dell'ambiente ad esso legato, nonché con le previsioni del piano di classificazione acustica, sono consentite l'introduzione o la permanenza di tutte le destinazioni d'uso di cui all'articolo ~~10~~ 9 delle presenti norme, ad esclusione delle funzioni sotto specificate:
  - a. Attività industriali;
  - b. Commerciale: commercio al dettaglio con medie strutture di vendita, commercio al dettaglio con grandi strutture di vendita
  - c. Commercio all'ingrosso e depositi;
  - d. Agricole e funzioni connesse ai sensi di legge
5. Interventi sul patrimonio edilizio esistente
  - a. Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio esistente fino alla ristrutturazione edilizia RER2;
  - b. La demolizione di volumi secondari esistenti nelle aree di pertinenza è sempre ammessa; la loro ricostruzione, nella consistenza pari alle porzioni esistenti e legittime alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, potrà avvenire soltanto qualora si produca un riaccorpamento con volumi principali esistenti, ovvero un sensibile riordino degli spazi pertinenziali con un incremento delle aree scoperte e permeabili.
  - c. Sono altresì ammesse addizioni volumetriche, nei limiti del 20% della consistenza esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, con i criteri di cui all'art. 8 delle presenti Norme. Per gli edifici realizzati dopo il 28.12.1999, data di approvazione del previgente PRG, sono ammesse addizioni volumetriche, nei limiti del 10% della consistenza esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, purché:
    5. non sia ampliata l'area di sedime dell'edificio come definita nell'allegato A del Regolamento regionale 11 Novembre 2013, n. 64/R;
    6. Non venga superata l'altezza massima del fabbricato prevista nella previsione urbanistica del PRG approvato in data 28.12.1999, salvo una tolleranza del 2% non costituente modifica della sagoma;
    7. L'addizione non determini la realizzazione di nuove unità immobiliari;
    8. Siano corrisposti i contributi dovuti ai sensi del Titolo VII, capo I, della L.R. 65/2014.

**CAPO VII: Il territorio urbanizzato – Norme specifiche**

**Art. 71. Aree per la produzione di beni - D1**

1. Sono le zone destinate ad attività industriali, artigianali e servizi ad esse collegati.
2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala 1:2.000, elaborato AU.
3. Le aree per la produzione di beni sono classificate zone D ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
4. Destinazioni d'uso  
Oltre alla permanenza delle destinazioni d'uso esistenti, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per le seguenti categorie di cui all'art. 9:
  - a. Industriale ed artigianale punto 2.b;
  - b. Commercio all'ingrosso e depositi;
  - c. Di servizio;
  - d. Pubblico o di interesse pubblico;
  - e. È ammesso l'inserimento della destinazione residenziale per quegli edifici che al 28.12.1999, data di approvazione del previgente PRG, non avessero realizzato l'unità abitativa legittimamente prevista dagli strumenti di pianificazione vigenti e la realizzino ai fini abitativi del proprietario o a scopo di guardiania. La realizzazione sarà limitata ad un'unità abitativa di dimensioni massime di 110,00 mq di SUL e dovrà essere legata da vincolo di pertinenzialità all'unità immobiliare di riferimento, mediante atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato a termini di legge. Non è ammessa la destinazione residenziale per le unità derivate da frazionamenti successivi alla realizzazione dell'edificio, riscontrabili dagli atti autorizzativi comunali.

È inoltre consentita l'esposizione e/o vendita al dettaglio dei beni di produzione propria e/o di prodotti strettamente connessi all'attività produttiva in essere, all'interno dei locali di produzione; in tal caso, la porzione di superficie destinata alla vendita non potrà essere di dimensioni superiori al 20 %, della superficie produttiva dell'azienda e rispetto a tale porzione dovrà essere garantito lo standard di posti auto di cui all'art. 62, comma 3.
5. Interventi sul patrimonio edilizio esistente
  - a. Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio esistente fino alla ristrutturazione edilizia RER2;
  - b. La demolizione di volumi secondari esistenti nelle aree di pertinenza è sempre ammessa; la loro ricostruzione, nella consistenza pari alle porzioni esistenti e legittime alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, potrà avvenire soltanto qualora si produca un riaccorpamento con volumi principali esistenti, ovvero un sensibile riordino degli spazi pertinenziali con un incremento delle aree scoperte e permeabili;
  - c. Sono altresì ammesse addizioni volumetriche, nei limiti del 20% della consistenza esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, con i criteri di cui all'art. 8 delle presenti Norme.

## Art. 72. Aree per la produzione di servizi - D2

1. Sono le zone destinate ad attività commerciali, direzionali e servizi ad esse collegati.
2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala 1:2.000, elaborato AU.
3. Le aree per la produzione di servizi sono classificate zone D ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
4. Destinazioni d'uso  
Oltre alla permanenza delle destinazioni d'uso esistenti, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per le seguenti categorie di cui all'art. 9:
  - a. Direzionale
  - b. Commerciale
  - c. Di servizio
  - d. Pubblico o di interesse pubblico
  - e. é ammesso l'inserimento della destinazione residenziale per quegli edifici che al 28.12.1999, data di approvazione del previgente PRG, non avessero realizzato l'unità abitativa legittimamente prevista dagli strumenti di pianificazione vigenti e la realizzino ai fini abitativi del proprietario o a scopo di guardiania. La realizzazione sarà limitata ad un'unità abitativa di dimensioni massime di 110,00 mq di SUL e dovrà essere legata da vincolo di pertinenzialità all'unità immobiliare di riferimento, mediante atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato a termini di legge. Non è ammessa la destinazione residenziale per le unità derivate da frazionamenti successivi alla realizzazione dell'edificio, riscontrabili dagli atti autorizzativi comunali.
5. Interventi sul patrimonio edilizio esistente
  - d. Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio esistente fino alla ristrutturazione edilizia RER2;
  - e. La demolizione di volumi secondari esistenti nelle aree di pertinenza è sempre ammessa; la loro ricostruzione, nella consistenza pari alle porzioni esistenti e legittime alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, potrà avvenire soltanto qualora si produca un riaccorpamento con volumi principali esistenti, ovvero un sensibile riordino degli spazi pertinenziali con un incremento delle aree scoperte e permeabili;
  - f. Sono altresì ammesse addizioni volumetriche, nei limiti del 20% della consistenza esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, con i criteri di cui all'art. 8 delle presenti Norme.

### Art. 73. Aree turistico-ricettive - D3

1. Sono le zone destinate ad attività turistiche e ricettive.
2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala 1:2.000, elaborato AU.
3. Destinazioni d'uso  
Oltre alla permanenza delle destinazioni d'uso esistenti, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per le seguenti categorie di cui all'art. 9:
  - a. Di servizio;
  - b. Pubblico o di interesse pubblico;
  - a. È inoltre ammessa la funzione commerciale, limitatamente ad attività di ristorazione e/o somministrazione che non superino il 30% della SUL complessiva, e a condizione che sia verificata la presenza di una dotazione aggiuntiva di parcheggi pertinenziali pari a quanto stabilito dall'art. 62, comma 3, lettera d) delle presenti NtA.
4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente
  - a. Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio esistente fino alla ristrutturazione edilizia RER2;
  - b. La demolizione di volumi secondari esistenti nelle aree di pertinenza è sempre ammessa; la loro ricostruzione, nella consistenza pari alle porzioni esistenti e legittime alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, potrà avvenire soltanto qualora si produca un riaccorpamento con volumi principali esistenti, ovvero un sensibile riordino degli spazi pertinenziali con un incremento delle aree scoperte e permeabili;
  - c. Sono altresì ammesse addizioni volumetriche, nei limiti del 20% della consistenza esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, con i criteri di cui all'art. 8 delle presenti Norme.

#### Art. 74. Depositi ed attività a cielo aperto - D4

1. Sono le zone destinate a depositi a cielo aperto, ovvero ad attività produttive che si svolgono prevalentemente all'aperto.
2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala 1:2.000, elaborato AU.
3. Destinazioni d'uso  
Le destinazioni d'uso consentite per le zone sono:
  - a. Il deposito a cielo aperto, e/o al riparo di tettoie aperte, di materiali o macchinari, nonché il commercio delle medesime merci;
  - b. Le lavorazioni industriali che si svolgono prevalentemente a cielo aperto, quali la lavorazione di inerti, asfalti e conglomerati, nonché il commercio delle medesime merci.
4. Norme specifiche
  - a. La superficie coperta delle eventuali costruzioni di supporto all'esercizio delle attività ammesse non potrà superare complessivamente il 20% dell'area e l'altezza massima non potrà essere superiore a 6 m. La morfologia e la consistenza di tali costruzioni dovrà essere quella di un'edilizia a struttura leggera del tipo prefabbricato, facilmente rimovibile, ma senza caratteristiche di precarietà, provvisorietà, o di fortuna;
  - b. L'area dovrà essere interamente recintata e lungo il fronte strada dovrà essere schermata da siepi o alberature;
  - c. Gli eventuali cumuli di materiale inerte non potranno superare l'altezza massima degli edifici e dovranno essere sottoposti a sistemi di contenimento delle polveri, nonché tutte le predisposizioni idonee a mitigare i possibili impatti ambientali connessi all'attività delle aziende che si insedieranno.

**CAPO VII: Il territorio urbanizzato – Norme specifiche****Art. 75. Lottizzazioni non ultimate - BD**

1. Sono le aree interessate da piani di lottizzazione, piani di recupero, o comunque da piani attuativi non ancora ultimati, e per i quali restano in vigore parte degli obblighi e dei diritti derivanti dalle relative convenzioni attuative.
2. Sono rappresentate negli elaborati in scala 1:2.000, elaborato AU.
3. Dette aree sono classificate, a seconda della loro destinazione prevalente, zone B ovvero zone D ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
4. In queste aree, nel periodo di vigenza del presente RUC, è consentita l'eventuale edificazione residua prevista dai relativi piani e non ancora ultimata, a condizione che i proponenti si assumano contestualmente gli eventuali impegni in termini di urbanizzazioni, cessioni di aree e quanto altro previsto dalle convenzioni di cui sopra, mediante la stipula di una nuova convenzione nel caso in cui i termini di quella originaria siano decorsi.
5. Destinazioni d'uso  
Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste nei relativi Piani Attuativi.
6. Interventi sul patrimonio edilizio esistente
  - a. Sugli edifici ultimati, e fino a che non sia dato atto dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalle convenzioni attuative, sono ammessi gli interventi sul patrimonio esistente fino alla manutenzione straordinaria, senza modifica della destinazione d'uso esistente;
  - b. Allorché sia verificata la condizione di cui al comma precedente, saranno ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 69 se si tratti di aree prevalentemente residenziali, ovvero agli artt. 70, 71 o 72 se si tratti di aree prevalentemente produttive.

**Art. 76 Verde di connettività urbana - VC**

1. Comprende gli spazi verdi adiacenti ai corsi d'acqua, i percorsi pedonali e le piste ciclabili caratterizzati dalla presenza di verde e alberi, il verde e le alberature adiacenti alle strade, gli spazi verdi e le aree agricole residuali presenti ai margini del centro abitato che nell'insieme costituiscono completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano.
2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala 1:2.000, elaborato AU.
3. Nelle aree di cui al presente titolo sono ammesse destinazioni a verde ed attività agricole, anche con forme legate al part time, all'autoconsumo, alla socialità ed al tempo libero, ovvero attività all'aperto complementari alla residenza. Saranno favoriti i collegamenti fra le aree verdi e le aree urbane che agevolino la fruizione delle vie d'acqua e gli interventi di riqualificazione dei "corridoi ecologici fluviali" con riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle pertinenze fluviali – salvo che per interventi di messa in sicurezza idraulica.

### **Art. 77 Aree inedificate di frangia - IF**

1. Sono le aree inedificate poste ai margini del Sistema degli Insediamenti, nelle quali il prevalente utilizzo a verde privato si unisce a funzioni complementari alla residenza.
2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala 1:2.000, elaborato AU.
3. Nelle aree di cui al presente titolo, oltre alla permanenza delle destinazioni d'uso esistenti, sono ammesse destinazioni a verde ed attività agricole, anche con forme legate al part time, all'autoconsumo, alla socialità ed al tempo libero, ovvero attività all'aperto complementari alla residenza.
4. Sulle costruzioni o parti di costruzioni esistenti all'interno delle zone di cui al presente articolo sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio esistente fino alla ristrutturazione edilizia RER2, compreso il cambio di destinazione d'uso a residenza purché siano applicate e verificate le misure per la sostenibilità delle trasformazioni di cui al Capo III delle NTA.

**CAPO VII: Il territorio urbanizzato – Norme specifiche**

**Art. 78. Aree di corredo alla viabilità - CV**

1. Sono aree inedificate residuali prive di specifica destinazione, poste ai margini della viabilità rispetto alla quale sono complementari.
2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala 1:2.000, elaborato AU.
3. Nelle aree di cui al presente titolo sono ammesse destinazioni accessorie alla viabilità quali spazi di sosta, aree di manovra, sistemazioni a verde di rispetto.

## PARTE SECONDA: **Disciplina delle trasformazioni**

E' la parte valevole a tempo determinato (cinque anni); contiene le norme che disciplinano gli interventi di trasformazione del territorio (nuove infrastrutture ed aree pubbliche, nuove edificazioni o ristrutturazioni urbanistiche) e che determinano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio.  
Si completa con le Schede di Trasformazione.

## **CAPO I: Trasformazioni – norme generali**

### **Art. 79. Attivazione e decadenza del diritto edificatorio**

1. Le previsioni edificatorie contenute nelle Schede di Trasformazione di cui al presente Titolo, allorché siano subordinate a piani attuativi di iniziativa privata, ovvero a Permesso di Costruire convenzionato, perdono di efficacia quando entro cinque anni dall'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico non sia stata stipulata la relativa convenzione, ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.
2. La decadenza del diritto edificatorio di cui al comma precedente non comporterà la maturazione di alcun diritto da parte dei proprietari interessati, né alcun obbligo da parte del Comune il quale potrà liberamente disporre delle quantità edificatorie in oggetto.

## Art. 80. Modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione

1. In tutti i casi in cui le Schede di trasformazione prevedano l'approvazione di un Piano Attuativo, ovvero il ricorso ad un Permesso di Costruire convenzionato, l'intervento edilizio è subordinato alla stipulazione fra il Comune ed i proprietari interessati, di una convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura del richiedente con la quale sia previsto:
  - a. La cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria in favore del Comune, con il mantenimento da parte dei proponenti, dell'uso del suolo, al fine di realizzarvi le opere di urbanizzazione previste;
  - b. L'impegno da parte dei richiedenti per la manutenzione straordinaria e ordinaria delle opere di urbanizzazione primaria fino al momento della loro ultimazione e presa in consegna da parte del Comune;
  - c. La cessione gratuita delle eventuali aree per urbanizzazione secondaria ricomprese dallo strumento urbanistico generale nella perimetrazione della zona interessata;
  - d. Che la restituzione delle garanzie prestate per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire soltanto ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione rilasciato da tecnico abilitato, o dall'ufficio tecnico comunale.
  
2. L'attuazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire secondo una delle seguenti modalità:
  - a. Mediante attuazione in due successive fasi, come disciplinate dal vigente Regolamento Edilizio, da concludersi comunque entro il termine massimo di 10 anni dalla stipula della convenzione. In tale caso il proponente dovrà prestare polizza fideiussoria, vincolata a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto, maggiorato del 100%, delle opere di urbanizzazione previste in seconda fase e poste a carico dei richiedenti;
  - b. Mediante attuazione contestuale all'intervento edilizio. In tale caso il proponente dovrà prestare polizza fideiussoria, vincolata a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto, maggiorato del 100%, di tutte le opere di urbanizzazione. Inoltre la convenzione dovrà rendere esplicito, pena sanzione da commisurare all'importo delle opere, che gli edifici non potranno essere abitabili o agibili prima del positivo collaudo di tutte le opere di urbanizzazione.

### Art. 81. Disciplina della perequazione

1. Le potenzialità di trasformazione edilizia, e i relativi obblighi, indicati nelle Schede di Trasformazione – elaborato ST, sono conferiti unitamente all'insieme delle aree ed immobili compresi in ciascun comparto unitario di intervento, indipendentemente dalla prevista collocazione degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché indipendentemente dalla modalità attuativa dell'intervento.
2. Possono concorrere ad un medesimo comparto porzioni di terreno non contigue, ma legate da un reciproco rapporto di funzionalità; in tale caso le singole porzioni concorrono alla formazione del comparto e tra di esse si applicano le stesse regole di cui al comma precedente.
3. I proprietari, o aventi titolo, devono regolare il loro rapporto in modo da rendere possibile l'attuazione dell'intervento e sono tenuti a definire, mediante accordi nelle forme ritenute più opportune, i criteri, le modalità ed i termini temporali con i quali garantire la perequazione dei benefici e dei gravami.
4. L'Amministrazione comunale rimane estranea ad ogni questione relativa alla perequazione dei benefici e dei gravami derivanti dalle attività di cui sopra.
5. Qualora non vi siano le condizioni per il raggiungimento di un accordo, il progetto degli interventi potrà essere presentato dai proprietari della maggioranza assoluta del valore dei beni, calcolata in base all'imponibile catastale; i proponenti dovranno comunque dimostrare di aver cercato l'adesione anche degli altri proprietari.

### Art. 82. Crediti edilizi

1. L'Amministrazione Comunale può riconoscere a titolo di credito edilizio, diritti edificatori derivanti dalla completa demolizione senza ricostruzione di edifici incoerenti legittimati, o dalla cessione di aree aventi valore pubblico, da utilizzare con le modalità indicate nei commi successivi.
2. Le aree interessate da crediti edilizi sono comprese tra le Aree di trasformazione di cui all'art. 86, e descritte nelle relative Schede, in cui è indicato in termini di superficie utile l'ammontare del credito.
3. Detti crediti potranno essere rilocalizzati in una delle aree allo scopo individuate dal Regolamento Urbanistico, definite aree di atterraggio, che possono essere di proprietà pubblica o privata.
4. Nel caso di proprietà pubblica, il titolare del credito edilizio dovrà preliminarmente procedere ad una permuta dell'area di sua proprietà con l'area pubblica interessata, e successivamente potrà maturare il diritto a presentare richiesta di permesso di costruire, con i parametri indicati nella relativa scheda.
5. Nel caso di proprietà privata, il titolare del credito edilizio dovrà preliminarmente procedere ad un accordo con la proprietà dell'area di atterraggio; successivamente potrà essere presentata richiesta di permesso di costruire a firma di entrambi i proprietari, con i parametri indicati nella relativa scheda.
6. Qualora all'area di atterraggio siano già attribuiti dei parametri edilizi, il credito andrà a sommarsi ad essi determinando un nuovo parametro complessivo.
7. Il permesso di costruire dovrà comprendere entrambi gli interventi, sia la nuova edificazione nell'individuata area di atterraggio e con i relativi parametri delle norme, sia le eventuali operazioni di demolizione dei manufatti oggetto di credito, e le operazioni necessarie al ripristino e/o bonifica dello stato dei luoghi, nonché gli eventuali termini di cessione del sedime al patrimonio comunale.
8. La demolizione dei manufatti oggetto di credito dovrà avvenire contestualmente alla realizzazione dei nuovi fabbricati, e comunque la comunicazione di ultimazione dei lavori dovrà contenere attestazione e dimostrazione del ripristino dello stato dei luoghi.

## **CAPO II: Trasformazioni – norme specifiche**

### **Art. 83. Nuove infrastrutture carrabili e/o ciclopedonali**

1. Le nuove viabilità di competenza del Comune, della Provincia o di altri Enti, sono riportate negli elaborati in scala 1:10.000, elaborato TA, o 1:2.000, elaborato AU per quelle porzioni delle quali è già stato approvato il progetto definitivo.
2. Negli altri casi sono riportate in forma di Corridoi infrastrutturali; all'interno di essi eventuali modifiche di modesta entità ai tracciati riportati, a seguito di progetto esecutivo, non costituiscono variante al Regolamento Urbanistico e possono essere realizzate mediante attivazione della procedura espropriativa per l'acquisizione delle aree.
3. All'interno dei corridoi infrastrutturali di cui sopra, fino a che l'infrastruttura non è realizzata, sussistono le stesse limitazioni vigenti ai sensi del Codice della Strada per le fasce di rispetto; al momento in cui l'infrastruttura è ultimata i corridoi infrastrutturali decadono, ed entrano in vigore le fasce di rispetto in relazione alla tipologia di strada realizzata, senza che ciò costituisca variante al piano.

### Art. 84. Aree per nuovi servizi di interesse pubblico - IPn

1. Sono le aree ed immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale, ovvero di privati e soggetti a vincolo preordinato all'esproprio, destinati a nuove attività di pubblico interesse quali:
  - a. Servizi scolastici;
  - b. Attrezzature amministrative;
  - c. Attrezzature culturali, sociali, assistenziali, sanitarie;
  - d. Verde pubblico attrezzato e/o sportivo;
  - e. Parcheggi pubblici;
  - f. Altre funzioni di pubblica utilità.
2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala 1:2.000, elaborato AU.
3. Dette aree sono classificate zone F ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, fino alla scadenza di cinque anni dalla data di pubblicazione del presente R.U.C.; per le aree di proprietà privata, qualora entro tale scadenza non si verificano le condizioni di cui all'art. 2, comma 3) delle presenti NtA, esse assumeranno la destinazione di "Aree inedificate di frangia" di cui all'art. 77 delle presenti NtA.
4. In queste aree oltre alle destinazioni d'uso specificate al comma 1 del presente articolo, sono ammesse sistemazioni accessorie e/o pertinenziali quali posti auto, aree a verde etc.
5. In queste zone l'intervento spetta di regola alle amministrazioni Pubbliche; potrà essere attribuito ai privati, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti a fronte di interventi edilizi su aree anche non contigue a quelle in oggetto, previa stipula di apposita convenzione.
6. Il dimensionamento degli edifici e delle infrastrutture necessarie dovrà essere effettuato sulla base delle esigenze funzionali, delle normative di settore vigenti e di una Valutazione degli effetti ambientali e socio economici delle trasformazioni, come disciplinata dal Capo IV delle presenti Norme, con particolare riguardo alla mobilità indotta ed al dimensionamento delle aree di sosta.
7. La realizzazione degli edifici e delle infrastrutture è soggetta ai procedimenti di legge relativi alle Opere Pubbliche.
8. Gli impianti sportivi potranno essere realizzati dal Comune, da altri Enti o da privati. Se realizzati da Enti o da privati si dovrà stipulare un'apposita convenzione da trasferire anche ad eventuali successori ed aventi causa, con una delle due seguenti forme di rapporto:
  - a. Utilizzazione onerosa degli impianti a fini sociali, secondo fasce orarie e corrispettivi economici da stabilire in funzione dei costi di gestione e di funzionamento degli stessi impianti. Alla scadenza della convenzione, da determinare in base al programma economico di ammortamento, gli impianti, le aree su cui insistono e le relative pertinenze passeranno in proprietà del Comune.
  - b. Utilizzazione gratuita degli impianti a fini sociali, secondo fasce orarie da stabilire nella convenzione, unitamente alla durata ed alle modalità di rinnovo della medesima.

### Art. 85. Aree per nuove infrastrutture tecnologiche - ITn

1. Sono le aree ed immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale, ovvero di privati e soggetti a vincolo preordinato all'esproprio, destinati a nuove attività di pubblico interesse quali:
  - a. Opere di mitigazione del rischio idraulico;
  - b. Impianti ed attrezzature funzionali alla rete idrica;
  - c. Impianti ed attrezzature funzionali alla rete di smaltimento dei reflui;
  - d. Impianti ed attrezzature funzionali al ciclo dei rifiuti;
  - e. Altre funzioni correlate alle infrastrutture di pubblica utilità.
2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala 1:10.000, elaborato TA, e 1:2.000, elaborato AU.
3. Dette aree sono classificate zone F ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, fino alla scadenza di cinque anni dalla data di pubblicazione del presente R.U.C.; per le aree di proprietà privata, qualora entro tale scadenza non si verificano le condizioni di cui all'art. 2, comma 3) delle presenti NtA, esse assumeranno la destinazione di "Aree inedificate di frangia" di cui all'art. 77 delle presenti NtA.
4. In queste aree oltre alle destinazioni d'uso specificate al comma 1 del presente articolo, sono ammesse sistemazioni accessorie e/o pertinenziali quali posti auto, aree a verde etc.
5. Le altezze e le superfici delle nuove attrezzature tecnologiche e degli impianti tecnici saranno quelle condizionate dalle esigenze funzionali dei medesimi.
6. I parcheggi funzionali a nuove attrezzature tecnologiche od impianti dovranno essere dimensionati in ragione del tipo di attività e del numero di addetti.
7. Il progetto per l'installazione di grandi manufatti, relativi sia agli impianti che alle attrezzature tecnologiche, dovrà prevedere accorgimenti utili a mitigarne l'impatto ambientale, in particolare mediante schermature alberate di alto fusto e sufficientemente addensate da attenuare gli effetti dell'impatto.
8. Oltre alle aree di cui al presente articolo l'installazione di attrezzature tecnologiche ed impiantistiche di interesse generale è sempre consentita, previa approvazione di un progetto di opera pubblica secondo le procedure di legge, su aree di proprietà pubblica, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.
9. Le realizzazioni di infrastrutture a rete o la loro estensione è consentita in tutto il territorio comunale, purché non comporti la realizzazione di opere fuori terra, ad eccezione dei manufatti strettamente tecnici.

### Art. 86. Aree di trasformazione

1. Sono le aree nelle quali sono ammesse trasformazioni edilizie che eccedono gli interventi sul patrimonio edilizio esistente disciplinati dagli articoli precedenti.
2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala 1:10.000, elaborato TA, e 1:2.000, elaborato AU.
3. Le aree soggette a trasformazione sono classificate zone B, C, D od F ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, a seconda che siano aree di sostituzione o di completamento a prevalente destinazione residenziale (B), di sostituzione o di completamento a prevalente destinazione produttiva (D), di espansione (C) o per servizi (F).
4. Per ciascuna di queste aree è stata redatta una scheda che riassume tutti i fattori conoscitivi e normativi atti a progettare la trasformazione in oggetto.
5. Le Schede di Trasformazione sono suddivise in base allo strumento necessario per l'attuazione dell'intervento, come segue:
  - a. Aree soggette a Piano di Lottizzazione - PL;
  - b. Aree soggette a Piano Particolareggiato - PP
  - c. Aree soggette a Piano di Recupero - PR;
  - d. Aree soggette a Permesso di Costruire convenzionato - PC;
  - e. Aree soggette ad Intervento Diretto – ID.
6. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle ammesse nelle relative zone urbanistiche, come disciplinate dalle Norme relative a ciascuna zona.
7. I disegni ed i testi illustrativi delle schede norma costituiscono criteri irrinunciabili per la redazione dei singoli progetti edilizi che realizzano le previsioni del Piano. Essi contengono prescrizioni relative a:
  - a. La massima Superficie Utile Lorda (SUL – come definita all'art. 10 del Regolamento regionale 11 novembre 2013, n. 64/R), anche a carattere produttivo, edificabile. Tale parametro sostituisce la SULA e la Sulp indicata sulle schede di trasformazione.
  - b. Il numero dei piani e l'altezza massima raggiungibile;
  - c. Le dotazioni minime di spazi per attività pubbliche;
  - d. I tipi edilizi, quando indicati
  - e. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti;
  - f. Gli strumenti di attuazione richiesti;
  - g. Ogni eventuale ulteriore prescrizione destinata ad influenzare la successiva progettazione.
8. Nelle aree in cui siano già presenti edifici è ammesso il permanere delle destinazioni d'uso esistenti, ancorché in contrasto con la destinazione d'uso finale; in tale caso gli interventi ammissibili sugli immobili esistenti non potranno eccedere la ristrutturazione edilizia conservativa – REC - senza cambio di destinazione d'uso.
9. Per ciascuna Scheda, con l'approvazione dello strumento attuativo (piano di lottizzazione, piano di recupero, permesso a costruire convenzionato, permesso di costruire) la SUL indicata nel piano stesso diventerà il parametro definitivo per l'area, dando atto che l'eventuale residuo tornerà a far parte del dimensionamento disponibile di Piano Strutturale.
10. Una volta ultimati gli interventi di trasformazione previsti, in ciascuna area saranno consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ammessi nella relativa zona urbanistica, con esclusione delle addizioni volumetriche agli edifici esistenti.

### **CAPO III: Misure per la sostenibilità delle trasformazioni**

#### **Art. 87. Criteri per la sostenibilità edilizia e per la qualità architettonica degli interventi**

1. Tutti gli interventi edilizi dovranno adottare criteri di pianificazione ed edificazione sostenibile, facendo riferimento all'allegato "A" del Regolamento Edilizio "Linee guida per la pianificazione e l'edificazione sostenibile per la tutela del territorio" redatto in attuazione del protocollo ITACA per la promozione della qualità ambientale delle costruzioni.
2. La progettazione di interventi di nuova costruzione dovrà sviluppare tecniche innovative e contemporanee riflettendo il tempo e il luogo in cui essa è maturata, perseguendo l'obiettivo di incrementare la qualità del patrimonio insediativo produttivo/residenziale, come prescritto dall'art.3 del DPGR 2/R/2007 con particolare riferimento a:
  - a. Uso di materiali ecocompatibili;
  - b. Sistemi di controllo e monitoraggio dei consumi di energia, del ciclo delle acque, delle emissioni e dei rifiuti, già in fase di cantierizzazione degli interventi edilizi;
  - c. Compattezza delle forme, al fine di contribuire a una maggiore efficienza energetica, e a dare flessibilità e adattamento planivolumetrico nel tempo favorendo e ottimizzando i costi per la rigenerazione dell'esistente;
  - d. Analisi e valutazione della dimensione spaziale del contesto;
  - e. Sistemi vegetazionali e loro rapporto, quantitativo e qualitativo, con gli insediamenti;
  - f. Considerazione degli spazi esterni come parte integrante e non complementare del progetto degli edifici o del loro recupero;
  - g. Accessibilità e fruibilità del sistema delle infrastrutture quale valore connettivo degli insediamenti;
  - h. Predisposizione di schermature perimetrali vegetali (barriere visive) in caso di presenza di impianti tecnologici particolarmente impattanti e in caso di edifici con destinazione produttiva, finalizzate alla riduzione dell'impatto visivo di aree destinate a stoccaggio materiali ed a carico scarico merci;
  - i. Adottare criteri progettuali che valorizzino la luce naturale diurna, e propongano soluzioni di illuminazione notturna capaci di evidenziare i caratteri e i valori compositivi dell'opera progettata, anche in relazione alle finiture e ai colori delle facciate.

### Art. 88. Mobilità veicolare ed inquinamento atmosferico

1. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione al fine di promuovere la riduzione del traffico veicolare, e di garantire la tutela e il miglioramento della qualità dell'aria.
2. Sono subordinati alla verifica degli effetti che possono comportare sul sistema aria, e all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, sia da traffico veicolare, sia da processi di combustione, tutti gli interventi volti a dare luogo ad attività che comportano un elevato numero di fruitori, ovvero che comportano emissioni inquinanti.
3. Il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni valuta:
  - a. I volumi di traffico indotto e le emissioni in atmosfera generati dalla trasformazione e la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistenti, con riferimento alle immediate vicinanze del comparto e alle principali direttrici di traffico del Comune;
  - b. La fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:
    1. Alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
    2. All'adozione di misure che rendano più fluida la circolazione;
    3. Al potenziamento e/o adeguamento del sistema infrastrutturale;
    4. All'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo;
    5. All'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto della trasformazione;
    6. Al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili.
4. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'amministrazione comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove proposte che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.
5. La nuova edificazione di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti è ammessa, esclusivamente nelle aree produttive, subordinatamente alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie e sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

### Art. 89. Approvvigionamento e risparmio idrico

1. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione al fine di garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica e l'equilibrio del bilancio idrico, ferma restando la prevalenza delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque (Regione, Autorità di ambito territoriale ottimale n. 3 Medio Valdarno, Autorità di bacino dell'Arno), nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione.
2. Sono subordinati all'approfondimento dell'analisi degli effetti tutti quegli interventi che possono comportare impatti sul sistema acqua, in relazione anche alla costante riduzione delle falde acquifere ed in particolare:
  - a. Nuove costruzioni;
  - b. Interventi di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia;
  - c. Interventi di ristrutturazione edilizia con produzione di nuove unità immobiliari;
  - d. Interventi che comportano cambio di destinazione d'uso tale da indurre aumento del fabbisogno idrico.
3. Gli interventi di cui sopra sono subordinati all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a garantire un adeguato approvvigionamento, nonché la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi.
4. Ai fini di cui al comma 2, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni:
  - a. Valuta il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione ed il suo impatto sul bilancio idrico complessivo dell'A.T.O.;
  - b. Verifica la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed all'eliminazione degli sprechi quali:
    - i. Il collegamento, ove possibile, a reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
    - ii. La raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
    - iii. Il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
    - iv. L'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
    - v. L'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo;
    - vi. La realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto e comunque qualsiasi altro dispositivo all'uopo progettato);
  - c. Dà atto, previa certificazione della competente autorità, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale fabbisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche e/o opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano;
  - d. Dà atto altresì dell'eventuale necessità di provvedere ad opere di potenziamento e/o integrazione della rete idrica, da sottoporre all'approvazione dell'Ente gestore della rete stessa, ovvero di attivare opere di derivazione idrica e/o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici, da sottoporre all'approvazione dell'Ente competente.
5. Nella scelta delle soluzioni relative all'area oggetto della trasformazione viene considerato e prioritariamente attuato, quanto già previsto dagli specifici piani di settore dei soggetti di cui al precedente comma 1.

## Art. 90. Collettamento reflui e depurazione

1. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione al fine di concorrere alla protezione, al miglioramento e al ripristino della qualità delle acque superficiali e sotterranee, ferma restando la prevalenza delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque (Regione, Autorità di ambito territoriale ottimale n. 3 Medio Valdarno, Autorità di bacino dell'Arno), nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione.
2. Sono subordinati all'approfondimento dell'analisi degli effetti tutti quegli interventi che possono comportare impatti sul sistema acqua, in relazione anche alla costante riduzione delle falde acquifere ed in particolare:
  - a. Nuove costruzioni;
  - b. Interventi di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia;
  - c. Interventi di ristrutturazione edilizia con produzione di nuove unità immobiliari;
  - d. Interventi che comportano cambio di destinazione d'uso tale da indurre aumento della produzione di reflui.
3. Negli ambiti di intervento, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione, ai fini dell'ottenimento della relativa Autorizzazione allo scarico:
  - a. Valuta il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione ed il potenziale impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
  - b. In zone servite dalla pubblica fognatura: dà atto, previa certificazione da parte delle competenti autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto con la potenzialità residua del sistema di depurazione esistente, ovvero provvede alla realizzazione di specifici sistemi di collettamento e/o depurazione, prioritariamente tramite la messa in opera di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche. L'immissione di un carico aggiuntivo eccedente le potenzialità del sistema di depurazione è condizionato all'adeguamento tecnico e dimensionale dello stesso o all'individuazione di una soluzione depurativa alternativa che garantisca il rispetto della vigente normativa di settore;
  - c. In zone non servite dalla pubblica fognatura: verifica, anche in accordo con le competenti autorità, la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria, al fine di non incrementarne l'attuale livello di deficit. Nel caso in cui tale fattibilità sia verificata è fatto obbligo di effettuare le valutazioni di cui al precedente punto b). Nel caso in cui non sia verificata la fattibilità dell'allacciamento, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo e valutato preventivamente l'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore, escludendo altresì l'insorgenza di problemi igienico-sanitari connessi al sistema di smaltimento nonché garantendo il rispetto delle condizioni locali di vulnerabilità idrogeologica.
4. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'amministrazione comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.
5. Nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. 20/2006, devono essere previsti idonei trattamenti delle acque meteoriche di prima pioggia (AMPP) ove necessari al raggiungimento e/o al mantenimento degli obiettivi di qualità, per le strade principali di nuova realizzazione e nel caso di adeguamenti straordinari.

### Art. 91. Criteri generali per la riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale

1. Sull'intero territorio comunale, ogni trasformazione che comporti nuova edificazione o realizzazione di sistemazioni esterne, di parcheggi, viabilità e rilevati, deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile, cioè tale da consentire l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche, pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza.
2. Per superficie permeabile si intende la superficie non impegnata da costruzioni o da pavimentazioni, che comunque consenta l'assorbimento diretto delle acque meteoriche.
3. In occasione di ogni trasformazione che comporti la realizzazione o l'adeguamento di piazzali, parcheggi, elementi di viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere adottate modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione, anche temporanea, delle acque meteoriche. Può essere fatta eccezione soltanto per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale.
4. I piani attuativi e i progetti delle trasformazioni comportanti la realizzazione di superfici non permeabili o parzialmente permeabili, devono prevedere il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dai manti di copertura degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili, nel suolo degli spazi scoperti pertinentziali dell'area interessata o, in subordine, nel reticolo idrografico superficiale.
5. L'entità delle portate scaricate nel reticolo idrografico superficiale dovrà essere contenuta, mediante eventuale realizzazione di vasche volano o di altri idonei accorgimenti, entro un limite massimo indicativo di 50 litri al secondo per ogni ettaro di superficie scolante dell'intervento, valutati tenendo conto di una pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale.

## Art. 92. Raccolta dei rifiuti solidi

1. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione al fine di favorire la corretta gestione dei rifiuti, ferma restando la prevalenza delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione dei rifiuti (Regione, Provincia, Comunità di Ambito Territoriale Ottimale, Comune) nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione.
2. Il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni è tenuto a prevedere idonei spazi per l'ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti, previa valutazione e verifica da attuarsi in accordo con il gestore del servizio locale al fine di garantire un'ottimizzazione del servizio stesso.
3. Nelle previsioni di cui al comma 2 si deve tenere conto delle indicazioni localizzative e dimensionali definite nei Piani di settore vigenti, nonché delle necessità di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.
4. Per tutte le tipologie di trasformazione previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione:
  - a. Valuta la quantità e le caratteristiche dei rifiuti che saranno prodotti dalle funzioni insediate e il loro impatto sul sistema di raccolta dei rifiuti esistente (domiciliare ovvero mediante campane e cassonetti);
  - b. Prevede nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti.
5. Le soluzioni proposte, ed eventuali deroghe a questo previsto al comma 2, vengono valutate in accordo con l'amministrazione comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.
6. Nella definizione delle caratteristiche delle strade di nuova realizzazione, o da ristrutturare, è fatto obbligo di tenere conto delle necessità di ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta dei rifiuti, differenziata e non, nonché delle necessità di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.

### Art. 93. Risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili

1. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione al fine di favorire il risparmio energetico, lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia ed il corretto impiego dell'energia nella sue varie forme, trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi del presente articolo.
2. Il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione garantisce che il soddisfacimento del fabbisogno energetico sia conseguito facendo ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, provvedendo alla realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utile alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia. Gli interventi dovranno essere comunque realizzati in coerenza con quanto previsto dalla normativa di settore e con le eventuali specifiche previste nel Regolamento Edilizio.
3. Ai fini di cui al comma 2, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione valuta la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi quali:
  - a. Sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energie rinnovabili;
  - b. Cogenerazione;
  - c. Sistemi di riscaldamento e climatizzazione a distanza (complesso di edifici condomini), se disponibili;
  - d. Connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
  - e. Ciclo chiuso della risorsa energetica nel comparto industriale;
  - f. Sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.
4. Le proposte vengono valutate in accordo con l'amministrazione comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.

### **Art. 94. Inquinamento elettromagnetico ed impianti per il trasporto dell'energia**

1. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione ai fini di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, fatto salvo quanto previsto dalla normativa di settore.
2. Gli interventi di trasformazione e/o riqualificazione degli assetti insediativi suscettibili di determinare permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione e/o in prossimità di linee elettriche ad alta tensione, sono subordinate ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici indotti. In particolare, qualora gli interventi siano adibiti a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a 4 ore, in prossimità di elettrodotti ad alta tensione, il proponente la trasformazione deve produrre apposita documentazione che attesti la definizione delle fasce di rispetto secondo quanto indicato agli art. 5 e 6 del DPCM 8 luglio 2003 e ss.mm.ii..
3. Nei singoli casi specifici in cui il richiedente intende costruire ad una distanza dalla linea elettrica inferiore alla Dpa, dovrà essere preventivamente richiesto al gestore il calcolo esatto della fascia di rispetto lungo le necessarie sezioni della linea, al fine di consentire una corretta valutazione dell'induzione magnetica.
4. Il proponente trasformazioni che comportino l'installazione di impianti tecnologici, a rete e puntuali, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e per le telecomunicazioni, prevede misure atte a:
  - a. Minimizzare l'impatto visivo;
  - b. Garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici, idrogeologici e di area protetta;
  - c. Garantire la tutela dall'inquinamento idrico, acustico, atmosferico ed elettromagnetico.
5. Nel caso specifico di impianti per la telefonia mobile si dovrà prevedere il rispetto del "Regolamento comunale per la localizzazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di telecomunicazione per la telefonia cellulare" citato nell'art. 46, comma 3 delle presenti Norme.
6. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'amministrazione comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.

### Art. 95. Qualità del suolo e del sottosuolo

1. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione ai fini di prevenire l'inquinamento dei suoli e la contaminazione delle falde acquifere.
2. Con gli interventi di trasformazione e/o riqualificazione degli assetti insediativi che prevedano il recupero e/o la riqualificazione di aree produttive dismesse devono essere preliminarmente programmate ed eseguite idonee verifiche ambientali, volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi ed a valutare la necessità di interventi di bonifica ambientale.
3. Le relative certificazioni e vincoli sono rilasciati nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali nonché di quanto disposto dal vigente "Piano provinciale di gestione dei rifiuti urbani e assimilati", per la parte relativa alla bonifica dei siti inquinati.