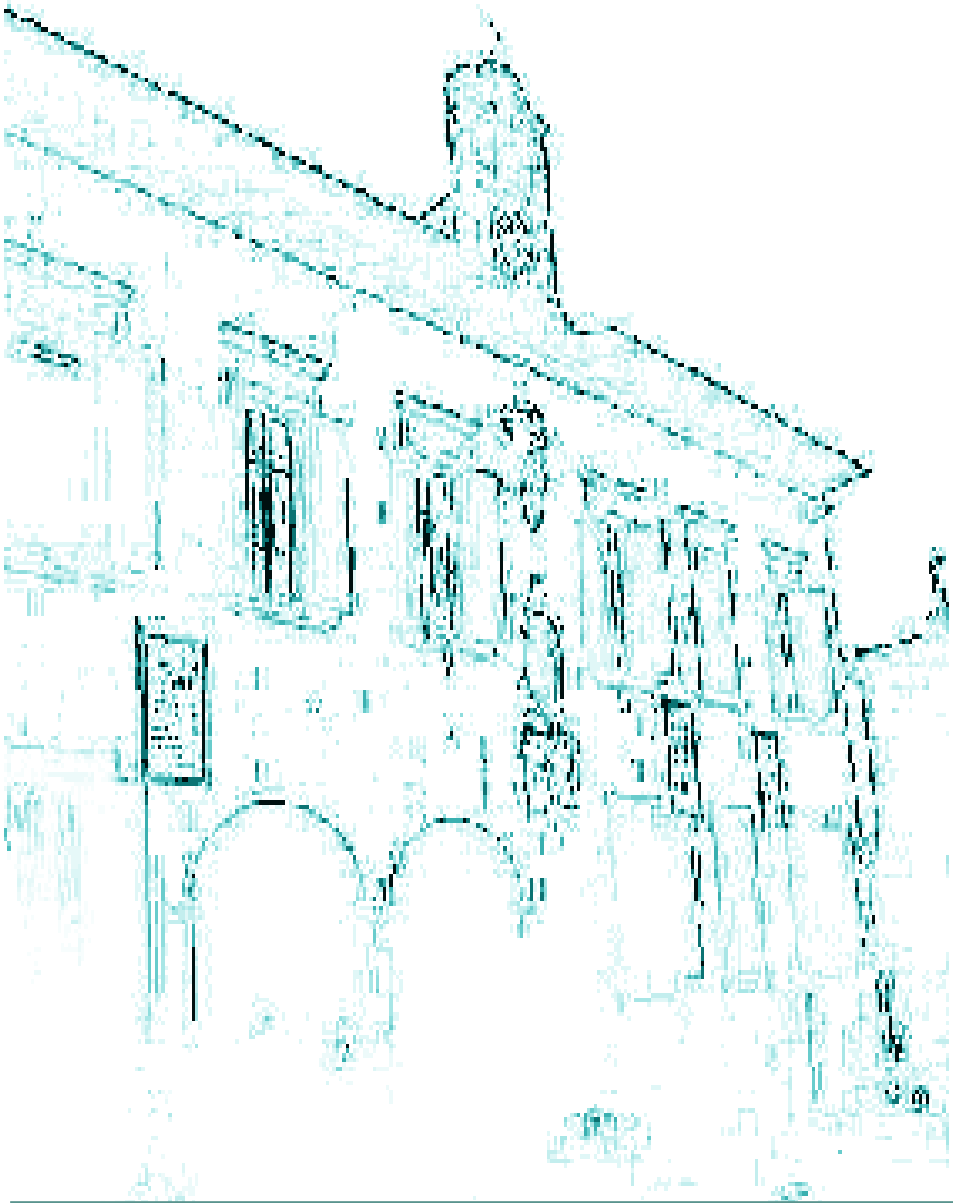
Piano Regolatore Generale

REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
AGGIORNAMENTO 2014

COMUNE DI
REGGELLO



- I n d i c e -

Art. 0 – LA VARIANTE GENERALE AL R.U. 6

C a p o I:
FINALITA' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI CARATTERE GENERALE 7

Art. 1 - FINALITA' ED ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.R.G. 8

Art. 2 - ATTUAZIONE DEL P.R.G. 12

Art. 3 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEI PIANI ATTUATIVI 14

Art. 4 – PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE. 16

Art. 5 – PROGRAMMI COMPLESSI DI INTERVENTO 17

C a p o I I
RETE DELLE PRINCIPALI VIE DI COMUNICAZIONE STRADALI-FERROVIARIE E DEI RELATIVI IMPIANTI. 18

Art. 6 – ZONE FERROVIARIE E ZONE AUTOSTRADALI 19

Art. 7 – AREE PER LA VIABILITA' STRADALE 20

C a p o I I I
IL PATRIMONIO EDILIZIO 24

Art. 8 – UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 25

Art. 9 – CONDIZIONI GENERALI DI AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI 25

Art. 9bis: NORME TECNOLOGICHE E CARATTERISTICHE DEI LOCALI 27

Art. 10 – CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI 27

Art. 11 - TIPI DI INTERVENTO AMMESSI A SECONDA DEL VALORE ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE DEGLI EDIFICI ESISTENTI 28

Art. 12 – BARRIERE ARCHITETTONICHE 30

Art. 13 – AREE SCOPERTE PRIVATE 30

Art. 14 – AREE SCOPERTE PUBBLICHE 31

Art. 15 – PARCHEGGI PERTINENZIALI 32

C a p o I V
NORME GENERALI PER IL TERRITORIO EXTRAURBANO 34

Art. 16 - CONTENUTI GENERALI DEL PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO-AMBIENTALE (di cui all'art. 4 della L.R. n. 64/95 e successive modificazioni e integrazioni) 35

Art. 17 - AMBITI DI APPLICAZIONE DEL PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO-AMBIENTALE 36

Art. 18 – ESONERO DAL PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO-AMBIENTALE 37

Art. 19 – RECUPERO DI EDIFICI AGRICOLI A FINI ABITATIVI 37

Art. 20 - DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DI ANNESSI AGRICOLI COMMISURATI ALLA CAPACITA' PRODUTTIVA DEL FONDO DI CUI ALL'ARTICOLO N. 3, COMMA 1 DELLA L.R. N. 64/95 38

Art. 21bis - DISCIPLINA PER GLI INTERVENTI SU ANNESSI AGRICOLI PRECARI 46

Art. 22 - COSTRUZIONE DI ATTREZZATURE PRIVATE ANNESSE ALLA RESIDENZA, ALLE ATTIVITA' AGRITURISTICHE O TURISTICHE 48

Art. 23 - COSTRUZIONE DI RECINZIONI IN ZONA AGRICOLA 50

Art. 24 - REALIZZAZIONE DI NUOVE LINEE ELETTRICHE, COSTRUZIONE DI NUOVE CABINE ELETTRICHE E RICETTORI DI SEGNALE RADIO-TELEVISIVO 51

C a p o V
DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE: VINCOLI E PRESCRIZIONI. 53

Art. 25 – DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE ED AREE 54

Art. 29 - ZONE OMOGENEE "P.R.U.": DI RECUPERO URBANO 87

Art. 30 - ZONE OMOGENEE "D": PRODUTTIVE 89

Art. 32 - SOTTOZONA E1 - AREA MONTANA 108

Art. 33 - SOTTOZONA E2 - RISERVA BIOGENETICA DI VALLOMBROSA 109

Art.34 - SOTTOZONA E3 – FORESTA DI SANT'ANTONIO 110

Art. 34bis - AREA NATURALE PROTETTA DI INTERESSE LOCALE - FORESTA DI SANT'ANTONIO 111

Art. 35 - SOTTOZONA E4 - AGRICOLA PRODUTTIVA PEDEMONTANA 111

Art. 36 - SOTTOZONA E5 - AGRICOLA PRODUTTIVA COLLINARE 112

Art. 37 – SOTTOZONA E6 – AREA NATURALE PROTETTA DI INTERESSE LOCALE – "LE BALZE" 114

Art. 37 bis - SOTTOZONA E6 – AREA DI RISPETTO ALL'ANPIL "LE BALZE" 115

Art. 38 - SOTTOZONA E7 - AGRICOLA DI PIANURA 117

Art. 39 - SOTTOZONA E8 - AREE DI ESCAVAZIONE 118

Art. 40 bis – SOTTOZONA E10 – AREE PER DEPOSITI PROVVISORI DI MATERIALI ALL'APERTO 119

Art. 41 - AREE DI PROTEZIONE PAESISTICA, STORICO/AMBIENTALE E ARCHEOLOGICA 120

Art. 43 - AREE DI RECUPERO E RESTAURO AMBIENTALE 122

Art. 44 - ZONE OMOGENEE "F": DI INTERESSE GENERALE 123

Art. 45 - SOTTOZONE "F1": PARCHI E ATTREZZATURE SPORTIVE DI INTERESSE PUBBLICO 124

Art. 46 - SOTTOZONE "F2": ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE URBANO E TERRITORIALE 125

Art. 47 - SOTTOZONE "F3": COMPLESSI TURISTICO-RICETTIVI ESISTENTI 129

Art. 47bis - SOTTOZONE "F4": COMPLESSI TURISTICO-RICETTIVI DI PROGETTO 132

Art. 48 - ZONA "G": SERVIZI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO PER LE AREE DI INSEDIAMENTO 136

Art. 49 - SOTTOZONE "G1": VERDE ATTREZZATO E SPORTIVO PER LE AREE DI INSEDIAMENTO 137

Art. 50 - SOTTOZONE "G2": ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO PER LE AREE DI INSEDIAMENTO 138

Art. 51 - ZONE A VERDE PRIVATO. 141

Art. 52 - AREE DA ASSOGGETTARE A PIANO DI RECUPERO. 142

TAV. 3 Sc. 1:2.000 - PIANO DI RECUPERO "VIA MILANESI": PdR – 4 144

PRESCRIZIONI 144

Art. 52bis – PROGRAMMI COMPLESSI DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (P.R.I.) 148

Art. 53 - AREE SPECIALI DI PERTINENZA DI EDIFICI DI PARTICOLARE VALORE STORICO, ARCHITETTONICO E CULTURALE 155

Art. 54 - AREE DI RISPETTO CIMITERIALE 156

Art. 55 - RISCHIO IDRAULICO 157

Art. 56 - EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL R.U. 158

Art. 57 - MANUFATTI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO 158

Art. 58 - NORMA TRANSITORIA E MISURE DI SALVAGUARDIA 158

Art. 59 - POTERI DI DEROGA 161

Art. 60 – DISTRIBUZIONE DELLE FUNZIONI E ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI E DEI TEMPI 161

ELENCO DELLE ABBREVIAZIONI E SIGLE UTILIZZATE NEL TESTO

A.N.P.I.L.:	Area Naturale Protetta di Interesse Locale
C.E.:	Commissione Edilizia
D.C.R.:	Delibera del Consiglio Regionale della Toscana
D.G.R.:	Delibera della Giunta Regionale toscana
D.M.:	Decreto Ministeriale
D.M.A.F.:	Decreto del Ministero per l'Agricoltura e le Foreste
D.P.C.M.:	Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri
D.P.R.:	Decreto del Presidente della Repubblica
G.R.T.:	Giunta Regionale della Toscana
L.:	Legge
L.R.:	Legge Regionale
N.O.:	Nulla Osta
N.T.A.:	Norme Tecniche di Attuazione
P.A.:	Piano Attuativo
P.C.I:	Piano Complesso di Intervento
P.E.E.P.:	Piano per gli insediamenti di Edilizia Economica e Popolare
P. di L.:	Piano di Lottizzazione
P. di M.A.A.:	Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale
P. di R.:	Piano di Recupero
P.I.P.:	Piano per gli Insediamenti Produttivi
P.P.:	Piano Particolareggiato
P.R.G.:	Piano Regolatore Generale
P.R.I.:	Programma Complesso di Riqualificazione degli Insediamenti
P.R.U.:	Piano di Recupero Urbano
P.S.:	Piano Strutturale
P.T.C.:	Piano Territoriale di Coordinamento provinciale
R.E.:	Regolamento Edilizio
R.U.:	Regolamento Urbanistico

Art. 0 – LA VARIANTE GENERALE AL R.U.

1. La Variante Generale al Regolamento Urbanistico è composta dai seguenti documenti, che ne costituiscono parte integrante:

a) Relazione Generale;
b) Relazione sull'attività valutativa;
c) Relazione geologico-tecnica;
d) Relazione di revisione dell'allegato 1 - ELENCHI degli edifici esistenti classificati in base al valore architettonico, culturale ed ambientale;
e) Estratti della Cartografia di azzonamento in scala 1:2.000 – stato attuale con aree oggetto di variante;
f) Estratti della Cartografia di azzonamento in scala 1:10.000 – stato attuale con aree oggetto di variante;
g) Norme Tecniche di Attuazione – stato attuale;
h) Norme Tecniche di Attuazione – progetto;
i) Cartografia di azzonamento in scala 1:2.000 – stato modificato;
j) Cartografia di azzonamento in scala 1:10.000 – stato modificato;
k) ALLEGATO N. 1: ELENCHI degli edifici esistenti classificati in base al valore architettonico, culturale ed ambientale – stato modificato;
l) Rappresentazione delle classi di fattibilità geologica delle aree oggetto di variante;

2. Nelle seguenti Norme Tecniche di Attuazione sono riportati tutti gli articoli che disciplinano il R.U., sia quelli modificati dalla presente Variante Generale, sia i restanti che vengono confermati. Il presente documento pertanto sostituisce per intero le N.T.A. del R.U. approvato in data 07/05/1998 e sue puntuali modifiche e integrazioni.

3. Le tavole grafiche di cui al comma 1. lettere e) ed f) del presente articolo sono indicative. Lo stato attuale delle previsioni urbanistiche è relativo esclusivamente alle aree oggetto della presente variante generale. Inoltre la perimetrazione effettiva delle previsioni urbanistiche rispetto alla base topografica è quella risultante dalle tavole grafiche di cui al comma 1. lettere i) e j) del presente articolo.

4. Nelle tavole grafiche di cui al comma 1. lettere i) e j) del presente articolo sono evidenziati gli elementi oggetto di variazione. Per quanto non graficamente evidenziato si confermano le previsioni contenute nella cartografia di azzonamento in scala 1:2.000 ed in scala 1:10.000 del R.U. approvato in data 07/05/1998 e successive puntuali modifiche e integrazioni.

5. L'elaborato di cui al comma 1. lettera k) del presente articolo sostituisce per intero l'Allegato 1 del R.U. approvato in data 07/05/1998 e sue puntuali modifiche e integrazioni. Inoltre quanto in esso contenuto prevale sulla classificazione degli edifici contenuta nella cartografia di azzonamento in scala 1:2.000 e 1:10.000.

C a p o I:

FINALITA' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 - FINALITA' ED ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. definisce l'assetto e l'uso di tutto il territorio comunale e detta le norme per l'attuazione delle previsioni in esso contenute e per il controllo degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

2. Ogni intervento comportante trasformazione urbanistica o edilizia ricadente nell'ambito del territorio comunale dovrà rispettare, oltre alla normativa sovracomunale e settoriale, anche le prescrizioni ed i vincoli del P.R.G. ricavabili dalle tavole grafiche e dalle norme sotto riportate.

3. Il P.R.G. del Comune di Reggello è formato dal **Piano Strutturale** e dal **Regolamento Urbanistico** di seguito descritti.

4. Il **Piano Strutturale**, di cui all'art. n. 24 della L.R. n. 5/95, è costituito dai seguenti elaborati:

A) **Relazione** contenente:
- il quadro conoscitivo dettagliato delle risorse (L.R. 5/95 art. 24 c. 2 lett. a);
- gli obbiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale (L.R. 5/95 art. 24 c. 2 lett. b);
- gli indirizzi e i parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del PRG (L.R. 5/95 art. 24 c. 2 lett. e);
- gli indirizzi programmatici per la sua attuazione (L.R. 5/95 art. 24 c. 2 lett. f).

B) **Norme Tecniche** contenenti:
- la individuazione dei sistemi e dei subsistemi ambientali, insediativi, infrastrutturali, di servizio e funzionali da realizzare per conseguire gli obiettivi (L.R. 5/95 art. 24 c. 2 lett. c);
- i parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del PRG (L.R. 5/95 art. 24 c. 2 lett. e; c. 3 lett. a, b e c);
- le salvaguardie da rispettare sino all'approvazione del R.U. (L.R. 5/95 art. 24 c. 2 lett. g);
- lo Statuto dei Luoghi (L.R. 5/95 art. 24 c. 2 lett. h).

C) **Cartografia** relativa alle conoscenze (L.R. 5/95 art. 24 c. 2 lett. a e d) composta da:
- **Tav. 1 - Carta della pericolosità**, composta da n° 2 tavole, in scala 1:10.000;
- **Tav. 2 - Carta delle risorse**, composta da n° 7 tavole, in scala 1:10.000;
- **Tav. 3 - Carta dei vincoli e delle limitazioni**, composta da n° 7 tavole, in scala 1:10.000;

D) **Cartografia** di progetto del P.S.:
- **Tav.4 - Sintesi dei sistemi territoriali e delle infrastrutture sovracomunali**, in scala 1:50.000;
- **Tav. 5 - Carta dei sistemi territoriali**, composta da n° 7 tavole, in scala 1:10.000 (L.R. 5/95 art. 24, c. 2, lett. c).

E) Fanno inoltre parte integrante del P.S., anche, quali elementi per la valutazione degli effetti ambientali di cui all'art. 24 c. 2 lett. d ed art. 32 della L.R. 5/95, i seguenti elaborati predisposti per il **P.T.C.**:

a) Elenco pozzi e sorgenti;
b) Repertorio delle aree e manufatti di interesse archeologico;

c) Repertorio dei siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale;
d) Repertorio dei biotopi e dei geotopi;
e) Schede delle evidenze ambientali di natura geologica-geomorfologica (geotopi).

5. Vengono assunti dal presente R.U. con carattere prescrittivo gli elaborati di cui ai punti:
B) NORME TECNICHE;
C) TAV. 1: CARTA DELLA PERICOLOSITA';
C) TAV. 3: CARTA DEI VINCOLI E DELLE LIMITAZIONI;
D) TAV. 5: CARTA DEI SISTEMI TERRITORIALI.

6. Il **Regolamento Urbanistico**, di cui all'art. 28 della L.R. n. 5/95, costituito dai seguenti elaborati:

1 - RELAZIONE.

2 - CARTOGRAFIA DI AZZONAMENTO:

A - Rappresentazione del sistema insediativo e della viabilità di interesse pubblico; **TAV. 1** composta da n. 7 quadri(in scala 1:10.000).

B - Rappresentazione particolareggiata delle previsioni di piano, in scala 1:2.000:

TAV. 2.1 Area di Insediamento Saltino;
TAV. 2.2 Area di Insediamento Saltino-Cascina Nuova;
TAV. 3 Area di Insediamento Tosi-Pian di Melosa;
TAV. 4 Area di Insediamento Donnini;
TAV. 5.1 Area di Insediamento San Donato;
TAV. 5.2 Area di Insediamento San Donato;
TAV. 6 Area di Insediamento Pietrapiana;
TAV. 7.1 Area di Insediamento Cancelli-Reggello;
TAV. 7.2 Area di Insediamento Reggello-Pontifogno;
TAV. 8.1 Area di Insediamento Cascia;
TAV. 8.2 Area di Insediamento Cascia-San Giovenale;
TAV. 8.3 Area di Insediamento Cascia-Ostina-Canova;
TAV. 9 Area di Insediamento Montanino;
TAV. 10 Area di Insediamento Vaggio;
TAV. 11 Area di Insediamento Sant'Ellero;
TAV. 12 Area di Insediamento San Clemente;
TAV. 13.1 Area di Insediamento Leccio-Sociana-Case Nuove;
TAV. 13.2 Area di Insediamento Leccio;
TAV. 13.3 Area di Insediamento Leccio-Mandò;
TAV. 14.1 Area di Insediamento Ciliegi-Torre del Castellano;
TAV. 14.2 Area di Insediamento Ciliegi-Cetina;
TAV. 15 Area di Insediamento Prulli;
TAV. 16 Area di Insediamento Pian di Rona;
TAV. 17.1 Area di Insediamento Matassino;
TAV. 17.2 Area di Insediamento Matassino;

Le tavole di azzonamento, in scala 1:2.000, indicano con perimetrazioni e lettere la divisione del territorio in zone omogenee ed in sottozone, con riferimento alle presenti Norme di Attuazione, le quali fissano per ciascuna di esse caratteri, limitazioni, tipi di intervento e destinazioni ammissibili.
Per il territorio non compreso nella cartografia in scala 1:2.000 la zonizzazione insediativa è rappresentata nelle tavv. 1, mentre la zonizzazione extraurbana coincide con quella della tav. 5 "Carta dei sistemi territoriali" del P.S.; in particolare:

- il subsistema 1.1 "area montana" del P.S. coincide con la sottozona E1 "area montana" del R.U.;
- il subsistema 1.2 "riserva biogenetica di Vallombrosa" del P.S. coincide con la sottozona E2 "riserva biogenetica di Vallombrosa" del R.U.;
- il subsistema 1.3 "foresta di S. Antonio" del P.S. coincide con la sottozona E3 "foresta di S. Antonio" del R.U.;
- il subsitema 2.1 "area agricola produttiva pedemontana" del P.S. coincide con la sottozona E4 "agricola produttiva pedemontana" del R.U.;
- il subsitema 2.2 "area agricola produttiva pedemontana collinare" del P.S. coincide con la sottozona E5 "agricola produttiva collinare" del R.U.;
- -il subsistema 2.3 "area dei calanchi" del P:S. coincide con la sottozona E6 "parco delle balze o dei calanchi" del R.U.;
- il subsistema 3.1 "area fluviale dell'Arno" del P.S. coincide con la sottozona E7 "agricola di pianura" del R.U.
- l'invariante strutturale "aree di protezione paesistica, storico ambientale e archeologica" del P.S. coincide con le "aree di protezione paesistica e storico ambientale e archeologica" del R.U.;
- l'invariante strutturale "aree boscate" del P.S. coincide con le "aree boscate" del R.U.;
- le "aree di recupero e restauro ambientale" del P.S. coincidono con "aree di recupero e restauro ambientale" del R.U..

I simboli apposti sugli edifici indicano per essi, oltre alla numerazione progressiva della schedatura, la classificazione di valore nonché le categorie di intervento ammissibili.
Le pertinenze degli edifici sono indicate con apposite campiture negli elenchi A e B di cui al seguente art. 10; la apposizione di simboli, sulle stesse aree, indica i vincoli di destinazione per le aree stesse.
I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di rispettare nelle attività comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie, nonché nella manutenzione ordinaria e straordinaria, le prescrizioni e le indicazioni ricavabili dalle tavole grafiche e dalle Norme di Attuazione.

3 - CARTOGRAFIA PRESCRIZIONI GEOLOGICHE.

A - Rappresentazione delle classi di pericolosità, in scala 1:2.000:

TAV. 2.1A Area di Insediamento Saltino;
TAV. 2.2A Area di Insediamento Saltino-Cascina Nuova;
TAV. 3A Area di Insediamento Tosi-Pian di Melosa;
TAV. 4A Area di Insediamento Donnini;
TAV. 5.1A Area di Insediamento San Donato;
TAV. 5.2A Area di Insediamento San Donato;
TAV. 6A Area di Insediamento Pietrapiana;
TAV. 7.1A Area di Insediamento Cancelli-Reggello;

TAV. 7.2A Area di Insediamento Reggello-Pontifogno;
TAV. 8.1A Area di Insediamento Cascia;
TAV. 8.2A Area di Insediamento Cascia-San Giovenale;
TAV. 8.3A Area di Insediamento Cascia-Ostina-Canova;
TAV. 9A Area di Insediamento Montanino;
TAV. 10A Area di Insediamento Vaggio;
TAV. 11A Area di Insediamento Sant'Ellero;
TAV. 12A Area di Insediamento San Clemente;
TAV. 13.1A Area di Insediamento Leccio-Sociana-Case Nuove;
TAV. 13.2A Area di Insediamento Leccio;
TAV. 13.3A Area di Insediamento Leccio-Mandò;
TAV. 14.1A Area di Insediamento Ciliegi-Torre del Castellano;
TAV. 14.2A Area di Insediamento Ciliegi-Cetina;
TAV. 15A Area di Insediamento Prulli;
TAV. 16A Area di Insediamento Pian di Rona;
TAV. 17.1A Area di Insediamento Matassino;
TAV. 17.2A Area di Insediamento Matassino;

B - Rappresentazione delle classi di fattibilità, in scala 1:10.000:
TAV. 1B composta da n. 7 quadri;

Rappresentazione delle classi di fattibilità, in scala 1:2.000:
TAV. 2.1B Area di Insediamento Saltino;
TAV. 2.2B Area di Insediamento Saltino-Cascina Nuova;
TAV. 3B Area di Insediamento Tosi-Pian di Melosa;
TAV. 4B Area di Insediamento Donnini;
TAV. 5.1B Area di Insediamento San Donato;
TAV. 5.2B Area di Insediamento San Donato;
TAV. 6B Area di Insediamento Pietrapiana;
TAV. 7.1B Area di Insediamento Cancelli-Reggello;
TAV. 7.2B Area di Insediamento Reggello-Pontifogno;
TAV. 8.1B Area di Insediamento Cascia;
TAV. 8.2B Area di Insediamento Cascia-San Giovenale;
TAV. 8.3B Area di Insediamento Cascia-Ostina-Canova;
TAV. 9B Area di Insediamento Montanino;
TAV. 10B Area di Insediamento Vaggio;
TAV. 11B Area di Insediamento Sant'Ellero;
TAV. 12B Area di Insediamento San Clemente;
TAV. 13.1B Area di Insediamento Leccio-Sociana-Case Nuove;
TAV. 13.2B Area di Insediamento Leccio;
TAV. 13.3B Area di Insediamento Leccio-Mandò;
TAV. 14.1B Area di Insediamento Ciliegi-Torre del Castellano;
TAV. 14.2B Area di Insediamento Ciliegi-Cetina;
TAV. 15B Area di Insediamento Prulli;
TAV. 16B Area di Insediamento Pian di Rona;

TAV. 17.1B Area di Insediamento Matassino;
TAV. 17.2B Area di Insediamento Matassino.

C - Relazione geologico tecnica con allegate schede conoscitive dei singoli interventi.

4 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

5 - ALLEGATO N. 1: ELENCHI degli edifici esistenti classificati in base al valore architettonico, culturale ed ambientale: Elenco A, Elenco B, Elenco C e Elenco D.

Art. 2 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. si attua per intervento diretto mediante rilascio di Permesso di costruire da parte dell'Amministrazione Comunale, oppure, ove prescritto dalle presenti norme, previa approvazione di un Piano Attuativo convenzionato, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente. Il Piano Attuativo è comunque necessario per tutti gli interventi di nuova edificazione, anche nelle zone "B" di Saturazione e Completamento, in tutti i casi che implichino un incremento del carico urbanistico tale da comportare adeguamento degli standards di zona. **L'incremento di carico urbanistico, nelle zone "B" di Saturazione e Completamento, viene raggiunto ove la nuova edificazione o gli interventi sull'esistente, siano superiori a mc. 1.200 o quattro unità abitative**. In tal caso il Piano Attuativo, nelle zone "B", dovrà dimostrare la sostenibilità urbana e ambientale dell'intervento, in relazione all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento dei liquami, all'accessibilità e ai parcheggi, all'impatto sulla vegetazione di alto fusto esistente. Tale dimostrazione non potrà essere generica ma incentrata a riordinare, riqualificare, risolvere problemi urbanistici presenti nell'area (miglioramenti viari, parcheggi, verde, piccole attrezzature, etc.), a valutare l'impatto ambientale (rapporti con i fabbricati adiacenti, allineamenti, raccordi formali, sistemazioni a verde, etc.), come a verificare la compatibilità con le urbanizzazioni presenti (fognatura, approvvigionamento idrico, rete di impianti, etc.). Ove dalla verifica della sostenibilità dell'intervento dovesse emergere la necessità di reperire aree da destinare a viabilità, parcheggi e verde attrezzato, queste potranno essere individuate sia fra quelle adiacenti sia in aree separate, anche di diversa zonizzazione (verde privato, zone agricole)purché non superiori al 10 % della superficie del Lotto. In alternativa ed in accordo fra i richiedenti e l'Amministrazione comunale, qualora detta area risultasse di difficile reperimento, potrà essere effettuato il pagamento degli oneri di urbanizzazione aggiuntivi relativi ad un'area equivalente. Nei comparti di espansione residenziale e produttiva gli interventi saranno subordinati all'assunzioni di impegni per la realizzazione degli standards da reperire che non potranno essere inferiori ai minimi previsti dal D.M. n. 1444/68.
Per gli interventi sia di nuova edificazione che su patrimonio esistente, nella verifica della sostenibilità, si dovranno prevedere **1,5 posti auto per ogni alloggio**, sia in caso di cessione delle aree a parcheggio sia in caso di richiesta di monetizzazione, purché ne esistano i presupposti di cui al Regolamento approvato con Delibera C.C. n. 99 del 11.12.2009.

2. L'attuazione dei comparti di intervento unitario sarà sempre subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo convenzionato; la convenzione dovrà prevedere la preventiva realizzazione e cessione gratuita all'A.C. delle attrezzature, servizi e infrastrutture individuati nelle tavole del R.U. per ciascun comparto,

nonché la cessione gratuita e realizzazione delle aree per standards urbanistici di cui al D.M. 1444/68. Qualora fra le aree per standards urbanistici previste all'interno del comparto vi risultassero aree in esubero rispetto ai minimi previsti dal D.M. n. 1444/68, calcolate rispetto al riepilogo generale contenuto nella relazione allegata alla presente variante, e qualora fossero aree di difficile reperimento o non funzionali, per quest'ultime potrà essere effettuato in accordo fra i richiedenti e l'Amministrazione comunale il pagamento degli oneri di urbanizzazione aggiuntivi relativi ad un'area equivalente.
Nelle presenti N.T.A. è contenuta la descrizione di ciascun comparto con i parametri urbanistici e le modalità di intervento dei medesimi.

2bis. Nell'attuazione di interventi edilizi su fabbricati esistenti con volumetria superiore ai 1.200 mc. o alle 4 unità abitative è ammissibile la deroga al reperimento degli standard urbanistici di cui al 1° comma del presente articolo, solo nei seguenti casi:

a) volumetrie esistenti già a residenziale per le quali si prevede un incremento di max. n. 2 unità abitative in aggiunta alle unità abitative esistenti, fermo restando il reperimento della L. 122/89, l'ammissibilità alla monetizzazione degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 ed in conformità al vigente Regolamento comunale di monetizzazione (del. C.C. n. 99 del 12.11.2009);
b) recupero di volumi artigianali, commerciali, industriali con trasformazione a civile abitazione, i quali prevedano la riduzione della superficie utile netta del 50 %, fermo restando il reperimento della L. 122/89, l'ammissibilità alla monetizzazione degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 ed in conformità al vigente Regolamento comunale di monetizzazione (del. C.C. n. 99 del 12.11.2009);
c) se i succitati interventi edilizi, rientranti nel comma 3 punti a) e b), verranno attuati con attribuzione della relativa certificazione energetica in classe "A" e/o "ORO" (parametri di CasaClima), potranno beneficiare di un incremento del 15 % della superficie utile, oltre a quella prevista.

3. Salva la facoltà del Sindaco prevista dall'art. 23 della Legge n. 1150/42, di procedere alla formazione di comparti edificatori in sede di approvazione del piano attuativo, nei comparti di intervento unitario, il progetto degli interventi potrà essere presentato dai proprietari di almeno tre quarti del valore dei beni calcolato in base all'imponibile catastale, limitatamente comunque alle aree di loro proprietà e alla relativa quota parte delle volumetrie e/o superfici consentite dalle presenti norme. In tal caso i proponenti dovranno dimostrare di aver cercato l'adesione anche degli altri proprietari. La realizzazione delle opere pubbliche prescritte sarà limitata alla porzione del comparto oggetto di attuazione.

4. Negli ambiti individuati come "B" dalla Delibera del Consiglio Regionale 12/2000, l'attuazione delle previsioni edilizie o di trasformazione morfologica è subordinata alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di regimazione idraulica prescritti dall'indagine idrologico-idraulica allegata al P.R.G. ed alla assunzione di impegni e garanzie reali per la loro manutenzione nel tempo.
A tale scopo potranno essere costituiti consorzi fra proprietari di immobili interessati.

5. L'attuazione dei Comparti di intervento unitario sarà sempre subordinata all'approvazione di un Piano di Attuazione convenzionato. La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree con destinazione pubblica previste dal Piano Attuativo e la realizzazione delle opere previste sulle medesime, che sarà effettuata dai proponenti del comparto fino alla concorrenza degli oneri di legge e comunque di tutte le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'attuazione del comparto stesso.

Nelle presenti N.T.A. è contenuta la descrizione di ciascun Comparto con i parametri e le modalità di intervento dei medesimi.
Il rilascio delle Concessioni Edilizie degli edifici previsti dal Piano Attuativo è subordinato all'avvenuta realizzazione di almeno l'80% delle opere di urbanizzazione primaria**.**

6. Il comune può adottare un **Piano Complesso di Intervento** (P.C.I.), ai sensi degli artt. 56 e 57 della Legge Regionale n. 1/2005, con riferimento alle previsioni del bilancio comunale ed alle disponibilità di investimenti di soggetti pubblici e privati.

7. Il (P.C.I.) comprende le aree di espansione e di ristrutturazione urbanistica di cui si ammette l'edificazione nel periodo del mandato amministrativo della Giunta Comunale e le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria; nonché l'individuazione degli ambiti prioritari su cui indirizzare programmi complessi di intervento, aventi contenuti dei Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa di cui all'art. 74 della L.R. 1/2005, dei Programmi di Riqualificazione Urbana o dei Programmi di Recupero Urbano di cui all'art. 16 della L. 17/02/92 n. 179 e all'art. 11 della L. 4/12/93 n. 493, e successive modificazioni e integrazioni.

8. Comprende inoltre le opere pubbliche, le attrezzature ed i servizi che l'Amministrazione Comunale ritiene di poter realizzare direttamente o far realizzare da altri soggetti, pubblici o privati, previa convenzione.

9. Per le nuove aree di espansione residenziali, industriali o miste, turistico-ricettive, nonché per le aree e complessi di completamento o di recupero urbano, ritenute significative ai fini del disegno urbano complessivo e da trasformare secondo speciali condizioni sono state predisposte **schede normative** di cui al successivo comma 10.

10. Le **schede normative** di progetto disciplinano la progettazione urbanistica, qualora siano necessarie condizioni per l'attuazione di una specifica previsione.
Nelle schede possono essere normati i seguenti elementi:
- i parametri urbanistici;
- la superficie, descrizione e/o localizzazione di servizi e infrastrutture;
- gli eventuali allineamenti degli edifici;
- eventuali ulteriori condizioni specifiche per l'attuazione della previsione.

Inoltre, per le aree di intervento più significative ai fini del disegno urbano complessivo, le tavole di azzonamento in scala 1:2.000 individuano **la localizzazione** relativamente a:
- servizi e infrastrutture;
- allineamenti degli edifici;
- le alberature in filare, ferme restando le distanze tra pianta e pianta previste dalle presenti norme e dal R.E..

Le **schede normative** di progetto sono individuate nelle presenti norme con testo in sfondo grigio.

Art. 3 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEI PIANI ATTUATIVI

2. I piani attuativi del R.U. sono:

a) - Piani Particolareggiati d'esecuzione di cui all'art. 13 della L. 17 Agosto 1942 n. 1150;

b) - Piani delle aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare di cui alla L. 18 Aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, compresi quelli di cui all'art. 51 L. 22 Ottobre 1971 n. 865;

c) - Piani delle aree destinate agli Insediamenti Produttivi, di cui allo art. 27 della L. 22 Ottobre 1971 n. 865;

d) - Piani di Lottizzazione d'ufficio ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della L. 6 Agosto 1967 n. 765, con le modalità previste dall'art. 76 del R.E.;

e) - Piani di Lottizzazione convenzionata, di cui all'art.8 della L. 6 Agosto 1967 n. 765;

f) - Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale (P. di M.A.A.) di cui all'art. 4 della L.R. n. 64/95;

g) - Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della L. 5 Agosto 1978 n. 547 e L.R. 21 Maggio 1980 n. 59 art. 9;

h) - Piani di Recupero Urbano, di cui all'art. 11 del D.L. del 5/10/93 n. 398, convertito con Legge 4 dicembre 1993 n. 493.

i) - Piani Complessi di Riqualificazione degli Insediamenti di cui all'art. 74 della L.R. 1/2005;

3. I piani particolareggiati d'iniziativa privata sono costituiti dagli elementi progettuali di cui all'art. 83 del R.E., e devono essere estesi all'intera zona, o zone interessate, per conferire una soluzione unitaria, coordinata ed inserita ambientalmente (organizzazione volumetrica, materiali di finitura, viabilità, ecc.), anche per quanto riguarda le infrastrutture necessarie.

4. La realizzazione delle infrastrutture contenute nel piano di lottizzazione deve essere garantita attraverso apposita convenzione, secondo quanto definito nell'art. 86 del R.E., da approvare dal Consiglio Comunale prima del rilascio delle concessioni edilizie.

5. La C.E. effettuerà una valutazione di omogeneità e di inserimento urbanistico. Ove tale valutazione abbia esito positivo, detto piano dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale, e solo dopo si potrà intervenire attraverso apposita convenzione ai sensi del comma precedente, la quale riguarderà le infrastrutture afferenti alla parziale area d'intervento.

6. Qualora non vengano presentati piani di lottizzazione o non siano tali da poter essere approvati, l'Amministrazione Comunale potrà intervenire, con le modalità previste, dall'art. 82 del R.E., attraverso lo strumento del Piano Particolareggiato o della lottizzazione d'ufficio.

Art. 4 – PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

1. Taluni complessi edilizi che sono caratterizzati da fenomeni di degrado, abbandono, sotto-utilizzazione, eccessivo frazionamento edilizio, sono identificati come zone da assoggettare a Piani di Recupero e dovranno attuarsi con apposito Piano di Recupero con le procedure ed i contenuti previsti dall'articolo n. 28 della Legge n. 457 del 5 Agosto 1978 e dall'articolo n. 9 e successivi della L.R. n. 59 del 21 Maggio 1979. Il Consiglio Comunale potrà individuare altre zone da assoggettare a Piano di Recupero oltre quelle indicate dalle planimetrie di R.U. a norma dell'art. 27 della Legge 5 Agosto 1978 n. 457; tale individuazione potrà essere effettuata anche contestualmente all'approvazione di Piano di Recupero.

2. Qualora nelle zone così individuate difetti il piano di recupero di iniziativa privata, l'Amministrazione potrà procedere mediante piani di recupero edilizio, di iniziativa pubblica, con le procedure previste dall'art. 82 del R.E..

3. Prima dell'approvazione del Piano di Recupero, negli edifici esistenti all'interno delle zone di cui ai commi precedenti sono ammessi soltanto le categorie di intervento di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del successivo art. 11, fermo restando il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti.

4. Per gli edifici compresi negli elenchi di cui al successivo art. 10 sono ammessi gli interventi indicati all'art. 11. Il Piano di Recupero potrà modificare motivatamente tale classificazione e la destinazione esistente. Dopo l'approvazione del Piano di Recupero, gli interventi ammissibili e la destinazione d'uso saranno pertanto quelli stabiliti dal Piano di Recupero stesso, il quale, ai sensi dell'art. 9, ultimo comma L.R. 59/1980, potrà indicare:

- gli assetti di massima degli edifici;
- gli eventuali edifici o spazi riservati ad opere, attrezzature od impianti di interesse pubblico;
- gli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;
- gli edifici o le parti di essi eventualmente destinati alla demolizione;
- le unità minime di intervento;
- i tipi edilizi e le eventuali tecnologie;
- le modalità, i tempi di attuazione, le finalità degli interventi e le eventuali convenzioni-tipo;
- gli interventi alla cui attuazione siano tenuti i proprietari e quelli ai quali deve provvedere il Comune;
- le modalità sostitutive da parte del Comune nel caso di inadempienza dei privati tenuti all'attuazione degli interventi.

5. I Piani di Recupero dovranno essere generalmente improntati a criteri di conservazione dell'edilizia esistente, ma potranno prevedere anche interventi di abbattimento e ricostruzione di volumi edilizi, nonché eccezionalmente nuova edificazione.

5bis. Per i Piani di Recupero localizzati in zona E, l'eventuale mutamento della destinazione agricola degli edifici, dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente in materia di aree agricole e pertanto, qualora necessario, previa deruralizzazione con PMAA.

6. Gli elaborati costitutivi il progetto del Piano di Recupero del patrimonio edilizio fanno riferimento al Regolamento Edilizio, articoli 87, 88, 89 e 90.

Art. 5 – PROGRAMMI COMPLESSI DI INTERVENTO

1. L'Amministrazione Comunale può individuare, anche in sede di formazione del P.C.I. di cui agli artt. 56 e 57 della L.R. 1/2005, all'interno dei tessuti edilizi consolidati o di recente formazione, ambiti prioritari su cui indirizzare programmi complessi di intervento, aventi i contenuti dei Programmi di Riqualificazione Urbana o Programmi di Recupero Urbano di cui all'art. 16 della Legge 17 Febbraio 1992 n. 179 e art. 11 della Legge 4 Dicembre 1993 n. 493, e successive modificazioni e integrazioni.

2. Tali programmi saranno caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie, pubblici e privati.

C a p o I I

RETE DELLE PRINCIPALI VIE DI COMUNICAZIONE STRADALI-FERROVIARIE E DEI RELATIVI IMPIANTI.

Art. 6 – ZONE FERROVIARIE E ZONE AUTOSTRADALI

	Parco ferroviario	Parco autostradale
Rappresentazione grafica:		
	1 : 2.000	1 : 2.000

1. Tali zone sono costituite da aree facenti parte del Demanio dello Stato e destinate ad attrezzature ed impianti ferroviari o autostradali e relative dipendenze.

2. Per le zone ferroviarie o in adiacenza di esse sono validi gli obblighi e le norme di cui al D.P.R. n. 753 del 11 Luglio 1980 ed il D.M. del 3 Agosto 1981 che prevede tra l'altro una fascia di rispetto di ml. 30 dalla più vicina rotaia.

3. Per le zone autostradali o in adiacenza di esse sono validi gli obblighi e le norme di cui al nuovo Codice della strada (Legge n. 114 del 18 Maggio 1992) e del relativo regolamento di attuazione (D.P.R. 16 Dicembre 1992 n. 495) che prevede tra l'altro una fascia di rispetto di ml. 60 dal ciglio della strada.

4. Le nuove costruzioni e gli interventi di trasformazione debbono rispettare i valori ambientali e paesaggistici, le relative verifiche avverranno:
- in sede di intesa con la Regione Toscana a norma dell'art. 81 del D.P.R. n. 616 del 24 Luglio 1977;
- in sede di ottenimento dell'autorizzazione comunale nei casi in cui gli interventi ricadono in aree soggette al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 art. 134;
- in sede di ottenimento del N.O. della Soprintendenza qualora gli interventi riguardino opere di interesse artistico o storico di cui al D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 art. 10.

5. La classe di fattibilità geologico-tecnica di eventuali interventi da realizzare in queste aree, laddove le carte geologico-tecniche appositamente redatte non riportano direttamente il numero indicante la classe di fattibilità stessa, in corrispondenza del punto di previsione, si ricava da una corrispondenza diretta dal grado di pericolosità del sito: per un intervento che ricade in area a pericolosità P2 si avrà una fattibilità di Classe II, per uno in area P3 si avrà una Classe III e per uno in P4 una Classe IV, o, laddove è presente lo studio idraulico allegato al regolamento urbanistico, la Classe III.

Si ricorda che:
- per le aree ricadenti in classe di Fattibilità III sono richieste indagini di dettaglio a livello di area nel suo complesso sia come supporto alla redazione degli strumenti urbanistici attuativi che nel caso di intervento diretto. L'esecuzione di quanto previsto da tali indagini in termini di bonifica, miglioramento dei terreni e particolari tecniche di fondazione costituiscono un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.
- Per gli interventi ricadenti negli ambiti previsti dalla Del. C. R. 12/2000 si ricorda il rispetto di quanto contenuto nell'Art.9 comma 1 lettera f) del presente Regolamento

Per gli interventi che ricadono nelle fasce di rispetto o destinate a verde, a queste connesse, la fattibilità dell'intervento è deducibile dalla Tabella tabelle denominate “Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità' idraulica (Del. C.R. n. 12/2000) dell’area interessata” e “Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità geologica dell'area interessata “ contenute nella "relazione geologica" di supporto al "Regolamento urbanistico", quadro "verde pubblico attrezzato e mini aree di sosta" e "aree a verde di corredo".
Si ricorda infine che tutti gli interventi risultano comunque soggetti alla applicazione delle salvaguardie sovracomunali (Autorità di Bacino del Fiume Arno etc.) nel caso rientrino in dette perimetrazioni (vedi relazione geologica allegata al R.U.)

Art. 7 – AREE PER LA VIABILITA’ STRADALE

Rappresentazione grafica:

1 : 10.000

1. Le aree destinate alla viabilità comprendono:

   a) – le strade;

   b) – i nodi stradali;

   c) – le fasce di rispetto;

   d) – I corridoi infrastrutturali.

2. L’indicazione delle strutture viarie data dal R.U. è di massima e pertanto non rigidamente vincolante per il tracciato definitivo, il quale sarà stabilito dal P.P. o dal progetto esecutivo dell’opera. Le fasce di rispetto definite saranno riferite alla viabilità realizzata.

2.bis. Nelle Tavole di azzonamento in scala 1:2.000 sono indicati i corridoi infrastrutturali della viabilità di progetto. All’interno di tali perimetri, indipendentemente dalla destinazione urbanistica individuata dal R.U., da considerare provvisoria fino alla definizione del tracciato definitivo, sono vietati interventi che rechino pregiudizio o che riducano la fattibilità e/o la continuità dei tracciati ipotizzati e dei corridoi stessi. Sono pertanto vietate: alterazioni significative alla morfologia dei terreni; realizzazione di consistenze edilizie; installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia. Il corridoio infrastrutturale perde efficacia con la definizione del tracciato definitivo stabilito nel rispetto del precedente comma.
   Qualora la viabilità di progetto sia individuata ai margini di un Piano Attuativo o di una zona omogenea disciplinata dalle presenti norme, la delimitazione di quest’ultimi all’interno del corridoio infrastrutturale sarà stabilita contestualmente alla definizione del tracciato viario definitivo. Non

decadono i corridoi infrastrutturali rappresentati graficamente nelle tavole del presente R.U. in quanto non configurati come previsioni definitive di tracciati infrastrutturali. La loro localizzazione definitiva, con relativo impegno di suolo e conseguente assoggettamento a piano attuativo o progetto esecutivo e a vincolo espropriativo ove del caso, sarà recepita tramite variante al Regolamento Urbanistico o anche con altro atto che abbia ai sensi di legge medesima efficacia.

3. Le aree comprese nelle fasce di rispetto possono essere destinate, nel P.P. o nel progetto dell'opera, oltre che alla sede stradale, a corsie di servizio, ampliamento di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde pubblico, conservazione allo stato di natura o ad uso agricolo o possono essere attribuite come destinazione d'uso alle zone adiacenti di P.R.G. pur rimanendo identificabili e senza contribuire all'edificabilità dei lotti di appartenenza; contribuiscono al calcolo degli indici urbanistici solo nel caso che nelle tavole di P.R.G. l'area risulti con la stessa campitura delle nuove zone di espansione o di completamento. Nelle fasce di rispetto è consentita altresì la costruzione della viabilità di servizio e degli accessi ai lotti e – a titolo precario e mediante apposite convenzioni – di stazioni di rifornimento per autoveicoli le cui distanze reciproche saranno regolamentate secondo i criteri della legislazione regionale specifica. E' vietata qualsiasi altra costruzione.

4. Per gli edifici o parti di essi ricadenti nelle fasce di rispetto sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione senza aumento di volume. Nel caso di demolizione totale dei medesimi, ove ammessa dalle presenti norme, può essere realizzato un edificio di pari volume in lotti adiacenti anche se in zona agricola. Per gli edifici ricadenti in parte in fascia di rispetto è ammesso lo ampliamento fuori della fascia, per un volume pari a quello demolito all'interno della fascia stessa, ove la demolizione sia ammessa dalle presenti norme.

5. In relazione al tipo di destinazione anche l'area delle fasce di rispetto potrà essere espropriata in tutto o in parte.

6. Per le aree private non edificate ricadenti in fasce di rispetto è obbligatoria la manutenzione a cura dei proprietari nella salvaguardia del decoro dell'ambiente circostante.

7. Con riferimento al Codice della strada (Legge n. 114 del 18 Maggio 1992) e del relativo regolamento di attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495), si dà atto che nel territorio comunale esiste una sola strada di tipo A (Autostrada A1 Firenze-Roma) e che non esistono strade di tipo B (extraurbane principali). La fascia di rispetto dell'autostrada è di ml. 60.

8. Nelle tav. 1 in scala 1:10.000 le strade esterne ai centri abitati sono classificate come segue:

- Strade extraurbane secondarie di tipo C (strada statale 69 del Valdarno e strade provinciali), con funzione prevalentemente intercomunale; sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di R.U. o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie, purché distanti non meno di 500 metri dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal R.U.. Le relative fasce di rispetto avranno profondità di ml. 30.

- Strade locali di tipo F, con funzione prevalentemente comunale; sono accessibili mediante normali immissioni delle strade interne e anche dai lotti, ma con distanza fra loro di almeno 150 metri. Le relative fasce di rispetto avranno profondità di ml. 20, riducibili a ml. 10 per le strade vicinali.

- è inoltre riportato il percorso ciclabile del fiume Arno, individuato con le finalità del Piano Regionale di Azione Ambientale 2004-2006.

9. Le strade interne ai centri abitati sono da considerarsi:

- Strade urbane di quartiere di tipo E, con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli e strade vicinali di tipo F. Non esistono e non sono previste nel territorio comunale strade urbane di scorrimento di tipo D. La sezione minima, per le strade residenziali a fondo cieco, non potrà essere inferiore a metri 6,00 ivi compresa la cunetta ed il marciapiede, per le strade ad un solo senso di marcia, ed a metri 7,00 per le strade a due sensi di marcia. La distanza delle costruzioni dalle strade di quartiere e vicinali carrabili non sarà inferiore a ml. 5; nel caso in cui allineamenti preesistenti, di edifici o muri di recinzione, le nuove costruzioni dovranno attenersi ad essi. Nelle aree che costituiscono pertinenza di pubblici esercizi, l'installazione temporanea di strutture leggere e smontabili, qualora consentita, può avvenire senza alcuna distanza minima dal confine stradale.

- Percorsi ciclabili e pedonali, con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni. La sezione delle strade ciclabili è multipla di m. 1,25 con un minimo di ml. 2,50. La sezione minima dei pedonali, ivi compresi i marciapiedi, è di ml. 1,50.

10. Al fine di garantire la necessaria percorribilità e fruibilità del territorio, tale rete viaria si intende classificata ad uso pubblico, anche se in regime di proprietà privata, di conseguenza non vi sono ammessi né divieti di transito né ostacoli alla utilizzazione; possono essere autorizzate dal Sindaco limitazioni al transito dei veicoli in particolare sulla viabilità secondaria: strade vicinali, strade interpoderali, sentieri.

11. La manutenzione di tale rete viaria indispensabile anche per la prevenzione e la difesa contro gli incendi, dovrà essere effettuata periodicamente dai proprietari della strada e, se del caso, come previsto dall'articolo n. 29bis del nuovo testo delle "Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale" approvate dal Consiglio Regionale con delibera n. 740 del 15 Dicembre 1981 e con delibera n. 161 del 8 Marzo 1983.

12. Il P. di M.A.A. di cui agli articoli 15 e 16 delle presenti Norme, i progetti edilizi e le relative convenzioni devono far riferimento a tale rete di viabilità, per quanto attiene gli allacciamenti, gli accessi, gli eventuali miglioramenti, l'utilizzazione delle zone speciali di rispetto e gli oneri di manutenzione periodica.

La classe di fattibilità geologico-tecnica di eventuali interventi da realizzare in queste aree, laddove le carte geologico-tecniche appositamente redatte non riportano direttamente il numero indicante la classe di fattibilità stessa, in corrispondenza del punto di previsione, si ricava da una corrispondenza diretta dal grado di pericolosità del sito: per un intervento che ricade in area a pericolosità P2 si avrà una fattibilità

di Classe II, per uno in area P3 si avrà una Classe III e per uno in P4 una Classe IV, o, laddove è presente lo studio idraulico allegato al regolamento urbanistico, la Classe III.

Si ricorda che:
- per le aree ricadenti in classe di Fattibilità III sono richieste indagini di dettaglio a livello di area nel suo complesso sia come supporto alla redazione degli strumenti urbanistici attuativi che nel caso di intervento diretto. L'esecuzione di quanto previsto da tali indagini in termini di bonifica, miglioramento dei terreni e particolari tecniche di fondazione costituiscono un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.
- Per gli interventi ricadenti negli ambiti previsti dalla Del. C. R. 12/2000 si ricorda il rispetto di quanto contenuto nell'Art.9 comma 1 lettera f) del presente Regolamento

Per gli interventi che ricadono nelle fasce di rispetto o destinate a verde, a queste connesse, la fattibilità dell'intervento è deducibile dalla Tabella tabelle denominate "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità' idraulica (Del. C.R. n. 12/2000) dell'area interessata" e "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità geologica dell'area interessata " contenute nella "relazione geologica" di supporto al "Regolamento urbanistico", quadro "verde pubblico attrezzato e mini aree di sosta" e "aree a verde di corredo".
Si ricorda infine che tutti gli interventi risultano comunque soggetti alla applicazione delle salvaguardie sovracomunali (Autorità di Bacino del Fiume Arno etc.) nel caso rientrino in dette perimetrazioni (vedi relazione geologica allegata al R.U.)

C a p o I I I

IL PATRIMONIO EDILIZIO

Art. 8 – UNITA' MINIMA DI INTERVENTO

1. Per ogni edificio esistente, o complesso edilizio, gli interventi ammissibili secondo le presenti norme (interventi differenziati a seconda delle caratteristiche storiche, architettoniche ed ambientali, e a seconda delle zone in cui l'edificio si trova) saranno consentiti solo previa analisi e valutazione complessiva dell'unità originaria.

2. Ogni edificio esistente o complesso edilizio equivalente ad una unità edilizia, è individuato e contrassegnato con un numero di riferimento nelle tavole di R.U. in scala 1:10.000 per quanto riguarda le zone agricole e nelle tavole di R.U. in scala 1:2.000 e 1:1.000 per quanto riguarda i centri storici.

3. Ogni progetto di intervento dovrà comprendere nei suoi elaborati l'intera unità edilizia nonché il complesso delle opere urbanistiche, gli allacciamenti, le sistemazioni esterne che vi si intendano realizzare, ancorché la realizzazione abbia luogo in fasi successive.

4. Ogni edificio o complesso edilizio costituisce pertanto una **unità minima** di intervento, intesa come ambito elementare obbligatorio al quale riferire ogni operazione edilizia eccedente la ristrutturazione edilizia R2. Tale unità minima di intervento, dovrà comprendere le aree di stretto corredo dell'edificio – "area di pertinenza edilizia" – eventualmente recitabili e consistenti in: giardino, corte, orto, piazzale di parcheggio, aia, accessi.

5. Ove il progetto di intervento edilizio debba essere accompagnato dal P. di M.A.A., l'unità minima di intervento comprenderà anche – quale "area di pertinenza fondiaria" – la superficie complessiva dell'azienda, o quella superficie corrispondente alla tipologia di zona legata a quell'edificio, da distinguere convenientemente dall'"area di pertinenza edilizia".

6. Ogni progetto dovrà altresì comprendere una adeguata sistemazione delle opere di urbanizzazione primaria; la relativa convenzione dovrà prevedere, con adeguate garanzie, la loro esecuzione prima di ogni realizzazione edificatoria, nonché l'obbligo del concessionario e suoi aventi causa di effettuare un'adeguata manutenzione delle opere nel tempo.

Art. 9 – CONDIZIONI GENERALI DI AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Il Permesso di costruire necessario alla realizzazione degli interventi consentiti dalle presenti Norme, è subordinata alle seguenti verifiche di compatibilità:

a)- <u>compatibilità paesaggistica ed ambientale</u> (nel senso della tutela dei valori storici, culturali, espressivi ed ecologici che rappresentano giustificazione stessa del presente R.U.), soprattutto in zone "A" e nelle "Aree di protezione paesistica, storico ambientale".

b)- compatibilità urbanistica (nel senso che sia sempre impedito un carico insediativo eccessivo, che siano ovunque garantiti livelli equilibrati di infrastrutture ed urbanizzazione primaria e secondaria coerente con l'assetto complessivo della zona.

c)- compatibilità produttiva (nel senso che sia garantito il mantenimento delle capacità produttive esistenti e potenziali, e sia tendenzialmente promosso lo sviluppo agrosilvoforestale secondo le caratteristiche di zona);

d)- compatibilità fondiaria (nel senso di prevenire un frazionamento eccessivo, di favorire il riaccorpamento delle proprietà, di promuovere comunque assetti unitari nel rapporto suolo-edificio, all'interno delle varie proprietà);

e)- compatibilità storico-culturale (nel senso della promozione, del ripristino, del recupero e del restauro delle tipologie originarie e tradizionali e di tutte le testimonianze storiche).

f)- compatibilità idraulica. In ogni condizione di pericolosità ove sussistano problematiche di carattere idraulico vale quanto segue:
- per gli interrati ed i seminterrati di nuova realizzazione e la nuova edilizia di servizio in genere dovranno essere previste soglie fisiche di ingresso altimetricamente tarate in condizioni di sicurezza idraulica per tempo di ritorno Tr = 200 anni e comunque gli accessi a tali locali dovranno essere realizzati in modo da impedire l'ingresso delle acque in caso di esondazione per il citato tempo di ritorno, con un ulteriore franco di 0,5 metri
- il piano di calpestio dei nuovi edifici a funzione abitativa sino alla ristrutturazione urbanistica RU1 e RU2, dovrà essere isolato rispetto alla massima altezza di esondazione (o di ristagno) con tempo di ritorno (Tr) = 200 derivante dalla redazione di un apposito studio idraulico, con un ulteriore franco di 0,5 m.. l'intervento, inoltre, non dovrà costituire aggravio delle condizioni di rischio idraulico del contesto territoriale circostante;

2. Ognuna di queste verifiche costituisce condizione necessaria ma non sufficiente per la fattibilità concreta dei vari tipi di intervento ammissibili secondo le presenti Norme.

3. Nell'intento di favorire la realizzazione di edifici caratterizzati da una maggiore qualità ecologica, si promuove una cultura della progettazione e della realizzazione edilizia che favorisca interventi totalmente o parzialmente realizzati nel rispetto dei principi e criteri riferibili alla sostenibilità ambientale, territoriale ed edilizia. In tal senso gli interventi di cui sopra potranno essere premiati ed incentivati attraverso la possibilità di incrementare la capacità edificatoria prevista con il R.U. sino ad un massimo del 10% per tutte le zone omogenee con esclusione delle zone A, delle aree speciali di pertinenza di edifici di particolare valore storico, architettonico e cuturale, e nelle aree di protezione paesistica, storico/ambientale e archeologica. Le modalità con cui potranno essere concessi i benefici saranno stabilite con il Regolamento Edilizio.

4. Al fine di sostenere una progettazione finalizzata a ridurre l'esposizione umana al rumore, sarà cura dell'Amministrazione Comunale attraverso l'emanazione di un apposito regolamento, disciplinare i requisiti per la tutela dall'inquinamento acustivo uniformandosi alla normativa vigente.

Art. 9bis: NORME TECNOLOGICHE E CARATTERISTICHE DEI LOCALI

1. Quanto disciplinato dal presente articolo integra e prevale sul Regolamento Edilizio vigente.

2. I vani sotto le falde dei tetti inclinati vanno computati nel volume totale allorché detti vani abbiano i requisiti per essere abitabili. Qualora detti vani siano solamente agibili questi saranno computati nel volume qualora superino il 30% del volume totale.

3. Ai fini della determinazione dell'altezza massima del fabbricato deve essere considerata l'imposta di sottogronda della copertura più alta del fabbricato, ivi comprese mansarde ovvero coperture a vario titolo rialzate.

4. L'installazione dei depositi di gas petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera, come disciplinato dall'art. 6 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni.

Art. 10 – CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI

1. Gli edifici esistenti di valore architettonico e/o ambientale compresi nelle zone omogenee "A" e nelle zone omogenee "E" sono localizzati e contrassegnati con un numero di riferimento nelle tavole in scala 1:10.000 e nelle tavole del R.U. in scala 1:2.000 o 1:1.000.

2. Gli edifici di cui al comma precedente sono classificati come segue:

ELENCO A - Edifici notificati ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 artt. 10 e 136, nonché gli altri edifici ritenuti ad essi equiparabili per il loro RILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE.
Corrispondono agli edifici più significativi per identità architettonica e tipologica, per caratterizzazione storica, culturale ed ambientale.

ELENCO B - Edifici di VALORE ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE.
Corrispondono ad edifici, che pur non avendo il carattere di unicità dei precedenti, costituiscono importanti modelli di aggregazione urbana e di insediamenti agricoli. Sono edifici di particolare interesse architettonico ed ambientale che hanno mantenuto la loro integrità tipologica e che hanno assunto e assumono particolare importanza e significato rispetto alla formazione storica e tipologica del nucleo urbano; oppure edifici che, originati dalla civilizzazione agricola del territorio, costituiscono, nella loro configurazione architettonica, tipologica e nella loro specifica densità territoriale, le strutture fondamentali del paesaggio agrario.

ELENCO C - Edifici di MODESTO VALORE ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE.

Corrispondono ad edifici esistenti di minore interesse culturale ed ambientale rispetto ai precedenti, sia per i caratteri edilizi del contesto sia perché parzialmente alterati e compromessi da interventi recenti, inadeguati ai caratteri originari.

ELENCO D - Edifici NON SIGNIFICATIVI PER VALORE ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE.
Corrispondono in generale agli edifici all'interno delle zone "A" costruiti successivamente al 1940 o ad edifici completamente alterati e compromessi da interventi recenti che hanno cancellato i caratteri originari. In quest'ultimo Elenco rientrano anche tutti gli edifici ricadenti in zone "E" e non censiti tramite schedatura in quanto equiparabili per forme e caratteristiche ai suddetti edifici.

3. Tutti i manufatti edilizi presenti sul territorio comunale quali:

- tabernacoli, cappelle, cimiteri non più utilizzati, pozzi, fonti, ecc.;

- ruderi di insediamenti preesistenti;

- resti di tracciati viari storici, selciati, ponti storici, ecc.,

sono classificati di VALORE STORICO ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE in quanto costituiscono elementi importanti di corredo per mantenere la leggibilità storica del territorio stesso anche se non schedati singolarmente. Gli interventi ammessi devono essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale ed essere improntati ai caratteri del restauro.

4. Gli edifici inseriti negli Elenco A e B costituiscono gli immobili e/o i complessi edilizi ai quali si riferiscono i punti C e D dell'Art. n. 6 della Legge Regionale del 21 Maggio 1980 n. 59; nel loro complesso i due Elenchi suddetti costituiscono gli elenchi previsti dall'Art. n. 7 della Legge Regionale del 21 Maggio 1980 n. 59.

Art. 11 - TIPI DI INTERVENTO AMMESSI A SECONDA DEL VALORE ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE DEGLI EDIFICI ESISTENTI

1. Il cambiamento di destinazione d'uso per gli edifici esistenti nelle zone "A" potrà avvenire solo nell'ipotesi e con le modalità di cui all'Art. n. 26 delle presenti Norme; per gli edifici nelle zone "E" solo nelle ipotesi e con le modalità di cui agli Articoli n. 31 e sgg. Delle presenti Norme.

2. Per gli edifici esistenti compresi nelle zone suddette sono ammessi, ai sensi della L.R. n. 59 del 1980, i seguenti interventi, così come descritti nel R.E.:

a)- Manutenzione Ordinaria (M.O.) - vedi Art. 79 c.2 lett. a) della L.R. 1/2005 e Art. 63 del R.E.;
b)- Manutenzione Straordinaria (M.S.) - vedi Art. 79 c.2 lett. b) della L.R. 1/2005 e Art. 64 del R.E.;
c)- Restauro (R.) - vedi Art. 79 c.2 lett. c) della L.R. 1/2005 e Art. 65 del R.E.;

d)- Risanamento Conservativo (R.C.) - vedi Art. 79 c.2 lett. c) della L.R. 1/2005 e Art. 66 del R.E.;
e)- Ristrutturazione Edilizia (R1) - vedi Art. 79 c.2 lett. d) della L.R. 1/2005 e Art. 67.1 del R.E.;
f)- Ristrutturazione Edilizia (R2) - vedi Art. 79 c.2 lett. d) della L.R. 1/2005 e Art. 67.2 del R.E.;
g)- Ristrutturazione Edilizia (R3) -vedi Art. 79 c.2 lett. d) (compresi i punti 1, 2, 3) della L.R. 1/2005 e Art. 67.3 del R.E.;
h)- Ristrutturazione Urbanistica (RU1) - vedi Art. 78 c.1 lett. h) L.R. 1/2005 e Art. 68.1 del R.E.;
i)- Ristrutturazione Urbanistica (RU2) - vedi Art. 78 c.1 lett. h) L.R. 1/2005 e Art. 68.2 del R.E.;

e specificatamente:

ELENCO A - Per gli edifici classificati di rilevante valore architettonico ed ambientale sono ammessi, ai sensi del IV° Comma dell'art. n. 7 della L.R. n. 59 del 1980, soltanto gli interventi di cui ai punti a), b), c), con le prescrizioni sulle tecniche costruttive ed i materiali di cui all'Allegato n. 1/A del R.E..

ELENCO B - Per gli edifici classificati di valore architettonico ed ambientale sono ammessi soltanto gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), con le eccezioni di cui al successivo comma 3 ed in ogni caso secondo le prescrizioni sulle tecniche costruttive ed i materiali di cui all'Allegato n. 1/A del R.E..

ELENCO C - Per gli edifici classificati di modesto valore architettonico ed ambientale sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e), f) g) con le prescrizioni sulle tecniche costruttive ed i materiali di cui all'Allegato n. 1/A del R.E..

ELENCO D - Per gli edifici non significativi per valore architettonico ed ambientale sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b), c), e), f), g) e h). Nel caso di demolizione e ricostruzione il volume ammesso è pari a quello esistente, detratto delle aggiunte non autorizzate. Aumenti di volume potranno essere ammessi fino al raggiungimento di quanto previsto dalle norme di zona.

3. Per gli edifici inseriti nell'elenco B, in alternativa all'intervento ammesso di Risanamento Conservativo, è consentita all'interno dell'edificio o complesso architettonico, una diversificazione degli interventi risultanti pertinenti (restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia, fino anche a porzioni di ristrutturazione urbanistica) previa presentazione di un progetto corredato di un'analisi storica di approfondimento, finalizzata ad evidenziare le parti originarie di effettivo rilievo storico-architettonico da preservare e recuperare, nonché differenziare le parti aggregate in epoca successiva, come superfetazioni o tentativi di integrazione posticcia, quest'ultimi con possibilità di essere riutilizzati diversamente. Il progetto e la relativa analisi dovranno essere sottoposti a parere preventivo della commissione edilizia.

4. Per gli edifici negli elenchi A, B, C, si potrà derogare alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obbiettivi culturali e le disposizioni normative del presente titolo, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari.

5. Per gli edifici non compresi negli elenchi di cui sopra si ammettono tutti gli interventi consentiti dalle presenti norme sul patrimonio edilizio esistente: fanno eccezione gli interventi di cui alle lettere h) ed i) che contemplano la demolizione del fabbricato, nonché per gli edifici di impianto anteriore al 1940 anche quelli di cui alla lettera g), la cui fattibilità dovrà essere preceduta da un parere preventivo della Commissione Edilizia.

6. Costituisce eccezione alle prescrizioni previste nel presente articolo, pur ricadendo in "Elenco B" l'unità edilizia n. 1309 localizzata nella Tav. n. 4. Pertanto per tale unità edilizia in virtù della necessità dell'allargamento della sede della strada Provinciale dei "Sette Ponti" in quel punto particolarmente stretta, si ammette la possibilità di traslare verso monte parte del fabbricato, purché tale traslazione venga eseguita con tecniche e materiali attinenti alla disciplina del restauro. Ciò dovrà avvenire contemporaneamente con l'allargamento ovviamente della sede stradale suddetta.

Art. 12 – BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Gli edifici dovranno osservare le prescrizioni della legge n. 13 del 9 gennaio 1989 e del D.M. n, 236 del 14 giugno 1989.

2. Gli edifici e/o le parti di essi destinati ad attività commerciali, pubblici servizi o esercizi, nonché le opere di urbanizzazione pubbliche e private, quali strade, parcheggi, aree verdi attrezzate, dovranno osservare le prescrizioni del D.P.R. n. 384 del 27 aprile 1978, ove più restrittive rispetto alle altre normative citate.

Art. 13 – AREE SCOPERTE PRIVATE

1. I progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità, dei rilevati, dovranno essere tesi per quanto possibile a ridurre l'impermeabilizzazione superficiale. Dovrà essere garantito comunque il mantenimento di una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie fondiaria. I parcheggi privati esterni collocati nelle zone extraurbane potranno essere pavimentati con pavimentazione carrabile erbosa e/o autobloccante oppure in terra battuta; dovrà comunque essere evitato il manto bituminoso e una impermeabilizzazione estesa dei suoli. Il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno.

2. Nel caso di essenze arboree messe a dimora nell'ambito di aree lastricate dovrà essere prevista attorno al fusto una griglia salva radici.

3. Eventuali aperture di areazione di parcheggi interrati poste su lastricati accessibili dovranno essere munite di griglie antitacco. Ove possibile è consigliabile ricavare le griglie di areazione all'interno fioriere o altri elementi di arredo.

4. Per gli interventi che ricadono in queste aree la fattibilità dell'intervento è deducibile dalle Tabelle denominate "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità idraulica dell'area interessata" e "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità geologica dell'area interessata" contenuta nella "relazione geologica" di supporto al "Regolamento urbanistico".", parte della tabella compresa tra il riquadro di "verde pubblico attrezzato...." e "aree a verde di corredo..."**.** Si ricorda infine che tutti gli interventi risultano comunque soggetti alla applicazione delle salvaguardie sovracomunali (Autorità di Bacino del Fiume Arno etc.) nel caso rientrino in dette perimetrazioni (vedi relazione geologica allegata al R.U.)

Art. 14 – AREE SCOPERTE PUBBLICHE

1. Tutti i parcheggi di nuova realizzazione di estensione superiore ai 10 posti auto dovranno essere alberati; le essenze arboree verranno specificate in sede di progetto esecutivo, con l'eccezione di piante con apparato radicale superficiale; la copertura impermeabile di asfalto non dovrà giungere mai al colletto della pianta, dovendosi invece lasciare la possibilità di lavorare il terreno attorno al fusto. Nel caso di essenze arboree messe a dimora nell'ambito di aree lastricate dovrà essere prevista attorno al fusto una griglia salva radici.

2. I parcheggi pubblici collocati nelle zone extraurbane potranno essere pavimentati con pavimentazione carrabile erbosa e/o autobloccante oppure in terra battuta; dovrà comunque essere evitato il manto bituminoso e una impermeabilizzazione estesa dei suoli.

3. Le aree di verde pubblico lungo le strade di traffico veicolare dovranno essere isolate dalla strada con siepi, di altezza tale da consentire un efficace schermo contro fumi, polveri e rumori.

4. Dovrà essere rispettata la previsione di filari alberati indicata nelle carte di P.R.G.. I filari lungo le strade o percorsi dovranno essere costituiti da piante preferibilmente di un'unica essenza: esse verranno distanziate almeno di m. 0,60 dal cordolo stradale, non meno di m. 6,00 e non più di m. 8,00 fra loro; la copertura impermeabile di asfalto non dovrà giungere mai al colletto della pianta, dovendosi invece lasciare la possibilità di lavorare il terreno attorno al fusto.

5. Per gli spazi pubblici e/o di uso pubblico compresi all'interno della zona A è prescritto il mantenimento dei lastricati esistenti, quando non incongrui, ed il loro restauro con i medesimi materiali; è vietata l'asfaltatura di parti anche solo parzialmente lastricate. Nuove pavimentazioni, anche per il ripristino di parti impropriamente asfaltate, devono essere realizzate con pietre tradizionali.

6. Nei nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno.

7. Per gli interventi che ricadono in queste aree la fattibilità dell'intervento è deducibile dalle Tabelle denominate "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità idraulica dell'area interessata" e "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità geologica dell'area interessata" contenuta nella "relazione geologica" di supporto al "Regolamento urbanistico". parte della tabella compresa tra il riquadro di "verde pubblico attrezzato...." e "aree a verde di corredo...".

7. L'intervento di realizzazione di un parcheggio all'interno del centro abitato del Capoluogo, individuabile su di un terreno compreso tra via Bigazzi, l'alveo del Torrente Resco, la Strada Provinciale denominata "Sette Ponti". Il parcheggio realizzato si inserisce nel reticolo viario esistente come un naturale proseguimento della strada comunale denominata via Bigazzi, la quale sarà altresì interessata da un allargamento volto alla realizzazione di ulteriori posti auto e dotare il parcheggio di un'adeguata viabilità di accesso. Un ulteriore accesso sarà realizzato in corrispondenza della strada Provinciale "Sette Ponti" ricompreso tra l'edificio sede attuale delle PP.TT. e il ponte sul Torrente Resco. L'area sarà realizzata utilizzando tecnologie e materiali tali da permettere una corretta integrazione con l'ambiente circostante sia antropizzato che no. Sarà data attenzione alla giusta regimazione delle acque meteoriche al modo da garantire al tempo stesso la stabilizzazione del versante interessato dall'intervento.

8. L'intervento di realizzazione di un parcheggio all'interno della frazione di Cascia, individuabile su di un terreno a fregio della strada Comunale denominata via J.F.Kennedy. Il parcheggio realizzando si inserisce nel reticolo viario esistente a completa integrazione e completamento delle opere di urbanizzazione del luogo, al modo di garantire sufficienti spazi di sosta e parcheggio della zona sportiva e scolastica presente, implementando l'esistente parcheggio fronte lo Stadio Comunale. L'area sarà realizzata utilizzando tecnologie e materiali tali da permettere una corretta integrazione con l'ambiente circostante.

Art. 15 – PARCHEGGI PERTINENZIALI

1. I parcheggi pertinenziali di cui alla legge n. 122/89 potranno essere realizzati al piano terra di edifici o a livello interrato senza che superficie coperta, superficie utile lorda e volume relativi siano computati nei parametri di utilizzazione del lotto e dell'organismo urbano; i parcheggi interrati dovranno essere realizzati entro terra su tutti i lati, con la sola eccezione delle rampe di accesso e della sola apertura d'ingresso. Nel caso di parcheggi realizzati entro terrapieni, terrazzamenti o saltini già esistenti, è ammesso un lato fuori terra corrispondente alla parete esterna del terrapieno, dove sarà possibile collocare oltre all'apertura di accesso anche una finestra, posta ad una distanza minima di m. 1,5 sia dal pavimento che dall'apertura principale, delle dimensioni massime di mq. 0,50.

2. Nel caso di nuove costruzioni, i parcheggi, dovranno essere reperiti preferibilmente all'interno del lotto edificabile del quale costituiscono pertinenza e potranno superare le superfici minime previste dalla legge, sulla base delle esigenze progettuali.

3. Nel caso di parcheggi a servizio di edifici esistenti, essi dovranno essere reperiti nel resede dei medesimi o comunque in aree tali da garantire una reale connessione funzionale fra parcheggi ed edificio.

3.bis In zona extraurbana, nel caso di edifici esistenti e già destinati a civile abitazione alla data del **31 marzo 2009** (legittimata da titoli abilitativi), è consentita *"una tantum"* la realizzazione di un manufatto ad uso garage con altezza massima di mq 3,00 e una superficie non superiore al 30% della superficie adibita ad abitazione, per un massimo di 50 mq. Detto manufatto dovrà essere completamente interrato su tutti i lati, con la sola eccezione delle rampe di accesso e nel caso di garages realizzati entro terrapieni, terrazzamenti o saltini già esistenti, è ammesso un lato fuori terra corrispondente alla parete esterna del terrapieno, dove sarà possibile collocare oltre all'apertura di accesso anche una finestra, posta ad una distanza minima di m. 1,5 sia dal pavimento che dall'apertura principale, delle dimensioni massime di mq. 0,50. In caso di terreno di marcata consistenza (roccia) i manufatti pertinenziali potranno essere realizzati fuori terra. Tale previsione è ammissibile anche nelle aree sottoposte a protezione paesaggistica (Art. 41 delle N.T.A.) con esclusione delle zone vincolate paesaggisticamente per Decreto (aree con altitudine superiore ai 500 m.; area di San Giovenale; area di Vallombrosa; fascia rispetto Autostrada).
Il manufatto dovrà mantenere la sua destinazione a garage. La realizzazione del manufatto è comunque assoggetata a Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001 e sarà ~~è~~ garantita da apposito atto d'obbligo unilaterale, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente di non modificare la destinazione d'uso di garage e di non alienare il manufatto separatamente all'abitazione.

4. Per gli interventi che ricadono in queste aree la fattibilità dell'intervento è deducibile dalle Tabelle denominate "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità idraulica dell'area interessata" e "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità geologica dell'area interessata" contenuta nella "relazione geologica" di supporto al "Regolamento urbanistico", parte della tabella compresa tra il riquadro di "verde pubblico attrezzato..." e "aree a verde di corredo...".
Per gli interventi ricadenti negli ambiti previsti dalla Del. C. R. 12/2000 si ricorda il rispetto di quanto contenuto nell'Art.9 comma f del presente Regolamento. Si ricorda infine che tutti gli interventi risultano comunque soggetti alla applicazione delle salvaguardie sovracomunali (Autorità di Bacino del Fiume Arno etc.) nel caso rientrino in dette perimetrazioni (vedi relazione geologica allegata al R.U.)

C a p o I V

NORME GENERALI PER IL TERRITORIO EXTRAURBANO

Art. 16 - CONTENUTI GENERALI DEL PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO-AMBIENTALE (di cui all'art. 4 della L.R. n. 64/95 e successive modificazioni e integrazioni)

1. In zona agricola, ogni intervento di trasformazione edilizia e urbanistica, e comunque avente attinenza con l'assetto paesaggistico ed ambientale – salvo le specifiche esclusioni di cui alla L.R. 64/95 ed agli specifici articoli delle presenti Norme – è ammissibile solo previa approvazione, nelle forme di cui all'Art. 4 della L.R. n. 64/95, di un **Programma di miglioramento agricolo-ambientale** redatto secondo le prescrizioni delle presenti Norme.

2. Il Programma di miglioramento agricolo-ambientale sancisce l'impegno alla conduzione agricola della azienda, quantomeno prevedendo norme di coltivazione minima indispensabile per il mantenimento degli assetti agricoli e silvo-colturali, e l'impiego per il mantenimento, al tempo stesso degli assetti paesaggistici ed ambientali.

3. Il Programma di Miglioramento Agricolo-Ambientale non sarà necessario qualora la indispensabilità di nuove costruzioni e l'impiego alla conduzione dell'azienda agricola con le suddette caratteristiche risulti da un piano di sviluppo aziendale o interaziendale di cui alla L.R. 7 settembre 1977 n. 71.

4. Il rilascio del Permesso di costruire a cui è allegato il Programma di miglioramento agricolo-ambientale è condizionato alla stipula di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, ai sensi del sesto comma dell'art. 4 della L.R. n. 64/95 e successive modificazioni e integrazioni e delle presenti norme. In particolare, la convenzione o atto unilaterale d'obbligo – con adeguate sanzioni in caso di inadempienza – dovrà garantire:

   - l'identificazione dei terreni costituenti il fondo di pertinenza e l'obbligo per i proprietari ed aventi causa all'esecuzione delle necessarie opere di coltura e manutenzione ambientale del fondo, con particolare riguardo alla manutenzione dei terrazzamenti, alla pulizia e manutenzione delle aree boscate, alla pulizia delle sponde dei corsi d'acqua, al recupero produttivo delle aree agricole abbandonate, al rinverdimento delle superfici di terreno denudato, alle opere necessarie per aumentare l'acquifero sotterraneo e diminuire la velocità di deflusso superficiale delle acque meteoriche al fine di contenere la predisposizione all'erosione, all'impiego di colture tradizionali ed ambientalmente compatibili, ad evitare lavorazioni del terreno pregiudizievoli per la stabilità, 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;
   - il mantenimento degli assetti paesaggistici ed ambientali;
   - la non frazionabilità delle quote di terreno eccedenti la tipologia aziendale se non a favore delle proprietà confinanti;
   - le manutenzioni stagionali delle eventuali opere di urbanizzazione ed allacciamenti ai pubblici servizi;
   - il rispetto delle misure di prevenzione antincendio in riferimento ai particolari assetti colturali ed ambientali.

5. Il Programma di miglioramento agricolo-ambientale può essere oggetto di variante motivata – nel periodo di tempo della sua validità – previa stipula di una nuova convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

6. Qualora il Programma di miglioramento agricolo-ambientale interessi proprietà di estensione inferiore a quella della superficie fondiaria minima di zona, per la sua approvazione, è sufficiente il parere positivo della Commissione Edilizia Comunale, per quanto riguarda gli effetti paesaggistici ed ambientali.

Art. 17 - AMBITI DI APPLICAZIONE DEL PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO-AMBIENTALE

1. Il Programma di miglioramento agricolo-ambientale deve essere redatto secondo le seguenti prescrizioni riferite all'assetto fondiario delle proprietà:

   a) Qualora l'assetto fondiario della proprietà risalga ad epoca precedente all'entrata in vigore della L.R. n. 10/79 e l'estensione della pertinenza fondiaria raggiunga o superi la tipologia aziendale di zona, le costruzioni esistenti sono suscettibili di tutti gli interventi previsti dal Capo III delle presenti Norme; nel Programma di miglioramento agricolo-ambientale ad ogni edificio è riferita una pertinenza edilizia – eventualmente suddivisa secondo le unità abitative – ed una pertinenza fondiaria corrispondente alle tipologie aziendali di zona, come riferimento vincolante per eventuali trasferimenti successivi a qualunque titolo.
   Eventuali ulteriori annessi rustici dovranno essere commisurati alle esigenze del fondo secondo il Programma di miglioramento agricolo-ambientale.

   b) Nella medesima situazione, ma qualora l'estensione della pertinenza fondiaria sia inferiore alla tipologia aziendale di zona, il fabbricato sarà suscettibile di tutti gli interventi previsti del Capo III delle presenti Norme; eventuali nuovi annessi dovranno attenersi a quanto ammesso dagli articoli seguenti, sempre che la normativa di zona lo consenta.

   c) Nella medesima situazione precedente, per i lotti di terreno agricolo senza costruzioni, sono consentiti:
      - ove il lotto sia corrispondente alla tipologia aziendale di zona, nuovi edifici rurali ad uso abitativo e annessi agricoli, secondo quanto previsto dall'articolo 3 della L.R. n. 64 del 1995 e successive modificazioni ed integrazioni con i limiti di cui agli articoli seguenti delle presenti norme;
      - ove il lotto sia inferiore alla tipologia aziendale di zona, nuovi annessi agricoli di superficie utile non superiore a 30 mq., secondo quanto previsto agli articoli successivi e ove la normativa di zona lo consenta.

Art. 18 – ESONERO DAL PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO-AMBIENTALE

1. Il Programma di miglioramento agricolo - ambientale non è richiesto:

   - per opere edilizie di manutenzione ordinaria e straordinaria purché non comportino cambiamenti di destinazione d'uso od aumento di unità abitative;
   - per permessi di costruire che non comportino modifiche ad un Programma di miglioramento agricolo-ambientale precedentemente approvato;
   - per opere edilizie che attengano ad edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola, quando l'intervento non modifica l'assetto paesaggistico ed ambientale documentato adeguatamente nel progetto e quando le eventuali modifiche si riferiscano ad un terreno che, per dimensioni e caratteristiche, non abbia rilevanza paesaggistica ed ambientale.

2. L'esonero dal Programma di miglioramento agricolo-ambientale non esime dall'obbligo del convenzionamento o dall'atto unilaterale d'obbligo a garanzia del mantenimento nel tempo degli assetti fondiari, paesaggistici ed ambientali a cui fa riferimento il progetto.

3. Sono, altresì ammessi, in tutte le zone omogenee del territorio comunale, interventi di ristrutturazione edilizia comprendenti AMPLIAMENTI una tantum fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo di 300 metri cubi e del 10 per cento del volume esistente sugli annessi agricoli ai sensi dell'art. 43 comma 3 della L.R. 3 gennaio 2005 n. 1 e successivo D. P. G. R. 09.02.2010 n.7/R (entrato in vigore il 19 marzo 2010):

"… Nell'ambito degli interventi di cui al comma 1, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia comprendenti ampliamenti una tantum fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo di 300 metri cubi e del 10 per cento del volume esistente sugli annessi agricoli, comunque entro i limiti dimensionali, se inferiori, previsti dagli strumenti urbanistici generali e dagli atti di governo del territorio del comune; tali interventi non devono comportare un aumento delle unità abitative. …"

Art. 19 – RECUPERO DI EDIFICI AGRICOLI A FINI ABITATIVI

1. Ferme restando le disposizioni degli Articoli che seguono, per quanto attiene ai tipi di intervento ammessi in rapporto al valore architettonico ed ambientale degli edifici esistenti, viene promossa e consentita, ove compatibile con le prescrizioni suddette, la utilizzazione o riutilizzazione a fini residenziali degli edifici o volumetrie non più utilizzabili a scopo agricolo, con le procedure di cui all'articolo 5 ter della L.R. n. 64 del 14 Aprile 1995 e successive modificazioni e integrazioni ed in base al Programma di miglioramento agricolo-ambientale di cui ai successivi articoli, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

2. Nel caso di realizzazioni, all'interno dello stesso edificio o complesso edilizio, di più unità abitative o di cambiamento della destinazione d'uso di edifici agricoli o parti di essi a fini abitativi, la superficie minima delle nuove unità abitative non potrà essere inferiore a mq. 65 di superficie utile lorda.

3. Nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso edificio o complesso edilizio, di più unità abitative, non è ammessa fra le varie pertinenze scoperte la formazione di aree di separazioni fisiche e recinzioni di qualunque natura se non a carattere vegetale.

4. Per gli edifici residenziali in zona agricola composti da una unità abitativa e, non compresi negli Elenchi "A", e "B", si ammettono ampliamenti volumetrici "una tantum", nei limiti seguenti:
a) incremento del 30% della superficie utile netta per tutte le unità abitative esistenti fino al raggiungimento di un massimo di 110 mq.;
b) incremento del 15% della superficie utile netta per le unità abitative ricomprese tra 110 e 130 mq..
c) incremento del 10% della superficie utile netta per le unità abitative ricomprese tra 130 e 150 mq..
Qualora questi incrementi interessino edifici in Elenco "C" questi dovranno essere oggetto di una attenta progettazione che non dovrà alterare né l'impianto tipologico né le caratteristiche architettoniche del manufatto originario, ma dovrà integrarsi con le volumetrie esistenti e allo stesso tempo mantenere la leggibilità e la datazione dell'intervento evitando assolutamente i caratteri della superfetazione.

Art. 20 - DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DI ANNESSI AGRICOLI COMMISURATI ALLA CAPACITA' PRODUTTIVA DEL FONDO DI CUI ALL'ARTICOLO N. 3, COMMA 1 DELLA L.R. N. 64/95

1. La costruzione di annessi rurali funzionali alla produzione agricola cioè al servizio diretto delle attività aziendali, interaziendali e associate, è consentita, fermo restando l'obbligo di provvedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, nel rispetto di quanto stabilito dall' art. 3 della L.R. n. 64 del 14 Aprile 1995 e successive modificazioni ed integrazioni, esclusivamente alle aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a:

a) 0,8 ha. per colture ortoflovivaistiche specializzate, riconducibili a 0,6 ha. quando almeno il 50% delle colture è protetto in serra;

b) 3 ha. in vigneti e frutteti in coltura specializzata;

c) 4 ha. per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;

d) 6 ha. per colture seminative, seminativo arborato, prato, prato irriguo;

e) 30 ha. per bosco ad alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto da frutto;

f) 50 ha. per bosco ceduo e pascolo cespugliato;

ed alle condizioni previste dalla stessa Legge.

2. Per annesso agricolo si intendono i depositi di prodotti, attrezzi o materiali, le rimesse per le macchine agricole, i ricoveri per animali e ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze legate alla conduzione dei fondi agricoli.

3. Nei fondi che raggiungono la superficie minima, così come definita e quantificata all'art. n. 3 comma 2 e 3 della Legge 64/95, o dalle deroghe previste dal comma 10, la costruzione di annessi agricoli è consentita, previa approvazione di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, alle seguenti condizioni, salvo quanto più restrittivo eventualmente prescritto dalle presenti norme:

- l'ammissibilità di detti annessi deve risultare necessaria e vincolata alle coltivazioni dei fondi qualora ne siano sprovvisti o in quanto quelli già presenti risultino insufficienti, inadeguati o inidonei.

- fermo l'obbligo di provvedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, gli annessi ritenuti inadeguati per motivi funzionali e/o strutturali devono essere ricostruiti nel rispetto delle prescrizioni qualitative di seguito riportate, sempreché non siano inclusi negli Elenchi A, B e C come edifici di particolare pregio.

- non potranno essere rilasciate concessioni edilizie per l'edificazione di annessi agricoli nei 10 anni successivi al rilascio di concessioni che prevedano il cambio di destinazione di edifici rurali esistenti per scopi diversi dall'agricoltura.

4. Per quanto riguarda gli interventi ammessi sugli annessi di cui agli Elenchi A, B e C questi sono disciplinati dall'art. n. 10 delle presenti Norme con le prescrizioni sulle tecniche costruttive, materiali e colori di cui all'Allegato n. 1/A e n. 1/B del R.E..

5. Il rilascio di qualsiasi Permesso di costruire riguardante il recupero e/o la costruzione di annessi agricoli sia temporanei che definitivi, è subordinato all'assenza di volumetrie abusive sul fondo agricolo. A tale scopo, il richiedente, prima del rilascio del provvedimento autorizzativo, dovrà presentare dichiarazione sostitutiva di notorietà, oltre a dichiarazione asseverativa a firma del tecnico incaricato alla progettazione e alla Direzione dei lavori, attestante l'assenza di dette volumetrie.

6. Nuovi annessi agricoli saranno ammessi alle seguenti condizioni:

- la progettazione dovrà garantire l'inserimento della costruzione nel territorio con un attento studio relativo all'impatto paesaggistico ed ambientale.

- gli annessi agricoli, comunque, non potranno essere localizzati su crinali o emergenze paesaggistiche, né in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale, né in zone con pericolosità "4" geologica o idraulica di cui rispettivamente alla D.C.R. n. 94/85 e alla D.G.R. n. 12/2000.

- l'ubicazione dovrà essere possibilmente in continuità od in prossimità di eventuali fabbricati esistenti od in aderenza a muri o terrazzamenti o ciglioni esistenti. Qualora l'andamento del terreno lo consenta saranno obbligatorie soluzioni interrate o seminterrate; in quest'ultimi casi è preferibile la copertura

piana inerbata in continuità del terreno circostante nel caso di annesso completamente interrato; totalmente o parzialmente pavimentata in pietra o in cemento nel caso di annesso seminterrato.

- gli annessi agricoli fuori terra dovranno essere realizzati preferibilmente in strutture leggere in legno, se in muratura dovranno essere realizzati in struttura tradizionale intonacata o in pietrame o mattoni faccia vista o anche con strutture in cemento armato o prefabbricate purché quest'ultime siano successivamente intonacate o rivestite sempre in pietrame o mattoni faccia vista; con divieto assoluto di assemblaggio di materiali di recupero, e comunque non omogenei, né idonei per natura, dimensioni, manutenzione etc.., nonché di pannelli in lamiera o plastica

- dovranno essere riproposte le tipologie e i materiali tradizionali, e dovranno essere ubicati in modo da ridurne al minimo l'impatto ambientale e la visibilità, mettendo eventualmente a dimora alberature, essenze arbustive o altri accorgimenti per mitigare l'invadenza dell'intervento. Le nuove alberature e sistemazioni a verde dovranno attenersi alle prescrizioni di massima presenti nell'Allegato n. 5 del R.E..

- nel caso di annessi agricoli in struttura leggera in legno questi dovranno uniformarsi a specifiche tipologie: tipologie che potranno essere realizzate secondo semplici tecniche costruttive, anche attraverso l'autocomposizione. Gli annessi agricoli in legno non dovranno essere considerati come fabbricati "occasionali", ma al contrario come opere correttamente progettate in tutti i suoi particolari; così come quelli previsti nell'Allegato n. 4 del R.E. riportante alcuni progetti tipo di fabbricati agricoli in legno tondo, completamente definiti e costituiti da una serie di tavole, da relazione e lista dei materiali occorrenti (progetti elaborati dall'A.R.S.I.A.) che permettono di coprire o adattarsi tipologicamente a tutte le funzioni necessarie in zona agricola. L'organizzazione modulare dei progetti permetterà il dimensionamento opportuno. Specificatamente le tipologie allegate riguardano:
  1 - Scuderia con box singoli e recinti collettivi: modulo 12 cavalli;
  2- Ricovero per cavalli, in area di sosta, con poste individuali, fienile e locali accessori;
  3 - Piccolo locale ad uso multifunzionale;
  4 - Fienile;
  5 - Ovile;
  6 - Stalla libera per bovini.

- nel caso di annessi agricoli in muratura il paramento murario esterno, se in mattoni a faccia vista, dovrà essere realizzato con mattoni con coloriture tendenti alle ocre o alle terre di Siena escludendo il rosso vivo; se intonacato, dovrà essere colorato utilizzando tutte le gradazioni del verde, delle terre di Siena o delle ocre in modo da ottenere un colore che non risalti sulla vegetazione e sul territorio circostante.

- il tetto, se di tipo tradizionale, dovrà essere a due o una falda con manto di copertura in coppi ed embrici sempre di colore tendente alle ocre o alle terre di Siena.

- gli infissi dovranno essere realizzati in legno trattato di colore naturale o colorato a corpo secondo le gradazioni più opportune del verde o del grigio, o in ferro color grafite.

- dove non espressamente escluso dalle presenti norme sono ammessi annessi agricoli in struttura leggera in legno o in muratura, in quest'ultimo caso con l'obbligo di paramento murario esterno in materiali lapidei del luogo, con stuccatura dei giunti a filo esterno, coperture inclinate preferibilmente a una o due falde con materiali di copertura in coppi ed embrici, infissi esterni in legno. L'orditura del tetto primaria e secondaria dovrà essere in legno, lo scempiato in mezzane di cotto, la gronda alla fiorentina.

- gli annessi possono essere allacciati alle reti delle urbanizzazioni permanentemente (acquedotto, gasdotto, elettrodotto, fognature etc.).

7. L'apertura di nuovi percorsi di accesso, gli sbancamenti di terreno, l'abbattimento di alberature, che dovranno essere contenuti al minimo, e le sistemazioni idraulico-agrarie necessarie, dovranno far parte integrante del progetto di realizzazione o ristrutturazione dell'annesso.

Art. 21 - DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DI ANNESSI AGRICOLI NON SOGGETTI AL RISPETTO DELLE SUPERFICI MINIME FONDIARIE PREVISTE ALL'ARTICOLO N. 2, COMMA 1° DEL REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DEL TITOLO IV CAPO III DELLA L.R. N° 1/2005 APPROVATO CON D.P.G.R. N. 5/R/2007 E DI CUI ALL'ARTICOLO N. 41, COMMA 5°, 7° E 8° DELLA LEGGE REGIONALE N. 1/05.

1. Per annessi agricoli si intendono i depositi di prodotti, attrezzi o materiali, le rimesse per le macchine agricole, i ricoveri per animali e ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze legate alla conduzione dei fondi agricoli.

2. Nei fondi che non raggiungono la superficie minima, così come definita e quantificata all'articolo n. 2, comma 1° del Regolamento di Attuazione del Titolo IV Capo III della L.R. n. 1/2005, è ammessa la costruzione di annessi agricoli anche da soggetti diversi da imprenditori agricoli, purché compatibili con le prescrizioni specifiche di ciascuna sottozona ed alle seguenti condizioni:
- qualora detti fondi siano sprovvisti di annessi agricoli o qualora quelli già presenti risultino insufficienti, inadeguati o inidonei, l'ammissibilità di nuovi annessi e/o l'Ampliamento e Ristrutturazione Urbanistica di annessi esistenti, deve risultare necessaria e vincolata ad un "Programma di Manutenzione e/o Coltivazione" dell'intero fondo;
- fermo l'obbligo di provvedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, gli annessi ritenuti inadeguati per motivi funzionali e/o strutturali devono essere ricostruiti nel rispetto delle prescrizioni qualitative di seguito riportate, sempreché non siano inclusi negli Elenchi A, B e C come edifici di particolare pregio;
- non possono essere rilasciati Permessi di Costruire per l'edificazione di annessi agricoli nei 10 anni successivi al rilascio di concessioni che prevedano il cambio di destinazione di edifici rurali esistenti per scopi diversi dall'agricoltura;

3. Per quanto riguarda gli interventi ammessi sugli annessi di cui agli Elenchi A, B e C questi sono disciplinati dall'art. n. 10 delle presenti Norme con le prescrizioni sulle tecniche costruttive, materiali e colori di cui all'Allegato n. 1/A e n. 1/B del R.E..

4. Il rilascio di qualsiasi Permesso di Costruire riguardante il recupero e/o la costruzione di annessi agricoli definitivi e/o la Comunicazione per l'installazione di manufatti precari, è subordinata all'assenza di volumetrie abusive sul fondo agricolo. A tale scopo, il richiedente, prima del rilascio del provvedimento autorizzativo, deve presentare dichiarazione sostitutiva di notorietà, oltre a dichiarazione asseverativa a firma del tecnico incaricato della progettazione e della Direzione dei lavori, attestante l'assenza di dette volumetrie.

5. Nuovi annessi agricoli e/o l'Ampliamento e Ristrutturazione Urbanistica di annessi agricoli esistenti, sono ammessi su lotti di superfici non minori a 1.000 mq.. In particolare è ammessa la costruzione di annessi di 10 mq. di superficie utile interna per lotti superiori o uguali a 1000 mq.; oltre i 1000 mq. la superficie utile interna minima di 10 mq. è ampliabile di 0,5 mq. ogni 200 mq. di terreno, fino ad un massimo di mq. 30 complessivi.

6. L'edificazione di tali annessi può avvenire anche raggruppando su un unico fondo più attrezzature di pertinenza di lotti fra loro confinanti. In questo caso deve essere prodotto un atto regolarmente registrato e trascritto, dal quale risulti il diritto di chi richiede la costruzione utilizzando anche il fondo del vicino ed il vincolo sul terreno che diviene pertinenza.

7. La progettazione deve garantire l'inserimento della costruzione nel territorio con un attento studio relativo all'impatto paesaggistico ed ambientale. Gli annessi agricoli, comunque, non possono essere localizzati su:
- su crinali o emergenze paesaggistiche,
- in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale;
- in siti archeologici e aree di attenzione archeologica;
- in fascia di 50 metri lineari dal piede esterno dell'argine di corsi d'acqua;
- in zone con pericolosità "4" e/o "4I" geologica o idraulica di cui alla D.G.R. n. 12 del 25 gennaio 2000;
- su linee di arretramento e fasce di rispetto stradale;
- in fasce di rispetto dagli elettrodotti;
- in fasce di rispetto cimiteriale.

L'ubicazione deve essere individuata possibilmente in continuità od in prossimità di eventuali fabbricati esistenti non di pregio o in aderenza a muri, terrazzamenti o ciglioni esistenti. Qualora l'andamento del terreno lo consenta sono obbligatorie soluzioni interrate o seminterrate.

8. L'apertura di nuovi percorsi di accesso, gli sbancamenti di terreno, l'abbattimento di alberature, devono essere contenuti al massimo, e le sistemazioni idraulico-agrarie necessarie devono far parte integrante del progetto di realizzazione o ristrutturazione urbanistica dell'annesso.

9. Il Permesso di Costruire e/o la Comunicazione possono essere rilasciati oltre al proprietario anche all'affittuario o conduttore del fondo, purché autorizzato dal proprietario stesso, tramite presentazione di domanda con allegati i seguenti documenti:

1) Relazione giustificante la necessità della realizzazione dell'annesso in relazione alla coltivazione del fondo, contenente la specificazione delle colture in atto e di quelle che si intendono realizzare, i mezzi o materiali e quant'altro necessario alla conduzione del fondo.

2) Impegno del richiedente ad attuare un "Programma di Manutenzione e/o Coltivazione" dell'intero fondo che prevede:
   - il recupero produttivo delle aree agricole abbandonate;
   - il rinverdimento delle superfici di terreno denudato;
   - l' impiego di colture tradizionali ed ambientalmente compatibili, escludendo lavorazioni del terreno pregiudizievoli per la sua stabilità;
   - la pulizia e manutenzione delle aree boscate;
   - la pulizia delle sponde dei corsi d'acqua e l'eventuale realizzazione di opere necessarie per aumentare l'acquifero sotterraneo e diminuire la velocità di deflusso superficiale delle acque meteoriche al fine di contenere la predisposizione all'erosione;
   - la manutenzione dei terrazzamenti, dei ciglionamenti e dei muri in pietra realizzati a secco;
   - la 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;
   - il mantenimento di piccoli manufatti di arredo territoriale : ponti, tabernacoli, croci, pozzi, fontanelli, viai, ghiacciaie, burraie, ecc..

3) Cartografia catastale e fotogrammetrica adeguata con il perimetro del fondo e l'esatta ubicazione del manufatto con indicata la strada di accesso.

4) Tipologia del manufatto con dimensioni e descrizione dei materiali con cui si intende realizzare.

Il responsabile dell'Ufficio Tecnico valuta la congruità della proposta nei confronti dell'inserimento nel contesto ambientale nonché della conformità tipologica e morfologica.

10. Gli annessi agricoli sono suddivisi nelle seguenti tipologie:

10.1 **TIPOLOGIA A: Annessi agricoli ai sensi dell'articolo n. 41, comma 5° e 7° della L.R. n. 1/2005 e degli articoli n. 05 e 06 del Regolamento di Attuazione n. 5/R/2007.**

Gli annessi agricoli a carattere definitivo, secondo quanto ammesso dal comma 5° e 7° dell'articolo n. 41 della L.R. n. 1/2005, sono oggetto di Permesso di Costruire, ai sensi dell'articolo n. 05, comma 3° e dell'articolo n. 06, comma 4° del Regolamento di Attuazione del Titolo IV Capo III della L.R. n. 1/2005. La formazione del titolo abilitativo è subordinata alla produzione da parte dell'avente titolo di un impegno alla rimozione dell'annesso o manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà del fondo o di parti di esso e all' impegno per sé e per i loro aventi causa a non modificare le destinazioni d'uso delle costruzioni, a non frazionare, né alienare il fondo separatamente dalla costruzione.

Per tali annessi agricoli a carattere definitivo devono essere adottate preferibilmente soluzioni interrate o seminterrate, realizzate con materiali omogenei tra loro. E' vietato l'assemblaggio di materiali di recupero e comunque non idonei per natura dimensioni, nonché l'uso di pannelli in lamiera o plastica.

Gli annessi fuori terra, possono essere realizzati anche con elementi prefabbricati in legno o altri materiali analoghi. La coloritura, qualora l'annesso è realizzato in legno, deve essere attentamente valutata: si può mantenere il legno a vista anche senza trattamenti particolari e nel caso in cui si preferisse tinteggiarlo sarà opportuno utilizzare tutte le gradazioni del verde, del grigio, delle terre di Siena o delle ocre, in modo comunque da ottenere un colore che non emerga nella vegetazione e nel territorio circostante, ottenendo un effetto di mimetizzazione.

La realizzazione con struttura portante in c.a. o in muratura tradizionale di pietrame e/o mattoni, deve prevedere una finitura esterna ad intonaco di calce tinteggiato con colori a calce, oppure un rivestimento in bozze di pietra con posa in opera di tipo tradizionale e/o mattoni a faccia vista. Il paramento murario, se in mattoni a faccia vista, deve essere realizzato con coloriture tendenti alle ocre o alle terre di Siena, escludendo il rosso vivo, in modo da ottenere un colore che non risalti sulla vegetazione e sul territorio circostante.

Nel caso di annesso completamente interrato la copertura deve essere piana e ricoperta da un manto erboso in continuità con il terreno circostante; nel caso di annesso seminterrato, la parte fuori terra deve essere pavimentata in pietra o cemento. L'annesso interrato o seminterrato può essere realizzato soltanto in un terreno con pendenza e la parte fuori terra non può essere superiore alla metà dell'intera copertura del manufatto. Il fronte di accesso deve essere attentamente studiato in modo da ridurre al minimo l'impatto ambientale e la visibilità, mettendo eventualmente a dimora alberature, essenze arbustive o altri accorgimenti per armonizzare l'intervento con l'ambiente circostante.

Tali annessi sono definiti dimensionalmente da una superficie interna massima variabile in rapporto all'estensione del fondo di cui sono pertinenza, definita al comma 5° del presente articolo, da una altezza all'imposta della copertura che non deve superare i ml. 2,50 (tale altezza è definita dalla distanza intercorrente tra l'incontro dell'intradosso della copertura con le pareti interne e il piano di calpestio interno). Possono essere consentite altezze diverse, rapportate alle effettive necessità, per esempio per ricoveri di cavalli, o per altezze inderogabili di attrezzature agricole etc..

Devono essere costituiti da un solo locale, dotato al massimo di due finestre e due porte. Le finestre, siano o non lucifere, devono avere la soglia ad una quota rialzata di almeno cm. 160 rispetto al piano di calpestio del locale. Almeno uno degli accessi deve avere un'unica deve avere un'unica porta con larghezza non inferiore a ml. 2,00. Gli infissi devono essere realizzati in legno naturale o colorati a corpo secondo le gradazioni più opportune del verde o del grigio, o in ferro color grafite.

La pavimentazione interna, per annessi in muratura, può essere realizzata in massetto di calcestruzzo cementizio, pietra o cotto.

Possono essere inoltre dotati di una loggia, in incremento della superficie interna, a condizione che la stessa abbia profondità non superiore a m. 1,50: questa deve essere realizzata come prosecuzione di tutto il fronte di accesso e impostarsi lungo la linea del solaio di copertura.
Possono essere allacciati stabilmente alle reti delle urbanizzazioni (acquedotto, gasdotto, fognature, etc.), ma non possono contenere né cucina né servizi igienici.

I progetti tipo proposti nell'Allegato n. 4 del R.E., per annessi agricoli in legno relativi alla capacità produttiva del fondo, possono essere utilizzati come modello, adeguandoli opportunamente nelle dimensioni e nelle caratteristiche alle necessità specifiche, anche per questa tipologia.

Nelle sottozone “E4” ed “E5”, nel caso in cui gli annessi vengono realizzati in muratura di pietrame a faccia vista, è obbligatoriamente prescritto l'uso di materiali lapidei del luogo, la stuccatura dei giunti a filo esterno, gli infissi esterni in legno.

10.2 **TIPOLOGIA B: Manufatti precari necessari per lo svolgimento dell’attività agricola, vedi articolo n. 41, comma 8°, della L.R. n° 1/2005 e articolo n. 07 del Regolamento di Attuazione n. 5/R/2007**.

Trattasi di annessi a carattere precario, secondo quanto ammesso dal comma 8° dell’articolo n. 41 della L.R. n. 1/2005 e dall’articolo n. 07 del Regolamento di Attuazione del Titolo IV Capo III della L.R. n. 1/2005, possono realizzarsi tramite Comunicazione all’Amministrazione Comunale, ai sensi del comma 1° dell’articolo n. 07 del Regolamento di Attuazione; il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto non può essere superiore a due anni dalla data indicata di l’installazione, tale Comunicazione comunque deve essere subordinata alla presentazione di idonea garanzia per la rimozione dell’annesso al cessare dell’attività agricola. Anche tali annessi possono essere realizzati dal proprietario del fondo o da chi ne abbia titolo.

Essi sono da realizzarsi in struttura leggera, in modo da poterli agevolmente rimuoverli e pertanto da non alterare in via definitiva l'area agricola dove vengono installati. Non devono essere stabilmente infissi nel terreno ma semplicemente ancorati, al fine di consentire una agevole rimozione. Devono essere interamente fuori terra possibilmente incassati o addossati a balzi, ciglionamenti, muri a retta.
Detti annessi possono essere realizzati in elementi prefabbricati in legno o altri materiali analoghi; comunque devono essere realizzati con materiali omogenei tra loro. E’ vietato l’assemblaggio di materiali di recupero e omunque non idonei per natura e dimensioni, nonché l’uso di pannelli in lamiera o plastica.

Tali annessi sono definiti dimensionalmente da una superficie interna massima variabile in rapporto alla estensione del fondo di cui sono pertinenza, di cui al comma 5° del presente articolo, da una altezza all'imposta della copertura che non deve superare i ml. 2,50 (tale altezza è definita dalla distanza intercorrente tra l'incontro dell'intradosso della copertura con le pareti interne e il piano di calpestio interno).

Possono essere consentite altezze diverse, rapportate alle effettive necessità, per esempio per ricoveri di cavalli, o per altezze inderogabili di attrezzature agricole etc..
Devono essere costituiti da un solo locale, dotato al massimo di due finestre e due porte. Possono essere inoltre dotati di una loggia, in incremento della superficie interna, a condizione che la stessa abbia profondità non superiore a ml. 1,50: questa deve essere realizzata come prosecuzione di tutto il fronte di accesso e impostarsi lungo la linea del solaio di copertura.
Non devono essere allacciati stabilmente alle reti delle urbanizzazioni (acquedotto, gasdotto, fognature, etc.), né possono contenere né cucina né servizi igienici.
La coloritura deve essere attentamente valutata e si può mantenere il legno a vista, anche senza trattamenti particolari, mentre nel caso in cui si preferisse tinteggiarlo è opportuno utilizzare tutte le gradazioni del verde, del grigio, delle terre di Siena o delle ocre in modo comunque da ottenere un colore che non emerga nella vegetazione e nel territorio circostante, ottenendo un effetto di mimetizzazione.

I progetti tipo proposti nell'Allegato n. 4 del R.E., per annessi agricoli in legno relativi alla capacità produttiva del fondo, possono essere utilizzati come modello, adeguandoli opportunamente nelle dimensioni e nelle caratteristiche alle necessità specifiche, anche per questa tipologia.

Art. 21bis - DISCIPLINA PER GLI INTERVENTI SU ANNESSI AGRICOLI PRECARI

1. Quanto contenuto nel presente articolo si applica sul territorio extraurbano e costituisce disciplina al fine di salvaguardare l'ambiente e il paesaggio agrario ai sensi dell'art. 1 comma 4 della L.R. 64/95.

2. Gli annessi agricoli di tipo precario, ossia costruiti con materiali di rimedio quali assi, lastre di plastica e di metallo ecc., purché legittimamente realizzati, possono essere demoliti e sostituiti con nuovi annessi permanenti e di struttura stabile, alle condizioni contenute nei successivi commi del presente articolo.

3. L'intervento darà origine ad un nuovo manufatto nella stessa ubicazione di quello precario. E' tuttavia prevista una diversa localizzazione all'interno del fondo qualora l'annesso originario sia localizzato su crinali o emergenze paesaggistiche, in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale, in zone a pericolosità "4" geologica o idraulica di cui rispettivamente alla D.C.R. n. 94/85 e alla D.G.R. n. 12/2000. In tal caso l'ubicazione dovrà essere possibilmente in continuità od in prossimità di eventuali fabbricati esistenti non storici od in aderenza a muri o terrazzamenti o ciglioni esistenti. Qualora l'andamento del terreno lo consenta saranno obbligatorie soluzioni interrate o seminterrate; in quest'ultimi casi è preferibile la copertura piana inerbata in continuità del terreno circostante nel caso di annesso completamente interrato.

4. Rispetto al manufatto originario, la nuova struttura dovrà mantenerne la tipologia (es: ricovero attrezzi, tettoia, box cavalli, ecc.) e la superficie esterna. Sarà inoltre caratterizzato da una altezza all'imposta della copertura (tale altezza è definita dalla distanza intercorrente tra l'incontro dell'intradosso della copertura con le pareti interne e il piano di calpestio interno) che non deve superare i ml. 2,50. Potranno essere consentite altezze diverse, rapportate alle effettive necessità, per esempio per ricoveri di cavalli, o per altezze inderogabili di attrezzature agricole etc., purchè in questo caso non si superi la volumetria del manufatto precario originario.

5. Dovranno essere proposte le tipologie e i materiali tradizionali, e dovranno essere ubicati in modo da ridurne al minimo l'impatto ambientale e la visibilità, mettendo eventualmente a dimora alberature, essenze arbustive o altri accorgimenti per mitigare l'invadenza dell'intervento. Le nuove alberature e sistemazioni a verde dovranno attenersi alle prescrizioni di massima presenti nell'Allegato n. 5 del R.E..

6. Gli annessi agricoli fuori terra dovranno essere realizzati preferibilmente in strutture leggere in legno, se in muratura dovranno essere realizzati in struttura tradizionale intonacata o in pietrame o mattoni faccia vista o anche con strutture in cemento armato o prefabbricate purché quest'ultime siano successivamente intonacate o rivestite sempre in pietrame o mattoni faccia vista; con divieto assoluto di assemblaggio di materiali di recupero, e comunque non omogenei, né idonei per natura, dimensioni, manutenzione etc.., nonché di pannelli in lamiera o plastica.

7. Nel caso di realizzazione di annessi agricoli in struttura leggera in legno questi dovranno uniformarsi a specifiche tipologie: tipologie che potranno essere realizzate secondo semplici tecniche costruttive, anche attraverso l'autocomposizione. La coloritura dovrà essere attentamente valutata, si può mantenere il legno a vista anche senza trattamenti particolari, nel caso in cui si preferisse tinteggiarlo sarà opportuno utilizzare tutte le gradazioni del verde, del grigio, delle terre di Siena o delle ocre in modo comunque da ottenere un colore che non spicchi nella vegetazione e nel territorio circostante; ottenendo un effetto di mimetizzazione.

8. I progetti tipo proposti nell'Allegato n. 4 del R.E., per annessi agricoli in legno, possono essere utilizzati come modello, adeguandoli opportunamente alle dimensioni e alle caratteristiche specifiche per questa tipologia.

9. Nel caso di realizzazione di annessi agricoli in muratura il paramento murario esterno, se in mattoni a faccia vista, dovrà essere realizzato con mattoni con coloriture tendenti alle ocre o alle terre di Siena escludendo il rosso vivo; se intonacato, dovrà essere colorato utilizzando tutte le gradazioni del verde, delle terre di Siena o delle ocre in modo da ottenere un colore che non risalti sulla vegetazione e sul territorio circostante.

10. Il tetto, se di tipo tradizionale, dovrà essere a due o una falda con manto di copertura in coppi ed embrici sempre di colore tendente alle ocre o alle terre di Siena. L'orditura del tetto primaria e secondaria dovrà essere in legno, lo scempiato in mezzane di cotto, la gronda alla fiorentina.

11. Gli infissi dovranno essere realizzati in legno trattato di colore naturale o colorato a corpo secondo le gradazioni più opportune del verde o del grigio, o in ferro color grafite. La protezione dalla visibilità esterna dovrà avvenire attraverso scuri interni e non tramite persiane.

12. La nuova struttura sarà costituita da un solo locale, dotato di una sola finestra e una sola porta. Potrà essere allacciata alle reti tecnologiche di urbanizzazione (acquedotto, gasdotto, elettrodotto, fognature etc.); ma non potrà contenere né cucina né servizi igienici.

13. L'apertura di nuovi percorsi di accesso, gli sbancamenti di terreno, l'abbattimento di alberature, che dovranno essere contenuti al massimo, e le sistemazioni idraulico-agrarie necessarie, dovranno far parte integrante del progetto di realizzazione o ristrutturazione dell'annesso.

14. In caso di presenza all'interno dello stesso fondo di più annessi precari legittimamente realizzati, l'intervento di recupero può avvenire anche con ristrutturazione urbanistica, nel rispetto delle limitazioni del presente articolo, raggruppando in un unico corpo le superfici dei manufatti originari, oppure consentendo il mantenimento di più corpi separati ma attraverso una localizzazione che li rapporti sia l'uno con l'altro, sia con eventuali edifici adiacenti.

15. L'intervento disciplinato al presente articolo è sottoposto a permesso di costruire gratuito, che potrà essere rilasciato oltre al proprietario anche all'affittuario o conduttore del fondo, purché autorizzato dal proprietario stesso, tramite presentazione di domanda con allegati i seguenti documenti:

- Cartografia catastale e fotogrammetrica adeguata con il perimetro del fondo e l'esatta ubicazione del manufatto con indicata la strada di accesso;
- Documentazione giustificante la legittimazione dell'annesso originario;
- Descrizione scritta, grafica e fotografica del manufatto esistente e della sua ubicazione;
- Proposta di ristrutturazione con dimensioni e descrizione della tipologia e dei materiali con cui si intende realizzare;
- Descrizione delle sistemazioni esterne finalizzate alla riduzione dell'impatto ambientale e paesaggistico.

16. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'assenza di volumetrie abusive sul fondo agricolo. A tale scopo, il richiedente, prima del rilascio del provvedimento autorizzativo, dovrà presentare dichiarazione sostitutiva di notorietà, altre a dichiarazione asseverativa a firma del tecnico incaricato alla progettazione e alla Direzione dei lavori, attestante l'assenza di dette volumetrie.

17. Il responsabile del rilascio del permesso di costruire valuterà la congruità della proposta nei confronti dell'inserimento nel contesto ambientale nonché della conformità tipologica e morfologica.

18. L'intervento descritto al presente articolo è consentito previa sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale, con il quale si impegna il nuovo annesso agricolo a mantenere la sua destinazione d'uso. Il manufatto potrà essere sottoposto agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Art. 22 - COSTRUZIONE DI ATTREZZATURE PRIVATE ANNESSE ALLA RESIDENZA, ALLE ATTIVITA' AGRITURISTICHE O TURISTICHE

1. All'interno delle zone di espansione e saturazione, laddove lo spazio lo permette e all'interno delle zone agricole, ove non vietate espressamente dalle presenti norme di zona, è possibile costruire attrezzature ad uso privato quali: piscine/vasche idromassaggio, campi da tennis, maneggi, ecc.. che comunque non comportino edificazione fuori dal profilo o dalla sagoma del terreno circostante, non comportino con la loro realizzazione l'abbattimento di alberature di pregio, non rechino danno a manufatti edilizi presenti sul territorio quali: pozzi, fonti, ruderi preesistenti, tracciati viari, vecchi muri di recinzione, terrazzamenti; né rechino danni a colture agrarie specializzate di nuovo e vecchio impianto.
Per la realizzazione di tali attrezzature, quando possibili, sono ammesse soluzioni interamente interrate.

2. La realizzazione di tali manufatti sarà consentita previa concessione da parte dell'Amministrazione Comunale, secondo le procedure previste all'art. 10 o 11 del R.E. e dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

- Le attrezzature dovranno essere localizzate su un'area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile residenziale e comunque a distanza non superiore di mt. 50 da quest'ultimo, salvo casi particolari da motivare attentamente.

- Particolare attenzione dovrà essere posta alla localizzazione di tali strutture qualora ricadano in aree speciali di pertinenza agli edifici di particolare valore storico-culturale e architettonico, catalogati in Elenco A, B o C.
  In questo caso potranno essere ammesse distanze maggiori per permettere la localizzazione al di fuori di tale area e, qualora ciò non fosse possibile né opportuno, la loro localizzazione dovrà comunque escludere aree antistanti il fronte principale del fabbricato nonché aree già strutturalmente e organicamente legate ai fabbricati: vedi ad esempio "giardini storici", ex aie, ecc..

- Le attrezzature dovranno adattarsi concretamente alla struttura geomorfologica del terreno e dovranno rispettare gli allineamenti del tessuto agrario con particolare riferimento agli allineamenti con termini di muri a retta, balzi, alberature, filari, siepi e sistemazioni agrarie;

- Dovranno avere forma prevalentemente regolare e comunque adeguata al terreno e all'intorno ambientale;

- Non dovranno essere realizzati manufatti fuori dal profilo del terreno a sistemazione avvenuta;

- I movimenti di terra necessari per la sistemazione del piano di campagna adiacente le attrezzature dovranno essere limitati e di modesta entità (cm. 100, in più o in meno, rispetto al piano naturale di campagna rilevato prima dell'esecuzione dell'opera);

- Dovranno essere previste idonee schermature arboree (generalmente siepi) di essenze locali (vedi elenco essenze ammesse per siepi nell'Allegato n. 5 del R.E.);

3. La realizzazione di piscine o vasche idromassaggio dovrà rispettare le seguenti condizioni:

- Esse potranno avere dimensioni fino a mq. 160. Dimensioni maggiori, fino ad un massimo di mq. 250, potranno essere consentite solo nel caso in cui la piscina o la vasca idromassaggio risulti a servizio di almeno 4 unità abitative;

- E' consentita la realizzazione di una sola piscina o vasca idromassaggio (o piscina attrezzata per funzioni di idromassaggio) per ogni complesso edilizio di tipo residenziale, previa autorizzazione di tutti gli eventuali proprietari del complesso plurifamiliare;

- Dovranno essere piastrellate o comunque rivestite internamente con elementi di colore intonato all'ambiente;

- La pavimentazione del bordo circostante dovrà essere eseguita in cotto da esterni, in pietra locale o comunque con materiali consoni all'ambiente;

- La vasca dovrà distare sia dai fabbricati insistenti sullo stesso lotto che dai confini di proprietà di almeno 3 ml.;

- Il rifornimento idrico per il riempimento della vasca dovrà essere esclusivamente a mezzo di fonti di approvvigionamento private. E' assolutamente vietato per le piscine l'utilizzo dell'acquedotto comunale;

- Il ciclo idrico della piscina dovrà essere esclusivamente a circuito chiuso e l'eventuale svuotatura per la pulizia stagionale, dovrà essere recapitata nel sistema di smaltimento previsto da progetto.

4. Le istanze tendenti ad ottenere la Concessione Edilizia per la realizzazione delle attrezzature private sopra descritte dovranno essere corredate della seguente documentazione tecnica:

a) Rilievo plano-altimetrico dello stato dei luoghi, comprendente sia l'area interessata dall'intervento che l'intorno ambientale (Edifici, strade, manufatti, alberature, ecc..), completo di sezioni in numero e scale adeguate a rappresentare la zona in ogni aspetto morfologico;

b) Indicazione dei necessari movimenti di terra (scavi e riporti) per l'assetto definitivo del resede;

c) Progetto del manufatto e dell'intorno interessato dai lavori, redatto in scala adeguata e completo di quote, dimensioni, distanze dagli edifici e dai confini, materiali e colori previsti, ubicazione delle apparecchiature tecnologiche, piantagioni del verde con relative essenze da desumersi dall'Elenco dell'essenze ammesse nell'Allegato n. 5 del R.E.;

d) Schema di adduzione idrica, nonché del trattamento e smaltimento delle acque utilizzate;

e) Rilievo fotografico sia particolare che panoramico, completo di schema delle riprese;

f) Relazione illustrativa dell'intervento e del ciclo idrico, con elenco dei materiali utilizzati per le strutture e le finiture delle opere nel suo complesso;

g) Relazione geologica di fattibilità.

Art. 23 - COSTRUZIONE DI RECINZIONI IN ZONA AGRICOLA

1. Nelle aree classificate dal R.U. come zona agricola si possono recintare, in caso di motivata necessità, solo i resedi pertinenziali di abitazioni e/o fabbricati urbani e rurali. La recinzione dovrà appoggiarsi o allinearsi a muri di fabbricati; muri a retta, balzi, ciglionamenti, strade, corsi d'acqua, filari alberati, siepi o altri elementi riconoscibili sul territorio.

2. E' vietata la recinzione di aree boscate o appezzamenti di terreno ricadenti in zona boscata, fatte salve le norme applicabili ai fondi chiusi di cui alla legge n. 157/92 e alla Legge Regionale n. 3 del 1994.

3. Le recinzioni devono essere realizzate con rete a maglia sciolta o similari, montata su paletti di ferro o legno fissati al suolo, avere un'altezza complessiva non superiore a ml. 2,00, e non dovranno essere completate con ricorsi di filo spinato. Nel caso di proseguimento di muri esistenti, la recinzione dovrà utilizzare modalità costruttive analoghe alla preesistenza.

4. Le recinzioni dovranno comunque essere occultate mediante piantagione di siepi, di pari altezza, nelle essenze tradizionali, di cui all'Elenco essenze ammesse per siepi nell'Allegato n. 4 del R.E..

5. Sui fronti strada è consentita la realizzazione di muretti di limitata altezza (cm. 50 circa), realizzati in pietra a faccia vista, stuccata a calce e sormontata da ringhiera metallica; il disegno della ringhiera e dei cancelli d'ingresso dovrà essere improntato a grande semplicità.

6. Le recinzioni non dovranno comunque interrompere i percorsi, le strade vicinali, le strade campestri, i sentieri esistenti.

7. Le recinzioni sui fronti stradali (provinciali, comunali, vicinali, interpoderali) dovranno essere arretrate dal ciglio stradale di una distanza minima pari alla loro altezza, complessiva, e comunque tale da non ostacolare il libero transito e la viabilità.

8. Nei casi di completamento o modifiche di recinzioni esistenti potrà essere prescritto l'adeguamento alle presenti norme anche della recinzione esistente.

Art. 24 - REALIZZAZIONE DI NUOVE LINEE ELETTRICHE, COSTRUZIONE DI NUOVE CABINE ELETTRICHE E RICETTORI DI SEGNALE RADIO-TELEVISIVO

1. La realizzazione di nuove linee elettriche in sostituzione di linee non più idonee o obsolete dovrà essere seguita dalla demolizione di tutti i manufatti e elementi costituenti le vecchie linee, dal loro trasporto a discarica o deposito autorizzato e i luoghi dovranno essere perfettamente ripristinati.

2. Il tracciato di nuove linee elettriche dovrà essere attentamente progettato, dovrà possibilmente seguire o allinearsi a elementi e componenti l'organismo del territorio aperto quali: strade, muri a retta, ciglioni, fossi, filari alberati, ecc. ecc..

3. In adiacenza di complessi edilizi di cui agli Elenchi A e B e nelle "Aree speciali di pertinenza" degli stessi di cui all'art. n. 52 delle presenti norme e comunque ove prescritto dalle presenti norme, le linee elettriche dovranno essere interrate fino al punto di erogazione.

4. Le cabine elettriche in muratura, relative alle linee elettriche, dovranno essere opportunamente localizzate tramite un attento studio relativo all'impatto paesaggistico e ambientale.
Non potranno comunque essere localizzate su crinali o emergenze paesaggistiche, né in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale, né su vedute panoramiche o architettoniche.

5. In considerazione di campi magnetici che si determinano sia lungo le linee elettriche che intorno alle relative cabine, le nuove linee elettriche e cabine elettriche dovranno essere localizzate a debita distanza dagli insediamenti residenziali e comunque da insediamenti dove l'uomo soggiorna per lungo tempo. Dovranno altresì essere ubicate in modo da ridurre al minimo l'impatto ambientale e la visibilità,

mettendo eventualmente a dimora alberature, essenze arbustive o altri accorgimenti per mitigare l'invadenza dell'intervento. Qualora l'andamento del terreno lo consenta e comunque sempre all'interno delle Sottozone E1, E2, E3, E6 saranno obbligatorie soluzioni interrate o seminterrate, che non interrompano il reticolo drenante.

6. Le cabine elettriche dovranno essere realizzate secondo le seguenti tipologie:

A - Fuori terra: con manufatti prefabbricati di forme estremamente semplici e regolari, tinteggiate utilizzando tutte le gradazioni del verde, delle terre di Siena o delle ocre in modo da ottenere un colore che non risalti sulla vegetazione e sul territorio circostante.

B - Interrate o seminterrate: con manufatti prefabbricati o in muratura tradizionale in pietra a facciavista o mattoni a facciavista. I fronti di accesso e le eventuali porzioni di murature laterali su paramento murario in mattoni a facciavista, dovranno essere realizzate con mattoni con coloriture tendenti alle ocre o alle terre di Siena, escludendo il rosso vivo in modo da ottenere un colore che non risalti sulla vegetazione e sul territorio circostante.

7. Il Permesso per l'installazione di impianti per la telefonia mobile sarà rilasciata alle seguenti condizioni:
- i gestori che sono interessati all'installazione di impianti di trasmissione sul territorio comunale dovranno presentare entro il 31 gennaio di ogni anno all'Amministrazione Comunale un programma degli interventi da loro previsti;
- con riferimento all'art.3 comma 1° lettera a) della L.R. 6 aprile 2000 n.54, l'Amministrazione Comunale individuerà con apposita perimetrazione sullo strumento urbanistico generale le "aree sensibili" dove potrà essere vietata l'installazione di tali impianti; l'installazione è di norma vietata nei centri storici, nei centri urbani e su tutti gli immobili inseriti negli Elenchi degli edifici di valore ambientale o architettonico dal Regolamento Urbanistico comunale, salvo casi di interesse pubblico evidenziati con apposito atto dall'Amministrazione Comunale;
- tali impianti dovranno comunque essere installati su aree e/o edifici pubblici; in caso di materiale impossibilità o di indisponibilità di aree e/o edifici pubblici, si ammetteranno anche installazioni su aree e/o edifici privati;
- al fine di garantire l'ordinato sviluppo e la corretta localizzazione degli impianti, anche in relazione alla tutela del paesaggio e dell'ambiente, gli impianti saranno accorpati su un unico traliccio;
- il permesso relativo agli interventi previsti nel programma di cui sopra saranno rilasciate per ciascun impianto, previa presentazione di apposita richiesta di permesso di costruire, corredato degli elaborati prescritti dal presente regolamento; il progetto dovrà acquisire il preventivo parere della Commissione Edilizia integrata e dell'ARPAT.

8. Per ogni fabbricato è ammessa l'installazione di un unico impianto per la ricezione del segnale radio-televisivo; nonché di un unico armadio contatori (luce, gas, acqua) posizionato in modo schermato rispetto al prospetto del fabbricato;

C a p o V

DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE: VINCOLI E PRESCRIZIONI.

Art. 25 – DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE ED AREE

1. Ai sensi della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 e del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444, il territorio comunale è diviso nelle zone omogenee A, B, C, D, E, F, e nelle sottozone di seguito elencate.
2. Per esse e per le rispettive sottozone valgono le norme contenute negli articoli seguenti.

3. ELENCO DELLE ZONE E SOTTOZONE:

Zone A: **Centri e nuclei storici**.

Zone B: **di saturazione o completamento edilizio ad uso prevalentemente residenziale**, divise nelle sottozone:

- B0 - Nelle quali si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri urbanistici:
  If 0,5 - Rc 25% - Hmax 7,00
- B1 - Nelle quali si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri urbanistici:
  If 1,0 - Rc 40% - Hmax 7,00
- B2 - Nelle quali si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri urbanistici:
  If 1,5 - Rc 40% - Hmax 9,00
- B2b - Nelle quali si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri urbanistici:
  If 1,5 - Rc 40% - Hmax 7,00
- B3 - Nelle quali si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri urbanistici:
  If 2,0 - Rc 45% - Hmax 10,50
- B3b - Nelle quali si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri urbanistici:
  If 2,0 - Rc 45% - Hmax 9,00
- B4 - Nelle quali si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri urbanistici:
  If 2,5 - Rc 50% - Hmax 10,50
- B4b - Nelle quali si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri urbanistici:
  If 2,5 - Rc 50% - Hmax 9,00
- B5 - Aree di saturazione residenziale costituite da ex P.E.E.P. o ex lottizzazioni, con possibilità di completamento fino alla concorrenza degli indici urbanistici ammessi dal piano particolareggiato. Vi è consentito anche la ristrutturazione urbanistica dell'insediamento.

Zone C: **di completamento urbano ad uso prevalentemente residenziale**, i parametri vengono prescritti per ciascuna zona nelle presenti norme e negli elaborati del R.U..

Zone PRU: di recupero urbano. Vi si prevede la ristrutturazione urbanistica secondo i parametri prescritti per ciascuna zona nelle presenti norme e negli elaborati del R.U..

Zone D: Industriali ed artigianali, divise nelle sottozone:

D1 - Aree di saturazione o completamento edilizio, vi sono consentiti ampliamenti funzionali; delle aree D1 fanno parte le D1S – sottozone speciali disciplinate da apposita scheda normativa;
D2 - Aree destinate alla nuova edificazione;
D3 - Costituite da ex P.I.P. o ex lottizzazioni, con possibilità di completamento fino alla concorrenza degli indici urbanistici ammessi dal piano particolareggiato. Vi è consentita anche la ristrutturazione urbanistica dell'insediamento.
D4 - costituitE da aree oggetto di Piani Particolareggiati di Attuazione del vecchio Strumento Urbanistico a carattere prevalentemente terziario e commerciale in cui sono ammessi insediamenti commerciali relativi alla grande distribuzione commerciale non alimentare.

Zone E: Territorio aperto, divise nelle sottozone:

E1 - Sottozona: Area montana;
E2 - Sottozona: Riserva biogenetica di Vallombrosa;
E3 - Sottozona: Foresta di Sant'Antonio;
E4 - Sottozona agricola produttiva pedemontana;
E5 - Sottozona agricola produttiva collinare;
E6 - Sottozona: Parco delle "balze o dei calanchi";
E7 - Sottozona agricola di pianura;
E8 - Sottozona: Aree di escavazione;
E9 - Sottozona: Aree per la prima lavorazione del materiale di escavazione.

Si individuano altresì:

A.N.P.I.L. - Foresta di Sant'Antonio;
A.N.P.I.L. - Parco delle Balze;
Aree di recupero e restauro ambientale;
Aree di protezione paesistica, storico, ambientale e archeologica;
Aree boscate.

Zone F: Attrezzature di interesse generale, divise nelle sottozone:

F1 - Sottozona: parchi pubblici e attrezzature sportive. All'interno di essa è' possibile ristrutturare e/o ampliare edifici esistenti o costruire ex novo edifici attinenti la specifica destinazione secondo indici funzionali.
F2 - Sottozona: attrezzature e servizi di interesse urbano e territoriale.
F3 - Sottozona: complessi turistico-ricettivi esistenti.
F4 - Sottozona: complessi turistico-ricettivi e campeggi di progetto.

Zone G: Servizi e attrezzature di interesse pubblico per le aree di insediamento, divise nelle sottozone:

G1 - Sottozona: verde attrezzato e sportivo per le Aree di Insediamento.
G2 - Sottozona: attrezzature e servizi di interesse pubblico per le Aree di Insediamento. All'interno di essa è possibile costruire attrezzature e servizi attinenti la specifica destinazione.

Zone a verde privato: Vi si prevede la conservazione e valorizzazione del verde adiacente agli edifici esistenti o di progetto.

Zone da assoggettare a piano di recupero: Sono aree caratterizzate da fenomeni di degrado, abbandono, sottoutilizzazione, nelle quali è possibile intervenire attraverso preventivi Piani di Recupero unitari.

Aree speciali: Di pertinenza di edifici di particolare valore architettonico storico e culturale.

Aree di rispetto cimiteriale.

4. Le aree da destinare alla localizzazione delle medie e/o grandi strutture di vendita sono individuate nel R.U. nelle seguenti tavole:
TAV. 13.2 – AREA DI INSEDIAMENTO LECCIO: "AREA INDUSTRIALE";
TAV. 17.1 – AREA DI INSEDIAMENTO MATASSINO: EX "AREA INDUSTRIALE LEONE".
Inoltre gli insediamenti commerciali costituiti dagli esercizi di vicinato e dalla media distribuzione, in linea di massima, sono ammessi e compatibili con tutte le zonizzazioni del R.U., sempreché non siano espressamente vietati dalle specifiche norme e sempreché si disponga di volumetrie idonee esistenti o si disponga di volumetrie da costruire.
In particolare, si precisa che, per gli esercizi di vicinato:
- i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche ad esclusione delle carreggiate stradali;
- i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati almeno nella misura minima di mq. 1,00 per ogni mq. di superficie di vendita nelle zone C-D-E-F, mentre vengono ridotti fino a zero nelle zone A e B, in quanto in dette zone ricorrono gli elementi previsti per tale riduzione essendo caratterizzate da traffico limitato o escluso e l'utenza provenendo quasi esclusivamente dal vicinato ha prevalente carattere pedonale.

Per quanto riguarda le medie e/o grandi strutture di vendita per gli standards dei parcheggi si intendono integralmente recepite le direttive di cui alla D. del C.R. n. 137 del 25 Maggio 1999 così come modificata dalla deliberazione D. del C.R. n. 243 del 26 Luglio 1999.

Art. 26 - ZONE OMOGENEE "A": CENTRI E NUCLEI STORICI

Rappresentazione grafica: 1 : 2.000

1. Ai sensi ed ai fini dell'art. 2 del D.M. n. 1444 del 2 Aprile 1968 e dell'art. 1 della L.R. n. 59 del 21 Maggio 1980 e dell'art. 21 delle N.T. del P.S. nel territorio del comune sono state confermate, ridefinite o

individuate le zone omogenee "A". La generalità delle zone "A" è individuata come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.

2. Tali zone comprendono:
- edifici, complessi edilizi o insediamenti che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale;
- aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per le loro caratteristiche peculiari, degli insediamenti di cui sopra.

3. Nelle zone omogenee "A" tutti gli interventi ammissibili sono in funzione della manutenzione, del recupero e della valorizzazione degli immobili anche attraverso un adeguamento funzionale compatibile con tipologie e caratteri architettonici, degli edifici, delle aree e degli spazi esistenti. Per quanto riguarda l'istanza di cambio di destinazione d'uso di garage, qualora questa comporti un aumento del carico urbanistico, per essere accolta deve essere verificata e dimostrata l'esistenza degli standard urbanistici di cui al Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968, con particolare riferimento alla presenza di aree a parcheggi nelle quantità indicate alla lettera d) dell'art. 3 dello stesso Decreto, all'interno dell'U.T.O.E. di appartenenza.

4. Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 11 delle presenti norme, con le prescrizioni sulle tecniche ed i materiali da impiegare previste nell'Allegato n. 1/A del R.E..

5. Nel caso di frazionamento o di cambiamento delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti, la dimensione minima delle nuove unità abitative per gli edifici classificati negli elenchi A, B, C di cui all'art. 10 delle presenti norme, non potrà essere inferiore a 65 mq. di superficie utile lorda.

5bis. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone omogenee "A" sono:
a) Residenza e locali accessori (garages, cantine, ecc..);
b) Artigianato di servizio;
c) Artigianato produttivo specializzato non nocivo;
d) Esercizi commerciali al dettaglio;
e) Esercizi pubblici (bar, ristoranti, pizzerie, ecc..)
f) Sedi di associazioni culturali, ricreative, politiche, sindacali, sportive, centri sociali, ecc..
g) Edifici per il culto (chiese, cappelle, oratori, ecc..);
h) Servizi pubblici (uffici comunale, ambulatori, poste, ecc..);
i) Uffici pubblici o privati e studi privati; j) Edifici per lo spettacolo (teatri, cinematografi, ecc..);
k) Strutture ricettive per (alberghi, pensioni).

6. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:
- supermercati e commercio all'ingrosso, attività artigianali inquinanti (anche sotto il profilo acustico), ivi compresa la riparazione di veicoli, magazzini e/o depositi, attività comunque industriali.

L'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, può negare cambi, ampliamenti o modifiche delle destinazioni d'uso, qualora si verifichi uno dei seguenti motivi:
1) - Incompatibilità con la tipologia della struttura edilizia e del contesto ambientale.
2) - Aumento non sostenibile del carico urbanistico.

I mutamenti di destinazione d'uso sono regolati dalla L.R. n. 1/2005.

7. Costituisce eccezione alle prescrizioni previste nel presente articolo, pur ricadendo nella medesima perimetrazione, la seguente area: TAV. 3 - AREA DI INSEDIAMENTO TOSI - PIAN DI MELOSA -.
Nella particella n. 43 del foglio di mappa n. 7 ricadente in zona omogenea "A - CENTRI E NUCLEI STORICI" è ammessa la possibilità di sopraelevare fino a raggiungere il numero dei piani e le altezze dei fabbricati adiacenti, rispettandone rigorosamente gli allineamenti e le caratteristiche tipologiche e formali.

8. La classe di fattibilità geologico-tecnica di eventuali interventi da realizzare in queste aree, laddove le carte geologico-tecniche appositamente redatte non riportano direttamente il numero indicante la classe di fattibilità stessa, in corrispondenza del punto di previsione, si ricava da una corrispondenza diretta dal grado di pericolosità del sito: per un intervento che ricade in area a pericolosità P2 si avrà una fattibilità di Classe II, per uno in area P3 si avrà una Classe III e per uno in P4 una Classe IV, o, laddove è presente lo studio idraulico allegato al regolamento urbanistico, la Classe III.
Si ricorda che:
- per le aree ricadenti in classe di Fattibilità III sono richieste indagini di dettaglio a livello di area nel suo complesso sia come supporto alla redazione degli strumenti urbanistici attuativi che nel caso di intervento diretto. L'esecuzione di quanto previsto da tali indagini in termini di bonifica, miglioramento dei terreni e particolari tecniche di fondazione costituiscono un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.
- Per gli interventi ricadenti negli ambiti previsti dalla Del. C. R. 12/2000 si ricorda il rispetto di quanto contenuto nell'Art.9 comma f del presente Regolamento

La classe di fattibilità geologico-tecnica degli interventi previsti nel P.R.G., relativi alle Zone Omogenee "A" L.R. 59/80 art. 5 e confermati nell'attuale P.R.G. Generale, sono direttamente deducibili dalle tabelle denominate "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità' idraulica (Del. C.R. n. 12/2000) dell'area interessata" e "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità geologica dell'area interessata "
Si ricorda infine che tutti gli interventi risultano comunque soggetti alla applicazione delle salvaguardie sovracomunali (Autorità di Bacino del Fiume Arno etc.) nel caso rientrino in dette perimetrazioni (vedi relazione geologica allegata al R.U.)

Art. 27 - ZONE OMOGENEE "B": DI SATURAZIONE O COMPLETAMENTO EDILIZIO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Rappresentazione grafica:

1 : 2.000

1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A. Esse sono suddivise nelle sottozone seguenti in relazione alle caratteristiche oggettive ed ai tipi di interventi

ammessi: B0, B1, B2, B3, B4 e B5. Le sottozone B0, B1, B2, B3 e B4 sono individuate come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

1bis. All'interno di queste zone, oltre alla destinazione residenziale, sono ammesse destinazioni strettamente connesse con la residenza come: negozi, uffici, studi professionali, autorimesse, locali per esercizi pubblici e attività ricreative e culturali, ambulatori e simili, botteghe e laboratori artigianali. Non sono ammesse attività artigianali o industriali inquinanti (sotto il profilo dell'inquinamento atmosferico, acustico, da traffico, ecc…).

2. Nella generalità delle zone B non sono ammesse attività artigianali inquinanti (anche sotto il profilo acustico), né comunque industriali. I mutamenti di destinazione d'uso sono regolati dalla L.R. n. 1/2005. Per quanto riguarda l'istanza di cambio di destinazione d'uso di garages, questa per essere accolta deve contenere la dimostrazione del mantenimento dei requisiti di cui alla L. 122/89. Non è comunque consentito il cambio di destinazione dei garages edificati ai sensi della predetta L. 122/89, in deroga ai parametri urbanistici.

3. Ove non diversamente prescritto dall'art. 11 delle presenti norme, per gli edifici esistenti al 28/01/1998 (data di adozione del primo R.U.), compresi quelli produttivi con lavorazioni non inquinanti, sono ammesse, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia ed urbanistica, l'ampliamento nei limiti dei parametri fissati dalla sottozona, qualora ciò non comporti alcun peggioramento alle condizioni igieniche ed ambientali delle residenze circostanti, a parere della Commissione Edilizia. Per le lavorazioni inquinanti, il Comune applicherà i provvedimenti previsti dalle leggi e regolamenti vigenti in materia. Non sono ammessi gli interventi previsti al comma precedente se non dopo l'allontanamento delle suddette lavorazioni.

4. Sono in ogni caso consentite le demolizioni e ricostruzioni a parità di volume di edifici o parti di edificio non aventi valore architettonico od ambientale.

5. E' ammesso in deroga ai parametri urbanistici della zona il rialzamento degli edifici di abitazione e di quelli che abbiano destinazione strettamente connessa con la residenza, quali negozi, studi professionali, attività artigianali di servizio, autorimesse, ecc., al fine di allinearsi ai fabbricati contermini. Tale intervento deve essere realizzato in aderenza ad entrambi i fabbricati. L'altezza massima dell'intervento deve uniformarsi alla quota dell'edificio più basso.

6. Fermo restando il rispetto delle distanze di cui al precedente art. 7, i nuovi edifici proposti su singoli lotti dovranno rispettare l'allineamento prevalente dei fabbricati adiacenti. Nel caso di esistenza di alberature lungo il fronte stradale, esse dovranno essere rispettate e, se necessario, l'Amministrazione Comunale potrà imporre l'arretramento delle nuove costruzioni rispetto agli allineamenti suddetti.

7. In tutte le sottozone di Saturazione si potrà costruire a distanza di m. 5 dal confine ed anche sul confine, sempre salvo il rispetto di m. 10 tra pareti finestrate. Qualora nei lotti contigui esistano fabbricati con pareti cieche, sul confine il fabbricato potrà essere costruito in aderenza.

8. Descrizione e norme per le sottozone:

Sottozona B0:

Tale sottozona è costituita da insediamenti collocati in ambiente di alto valore paesistico, dotati di sufficienti urbanizzazioni e/o già completati dal punto di vista edilizio. Si ammettono pertanto ulteriori edificazioni, purché i nuovi edifici si coordinino e uniformino alle caratteristiche degli edifici preesistenti senza ridurre le visuali panoramiche e nel rispetto dell'ambiente circostante; si applicano i seguenti parametri:

Indici urbanistici ***If 0,5 Rc 25% Hmax 7,00***

Sottozona B1:

Tale sottozona è caratterizzata da edifici con tipologie omogenee, di recente edificazione, senza caratteri architettonici di particolare valore, ma inseriti in un ambiente meritevole di tutela.

In questa sottozona è ammessa pertanto l'edificazione di lotti liberi purché i nuovi edifici si coordinino e uniformino alle caratteristiche degli edifici preesistenti senza ridurre le visuali panoramiche e nel rispetto dell'ambiente circostante; si applicano i seguenti parametri:

Indici urbanistici ***If 1,0 Rc 40% Hmax 7,00***

Sottozona B2 e B2b:

Tale sottozona è caratterizzata da edifici con tipologie omogenee, di recente edificazione, senza caratteri architettonici di particolare valore, ma per i quali gli spazi esterni contribuiscono alla formazione di un ambiente meritevole di conservazione.

In questa sottozona è ammessa pertanto l'edificazione di lotti liberi purché i nuovi edifici si coordino e uniformino alle caratteristiche degli edifici preesistenti; si applicano i seguenti parametri:

Sottozona B2:

Indici urbanistici ***If 1,5 Rc 40% Hmax 9,00***

Sottozona B2b:

Indici urbanistici ***If 1,5 Rc 40% Hmax 7,00***

Sottozona B3, B3b, B4 e B4b:

Tali sottozone sono costituite dalle parti edificate del territorio senza particolari caratteri urbanistici ed ambientali con medie densità edilizie; esse comprendono al loro interno edilizia senza particolari caratteri architettonici ed ambientali, di epoca recente.

In tale sottozona sono ammesse tutte le categorie di intervento edilizio comprese l'edificazione dei lotti liberi, l'ampliamento, la sopraelevazione degli edifici esistenti o di parte di essi, nell'ambito dei parametri seguenti:

Sottozona B3:

Indici urbanistici ***If 2,0 Rc 45% Hmax 10,50***

Sottozona B3b:

Indici urbanistici ***If 2,0 Rc 45% Hmax 9,00***

Sottozona B4:

Indici urbanistici ***If 2,5 Rc 50% Hmax 10,50***

Sottozona B4b:

Indici urbanistici ***If 2,5 Rc 50% Hmax 9,00***

Nelle sottozone B2, B2b, B3, B3b, B4 e B4b è ammessa altresì la ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti, purché senza incremento dei medesimi, anche se eccedenti rispetto ai parametri suddetti. Nelle sottozone B0 e B1 la ristrutturazione urbanistica nei limiti dei volumi esistenti è ammessa se finalizzata alla riduzione dell'impatto visuale e ambientale degli edifici esistenti.

Sottozona B5:

Tale sottozona è caratterizzata da edilizia recente, oggetto di piani particolareggiati di attuazione del vecchio strumento urbanistico, piani di lottizzazione, piani per l'edilizia economica e popolare; all'interno dei medesimi sono confermati gli indici urbanistici preesistenti allo scopo di permettere il completamento delle eventuali porzioni edilizie non realizzate. E' ammessa altresì la ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti, senza incremento dei medesimi, purché legittimamente concessi.

10. Si precisa che nell'Area di Insediamento di Saltino, in considerazione delle particolari caratteristiche paesaggistiche e ambientali e in considerazione degli ampi resedi presenti in ogni lotto si prevedono soltanto due sottozone adeguandosi a quanto accolto nelle controdeduzioni alle Osservazioni al presente R.U.:

"B0": I.F. = 0,5; Rc. = 25%; H. max = 7,00 ml.
"B1": I.F. = 1,0; Rc. = 40%; H. max = 7,00 ml.

12. Nei casi sottoelencati e comunque in tutti gli altri interventi che implichino un incremento urbanistico tale da comportare adeguamento degli standards della zona, quantificato con la realizzazione di 4 o più unità abitative o comunque con la realizzazione di una volumetria eccedente 1.200 mc., il rilascio della Concessione Edilizia dovrà essere subordinato alla stipula di apposita Convenzione.

TAV. 2.1 - AREA DI INSEDIAMENTO SALTINO

SOTTOZONA B0: parametri urbanistici

I.F. = 0,5; Rc. = 25%; H.max = 7,00 ml.

1 - Intervento localizzato a valle del Saltino in località S. Gualberto (oss. 358).
Convenzionato alla realizzazione di un parcheggio pubblico.

TAV. 3 - AREA DI INSEDIAMENTO TOSI-PIAN DI MELOSA

SOTTOZONA B2: parametri urbanistici

I.F. = 1,5; Rc. = 40%; H.max = 9,00 ml.

2 - Intervento localizzato a Tosi, a valle della Via A. Diaz (oss. 041).
Convenzionato alla realizzazione di un parcheggio pubblico e di una racchetta per l'inversione di marcia a valle dell'intervento.

TAV. 3 - AREA DI INSEDIAMENTO TOSI-PIAN DI MELOSA

SOTTOZONA B1: parametri urbanistici

I.F. = 1,0; Rc. = 40%; H.max = 7,00 ml.

3 - Intervento localizzato a Tosi a valle di Via della Resistenza (oss. 291).
Convenzionato alla realizzazione di un parcheggio a valle dell'area e dei relativi accessi carrabili e alla loro cessione gratuita all'Amministrazione Comunale.

TAV. 4 - AREA DI INSEDIAMENTO DONNINI

SOTTOZONA B3: parametri urbanistici

I.F. = 2,0; Rc. = 45%; H.max = 10,50 ml.

4 - Intervento localizzato a Donnini a valle di Via Diaz (oss. 357).
Convenzionato alla preventiva bonifica geologica dell'area di proprietà e a condizione che l'ampliamento sia collegato all'attività esistente.

TAV. 5.2 - AREA DI INSEDIAMENTO SAN DONATO

SOTTOZONA B4: parametri urbanistici

I.F. = 2,5; Rc. = 50%; H.max = 10,50 ml.

6 - Intervento localizzato a S. Donato in Fronzano (oss. 259).
Convenzionato alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area a verde pubblico.

TAV. 6 - AREA DI INSEDIAMENTO PIETRAPIANA

SOTTOZONA B3: parametri urbanistici

I.F. = 2,0; Rc. = 45%; H.max = 10,50 ml.

7 - Intervento localizzato a Pietrapiana in località Poggiolino (oss. 253)
Convenzionato alla cessione gratuita dell'area per la nuova strada.

TAV. 7.1 - AREA DI INSEDIAMENTO CANCELLI-REGGELLO

SOTTOZONA B1: parametri urbanistici

I.F. = 1,0; Rc. = 40%; H.max = 7,00 ml.

8 - Intervento localizzato a Cancelli a conclusione di Via L. da Vinci, di fronte all'area sportiva (oss. 003).
Convenzionato alla realizzazione di un parcheggio e di una racchetta per invertire la marcia.

TAV. 7.1 - AREA DI INSEDIAMENTO CANCELLI-REGGELLO

SOTTOZONA B3: parametri urbanistici

I.F. = 2,0; Rc. = 45%; H.max = 10,50 ml.

9 - Intervento localizzato a Reggello Capoluogo lungo Via Silone (oss. 075).
Convenzionato alla realizzazione di un parcheggio pubblico su via Silone e alla realizzazione di un passaggio pedonale alberato, largo come minimo ml. 2,00, tra il parcheggio e la zona per attrezzature scolastiche e alla cessione delle aree pubbliche all'Amministrazione Comunale.

TAV. 7.1 - AREA DI INSEDIAMENTO CANCELLI-REGGELLO

SOTTOZONA B5: parametri urbanistici del piano preesistente

10 - Intervento localizzato a Poggio ai Giubbiani a monte della strada provinciale dell'Alto Valdarno (oss. 091).
Convenzionato alla sistemazione fognaria dell'intera zona.

TAV. 7.1 - AREA DI INSEDIAMENTO CANCELLI-REGGELLO

SOTTOZONA B2: parametri urbanistici

I.F. = 1,5; Rc. = 40%; H.max = 9,00 ml.

SOTTOZONA B3: parametri urbanistici

I.F. = 2,0; Rc. = 45%; H.max = 10,50 ml.

11 - Intervento localizzato a Reggello Capoluogo a cavallo dell'Erta di Caselli (oss. 092).
Convenzionato alla realizzazione in quota parte della viabilità di accesso all'area, dei parcheggi e della racchetta per l'inversione di marcia.

TAV. 7.1 - AREA DI INSEDIAMENTO CANCELLI-REGGELLO

SOTTOZONA B2: parametri urbanistici

I.F. = 1,5; Rc. = 40%; H.max = 9,00 ml.

12 - Intervento localizzato a Reggello Capoluogo in località Caselli (oss. 192).
Convenzionato alla realizzazione in quota parte della viabilità di accesso all'area, dei parcheggi e della racchetta per l'inversione di marcia.

TAV. 7.1 - AREA DI INSEDIAMENTO CANCELLI-REGGELLO

SOTTOZONA B2: parametri urbanistici

I.F. = 1,5; Rc. = 40%; H.max = 9,00 ml.

13 - Intervento localizzato a Caselli a cavallo dell'Erta di Caselli (oss. 213).
Convenzionato alla realizzazione in quota parte della viabilità di accesso all'area dei parcheggi e della racchetta per l'inversione di marcia

TAV. 7.1 - AREA DI INSEDIAMENTO CANCELLI-REGGELLO

SOTTOZONA B2: parametri urbanistici

I.F. = 1,5; Rc. = 40%; H.max = 9,00 ml.

14 - Intervento localizzato a Cancelli località "Il Casato" (oss. 300 e 270).

Convenzionato alla realizzazione di un parcheggio e al miglioramento della viabilità di accesso al lotto.

TAV. 8.1 - AREA DI INSEDIAMENTO CASCIA

SOTTOZONA B2: parametri urbanistici

I.F. = 1,5; Rc. = 40%; H.max = 9,00 ml.

16 - Intervento localizzato a Cascia lungo la strada comunale, in località Bigazzi (oss. 082 e 078).
Convenzionato alla realizzazione di un parcheggio e al miglioramento della strada interna di accesso all'area e alla cessione delle aree pubbliche all'Amministrazione Comunale.

TAV. 8.1 - AREA DI INSEDIAMENTO CASCIA

SOTTOZONA B1: parametri urbanistici

I.F. = 1,0; Rc. = 40%; H.max = 7,00 ml.

17 - Intervento localizzato a Cascia in località Borgo a Cascia (oss. 233)
Convenzionato alla realizzazione del parcheggio e del verde pubblico e alla cessione delle aree.

TAV. 8.1/ 8.2- AREA DI INSEDIAMENTO CASCIA

SOTTOZONA B0: parametri urbanistici

I.F. = 0,5; Rc. = 25%; H.max = 7,00 ml.

17bis - Intervento localizzato in zona ex lottizzazione della Società “Prato della Signora” a Cascia.
La realizzazione della volumetria è subordinata alla definizione degli obblighi derivanti dalla Convenzione della lottizzazione suddetta e che il Comune abbia preso in carico le relative aree pubbliche previste.

TAV. 10 - AREA DI INSEDIAMENTO VAGGIO

SOTTOZONA B2: parametri urbanistici

I.F. = 1,5; Rc. = 40%; H.max = 9,00 ml.

19 - Intervento localizzato a Vaggio lungo Via A. Manzoni, in località Rovai (oss. 183).
Convenzionato alla realizzazione del parcheggio lungo la strada e alla cessione gratuita dell'area.

TAV. 13.2 - AREA DI INSEDIAMENTO LECCIO

SOTTOZONA B3: parametri urbanistici

I.F. = 2,0; Rc. = 45%; H.max = 10,50 ml.

20 - Intervento localizzato a Leccio lungo Via A. Soffici (oss. 057).
Convenzionato alla realizzazione del verde pubblico e del parcheggio e alla cessione delle aree all'Amministrazione Comunale.

TAV. 17.1 - AREA DI INSEDIAMENTO MATASSINO

SOTTOZONA B2: parametri urbanistici

I.F. = 1,5; Rc. = 40%; H.max = 9,00 ml.

21 - Intervento localizzato in località Vecchieto (oss. 103).
Convenzionato alla realizzazione di parcheggi e migliorie alla viabilità interna.

TAV. 17.1 - AREA DI INSEDIAMENTO MATASSINO

SOTTOZONA B1: parametri urbanistici

I.F. = 1,0; Rc. = 40%; H.max = 7,00 ml.

22 - Intervento localizzato a Matassino a monte di Via Viesca (oss. 104).
Convenzionato alla realizzazione di un parcheggio e al mantenimento delle viabilità poderali esistenti.

13. La classe di fattibilità geologico-tecnica di eventuali interventi da realizzare in queste aree, laddove le carte geologico-tecniche appositamente redatte non riportano direttamente il numero indicante la classe di fattibilità stessa, in corrispondenza del punto di previsione, si ricava da una corrispondenza diretta dal grado di pericolosità del sito: per un intervento che ricade in area a pericolosità P2 si avrà una fattibilità di Classe II, per uno in area P3 si avrà una Classe III e per uno in P4 una Classe IV, o, laddove è presente lo studio idraulico allegato al regolamento urbanistico, la Classe III.

Si ricorda che:

- per le aree ricadenti in classe di Fattibilità III sono richieste indagini di dettaglio a livello di area nel suo complesso sia come supporto alla redazione degli strumenti urbanistici attuativi che nel caso di intervento diretto. L'esecuzione di quanto previsto da tali indagini in termini di bonifica, miglioramento dei terreni e particolari tecniche di fondazione costituiscono un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.
- Per gli interventi ricadenti negli ambiti previsti dalla Del. C. R. 12/2000 si ricorda il rispetto di quanto contenuto nell'Art.9 comma 1 lettera f) del presente Regolamento

Circa la Fattibilità geologico-tecnica degli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro, Ampliamento, Sopraelevazione, Nuovi edifici, Demolizioni e Ricostruzioni, Verde Pubblico attrezzato, Parchi, etc., ricadenti in zone B0, B1, B2, B3, B4 e B5, si fa espresso riferimento a quanto contenuto nelle schede di fattibilita' presenti nel relativo supporto geologico. qualora l'intervento fosse privo di detta schedatura si deve fare riferimeno alle tabelle denominate "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità' idraulica (Del. C.R. n. 12/2000) dell'area interessata" e "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità geologica dell'area interessata "

Si riporta inoltre la seguente scheda normativa contenente prescrizioni di riferimento per l'attuazione dell'intervento:

TAV. 17.2 - AREA DI INSEDIAMENTO MATASSINO – SOTTOZONA B2-1
Parametri urbanistici I.F. = 1,5; S.C. max = 150 mq; H.max = 9,00 ml.
PRESCRIZIONE:
- I piani abitabili dei nuovi interventi dovranno essere realizzati in sicurezza idraulica, ossia al di sopra della quota di 128,1 metri s.l.m. (così come definita nella relazione idraulica allegata alla presente Variante generale), compensando i volumi sottratti all'esondazione pari a 180 mc. Il rispetto di tale prescrizione dovrà essere dimostrato all'interno della documentazione relativa alla richiesta di permesso di costruire.

Si ricorda infine che tutti gli interventi risultano comunque soggetti alla applicazione delle salvaguardie sovracomunali (Autorità di Bacino del Fiume Arno etc.) nel caso rientrino in dette perimetrazioni (vedi relazione geologica allegata al R.U.)

Art. 28 – ZONE OMOGENEE "C": DI COMPLETAMENTO URBANO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Rappresentazione grafica: 1 : 2.000

1. Sono le nuove aree di espansione residenziale. L'attuazione avverrà mediante P.P, P.E.E.P. o P. di L. di iniziativa privata estesi alla sottozona, fatta salva la possibilità ove specificato di intervenire con Piano Complesso di Intervento.

Riguardo alla individuazione di quote P.E.E.P. all'interno dei comparti, si precisa che essa è da ritenere indicativa in quanto l'efficacia delle previsioni delle zone di espansione residenziali ad Edilizia Economica e Popolare scatta con l'adozione dello specifico strumento attuativo, che potrà variare le localizzazioni e il dimensionamento previsti dal R.U.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono, oltre alla residenza, negozi, studi professionali, botteghe artigiane per attività non rumorose né nocive e in genere tutte le attività compatibili con la residenza e che costituiscono un completamento dei quartieri residenziali fino ad un massimo del 20% del volume edificabile, nonché servizi pubblici e/o di uso pubblico.

3. In ogni edificio dovranno essere previste tanti posti macchina quante sono le unità immobiliari ad uso di abitazione, riservando complessivamente aree di parcheggio coperte o scoperte, in misura non inferiore a mq. 1 di superficie per ogni mc. 10 di costruzione. Per quanto riguarda l'istanza di cambio di destinazione d'uso di garage, questa per essere accolta deve contenere la dimostrazione del mantenimento dei requisiti di cui alla L. 122/89. Non è comunque consentito il cambio di destinazione dei garage edificati ai sensi della predetta L. 122/89, in deroga ai parametri urbanistici.

4. La distanza minima dei fabbricati dai confini laterali dei lotti dovrà essere di m. 5 – la distanza fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà comunque essere inferiore a m. 10. Le distanze minime fra i fabbricati – tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione delle viabilità a fondo cieco o al servizio di singoli edifici o insediamenti) devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di almeno 5 m. per lato.

5. Le costruzioni accessorie dovranno essere annesse all'edificio principale, potranno essere separate solo quando siano comunque ad esso collegate architettonicamente o quando si venga a determinare un complesso di edifici accessori centralizzato, a servizio di più edifici principali, che abbiano caratteristiche architettoniche omogenee e funzionali.

6. Nelle successive descrizioni delle singole aree di intervento sono indicati i parametri urbanistici, tipologici, morfologici e gli strumenti attuativi relativi a ciascuna di esse; le superfici e i volumi riportati sono da considerarsi assegnati, indipendentemente dal rilievo dell'area da effettuarsi al momento della redazione del Piano di attuazione. Il rapporto max della superficie coperta, pari al 20%, da realizzarsi nei Comparti Edificatori si calcola sull'intera superficie degli stessi. Per tutte le aree di intervento si riportano di seguito le schede normative di progetto contenenti prescrizioni e/o indicazioni di riferimento per il Piano Attuativo. Le prescrizioni vincolano l'attuazione al loro rispetto. Le indicazioni esprimono criteri e modalità da approfondire in fase di progettazione. L'eventuale discostamento da una indicazione dovrà essere motivato dai richiedenti e valutato dal Consiglio Comunale, in piena autonomia, in sede di approvazione del Piano Attuativo, senza comunque che ciò costituisca variante al R.U..
Nelle schede sono individuati i seguenti elementi:
- l'assetto urbanistico dell'area;
- i parametri urbanistici;
- la superficie, descrizione e/o localizzazione di servizi e infrastrutture;
- gli eventuali allineamenti degli edifici;
- eventuali ulteriori prescrizioni e/o indicazioni specifiche dell'area.

Inoltre, per le aree di intervento più significative ai fini del disegno urbano complessivo, le tavole di azzonamento in scala 1:2.000 individuano, all'interno del perimetro del comparto e con carattere prescrittivo per il Piano Attuativo, **la localizzazione** relativa a: - servizi e infrastrutture; - allineamenti degli edifici; - le alberature in filare, ferme restando le distanze tra pianta e pianta previste dalle presenti norme e dal R.E..

7. Le aree di intervento sono individuate nelle tavole del R.U. con apposita simbologia e perimetrazione e costituiscono comparto unitario di intervento ai sensi dell'art. 2 delle presenti norme, subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo.

8. Si individuano le seguenti **schede normative** relative alle aree di intervento da attuare:

TAV. 3 - AREA DI INSEDIAMENTO TOSI-PIAN DI MELOSA: COMPARTO N. "C-2"

P.E.E.P.:

Intervento localizzato ad est dell'abitato di Tosi a chiusura dell'incremento residenziale proposto in questo settore.

PRESCRIZIONI:
- parametri urbanistici: S.C. Max = 20%; H. Max = ml. 7,00; V. = mc. 2.400
- dovrà realizzarsi la viabilità di penetrazione e di ricongiungimento così come individuata nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- dovrà realizzarsi un parcheggio pubblico di mq 800, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- nella progettazione delle aree libere dovrà essere rispettato il piano di campagna, evitando eccessive modificazioni della morfologia esistente. Lungo la strada di penetrazione e intorno al parcheggio, dovranno essere disposte a filare alberature ad alto fusto.

INDICAZIONI:
- l'edificato dovrebbe adeguarsi all'andamento delle curve di livello del terreno, disponendosi ortogonalmente alla strada di penetrazione Nord-Sud e mantenere un perfetto allineamento con essa. Potrà essere utilizzata sia la tipologia a schiera che in linea, ma ogni edificio dovrebbe essere impostato a quote diversificate adeguandosi al declivio del terreno;

TAV. 4 - AREA DI INSEDIAMENTO DONNINI: COMPARTO N. "C-3"

LOTTIZZAZIONE PRIVATA: parametri urbanistici

S.C. Max = 25%; Hml. 7,00; V. = mc. 8.672,26

Fermo restando, qualora ci si discosti dallo schema planimetrico di riferimento della cartografia di Piano, la necessità di subordinare l'intero Comparto alla approvazione di un Piano Attuativo preventivo esteso a

tutta l'area secondo le successive indicazioni, si ammette la suddivisione del Comparto nei due Sub-Comparti seguenti, per favorirne la realizzabilità:

"C-3A": S.C. Max = 25%; H. Max = ml. 7,00; V. = mc. 4.740,49

"C-3B": S.C. Max = 25%; H. Max = ml. 7,00; V. = mc. 3.932,26

I riferimenti urbanistici che seguono sono descritti per l'intero comparto, verranno attuati in ciascun sub-comparto per quanto compreso nel rispettivo perimetro.
Intervento localizzato a nord-ovest dell'abitato di Donnini sul versante della collina che degrada verso ovest.
Con questo intervento si intende definire e dare compiutezza formale a questo ambito urbano caratterizzato da una edilizia di recentissima costruzione disposta a raggera lungo le pendici del versante collinare.
In particolare nella progettazione ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- l'edificato dovrà disporsi parallelamente all'andamento delle curve di livello del terreno, orientandosi e allineandosi nel senso sud-ovest/nord-est. Nella zona che divide i due Sub-comparti dovrà essere realizzata una strada di penetrazione con ampio parcheggio che sarà collegata, lungo il confine con la zona edificata, ad una piazza pubblica. Da detta piazza si accederà al verde pubblico previsto nel R.U. con un percorso pedonale inserito all'interno della fascia di verde pubblico;
- nella progettazione dell'intervento dovrà essere prevista la realizzazione della viabilità di penetrazione che staccandosi dalla strada Sant'Ellero-Donnini disimpegna l'intero comparto riallacciandosi al prolungamento di Via Cadorna;
- dovranno inoltre essere ridotte al minimo le movimentazioni di terra rispettando le quote di campagna attuali;
- le tipologie edilizie potranno essere sia a schiera che in linea. Nel Comparto "C-3A" dovranno essere realizzati tre blocchi sotto la nuova viabilità e due sopra la stessa. Nel Comparto "C-3B" dovranno essere realizzati tre blocchi posti a monte della nuova viabilità di cui uno con accesso da strada pubblica inserita nel comparto e altri due con accesso da strada privata (penetrazione della viabilità pubblica);
- l'attuatore del Sub-Comparto "C-3B" dovrà realizzare e attrezzare a sue spese il verde pubblico ed il prolungamento della strada di PRG;
- rimane a carico del Sub-comparto "C-3B" la realizzazione del verde pubblico di proprietà comunale (ex area P.E.E.P.) limitrofo all'area del Sub-comparto "C-3B"

TAV. 4 - AREA DI INSEDIAMENTO DONNINI: COMPARTO N. "C-4A"

P.E.E.P.:

Intervento localizzato a sud-ovest dell'abitato di Donnini con l'intento di dare continuità e compiutezza a questo settore urbano, incrementando e dando consistenza alle volumetrie di valle.
L'intervento si appoggia alla nuova viabilità pubblica che aggira a valle l'abitato di Donnini.

Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento ed eventuali interventi contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il P.C.I. definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONI:

- parametri urbanistici: S.C. Max = 20%; H. Max = ml. 7,00; V. = mc. 3.200
- dovrà essere realizzato il tratto interno al comparto della viabilità pubblica che aggira a valle l'abitato di Donnini, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- dovrà essere realizzata la strada interna al comparto, di collegamento Nord-Sud fra via Sottili e la nuova viabilità pubblica a sud, così come individuata nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;

dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico di mq 1.300 in angolo fra la viabilità a sud del comparto e la viabilità Nord-Sud, con accesso da quest'ultima;

- dovrà essere realizzato il percorso pedonale, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- in aderenza alla nuova viabilità dovrà essere previsto e predisposto lo spazio necessario al "trenino" Sant'Ellero-Saltino, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;

INDICAZIONI:

- l'edificato dovrebbe allinearsi lungo la viabilità pubblica. Gli edifici potranno essere slittati a valle tenendo conto al loro impostare dell'andamento morfologico del terreno.
- particolare attenzione andrà posta nella sistemazione degli spazi liberi del comparto, anche attraverso la piantumazione di essenze autoctone, al fine di attenuare l'impatto visivo soprattutto dai punti di vista lontani.

TAV. 4 - AREA DI INSEDIAMENTO DONNINI: COMPARTO N. "C-4B"

LOTTIZZAZIONE PRIVATA

Intervento localizzato ad est dell'abitato di Donnini lungo la strada provinciale. L'area interessata si estende su un pianoro uniforme ed in leggerissima pendenza. L'intervento si pone a completamento della frangia urbana ed è attraversato dalla nuova viabilità pubblica che aggira a valle l'abitato di Donnini e che divide il comparto in due aree (area est e area ovest).
Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento ed eventuali interventi contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il P.C.I. definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONI:

- parametri urbanistici: S.C. Max = 20%; H. Max = ml. 7,00; V. = mc. 2.100

- dovrà essere realizzato, il tratto interno al comparto della viabilità pubblica che aggira a valle l'abitato di Donnini, oltre all'intera rotatoria finale. Il tutto così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000. La rotatoria finale, che ricade per una piccola porzione all'interno del comparto C-3A, potrà essere ultimata solo dopo che quest'ultimo avrà ceduto l'area interessata dalla rotatoria all'Amministrazione comunale, nel rispetto della convenzione stipulata fra il Comune ed il Comparto C-3A;
-dovranno essere realizzati due parcheggi di 250 mq ciascuno, uno nella zona C di est, uno nella zona ovest. Entrambi adiacenti alla viabilità pubblica;
- dovrà essere realizzato il percorso pedonale, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;

INDICAZIONI:
- gli spazi liberi sia pubblici che privati dovrebbero mantenere il carattere di spazi aperti, in sintonia con l'ambiente agrario circostante.

TAV. 4 - AREA DI INSEDIAMENTO DONNINI: COMPARTO N. "C-5"
PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 4 - AREA DI INSEDIAMENTO DONNINI: COMPARTO N. "C-6"
PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 5.2 - AREA DI INSEDIAMENTO SAN DONATO: COMPARTO N. "C-7"
PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 5.2 - AREA DI INSEDIAMENTO SAN DONATO: COMPARTO N. "C-8"
PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 5.1 - AREA DI INSEDIAMENTO SAN DONATO: COMPARTO N. "C-9"
PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 6 - AREA DI INSEDIAMENTO PIETRAPIANA: COMPARTO N. "C-10A"
PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 6 - AREA DI INSEDIAMENTO PIETRAPIANA: COMPARTO N. "C-10B"

P.E.E.P.:

Intervento localizzato a ovest dell'abitato di Pietrapiana, presso la località Gerini, racchiuso fra la zona di saturazione e gli impianti sportivi. L'area di intervento è caratterizzata morfologicamente da un esteso pianoro che si affaccia sulla valle del Chiesimone, ed è quindi particolarmente adatta ad un insediamento residenziale.

PRESCRIZIONI:
- parametri urbanistici: S.C. Max = 20%; H. Max = ml. 7,00; V. = mc. 1.100
- nel progetto del comparto dovrà prevedersi la realizzazione del percorso pedonale, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- nel progetto del comparto dovrà prevedersi la realizzazione di un parcheggio pubblico di mq 150 adiacente alla strada di penetrazione esistente ed al percorso pedonale;

INDICAZIONI:
- l'edificato dovrebbe allinearsi alla vecchia casa che lo fronteggia e quindi orientarsi nel senso nord-ovest/sud-est.

TAV. 6 - AREA DI INSEDIAMENTO PIETRAPIANA: COMPARTO N. "C-10C"

P.E.E.P.

Intervento localizzato a ovest dell'abitato di Pietrapiana, presso la località Gerini, racchiuso fra la zona di saturazione e gli impianti sportivi. L'area di intervento è caratterizzata morfologicamente da un esteso pianoro che si affaccia sulla valle del Chiesimone, ed è quindi particolarmente adatta ad un insediamento residenziale.

PRESCRIZIONI:
- parametri urbanistici: S.C. Max = 20%; H. Max = ml. 7,00; V. = mc. 1.700
- nel progetto del comparto dovrà prevedersi l'allargamento della strada di penetrazione esistente, nonché la realizzazione di un parcheggio pubblico di mq 200 nella parte nord del comparto e accessibile dalla strada di penetrazione;

INDICAZIONI:
- l'edificato dovrebbe allinearsi alla vecchia casa che lo fronteggia e quindi orientarsi nel senso nord-ovest/sud-est;

TAV. 6 - AREA DI INSEDIAMENTO PIETRAPIANA: COMPARTO N. "C-11"

PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 7.1 - AREA DI INSEDIAMENTO CANCELLI-REGGELLO: COMPARTO N. "C-12"

LOTTIZZAZIONE PRIVATA:

Intervento localizzato a sud dell'abitato di Cancelli, lungo la strada provinciale dell'alto Valdarno, fra questa e gli impianti sportivi. L'area si presenta morfologicamente uniforme e quindi particolarmente adatta ad ospitare l'insediamento residenziale, che si pone a completamento della recente crescita edilizia di questo settore.

PRESCRIZIONI:
- parametri urbanistici: S.C. Max = 20%; H. Max = ml. 7,00; V. = mc. 5.000
- nel progetto del comparto dovrà prevedersi l'allargamento e il potenziamento di via Fucini, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- oltre a quanto sopra, nel progetto del comparto dovrà prevedersi un parcheggio pubblico di mq 1500 a servizio sia dell'intervento residenziale che dell'intero settore urbano. Il parcheggio dovrà essere ubicato in angolo fra la strada provinciale e via Fucini, con accesso da quest'ultima;
- dovrà essere realizzato il percorso pedonale, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- Risulta necessario il rispetto di una fascia di inedificabilità ampia 20 metri dalla scarpata che delimita a sud – est il comparto;

INDICAZIONI:
- l'edificato si dovrebbe disporre sul lotto edificabile allineandosi alla strada provinciale e alla strada comunale per Montanino che corre lateralmente al comparto.
- dovrebbero essere mantenute le quote di campagna attuali che si distinguono per la diversificazione dell'area in quattro ampi ripiani sfalsati.

TAV. 7.1 - AREA DI INSEDIAMENTO CANCELLI-REGGELLO: COMPARTO N. "C-13A"

P.E.E.P.

Intervento localizzato a nord-est dell'abitato di Cancelli fra la Via Andrea del Sarto e la nuova strada di P.R.G.. L'area si presenta morfologicamente in leggero declivio. L'idea del comparto è quella di completare la recente edificazione in questo settore, dotandola di funzioni aggregative e di un disegno urbano definito.
Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento ed eventuali interventi contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il P.C.I. definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONI:
- parametri urbanistici: S.C. Max = 20%; H. Max = ml. 7,00; V. = mc. 2.900
- dovrà essere realizzata la parte interna al comparto della nuova strada pubblica che aggira ad est il centro storico di Cancelli, come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico di mq 300

INDICAZIONI:
- l'edificato dovrebbe essere impostato adeguandosi alle due "stecche" esistenti nella saturazione adiacente a sud;
- gli spazi liberi sia pubblici che privati dovrebbero mantenere il carattere di spazi aperti, in sintonia con l'ambiente agrario circostante.

TAV. 7.1 - AREA DI INSEDIAMENTO CANCELLI-REGGELLO: COMPARTO N. "C-13B"

LOTTIZZAZIONE PRIVATA

Intervento localizzato a nord-est dell'abitato di Cancelli fra la Via Andrea del Sarto e la nuova strada di P.R.G.. L'area si presenta morfologicamente pianeggiante. L'idea del comparto è quella di completare la recente edificazione in questo settore, dotandola di funzioni aggregative e di un disegno urbano definito. Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento ed eventuali interventi contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il P.C.I. definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONI:
- parametri urbanistici: S.C. Max = 20%; H. Max = ml. 7,00; V. = mc. 2.500
- nel progetto dovrà prevedersi la realizzazione di parte della nuova strada pubblica che aggira ad Est il centro storico di Cancelli, fino a raggiungere lo sbocco a sud sulla viabilità esistente. Inoltre dovrà essere realizzata la viabilità di ricongiungimento di via Lorenzo il Magnifico con la viabilità ad Est del comparto, nonché la realizzazione di un'area di verde pubblico attrezzato per gioco bambino di mq 1.200 a servizio dell'asilo adiacente. Il tutto come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000. L'area a verde attrezzato dovrà essere progettata, secondo il criterio di risparmio delle risorse, prevedendo il recupero delle acque piovane a fini irrigui.

INDICAZIONI:
- l'edificato dovrebbe essere impostato adeguandosi alle due "stecche" esistenti nella saturazione adiacente a nord,
- gli spazi liberi sia pubblici che privati dovranno mantenere il carattere di spazi aperti, in sintonia con l'ambiente agrario circostante.

TAV. 7.1-8.1 - AREA DI INSEDIAMENTO REGGELLO: COMPARTO N. "C-14"

LOTTIZZAZIONE PRIVATA

Intervento localizzato lungo il borro di Socini, fra questo e l'area destinata ad impianti sportivi.

Il comparto si colloca su un'area allungata e rastremata che chiude e completa l'incremento urbano di questo settore.
Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento ed eventuali interventi contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il P.C.I. definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONI:

- parametri urbanistici: S.C. Max = 20%; H. Max = ml. 9,00; V. = mc. 7.000
- dovrà essere realizzata una viabilità pubblica che partendo da sud come prolungamento di Via Del Ghirlandaio si svilupperà verso nord-est lungo l'intero comparto. Essa dovrà ricongiungersi a circa metà del suo percorso con la viabilità proveniente dall'adiacente comparto C-15. Il tutto così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- In fregio alla viabilità di penetrazione e in parte adiacenti al limite est del comparto dovranno essere realizzate aree a parcheggio per un totale di mq. 3450, a servizio e accessibili dal nuovo insediamento, dall'area cimiteriale e dalle attrezzature sportive adiacenti. L'area a parcheggio localizzata adiecante alla viabilità di penetrazione a nord-est del comparto dovrà consentire un'adeguata inversione di marcia.
- dovrà essere garantito e realizzato un collegamento pubblico trasversale fra il percorso pedonale individuato nel comparto C.15 e gli impianti sportivi comunali.
- dovrà essere ceduta all'Amministrazione l'area interna al comparto interessata dall'ampliamento del cimitero, individuata come zona G2 nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000
- dovrà essere ceduta all'Amministrazione la piccola area triangolare interna al comparto interessata dall'ampliamento del campo sportivo sussidiario, individuata come zona G1 nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000. Ai sensi dell'art. 15 della L.R. 30/2005, qualora la proprietà dell'area G1 si mostrasse disponibile alla cessione volontaria dell'area prima dell'attuazione del comparto, la proprietà stessa potrà realizzare all'interno del comparto ulteriori 50 mc. In tal caso la volumetria totale del comparto sarà di 7050 mc.
- Risulta necessario prevedere in assenza di opere di salvaguardia e bonifica della scarpata che delimita a nord – ovest il lotto in oggetto, una fascia di rispetto ampia almeno 15 metri da detta scarpata.

INDICAZIONI:

- nella progettazione delle aree libere di pertinenza, dovrebbero essere rispettati i piani di campagna evitando eccessive modificazioni della morfologia esistente.

TAV. 8.1 - AREA DI INSEDIAMENTO REGGELLO: COMPARTO N. "C-15A"

P.E.E.P. - LOTTIZZAZIONE PRIVATA

Intervento localizzato lungo il borro di Socini, a cavallo della nuova viabilità di P.R.G. che collegherà la Via F. Kennedy alla Via Dante Alighieri, soprapassando il borro suddetto.

L'intervento che si colloca nell'ampia area racchiusa fra le emergenze morfologiche e urbanistiche suddette.
Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento ed eventuali interventi contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il P.C.I. definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONI:
- parametri urbanistici: S.C. Max = 20%; H. Max = ml. 9,00; V. = mc. 11.150
  di cui PEEP mc. 7.150
  PRIV. mc. 4.000
- è interamente parte del comparto la nuova viabilità pubblica di collegamento fra Via De Nicola e Via Dante Alighieri, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000. Di detta viabilità dovrà essere realizzato, a carico degli attuatori del presente comparto, il tratto da Via De Nicola all'ex Fosso di Socini; mentre il tratto rimanente, dall'ex Fosso di Socini a Via Dante Alighieri, sarà realizzato dagli attuatori dell'intervento edilizio esterno a nord del comparto, pur facendo parte del comparto stesso i proprietari di detto tratto.
- dovrà essere realizzato il tratto di viabilità pubblica di ricongiungimento con il comparto C.14, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000. A nord di quest'ultimo ed adiacente al comparto C.14 dovranno essere realizzate aree a parcheggio per un totale di mq 4.350, a servizio e accessibili dal nuovo insediamento, dall'area cimiteriale e dalle attrezzature sportive adiacenti.
- dovrà essere realizzato un percorso pedonale così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000.
- Risulta necessario prevedere in assenza di opere di salvaguardia e bonifica della scarpata che delimita a nord – ovest il lotto in oggetto, una fascia di rispetto ampia almeno 15 metri da detta scarpata.

INDICAZIONI:
- nella progettazione delle aree libere di pertinenza, dovrebbero essere rispettati i piani di campagna evitando eccessive modificazioni della morfologia esistente.

TAV. 8.1 - AREA DI INSEDIAMENTO REGGELLO: COMPARTO N. "C-15B"

P.E.E.P. - LOTTIZZAZIONE PRIVATA
Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento può essere attuato dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il Piano definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONI
- parametri urbanistici: S.C. Max = 40%; H. Max = ml. 7,00; V. = mc. 1.100

- dovrà essere realizzato il tratto della nuova viabilità di P.R.G. interno al Comparto, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico in linea lungo tutta la viabilità pubblica interna al comparto.

TAV. 7.1-8.1 - AREA DI INSEDIAMENTO REGGELLO: COMPARTO N. "C-16"

LOTTIZZAZIONE PRIVATA

Intervento localizzato all'angolo fra la Via Dante Alighieri e la villa Capanni. L'intervento che si colloca su un'area morfologicamente in leggero declivio e si articola fra l'emergenza storica della villa Capanni e le aree di saturazione contrapposte, cerca di dare forma compiuta ad un contesto urbano molto frammentato.
Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento ed eventuali interventi contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il P.C.I. definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONI:
- parametri urbanistici: S.C. Max = 20%; H. Max = ml. 7,00; V. = mc. 7.000
- nel progetto del comparto dovrà essere realizzata la strada di penetrazione che staccandosi dalla via Dante Alighieri disimpegnerà l'intero comparto. Inoltre dovranno essere realizzati parcheggi per una superficie totale di mq 1.000 lungo la strada di penetrazione e la piazza pubblica di mq 300, centrale al lotto sud e adiacente a parte dei parcheggi;

INDICAZIONI:
- l'edificato dovrebbe disporsi avendo come riferimento essenziale la nuova strada di penetrazione prevista dal P.R.G. e che lo taglia trasversalmente in due lotti, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000. Il lotto edificabile più a sud dovrebbe aggregarsi attorno ad una piazza centrale ed avere una veste architettonica unitaria;
- gli spazi liberi, siano essi pubblici o privati, dovranno assumere il carattere di spazi aperti e permeabili, con la predisposizione di percorsi pedonali e la piantumazione di alberature di alto fusto disposte a filare lungo la strada di penetrazione e perimetralmente ai parcheggi pubblici.

TAV. 7.1 - AREA DI INSEDIAMENTO REGGELLO: COMPARTO N. "C-17A"

P.E.E.P. - LOTTIZZAZIONE PRIVATA

Intervento localizzato in località Fornacina lungo la nuova viabilità di P.R.G. che dal "polo scolastico" si ricollega alla strada provinciale. L'intervento si colloca su un'area che presenta un declivio particolarmente accentuato.
Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento ed eventuali interventi contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il P.C.I. definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONI:

- parametri urbanistici: S.C. Max = 20%; H. Max = ml. 7,00; V. = mc. 3.600
  di cui PEEP mc. 2.600
  PRIV. mc. 1.000
- nel progetto del comparto dovrà essere realizzato un tratto della nuova strada di P.R.G. che fronteggia l'area sul lato nord e che dovrà essere interamente alberata. L'innesto di detta viabilità sulla Strada Provinciale per Cancelli dovrà essere realizzato secondo le prescrizioni dell'Amministrazione Provinciale di Firenze. Il tutto come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- Nel progetto del comparto dovrà altresì essere realizzato un tratto della viabilità pubblica che delimita il comparto ad Est e che mette in comunicazione con il comparto C-16, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- Nel progetto del comparto dovrà altresì essere realizzato un parcheggio pubblico di mq 200 accessibile dalla viabilità che delimita il comparto ad Est;
- al fine di assicurare le aree verdi necessarie per il presente incremento insediativo in una localizzazione più funzionale e fruibile, in accordo con l'Amministrazione comunale, dovrà essere acquistata e realizzata un'area a verde pubblico attrezzato di mq 1.700. In alternativa potrà essere effettuato il pagamento all'Amministrazione comunale degli oneri di urbanizzazione aggiuntivi relativi ad un'area equivalente a verde pubblico attrezzato.
- Si prescrive una fascia di salvaguardia dal bordo della scarpata che delimita a nord il comparto, pari a 10 metri; qualora necessità costruttive dovessero impegnare questi terreni, sia con scavi che con riporti dovrà essere eseguita un apposita campagna geognostica propedeutica alla verifica di stabilità del versante ed eventualmente indicate le opere di salvaguardia e/o bonifica;

INDICAZIONI:

- gli edifici dovrebbero adeguarsi all'andamento del terreno impostandosi a quote differenziate degradanti verso valle in modo da limitare eccessive movimentazioni di terra. L'accesso agli edifici dovrebbe avvenire dalla nuova viabilità che delimita il comparto ad Est e che prosegue nel comparto C-16.

TAV. 7.1 - AREA DI INSEDIAMENTO REGGELLO: COMPARTO N. "C-17B"

PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 7.1-8.1 - AREA DI INSEDIAMENTO REGGELLO: COMPARTO N. "C-18"

LOTTIZZAZIONE PRIVATA

Intervento localizzato fra il polo scolastico e la Via I. Silone, lungo la nuova viabilità di P.R.G.. L'intervento che si sviluppa su un'area in leggero declivio stretta fra l'emergenza del polo scolastico e gli edifici di recente edificazione, si pone nell'ottica di ricucire un tessuto urbano discontinuo.
Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento ed eventuali interventi contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il P.C.I. definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONI:
- parametri urbanistici: S.C. Max = 30%; H. Max = ml. 7,50; V. = mc. 5.200
- dovrà essere realizzato il tratto interno al comparto della nuova viabilità di P.R.G.. Il tutto come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- dovrà essere realizzato un parcheggio di mq 400 adiacente sul lato ovest alla nuova strada di PRG che attraversa il comparto in direzione nord-sud;
- dovrà essere ceduta all'Amministrazione l'area interna al comparto interessata dal plesso scolastico individuata come zona G2 nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000.

INDICAZIONI:
- l'edificato dovrebbe disporsi sul lotto in maniera articolata, riferendosi in parte alle adiacenti saturazioni e in parte al perimetro del polo scolastico ed alla nuova viabilità che lo caratterizza, nel tentativo di dare continuità e compiutezza al disegno di questo settore urbano. Gli edifici, dovrebbero avere una articolata volumetrica e una veste architettonica unitaria;

TAV. 7.1-8.1 - AREA DI INSEDIAMENTO REGGELLO: COMPARTO N. "C-19"

PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 8.1 - AREA DI INSEDIAMENTO REGGELLO: COMPARTO N. "C-20"

P.E.E.P.

Intervento ubicato sul lato nord della nuova viabilità che dalla loc. Macelli conduce alla loc. Fornacina, in un'area morfologicamente degradante verso nord.
L'intervento si pone a ricucitura dell'area di frangia urbana così da attribuire forma compiuta al tessuto esistente.
Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento ed eventuali interventi

contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il P.C.I. definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONI:
- parametri urbanistici: S.C. Max = 20%; H. Max = ml. 7,00; V. = mc. 3.400
- Nel progetto unitario dovrà essere realizzato il tratto interno al comparto della nuova viabilità pubblica, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- dovrà essere realizzato un parcheggio di mq 200 adiacente alla nuova viabilità pubblica; nonche il parcheggio adiacente al Comparto C-18, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000.

INDICAZIONI:
- gli spazi liberi dovranno mantenere il carattere di spazio aperto, in sintonia con l'ambiente agrario circostante.

TAV. 7.1-8.1 - AREA DI INSEDIAMENTO REGGELLO: COMPARTO N. "C-21"

PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 8.1 - AREA DI INSEDIAMENTO CASCIA: COMPARTO N. "C-22"

PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 8.1 - AREA DI INSEDIAMENTO CASCIA: COMPARTO N. "C-23"

LOTTIZZAZIONE PRIVATA

Intervento localizzato lungo via De Nicola, a nord del Frantoio di Santa Tea, in un'area morfologicamente pianeggiante.
L'intervento si pone a ricucitura dell'area di frangia urbana così da attribuire forma compiuta al tessuto esistente
Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento ed eventuali interventi contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il P.C.I. definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONI:
- parametri urbanistici: S.C. Max = 20%; H. Max = ml. 7,00; V. = mc. 5.311

- Nel progetto unitario dovrà essere realizzato il tratto interno al comparto della nuova viabilità pubblica ad ovest dell'abitato di Cascia, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- dovrà essere realizzato l'allargamento di via De Nicola, così come individuato all'interno del comparto nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- dovrà inoltre essere realizzato un parcheggio pubblico di mq 600 adiacente a via De Nicola e all'altezza della scuola materna.

TAV. 8.1 - AREA DI INSEDIAMENTO CASCIA: COMPARTO N. "C-24"

PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 8.1 - AREA DI INSEDIAMENTO CASCIA: COMPARTO N. "C-25"

PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 9 - AREA DI INSEDIAMENTO MONTANINO: COMPARTO N. "C-26"

PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 9 - AREA DI INSEDIAMENTO MONTANINO: COMPARTO N. "C-27"

LOTTIZZAZIONE PRIVATA

PRESCRIZIONI:

- parametri urbanistici: S.C. Max = 20%; H. Max = ml. 7,00; V. = mc. 2.300
- dovrà essere realizzato il parcheggio pubblico di mq 400 interno al Comparto, che dovrà essere schermato da piantumazione di essenze arboree ad alto fusto disposte a filare. Dovrà inoltre essere ampliata e potenziata la viabilità pubblica di penetrazione che staccandosi dalla strada comunale servirà da accesso, in luogo dell'attuale strada vicinale, ai fabbricati e al parcheggio. Il tutto così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- In fase esecutiva si dovrà procedere ad una più esatta definizione dell'ambito B del T. Chiesimone, mediante verifiche strumentali;

TAV. 10 - AREA DI INSEDIAMENTO VAGGIO: COMPARTO N. "C-28"

PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 10 - AREA DI INSEDIAMENTO VAGGIO: COMPARTO N. "C-29"

P.E.E.P

Intervento localizzato a ovest dell'abitato di Vaggio, alle spalle di Piazza della Repubblica. L'intervento, insieme al comparto "C-28" che gli è attiguo, completa e definisce l'insediamento urbano di Vaggio fino al nucleo di Catigliano. L'area è in leggero declivio verso il torrente Resco e si presenta ben esposta verso sud-est, quindi adatta ad ospitare l'incremento residenziale previsto.
Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento ed eventuali interventi contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il P.C.I. definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONI:
- parametri urbanistici: S.C. Max = 20%; H. Max = ml. 7,00; V. = mc. 4.800
- dovrà essere realizzata parte della rotatoria adiacente al comparto lungo la viabilità di penetrazione dalla strada provinciale. Dovrà inoltre essere realizzata la viabilità pubblica interna al comparto che dalla rotatoria si ricollega alla saturazione adiacente. Il tutto così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000. Adiacente a detta viabilità interna dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico di mq 600;
- A confine con la sottostante saturazione dovrà essere realizzato un percorso pedonale pubblico che dovrà ricollegarsi a quello previsto nella saturazione adiacente, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000. Gli spazi liberi privati dovranno mantenere le quote di campagna esistenti, sfruttandone l'articolata morfologia per realizzare i giardini e il percorso pedonale.

INDICAZIONI:
- l'allineamento dell'edificato dovrebbe compararsi con i recenti edifici realizzati a monte.

TAV. 11 - AREA DI INSEDIAMENTO SANT'ELLERO: COMPARTO N. "C-30"
PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 12 - AREA DI INSEDIAMENTO SAN CLEMENTE: COMPARTO N. "C-31"
PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 12 - AREA DI INSEDIAMENTO SAN CLEMENTE: COMPARTO N. "C-32"
PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 13.1 AREA DI INSEDIAMENTO LECCIO-SOCIANA-CASE NUOVE: COMPARTO N. C-33
PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 13.2 - AREA DI INSEDIAMENTO LECCIO: COMPARTO N. "C-34"

P.E.E.P. - LOTTIZZAZIONE PRIVATA

Intervento localizzato a nord dell'abitato di Leccio, su un appezzamento di terreno compreso fra il prolungamento della Via Benedetto Croce e della Via Fratelli Bandiera.
L'intervento che si colloca su un'area in leggero declivio si pone al contempo come elemento di chiusura a cerniera di questo settore urbano. Infatti la nuova viabilità prevista dal comparto permette di collegare la parte centrale di Leccio con le propaggini nord di recente costruzione e con sbocco alternativo sulla strada statale 69.
Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento ed eventuali interventi contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il P.C.I. definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONI:
- parametri urbanistici: S.C. Max = 20%; H. Max = ml. 7,00; V. = mc. 5.400
  di cui PEEP mc. 3.600
  PRIV. mc. 1.800
- dovranno essere realizzati i seguenti interventi di viabilità pubblica per i tratti interni al comparto: l'allargamento della Via Benedetto Croce; il prolungamento di Via Fratelli Bandiera; la nuova strada di P.R.G. che delimita il comparto sul fronte sud e che termina con un'area per l'inversione di marcia, il tutto così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- dovranno essere realizzati due parcheggi pubblici adiacenti uno alla viabilità esistente e uno alla nuova strada di P.R.G., per un totale di mq 700;
- nella progettazione degli spazi liberi dovranno essere evitate eccessive movimentazioni di terra, rispettando le quote di campagna attuali.
- al fine di assicurare le aree verdi necessarie per il presente incremento insediativo in una localizzazione più funzionale e fruibile, in accordo con l'Amministrazione comunale, dovrà essere acquistata e realizzata un'area a verde pubblico attrezzato di mq 700. In alternativa potrà essere effettuato il pagamento all'Amministrazione comunale degli oneri di urbanizzazione aggiuntivi relativi ad un'area equivalente a verde pubblico attrezzato.

INDICAZIONI:
- l'edificato dovrebbe disporsi allineato alle curve di livello del terreno ad alla edilizia del tessuto esistente adiacente.

TAV. 13.2 - AREA DI INSEDIAMENTO LECCIO: COMPARTO N. "C-35"
PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 13.3 - AREA DI INSEDIAMENTO LECCIO-MANDO': COMPARTO N. "C-36"
PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 14.2 - AREA DI INSEDIAMENTO CILIEGI-CETINA: COMPARTO N. "C-37"
PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 15 - AREA DI INSEDIAMENTO PRULLI: COMPARTO N. "C-38"
PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 17.1/17.2 - AREA DI INSEDIAMENTO MATASSINO: COMPARTO N. "C-39"

LOTTIZZAZIONE PRIVATA

Intervento localizzato nella parte centrale del nucleo abitato di Matassino su un'area residua fra le vie Bruno Buozzi e Giovanni XXIII.
L'intervento si colloca in adiacenza al Piano di Recupero che dovrà riconvertire l'area produttiva dismessa in centro residenziale e commerciale di Matassino; pertanto anche l'edificio del presente comparto, che chiude un lato della piazza centrale, dovrà avere un carattere architettonico adeguato alla sua localizzazione.
Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento ed eventuali interventi contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il P.C.I. definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONI:
- parametri urbanistici: S.C. Max = 20%; H. Max = ml. 10,50; V. = mc. 6.000
- nel comparto dovrà essere inclusa la realizzazione di quella parte della strada di penetrazione così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- dovranno essere inoltre realizzati: un parcheggio pubblico di mq 650 a nord ovest del comparto, adiacente alla nuova strada di penetrazione di fronte al P.R.U.; un parcheggio pubblico di mq 700 ad est del comparto ed in parte adiacente a Via Giovanni XXIII; un'area a verde pubblico attrezzato di mq 2500 ad est del comparto. L'area a verde attrezzato dovrà essere progettata, secondo il criterio di risparmio delle risorse, prevedendo il recupero delle acque piovane a fini irrigui.
- Si richiede un attento studio di supporto alla sistemazione idraulica dell'area, soprattutto per la scelta del ricettore delle acque di ruscellamento superficiale;

INDICAZIONI:
- particolare attenzione andrà posta nella progettazione del verde pubblico attrezzato, che dovrebbe assumere le caratteristiche di giardino urbano, con piantumazioni diffuse e attrezzature per il tempo libero e lo svago. Inoltre, compatibilmente con il nuovo parcheggio, l'area dovrebbe dare origine ad un corpo unitario adiacente a Via Giovanni XXIII; ciò al fine di creare continuità con la limitrofa area attrezzata esterna al comparto.

TAV. 17.1 - AREA DI INSEDIAMENTO MATASSINO: COMPARTO N. "C-40"
Vedasi Variante puntuale al R.U. adottata il 27/07/2006 Del C/C n. 63

TAV. 17.1 - AREA DI INSEDIAMENTO MATASSINO: COMPARTO N. "C-41"
PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 17.1 - AREA DI INSEDIAMENTO MATASSINO: COMPARTO N. "C-42"
PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAVV. 17.1-17.2 - AREA DI INSEDIAMENTO MATASSINO: COMPARTO N. "C-43"

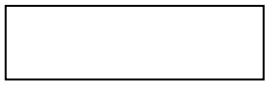
Il presente comparto è formato da due aree separate fra loro: una a sud adiacente a Via della Libertà, l'altra ad est della lottizzazione lungo via Giovanni XXIII.
Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento ed eventuali interventi contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il P.C.I. definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONI
- parametri urbanistici: S.C. Max = 40%; H. Max = ml. 7,50; V. = mc. 3.200
- dovrà essere realizzato il tratto di nuova viabilità pubblica interna al comparto, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- dovrà essere ceduta all'Amministrazione l'intera area sud del comparto, adiacente a Via della Libertà e destinata a verde pubblico attrezzato, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- dovrà essere ceduto all'Amministrazione il tratto di viabilità adiacente al comparto che mette in comunicazione Via della Libertà con Via Giovanni XXIII;
- l'area interna al comparto, individuata come G1 nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000 e ubicata a confine con il comparto C-40, potrà essere utilizzata come accesso agli edifici residenziali del presente intervento, fino all'agibilità della viabilità pubblica prevista all'interno del comparto C-40; successivamente detta area G1 dovrà essere ceduta all'Amministrazione comunale.

INDICAZIONI:
- l'edificato dovrebbe disporsi riferendosi all'adiacente tessuto edificato, nel tentativo di dare continuità e compiutezza al disegno di questo settore urbano.

9.La fattibilità geologico-tecnica dei precedenti interventi è direttamente deducibile dalle relative schede e tavole contenute nella "Relazione Geologica" di supporto al "Regolamento Urbanistico" cui si rimanda e che diviene parte integrante delle seguenti previsioni urbanistiche.

Art. 29 - ZONE OMOGENEE "P.R.U.": DI RECUPERO URBANO

Rappresentazione grafica: 

1 : 2.000

1. Sono parti del territorio parzialmente o totalmente edificate con ingombri incoerenti e impropri del lotto, con destinazioni miste, prevalentemente residenziali-commerciali-produttive.

2. Nelle successive descrizioni delle singole aree di intervento sono indicati i parametri urbanistici, tipologici, morfologici e gli strumenti attuativi relativi a ciascuna di esse; le superfici e i volumi riportati sono da considerarsi assegnati, indipendentemente dal rilievo dell'area da effettuarsi al momento della redazione del Piano di attuazione. Per tutte le aree di intervento si riportano di seguito le **schede normative** di progetto contenenti prescrizioni e/o indicazioni di riferimento per il Piano Attuativo.
Le prescrizioni vincolano l'attuazione al loro rispetto.
Le indicazioni esprimono criteri e modalità da approfondire in fase di progettazione. L'eventuale discostamento da una indicazione dovrà essere motivato dai richiedenti e valutato dal Consiglio Comunale, in piena autonomia, in sede di approvazione del Piano Attuativo, senza comunque che ciò costituisca variante al R.U..
Nelle schede sono individuati i seguenti elementi:
- l'assetto urbanistico dell'area;
- i parametri urbanistici;
- la superficie, descrizione e/o localizzazione di servizi e infrastrutture;
- gli eventuali allineamenti degli edifici;
- eventuali ulteriori prescrizioni e/o indicazioni specifiche dell'area.

Inoltre, per le aree di intervento più significative ai fini del disegno urbano complessivo, le tavole di azzonamento in scala 1:2.000 individuano, all'interno del perimetro del comparto e con carattere prescrittivo per il Piano Attuativo, **la localizzazione** relativa a:
- servizi e infrastrutture;
- allineamenti degli edifici;
- le alberature in filare, ferme restando le distanze tra pianta e pianta previste dalle presenti norme e dal R.E..

3. Le destinazioni d'uso ammesse sono, oltre alla residenza, negozi, studi professionali, botteghe artigiane per attività non rumorose né nocive e in genere tutte le attività compatibili con la residenza, nonché servizi pubblici e/o di uso pubblico. Per quanto riguarda la destinazione commerciale, la quota ammissibile dovrà essere compresa fra un minimo del 20% ed un massimo del 50% della volumetria d'intervento.

4. Tali zone costituiscono comparto unitario di intervento ai sensi dell'art. 2 delle presenti norme e dovranno essere edificate previo Piano di Recupero o Piano di Recupero Urbano secondo le modalità

dell'Art. 9 delle presenti Norme. Tali Piani dovranno osservare le indicazioni e le prescrizioni di seguito riportate:

a)- Riorganizzazione integrale dell'area sia per quanto riguarda l'articolazione planivolumetrica delle superfici coperte, sia per la sistemazione di tutte le aree libere e i parcheggi.
b)- Riqualificazione tipologica ed architettonica dei fronti prospicienti le strade principali.
c)- Realizzazione delle infrastrutture, attrezzature e servizi prescritti per ciascuna area dal R.U. e delle opere di urbanizzazione primaria.

5. Si individuano le seguenti **schede normative** relative alle aree di intervento da attuare:

TAV. 13.2 - AREA DI INSEDIAMENTO LECCIO

Il comparto riguardante il P.R.U. di Leccio investe un'area residua localizzata al centro dell'abitato.
L'area interessata che allo stato attuale si presenta libera dall'edificato e in massima parte non utilizzata, si localizza fra la via B. Croce, la via F.lli Bandiera e la via Garibaldi.
Gli obiettivi che si vogliono raggiungere sono i seguenti:

- riqualificare e dotare l'area di un assetto funzionale, coerente e strategico all'intero insediamento, in modo tale che in prospettiva possa divenire centro ideale dell'abitato di Leccio, anche in relazione alle destinazioni già esistenti che hanno i fabbricati che si sviluppano attorno;
- dotare il nucleo centrale di Leccio di spazi liberi, di verde attrezzato e parcheggi in modo da renderlo funzionalmente definito.

PRESCRIZIONI
- dovrà essere realizzato un collegamento carrabile fra la via B. Croce e la via F.lli Bandiera, lungo questa penetrazione dovranno essere previsti tre parcheggi pubblici di cui due in aderenza alla scuola elementare e uno sull'angolo di via B. Croce. Un altro parcheggio dovrà essere realizzato sul fianco del centro Culturale e Ricreativo e sarà disimpegnato direttamente dalla via Garibaldi;
- i rimanenti spazi liberi dovranno essere occupati da una piazza e da un'area a verde pubblico attrezzato, secondo l'articolazione prevista dall'elaborato planimetrico di P.R.G.. Si dovranno prevedere inoltre percorsi pedonali e zone per la sosta. Alberature disposte a filare dovranno perimetrare l'intera area, il verde pubblico attrezzato e le aree a parcheggio;
- all'interno del P.R.U. è prevista un'area a verde privato suscettibile in prospettiva di essere edificata. Tale possibilità è subordinata alle indagini geognostiche previste dalla normativa vigente, che ne dovranno definire le caratteristiche di intervento.

TAV. 14.2 - AREA DI INSEDIAMENTO CILIEGI-CETINA

Il comparto riguarda la riorganizzazione urbanistica dell'area antistante il casello autostradale, con la creazione di un sistema architettonicamente coerente. Gli obiettivi che si vogliono raggiungere sono i seguenti:

- riqualificare e dotare di un assetto architettonico e funzionale coerente l'insediamento esistente, cresciuto in modo disorganico;
- incrementare la presenza delle attrezzature ricettive e terziarie prevedendo il potenziamento di quelle esistenti.

PRESCRIZIONI

- dovrà essere realizzata la piazza di cerniera con la strada statale, l'allargamento della parte iniziale della strada di penetrazione per la zona industriale, nonché il parcheggio posto sul retro degli edifici. Inoltre si dovrà prevedere la realizzazione del parcheggio a pettine parallelo alla strada statale e l'ampio piazzale a parcheggio posto di testa. A divisione con la statale, per tutta la lunghezza del comparto, dovranno essere piantumate alberature di alto fusto disposte a filare;
- è prevista la realizzazione di due nuove volumetrie, di cui una in distacco sul margine destro del comparto, l'altra in mezzo agli edifici esistenti. L'edificio in distacco dovrà essere concepito in linea su tre piani fuori terra con destinazione terziaria o per pubblici esercizi. Dovrà avere una superficie utile lorda non superiore a mq. 600 e dovrà allinearsi con quello esistente sull'angolo opposto. L'edificio previsto a completamento di quelli esistenti dovrà essere concepito in allineamento all'edificio esistente posto all'angolo di via dei Ciliegi, svilupparsi su tre piani fuori terra, avere una destinazione esclusivamente ricettiva. La superficie lorda massima dovrà essere di mq. 1.400. In caso di ristrutturazione urbanistica, gli edifici esistenti contigui dovranno allinearsi con quello di nuova costruzione; - il progetto unitario dell'intero comparto dovrà prevedere anche paramenti e caratteri architettonici delle facciate omogenei, da imporre anche agli edifici esistenti in caso di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica.

TAV. 17.1 - AREA DI INSEDIAMENTO MATASSINO"

Vedasi Variante puntuale al R.U. approvata il 31/05/2006 con Del C/C n. 43

6. La fattibilità geologico-tecnica dei precedenti interventi è direttamente deducibile dalle relative schede e tavole contenute nella "Relazione Geologica" di supporto al "Regolamento Urbanistico" cui si rimanda e che diviene parte integrante delle seguenti previsioni urbanistiche.

Art. 30 - ZONE OMOGENEE "D": PRODUTTIVE

Rappresentazione grafica:

1 : 2.000

1. Sono le parti del territorio destinate ad impianti, attrezzature ed edifici per le attività produttive e commerciali. Esse sono suddivise nelle seguenti sottozone in relazione alle caratteristiche ambientali ed ai tipi di intervento ammessi:

Sottozona D1 - costituita da aree di saturazione o completamento edilizio;
di cui fanno parte le sottozone D1S – zone speciali disciplinate con propria scheda normativa

Sottozona D2 - costituita da aree di nuova edificazione;

Sottozona D3 - costituita da aree oggetto di piani particolareggiati di attuazione del vecchio strumento urbanistico, piani di lottizzazioni, piani per gli insediamenti produttivi; all'interno della sottozona sono confermati gli indici urbanistici preesistenti, allo scopo di permettere il completamento delle eventuali edilizie non realizzate.

Sottozona D4 - costituita da aree oggetto di Piani Particolareggiati di Attuazione del vecchio Strumento Urbanistico a carattere prevalentemente terziario e commerciale in cui sono ammessi insediamenti commerciali relativi alla grande distribuzione commerciale non alimentare.

2. La generalità delle sottozone D1 è individuata come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/78.

3. Destinazioni d'uso:

Per le sottozone D2 di nuova edificazione oggetto di Piani Attuativo sono individuate le seguenti destinazioni d'uso, specificate nelle singole **schede normative** di progetto:

a) a carattere prevalentemente industriali e artigianali. All'interno di esse sono ammesse attività industriali, artigianali anche di servizio, magazzini o depositi anche all'aperto, commercio all'ingrosso, residenze pertinenziali di servizio o custodia, in misura non superiore ad una abitazione di mq. 110 per ogni lotto di superficie coperta di mq. 800.
E' ammessa altresì la presenza di attività terziarie, commerciali al dettaglio e/o per la media distribuzione e pubblici esercizi in misura non superiore al 45% della S.U. dell'intervento.

b) a carattere prevalentemente terziarie e commerciali. All'interno di esse sono ammesse attività di commercio al dettaglio e/o media distribuzione, uffici e studi professionali, pubblici esercizi, servizi pubblici, artigianato di servizio compatibile con la residenza. E' ammessa altresì la presenza di attività artigianali e industriali, purché non inquinanti in misura non superiore al 30% della S.U. dell'intervento così come di residenze di servizio o custodia nella misura di cui al punto a).

Nelle sottozone D1 sature e nelle sottozone D3, salvo norme specifiche per ciascuna delle aree di intervento, sono consentite indifferentemente le destinazioni di cui alle precedenti lettere a) e b), così come residenze pertinenziali di servizio o custodia, in misura non superiore ad una abitazione di mq. 110 per ciascuna azienda; è obbligatorio il Convenzionamento ogni qual volta si recuperi o realizzi volumetrie oltre i **1.500 mc.**; i mutamenti di destinazione d'uso sono regolati dalla L.R. n. 1/2005."

le sottozone D4 a carattere prevalentemente terziario e commerciale sono ammessi insediamenti commerciali relativi alla grande distribuzione commerciale non alimentare. All'interno di esse sono ammesse attività di artigianato purché connesse alle attività commerciall svolte nell'ambito del comparto, magazzini e depositi delle attività stesse, uffici e studi professionali, pubblici esercizi, servizi pubblici, così come residenze di servizio o custodia in misura non superiore a due abitazioni di mq 110,00 per ciascuna azienda.

4. Disposizioni comuni alle sottozone:

Per la grande distribuzione gli interventi edilizi dovranno rispettare i limiti e le modalità previste dalla legislazione nazionale e regionale vigente. Anche in deroga ai parametri urbanistici di zona è consentita:

- la realizzazione di locali tecnologici (quali centrale termica, autoclave, impianto di depurazione, cabina elettrica), che costituiscano pertinenza dell'edificio principale, e siano architettonicamente armonizzati con esso;
- la realizzazione di soppalchi ad uso esclusivo di deposito di pertinenza dell'attività principale, purché l'altezza netta di essi non sia superiore a m. 2,40 e la pertinenzialità sia garantita con convenzione o con atto unilaterale d'obbligo da trascriversi nei registri immobiliari;
- la realizzazione, per le strutture commerciali, terziarie e direzionali, di parcheggi pertinenziali interrati anche su più livelli;
- la realizzazione di locali interrati o seminterrati, che abbiano funzione esclusivamente di deposito di pertinenza dell'attività principale, purché l'altezza netta di essi non sia superiore a m. 3,50 e la pertinenzialità sia garantita con convenzione o con atto unilaterale d'obbligo da trascriversi nei registri immobiliari;
- nell'altezza massima non sarà considerata l'altezza di attrezzature tecniche;
-la realizzazione di depositi pertinenziali a strutture commerciali non costituisce superficie utile lorda, a condizione che non ecceda il 50% della superficie di vendita e che la pertinenzialità sia garantita da atto d'obbligo trascritto nei registri immobiliari.
- la distanza minima degli edifici dal filo retro-marciapiede non dovrà essere inferiore a m. 8 (sono escluse portinerie e guardiole). La distanza minima dai confini laterali e tergali del lotto di pertinenza non dovrà essere inferiore a m. 10. Per i lotti inferiori a mq. 5.000 la distanza delle costruzioni dai confini del lotto è ridotta da ml. 10,00 a ml. 5,00.

5. Disposizioni specifiche per la Sottozona D1:

Indici urbanistici If 3,0 Rc 50% Hmax 12,00

5.1 Ove ammessi gli interventi di ricostruzione in conseguenza della sostituzione di volumi preesistenti non potranno avere altezza superiore a quella del più alto degli edifici confinanti o comunque non superare i ml. 12,00 e rispettare le prescrizioni morfologiche dell'allegato del R.U.
Gli interventi dovranno reperire superfici a parcheggio non inferiori a mq 1 ogni mc 10; a tal fine si precisa che il volume di riferimento è da intendersi quello ottenuto dal prodotto della superficie utile lorda per un'altezza virtuale di m. 4,50 o per l'altezza reale ove ad essa inferiore. Negli insediamenti a carattere commerciale a 100 mq. di S.U. dovrà comunque corrispondere la quantità minima di mq. 80 di spazi destinati a parcheggi o quella eventualmente maggiore prevista dal Piano di Adeguamento e Sviluppo della Rete Distributiva. I parcheggi potranno essere realizzati anche completamente interrati.
I complessi produttivi esistenti alla data del 28/01/1998, data di adozione del R.U., potranno essere ampliati oltre i parametri urbanistici previsti dalla sottozona, fino ad un massimo del 50% della superficie utile lorda, purché tale ampliamento sia subordinato alla presentazione di un Piano convenzionato di sviluppo aziendale e dell'occupazione, alla dimostrazione della compatibilità ambientale dell'intervento, con particolare riferimento alle emissioni e scarichi inquinanti, ed alla dimostrazione che l'intervento sia compatibile con l'accessibilità dell'area. Il piano di sviluppo aziendale e dell'occupazione ed il progetto di intervento saranno approvati dal Consiglio Comunale.

Nella realizzazione di volumi tecnici e/o di servizio, è ammessa una deroga ai limiti di altezza sopra indicati, esclusivamente per specifiche esigenze funzionali e/o di adeguamento a normative alle quali non sia possibile rispondere altrimenti.

5.2 Costituiscono eccezione alle prescrizioni previste nel presente comma al punto 1, pur ricadendo in Sottozona D1, le aree descritte dalle seguenti **schede normative** di progetto:

TAV. 8.2 – AREA DI INSEDIAMENTO OSTINA: "SOTTOZONA D1S - 1"

Indici urbanistici area "D1S": If 3,0 Rc 50% Hmax 8,00
Ai fini di un miglior inserimento paesaggistico, l'eventuale nuova volumetria localizzata nell'area lungo la strada provinciale, dovrà essere realizzata sulla stessa quota di campagna dell'edificio esistente e pertanto opportunamente schermata dal mantenimento, in rilevato, della scarpata naturale lungo la viabilità provinciale. In ogni caso tutta la parte dell'area produttiva visibile da sud dovrà essere opportunamente schermata con vegetazione locale. All'edificio residenziale facente parte dell'area produttiva, oltre alla relativa disciplina di zona, si applica in alternativa quanto disciplinato per gli edifici esistenti in zona agricola E5.

TAV. 15 – AREA DI INSEDIAMENTO RICAVO: "AREA INDUSTRIALE S.I.M.S."

L'area di sedime del nuovo impianto di finissaggio, contraddistinta con la dicitura "D1S" ed individuata catastalmente nel Foglio di Mappa n.96 dalla particella 37, potrà derogare dal limite di altezza di 12 m. (previsti per tale Comparto "D1") fino a un massimo di m. 17,00.

Indici urbanistici area "D1S":	**If 3,0**	**Rc 50%**	**Hmax 17,00**
Indici urbanistici rimanente area "D1":	**If 3,0**	**Rc 50%**	**Hmax 12,00**

TAV. 15 – AREA DI INSEDIAMENTO PIAN DELLA RUGGINOSA - "SOTTOZONA D1S - 2"

In tali aree la destinazione commerciale è ammessa subordinata all'adeguamento dell'attraversamento autostradale a servizio dell'intera zona industriale, da realizzarsi con le altre aziende operanti nell'area o autonomamente.

TAV. 17.1 – AREA DI INSEDIAMENTO MATASSINO: EX "AREA INDUSTRIALE LEONE"

La zona produttiva D1, "Ex Area Leone", viene individuata, avendone tutti i requisiti e le caratteristiche, come un sito che potrà essere utilizzato anche per attività di media e/o grande distribuzione commerciale, con le modalità, procedure e prescrizioni delle norme regionali vigenti.
A tale fine potrà essere predisposto un progetto unitario esteso anche ad uno o più dei comparti contigui.

6. Disposizioni specifiche per le Sottozone D2:

L'attuazione edilizia potrà avvenire previa approvazione in Consiglio Comunale di un Piano Urbanistico attuativo convenzionato, di iniziativa pubblica (P.I.P.) o privata (P. di L.), fatta salva la possibilità ove specificato di intervenire con Piano Complesso di Intervento.
Nelle successive descrizioni delle singole aree di intervento sono indicati i parametri urbanistici, tipologici, morfologici e gli strumenti attuativi relativi a ciascuna di esse; le superfici e i volumi riportati sono da considerarsi assegnati, indipendentemente dal rilievo dell'area da effettuarsi al momento della redazione del Piano di attuazione. Per tutte le aree di intervento si riportano di seguito le **schede normative** dell'intervento contenenti prescrizioni e/o indicazioni di riferimento per il Piano Attuativo.
Le prescrizioni vincolano l'attuazione al loro rispetto.
Le indicazioni esprimono criteri e modalità da approfondire in fase di progettazione. L'eventuale discostamento da una indicazione dovrà essere motivato dai richiedenti e valutato dal Consiglio Comunale, in piena autonomia, in sede di approvazione del Piano Attuativo, senza comunque che ciò costituisca variante al R.U..
Nelle schede sono individuati i seguenti elementi:
- l'assetto urbanistico dell'area;
- i parametri urbanistici;
- la destinazione degli edifici;
- la superficie, descrizione e/o localizzazione di servizi e infrastrutture;
- gli eventuali allineamenti degli edifici;
- gli eventuali porticati di uso pubblico;
- le eventuali alberature in filare.
- eventuali ulteriori prescrizioni e/o indicazioni specifiche dell'area.

Inoltre, per le aree di intervento più significative ai fini del disegno urbano complessivo, le tavole di azzonamento in scala 1:2.000 individuano, all'interno del perimetro del comparto e con carattere prescrittivo per il Piano Attuativo, **la localizzazione** relativa a:
- servizi e infrastrutture;
- allineamenti degli edifici;
- le alberature in filare, ferme restando le distanze tra pianta e pianta previste dalle presenti norme e dal R.E..

Gli interventi dovranno reperire superfici a parcheggio non inferiori a mq.1/mc. 10; a tal fine si precisa che il volume di riferimento è da intendersi quello ottenuto da prodotto della superficie utile lorda per un'altezza virtuale di m. 4,50 o per l'altezza reale ove ad essa inferiore. Negli insediamenti a carattere commerciale a 100 mq. di S.U. dovrà corrispondere la quantità minima di mq. 80 di spazi destinati a parcheggi o quella eventualmente maggiore prevista dal Piano di Adeguamento e Sviluppo della Rete Distributiva. I parcheggi potranno essere realizzati anche completamente interrati.
Non sono consentiti insediamenti di aziende che trasformino, producano e commercino prodotti classificati insalubri (come da D.M. 23 Dicembre 1976 aggiornato con rettifiche D.M. 29 Marzo 1977 e successive modificazioni) di 1a e 2a categoria. Tali insediamenti se esistenti dovranno rispettare le leggi antinquinamento: acqua, aria, suolo, rumore. E' consentita l'installazione di processi produttivi i cui scarichi siano assimilabili a quelli civili. Gli interventi edilizi dovranno prevedere la garanzia del regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere ai sensi della legge 319/76.

Le sorgenti di inquinamento acustico, ai sensi del D.P.C.M. 1 marzo 1991, dovranno essere separate dalle residenze e dai confini del lotto mediante fasce di rispetto di profondità adeguata all'intensità della sorgente stessa.
Sui confini del lotto dovrà comunque essere prevista una fascia di rispetto con siepi sempreverdi ed alberature di alto fusto, di profondità adeguata e comunque non inferiore a m. 5.

7. Le aree di intervento sono individuate nelle tavole del R.U. con apposita simbologia e perimetrazione e costituiscono Comparto Unitario di intervento ai sensi dell'art. 2 delle presenti norme subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo.

8. Si individuano le seguenti **schede normative** relative alle aree di intervento da attuare:

TAV. 3 - AREA DI INSEDIAMENTO TOSI-PIAN DI MELOSA: COMPARTO N. "D2.0A"

LOTTIZZAZIONE PRIVATA a carattere prevalentemente industriale e artigianale di cui al comma 3 lett. a) del presente articolo

Intervento localizzato a sud-ovest dell'abitato di Tosi, lungo la strada provinciale in località Cavalastro. L'area interessata dall'intervento è posta a monte della strada provinciale e presenta un andamento morfologico molto accentuato.

PRESCRIZIONI:
- parametri urbanistici: Sup. Coperta = mq. 300; H. Max = ml. 8,00
- all'interno dei parametri urbanistici suindicati è ammessa una superficie lorda di mq 110 per residenza di servizio e custodia;
- nella progettazione del comparto dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico di mq 240 adiacente alla strada provinciale e a servizio sia dell'intervento in oggetto che dell'intero settore urbano che dovrà servire anche da disimpegno dei nuovi edifici. Sia il lotto edificabile che il resede dovranno essere terrazzati in modo da evitare eccessive movimentazioni di terra.

INDICAZIONI:
- l'edificato dovrebbe disporsi in parallelo alla strada provinciale, seguendo l'andamento delle curve di livello del terreno;
- data la tipologia dell'intervento e la realtà economica locale, si auspica una forma di produzione di tipo artigianale e comunque compatibile con la destinazione residenziale.

TAV. 3 - AREA DI INSEDIAMENTO TOSI-PIAN DI MELOSA: COMPARTO N. "D2.0B"

LOTTIZZAZIONE PRIVATA a carattere prevalentemente industriale e artigianale di cui al comma 3 lett. a) del presente articolo

Intervento localizzato a sud-ovest dell'abitato di Tosi, lungo la strada provinciale in località Cavalastro. L'area interessata dall'intervento è posta a monte della strada provinciale e presenta un andamento morfologico molto accentuato.

PRESCRIZIONI:
- parametri urbanistici: Sup. Coperta = mq. 300; H. Max = ml. 8,00
- all'interno dei parametri urbanistici suindicati è ammessa una superficie lorda di mq 110 per residenza di servizio e custodia;
- data la tipologia dell'intervento e la realtà economica locale, la volumetria dovrà avere una destinazione produttiva di tipo artigianale, e comunque compatibile con la destinazione residenziale.
- nella progettazione del comparto dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico di mq 240 adiacente alla strada provinciale e a servizio sia dell'intervento in oggetto che dell'intero settore urbano che dovrà servire anche da disimpegno dei nuovi edifici.

INDICAZIONI:
- l'edificato dovrebbe disporsi in parallelo alla strada provinciale, seguendo l'andamento delle curve di livello del terreno. Sia il lotto edificabile che il resede dovrebbero essere terrazzati in modo da evitare eccessive movimentazioni di terra.

TAV. 4 - AREA DI INSEDIAMENTO DONNINI: COMPARTO N. "D2.1"

LOTTIZZAZIONE PRIVATA a carattere prevalentemente industriale e artigianale di cui al comma 3 lett. a) del presente articolo

Il presente comparto è formato da due aree separate fra loro: un'area localizzato ad est dell'abitato di Donnini lungo la strada provinciale per Sant'Ellero; l'altra area è costituita da una porzione est della nuova strada che aggira a valle l'abitato di Donnini.
Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento ed eventuali interventi contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il P.C.I. definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONI:
- parametri urbanistici: Sup. Coperta = mq. 800; H. Max = ml. 9,00
- All'interno dei parametri urbanistici indicati è ammessa, per ogni edificio produttivo, un alloggio di superficie lorda mq 110 per residenza di servizio e custodia. In ogni caso, non sono ammessi più di n. 2 alloggi;
- data la tipologia dell'intervento e la realtà economica locale, il Comparto dovrà avere una destinazione produttiva di tipo artigianale, e comunque compatibile con la destinazione residenziale.
- nella progettazione dovrà essere posta particolare attenzione nel limitare al massimo l'impatto visivodei prospetti e della copertura del manufatto edilizio, attraverso l'uso di particolari tipologie architettoniche

o tramite l'alternarsi di schermature vegetali, che in ogni caso non dotranno delimitare totalmente e con monotonia il perimetro dell'area.
- in aderenza alcomparto C-4B dovrà essere previsto e predisposto lo spazio necessario al "trenino" Sant'Ellero-Saltino, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico, interno al Comparto, di mq. 200;
- dovrà essere realizzato il tratto della nuova viabilità pubblica che aggira a valle l'abitato di Donnini così come individuato, nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000, in un'area separata dall'intervento produttivo ma sempre all'interno del comparto. In aderenza alla nuova viabilità dovrà essere previsto e predisposto lo spazio necessario al "trenino" Sant'Ellero-Saltino, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- dovrà essere effettuata un'attenta verifica della stabilità del versante congiuntamente ad uno studio idrologico propedeutico ad uno specifico progetto di sistemazione idraulica – ambientale;

TAV. 7.1 - AREA DI INSEDIAMENTO REGGELLO: COMPARTO N."D2.2A"
PIANO ATTUATIVO APPROVATO

PRESCRIZIONE:
- al fine di assicurare le aree verdi necessarie per il presente incremento insediativo in una localizzazione più funzionale e fruibile, in alternativa alla realizzazione dell'area verde prevista dal Piano Attuativo ed in accordo con l'Amministrazione comunale, potrà essere acquistata e realizzata in altra localizzazione un'area a verde pubblico attrezzato di mq 2.800, oppure potrà essere effettuato il pagamento all'Amministrazione comunale degli oneri di urbanizzazione aggiuntivi relativi ad un'area equivalente a verde pubblico attrezzato.

TAV. 7.1 - AREA DI INSEDIAMENTO REGGELLO: COMPARTO N."D2.2B"
PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 8.2 - AREA DI INSEDIAMENTO CASCIA - S. GIOVENALE - OSTINA: COMPARTO N."D2.3A"

LOTTIZZAZIONE PRIVATA a carattere prevalentemente industriale e artigianale di cui al comma 3 lett. a) del presente articolo

L'intervento è localizzato fra la località di Ostina ed il raccordo della strada provinciale Reggello-Matassino, con l'obiettivo di incrementare e riqualificare la zona industriale già esistente, cercando di migliorare l'infrastrutturazione e l'immagine urbana.
Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento ed eventuali interventi contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il P.C.I. definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONI:
- parametri urbanistici: Sup. Coperta = mq. 3.600; H. Max = ml. 8,00
- dovrà essere realizzata la nuova strada di penetrazione con andamento sostanzialmente parallelo alla provinciale per Vaggio, che costituirà l'asse urbano dell'intero insediamento. Parte del comparto dovrà essere delimitato da una fascia di verde alberato che costituirà un filtro fra gli edifici produttivi e quelli residenziali esistenti. Il tutto così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- Nella parte sud-ovest del comparto dovrà essere realizzato un ampio parcheggio pubblico alberato di mq 4.500, sia per auto che per pullman e auto caravan, anche attrezzabile temporaneamente da parte della della protezione civile, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- dovrà essere ceduta all'Amministrazione l'area interna al comparto di mq 2.500 destinata a stazione ecologica individuata nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;

INDICAZIONI
- Gli edifici produttivi dovranno avere veste architettonica omogenea con finiture di qualità adeguate all'alto valore ambientale dell'area.

TAV. 8.2 - AREA DI INSEDIAMENTO CASCIA - S. GIOVENALE - OSTINA: COMPARTO N."D2.3B"

LOTTIZZAZIONE PRIVATA a carattere prevalentemente industriale e artigianale di cui al comma 3 lett. a) del presente articolo

L'intervento è localizzato fra la località di Ostina ed il raccordo della strada provinciale Reggello-Matassino, con l'obiettivo di incrementare e riqualificare la zona industriale già esistente, cercando di migliorare l'infrastrutturazione.
Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento ed eventuali interventi contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il P.C.I. definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONI
- parametri urbanistici: Sup. Coperta = mq. 400; H. Max = ml. 8,00
- dovrà essere realizzato il tratto interno al Comparto della nuova viabilità pubblica, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- dovrà essere realizzato il parcheggio pubblico interno al Comparto, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- parte dell'area dovrà essere delimitata da una fascia di verde alberato che costituirà un filtro fra gli edifici produttivi e quelli residenziali esistenti. Il tutto così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000.

TAV. 8.2 - AREA DI INSEDIAMENTO CASCIA - S. GIOVENALE - OSTINA: COMPARTO N."D2.3C"

LOTTIZZAZIONE PRIVATA a carattere prevalentemente industriale e artigianale di cui al comma 3 lett. a) del presente articolo

L'intervento è localizzato fra la località di Ostina ed il raccordo della strada provinciale Reggello-Matassino, con l'obiettivo di incrementare e riqualificare la zona industriale già esistente, cercando di migliorare l'infrastrutturazione e l'immagine urbana.
Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento ed eventuali interventi contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il P.C.I. definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONI:
- parametri urbanistici: Sup. Coperta = mq. 1.800; H. Max = ml. 8,00
- dovrà essere realizzata la parte interna al comparto della nuova strada di penetrazione con andamento sostanzialmente parallelo alla provinciale per Vaggio, che costituirà l'asse urbano dell'intero insediamento. Parte del comparto dovrà essere delimitato da una fascia di verde alberato che costituirà un filtro fra gli edifici produttivi e quelli residenziali esistenti. Il tutto così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico di mq 1.500;
- l'area individuata nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000 come verde privato, seppur facente parte del comparto, dovrà essere tenuta libera da interventi edilizi.

INDICAZIONI
- Gli edifici produttivi dovranno avere veste architettonica omogenea con finiture di qualità adeguate all'alto valore ambientale dell'area.

TAV. 13.3 - AREA DI INSEDIAMENTO MANDO': COMPARTO N. "D2.4"

LOTTIZZAZIONE PRIVATA a carattere prevalentemente industriale e artigianale di cui al comma 3 lett. a) del presente articolo

Intervento localizzato lungo la strada statale n. 69 in prossimità del ponte sul fiume Arno, località "La Torricella". L'area che si sviluppa a valle della statale è ricompresa fra lo svincolo del ponte e la zona industriale esistente su un territorio pianeggiante che ben si presta al completamento dell'area produttiva.
Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento ed eventuali interventi contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano

Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il P.C.I. definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONI:
- parametri urbanistici: Sup. Coperta = mq. 2.000; H. Max = ml. 10,00
- dovrà essere realizzata la rotatoria sulla S.R. n. 69 e parte della viabilità pubblica di penetrazione all'intera zona industriale. Il tutto così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- dovrà essere realizzata una superficie a parcheggio pubblico alberato di mq 1000 adiacente alla viabilità pubblica di penetrazione;
- parte dell'area dovrà essere delimitata da una fascia di verde alberato così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- Si dovrà produrre uno studio specifico per la sistemazione idraulica dell'area;

INDICAZIONI:
- l'edificato dovrebbe disporsi in allineamento ai fabbricati produttivi adiacenti in zona D3, in modo da dare continuità e uniformità all'intero insediamento. Gli edifici quindi, oltre ad avere omogeneità in pianta, dovrebbero uniformarsi anche nella veste architettonica e formale;

TAV. 13.3 - AREA DI INSEDIAMENTO MANDO': COMPARTO N. "D2.5"

LOTTIZZAZIONE PRIVATA a carattere prevalentemente industriale e artigianale di cui al comma 3 lett. a) del presente articolo

Intervento localizzato in località Mandò, alle spalle della zona industriale esistente. L'area dalla forma stretta e allungata si presenta ampiamente pianeggiante e quindi adatta ad ospitare l'incremento produttivo.
Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento ed eventuali interventi contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il P.C.I. definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONI:
- parametri urbanistici: Sup. Coperta = mq. 2.500; H. Max = ml. 10,00
- nella progettazione del comparto si dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio pubblico alberato di mq 1.500. Le aree libere dovranno adattarsi all'andamento del terreno e quelle più lontane dagli edifici andranno sistemate a verde, avendo cura di predisporre, lungo la strada di penetrazione e lungo i perimetri del comparto che si aprono verso la campagna, filari di alberature ad alto fusto così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000.

- dovrà essere realizzata parte della viabilità pubblica di penetrazione all'intera zona industriale localizzata adiacente al comparto D2.4. Il tutto così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- a sud del comparto ed al termine dell'adiacente viabilità di penetrazione dovrà essere previsto uno spazio pubblico finalizzato all'inversione di marcia di mezzi pesanti.

INDICAZIONI:
- l'edificato dovrebbe disporsi in allineamento ai fabbricati produttivi adiacenti in zona D3, in modo da dare continuità e uniformità all'intero insediamento. Gli edifici quindi, oltre ad avere omogeneità in pianta, dovrebbero uniformarsi anche nella veste architettonica e formale;

TAV. 14.2 - AREA DI INSEDIAMENTO CILIEGI-CETINA: COMPARTO N. "D2.6"

LOTTIZZAZIONE PRIVATA a carattere prevalentemente industriale e artigianale di cui al comma 3 lett. a) del presente articolo; oppure a carattere prevalentemente prevalentemente terziarie e commerciali di cui al comma 3 lett. b) del presente articolo;

L'intervento è localizzato a nord dell'insediamento produttivo esistente in adiacenza alla ferrovia Firenze-Roma.
Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento ed eventuali interventi contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il P.C.I. definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONI:
- parametri urbanistici: Sup. Coperta = mq. 1.200; H. Max = ml. 7,50
- la realizzazione del comparto è subordinata alla sistemazione della parte terminale della viabilità di penetrazione e della piazza alberata di mq 1000 sistemata a parcheggio pubblico compatibilmente con il rispetto degli accessi esistenti. Il tutto così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000.
- L'edificio dovrà avere destinazione produttiva o terziaria.

TAV. 14.2 - AREA DI INSEDIAMENTO CILIEGI-CETINA: COMPARTO N. "D2.8"

LOTTIZZAZIONE PRIVATA a carattere prevalentemente terziario e commerciale di cui al comma 3 lett. b) del presente articolo

L'intervento è localizzato all'incrocio fra la via del Pian di Rona e via S. Pertini, in località Cetina.
Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento ed eventuali interventi

contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il P.C.I. definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONI:
- parametri urbanistici: Sup. utile lorda = mq. 1.000 al netto di mq. 200 di superficie coperta per servizi pubblici di quartiere; H. Max = ml. 8,00
- dovrà essere realizzato il tratto interno al comparto della viabilità pubblica di penetrazione, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000.
- nella zona interna al comparto indicata come G2 dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico di mq. 1.000 adiacente a via Pertini. La restante area G2 dovrà essere ceduta all'Amministrazione;
- Dovranno essere realizzati i percorsi pedonali e parte del comparto dovrà essere delimitata da una fascia di verde alberato che costituirà un filtro fra il comparto e l'area esterna. Il tutto così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- nella progettazione dovranno essere previsti spazi aperti di arredo urbano intorno ai quali si dovrà sviluppare l'attività commerciale, terziaria e di servizio, così da attribuire all'area una funzione di centralità per l'intero quartiere residenziale.

INDICAZIONI:
- la volumetria prevista per servizi pubblici di quartiere dovrebbe essere localizzata in un unico edificio indipendente e visibile dalla viabilità pubblica.
- la volumetria con destinazione commerciale o terziaria dovrebbe essere caratterizzata da un porticato ad uso pubblico sul fronte principale.

TAV. 15 - AREA DI INSEDIAMENTO PRULLI: COMPARTO N. "D2.9"

LOTTIZZAZIONE PRIVATA a carattere prevalentemente industriale e artigianale di cui al comma 3 lett. a) del presente articolo

Intervento localizzato fra l'autostrada del Sole e la Direttissima Firenze-Roma, a sud dell'area industriale esistente. Questo intervento si colloca su un'area residua con l'intento di concludere la zona produttiva nella parte sud. L'area si presenta con un andamento morfologico in sensibile declivio ed è stretta fra le due emergenze infrastrutturali già dette.
Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento ed eventuali interventi contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il P.C.I. definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONI:
- parametri urbanistici: Sup. Coperta = mq. 7.000; H. Max = ml. 9,00

- l'attuazione del comparto è subordinata all'adeguamento dell'attraversamento autostradale a servizio dell'interra zona industriale, da realizzarsi con le altre aziende operanti nell'area o autonomamente;
- nella progettazione del comparto si dovrà prevedere l'allargamento e la sistemazione della viabilità vicinale esistente così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- adiacente alla strada di penetrazione si dovrà realizzare una superficie a parcheggio pubblico alberato di mq. 1.000;
- Si prescrive un'attenta valutazione della stabilità del versante qualora si prevedano tagli superiori a 3,5 metri. Dovrà essere inoltre verificato se il fosso presente nell'area risulta compreso nell'elenco dei corsi d'acqua classificati ai sensi del R.D. 523/1904, e dovrà essere curata la regimazione delle acque superficiali;

INDICAZIONI:
- l'edificato dovrebbero disporsi sul lotto edificabile seguendo l'andamento delle curve di livello del terreno, i fabbricati dovranno allinearsi ordinatamente alla viabilità di penetrazione, mantenere distanze costanti e usare una veste architettonica unitaria. Essi saranno impostati a quote diversificate e degradanti verso valle in modo da adattarsi all'andamento morfologico del terreno;
- le aree libere interne al comparto dovrebbero rimanere invariate nell'assetto morfologico, il perimetro del lotto edificabile dovrebbe essere dotato di alberature di alto fusto poste in filare.

TAV. 16 - AREA DI INSEDIAMENTO PIAN DI RONA: COMPARTO N. "D2.10A"

PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 16 - AREA DI INSEDIAMENTO PIAN DI RONA: COMPARTO N. "D2.10B"

Vedasi Variante puntuale al R.U. approvata il 20/03/2006 con Del C/C n. 22

TAV. 16 - AREA DI INSEDIAMENTO PIAN DI RONA: COMPARTO N. "D2.11"

LOTTIZZAZIONE PRIVATA a carattere prevalentemente industriale e artigianale di cui al comma 3 lett. a) del presente articolo

Intervento localizzato lungo la strada del Pian di Rona, all'interno della zona industriale esistente, su un'area residua degradante verso la strada stessa.

PRESCRIZIONI:
- parametri urbanistici: Sup. Coperta = mq. 1.200; H. Max = ml. 10,00
- l'edificio dovrà localizzarsi nella parte arretrata del lotto edificabile allineandosi a quelli esistenti. Il comparto prevede la realizzazione di una area a parcheggio di mq 2.000 antistante il lotto edificabile, nonché la realizzazione di una parte della viabilità di svincolo e l'aiuola intermedia fra la strada del Pian di Rona e la strada interna. Il tutto così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;

TAV. 17.1 - AREA DI INSEDIAMENTO MATASSINO: COMPARTO N. "D2.12"
PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 17.1 - AREA DI INSEDIAMENTO MATASSINO: COMPARTO N. "D2.13"

LOTTIZZAZIONE PRIVATA a carattere prevalentemente industriale e artigianale di cui al comma 3 lett. a) del presente articolo

Intervento localizzato lungo la strada del Pian di Rona, a sud della zona industriale esistente. L'intervento si pone a completamento dell'insediamento produttivo, su un'area residua e interposta fra una saturazione e un edificio adibito al culto, quindi un'area in abbandono con caratteristiche di accentuato degrado ambientale.

PRESCRIZIONI:
- parametri urbanistici: Sup. Coperta = mq. 1.500; H. Max = ml. 10,00
- nella progettazione del comparto dovrà essere realizzata una strada di penetrazione nonché un'area parcheggio di mq 500 adiacente a Via Rona.
- I nuovi volumi produttivi dovranno essere realizzati ad una distanza di almeno 25 ml dal confine sud-est del comparto;
- i confini laterali del comparto dovranno essere schermati con siepi di specie autoctone o con filari alberati;

TAV. 13.1/13.2 - AREA DI INSEDIAMENTO LECCIO: COMPARTO N. "D2.14"

LOTTIZZAZIONE PRIVATA a carattere prevalentemente industriale e artigianale di cui al comma 3 lett. a) del presente articolo; oppure a carattere prevalentemente terziarie e commerciali di cui al comma 3 lett. b) del presente articolo;

PRESCRIZIONI:
- parametri urbanistici: Sup. Coperta = mq. 2.000; H. Max = ml. 10,00
- dovrà essere realizzata un'area destinata a verde pubblico attrezzato così come individuata all'interno del comparto nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000. L'area dovrà essere progettata, secondo il criterio di risparmio delle risorse, prevedendo il recupero delle acque piovane a fini irrigui.
- dovrà essere realizzato all'interno del comparto, un percorso pedonale di collegamento fra il marciapiede lungo la S.R. 69 adiacente al comparto G2-1 e il percorso pedonale individuato ad ovest del complesso denominato "La Casa Nuova"; detto percorso dovrà utilizzare la viabilità poderale esistente ad ovest del comparto, che dovrà pertanto essere mantenuta;
- il limite nord del comparto dovrà essere parzialmente schermato con siepi di specie autoctone o con filari alberati, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;

9. Costituisce eccezione alle prescrizioni previste nel presente articolo, pur ricadendo in sottozona "D2", l'area Industriale individuata nella **TAV. 8.1 - AREA DI INSEDIAMENTO CASCIA -** in località San Lorenzo per la quale è ammessa una previsione di superficie coperta di mq. 150,00 con un'altezza massima di ml. 3,00 a condizione che tali volumi non vengano realizzati fuori terra.

10. Disposizioni specifiche per le sottozone D3:

Tali sottozone sono caratterizzate da edilizia recente, oggetto di Piani Particolareggiati di Attuazione del precedente strumento urbanistico; all'interno di esse sono confermati gli indici urbanistici preesistenti, allo scopo di permettere il completamento delle eventuali porzioni edilizie non realizzate. E' ammessa altresì la ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti, senza incremento dei medesimi, purché legittimamente concessi.

11. Disposizioni specifiche per le sottozone D4

Tali sottozone sono caratterizzate da edilizia recente, oggetto di Piani Particolareggiati di Attuazione del precedente Strumento Urbanistico (in parte in iter); all'interno di esse sono confermati gli indici urbanistici preesistenti o quelli specificatamente assegnati dalle successive specifiche relative alle singole aree di intervento e in cui sono ammessi insediamenti commerciali relativi alla grande distribuazione commerciale non alimentare.
Le aree di intervento sono individuate nelle tavole del R.U. con apposita simbologia e perimetrazione e costituisscono Comparto Unitario di Intervento: l'attuazione edilizia dovrà avvenire previa approvazione in Consiglio Comunale di Piano Urbanistico Attuativo convenzionato.

Si individua la seguente area di intervento:

TAV. 13.2 – AREA DI INSEDIAMENTO LECCIO: INSEDIAMENTO COMMERCIALE – SETTORE MODA
PIANO ATTUATIVO APPROVATO

12. La classe di fattibilità geologico-tecnica di eventuali interventi da realizzare in queste aree, laddove le carte geologico-tecniche appositamente redatte non riportano direttamente il numero indicante la classe di fattibilità stessa, in corrispondenza del punto di previsione, si ricava da una corrispondenza diretta dal grado di pericolosità del sito: per un intervento che ricade in area a pericolosità P2 si avrà una fattibilità di Classe II, per uno in area P3 si avrà una Classe III e per uno in P4 una Classe IV, o, laddove è presente lo studio idraulico allegato al regolamento urbanistico, la Classe III.

Si ricorda che:
- per le aree ricadenti in classe di Fattibilità III sono richieste indagini di dettaglio a livello di area nel suo complesso sia come supporto alla redazione degli strumenti urbanistici attuativi che nel caso di intervento diretto. L'esecuzione di quanto previsto da tali indagini in termini di bonifica, miglioramento

dei terreni e particolari tecniche di fondazione costituiscono un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.
- Per gli interventi ricadenti negli ambiti previsti dalla Del. C. R. 12/2000 si ricorda il rispetto di quanto contenuto nell'Art.9 comma f del presente Regolamento

Circa la Fattibilità geologico-tecnica degli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro, Ampliamento, Sopraelevazione, Nuovi edifici, Demolizioni e Ricostruzioni, Verde Pubblico attrezzato, Parchi, etc., ricadenti in zone D1, D2 e D3, si fa espresso riferimento a quanto contenuto nelle Tabelle denominate "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità idraulica dell'area interessata" e "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità geologica dell'area interessata", contenute nella "relazione geologica" di supporto al "Regolamento urbanistico", che diviene parte integrante di quest'articolo.
La fattibilità geologico-tecnica dei suddetti interventi è direttamente deducibile dalle relative schede e tavole contenute nella "Relazione Geologica" di supporto al "Regolamento Urbanistico" cui si rimanda e che diviene parte integrante delle suddette previsioni urbanistiche.

Si ricorda infine che tutti gli interventi risultano comunque soggetti alla applicazione delle salvaguardie sovracomunali (Autorità di Bacino del Fiume Arno etc.) nel caso rientrino in dette perimetrazioni (vedi relazione geologica allegata al R.U.)

Art. 31 - ZONE OMOGENEE "E" EXTRAURBANE (disposizioni comuni a tutte le zone e sottozone extraurbane)

1.Nuove costruzioni possono essere realizzate solo per usi agricoli e/o agrituristici, nei limiti e con le modalità di cui al Titolo IV, Capo III della L.R. n. 1/2005 e successive modificazioni e integrazioni delle presenti norme.

2. Gli edifici esistenti potranno subire modifiche alle loro destinazioni d'uso ed essere oggetto di interventi in relazione alla loro classificazione di valore ambientale ed architettonico, secondo le prescrizioni contenute nel Capo III delle presenti Norme, solo se non più utilizzabili a fini agricoli e solo se i cambiamenti e le modifiche siano tendenti al loro recupero per fini residenziali, o per agriturismo o per attività turistico ricettiva secondo quanto disciplinato ai successivi commi 3 e 4. Comunque, per quanto riguarda il recupero di edifici esistenti con cambio di destinazione d'uso in residenziale, qualora tale cambio di destinazione d'uso comporti un aumento del carico urbanistico, può essere ammesso purché si verifichi e dimostri che tale aumento è all'interno del dimensionamento previsto dal Piano Strutturale nel Sistema Territoriale di appartenenza.

3. Negli edifici esistenti l'attività turistico ricettiva è consentita previa presentazione di un progetto, anche se in assenza di interventi edilizi e comunque nel rispetto di quanto previsto all'art. 2 comma 2 delle presenti norme, ove sia dimostrata la sostenibilità ambientale in relazione all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento dei liquami, alla rete degli impianti, all'accessibilità e ai parcheggi, all'impatto sulla vegetazione di alto fusto esistente. Tale dimostrazione, non potrà essere generica ma incentrata a

riordinare, riqualificare, risolvere eventuali problemi urbanistici presenti nell'area (miglioramenti viari, parcheggi, verde, piccole attrezzature, etc.), a valutare l'impatto ambientale, come a verificare la compatibilità con il valore dell'edificio e con le urbanizzazioni presenti o necessarie (fognatura, approvvigionamento idrico, rete di impianti, etc.). Il progetto per l'attività turistico-ricettiva sarà approvato dal Consiglio Comunale.

4. Non sono ammesse nuove edificazioni o ampliamenti, ad eccezione di un adeguamento funzionale delle strutture; ove tale adeguamento comporti incrementi volumetrici, questi saranno consentiti una tantum e limitati al 10% della volumetria esistente, purché se ne dimostri la compatibilità paesistica, tipologica e morfologica attraverso una specifica valutazione di impatto. Il dimensionamento degli incrementi volumetrici dovrà risultare da un piano convenzionato di sviluppo aziendale e dell'occupazione, e sarà subordinato alla dimostrazione della compatibilità ambientale. Il piano di sviluppo aziendale ed il progetto di intervento saranno approvati dal Consiglio Comunale.

4bis. Nel computo della superficie coperta (SC) non vengono computati porticati e logge coperte quando queste complessivamente non superano il 30% della restante superficie coperta, calcolata al netto delle logge esistenti.

5. I percorsi, strade vicinali, strade campestri, sentieri, esistenti nel territorio agricolo del Comune e indicati nelle tavole del nuovo P.R.G., devono essere destinati ad uso pubblico, di conseguenza non vi sono ammessi impedimenti al transito né ostacoli di qualunque tipo alla utilizzazione pubblica; possono essere autorizzate dal Sindaco limitazioni al transito dei veicoli.

6. La classe di fattibilità geologico-tecnica di eventuali interventi da realizzare in queste aree, laddove le carte geologico-tecniche appositamente redatte non riportano direttamente il numero indicante la classe di fattibilità stessa, in corrispondenza del punto di previsione, si ricava da una corrispondenza diretta dal grado di pericolosità del sito: per un intervento che ricade in area a pericolosità P2 si avrà una fattibilità di Classe II, per uno in area P3 si avrà una Classe III e per uno in P4 una Classe IV, o, laddove è presente lo studio idraulico allegato al regolamento urbanistico, la Classe III.

Si ricorda che:
- per le aree ricadenti in classe di Fattibilità III sono richieste indagini di dettaglio a livello di area nel suo complesso sia come supporto alla redazione degli strumenti urbanistici attuativi che nel caso di intervento diretto. L'esecuzione di quanto previsto da tali indagini in termini di bonifica, miglioramento dei terreni e particolari tecniche di fondazione costituiscono un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.

Circa la Fattibilità geologico-tecnica degli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro, Ampliamento, Sopraelevazione, Nuovi edifici, Demolizioni e Ricostruzioni, Verde Pubblico attrezzato, Parchi, etc., ricadenti in zone E1, E4, E5 e E7, si fa espresso riferimento a quanto contenuto nelle Tabelle denominate "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità idraulica dell'area interessata" e "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità geologica dell'area interessata", contenute nella "relazione geologica" di supporto al "Regolamento urbanistico", che diviene parte integrante di quest'articolo

7. Rifugi per squadre di caccia.

7.1. L'installazione dei manufatti per lo svolgimento dell'attività venatoria di caccia al cinghiale è consentita previo rilascio di titolo abilitativo. Il titolo abilitativo viene rilasciato in solido al proprietario del terreno su cui deve essere realizzato il rifugio e alla squadra di caccia a cui è assegnata la zona.
Il manufatto non può superare mq. 150 di Sul. Tali strutture devono essere collocate nella zona assegnata ad ogni squadra di caccia riconosciuta per l'esercizio venatorio stagionale di caccia al cinghiale, in radure vicine alle strade esistenti, al fine di non creare nuove infrastrutture e, comunque, è assolutamente vietata la loro localizzazione nelle aree boscate. E' inoltre consentita la realizzazione di un porticato con dimensioni non superiori al 50% della Sul realizzabile. Il loro mantenimento ha valore per la durata dell'iscrizione della squadra di caccia nei registri dell'Autorità competente.
È consentita la realizzazione di un solo rifugio per zona di caccia, così come definita dall'"A.T.C. Provinciale".
La realizzazione del manufatto è concessa alla singola squadra di caccia al cinghiale, anche se operante in zone di caccia differenti.

7.2. Il rifugio è da considerare come annesso, che resta in essere finché la squadra richiedente ne garantisce l'uso e la manutenzione; al termine di detto periodo l'edifico deve essere rimosso a cura e spese della squadra che ne ha fatto uso ovvero, dietro richiesta specifica, trasferito nell'uso ad altra squadra subentrante con medesime caratteristiche.

7.3. L'edificio deve essere realizzato in legno, con struttura semplicemente infissa al suolo, senza realizzazione di platea in cemento; può essere allacciato alle reti delle urbanizzazioni permanentemente, al fine di realizzare tutti gli impianti per l'espletamento dell'attività.

7.4. La localizzazione del manufatto deve tenere conto della viabilità esistente.

7.5. Il progetto deve contenere:
- elaborati grafici di dettaglio con le caratteristiche, le dimensioni e l'ubicazione del manufatto da realizzare;
- le forme di garanzia per la rimozione dei manufatti quando non vengano più utilizzati;
- la relazione di conformità dell'intervento proposto secondo le presenti disposizioni;
- le opere finalizzate al recupero delle acque meteoriche afferenti alla struttura, nonché al recupero delle acque bianche di origine sanitaria.

7.6. La realizzazione è soggetta alla stipula di specifico atto unilaterale d'obbligo con l'Amministrazione Comunale in merito all'uso e alla manutenzione della struttura; l'Amministrazione può richiedere idonee garanzie di carattere economico calcolate sulla spesa necessaria per la rimozione dell'edificio e dello smaltimento del materiale di risulta; può altresì richiedere garanzie circa l'uso e la manutenzione della viabilità di accesso.

7.7. Non è consentito realizzare manufatti precari per lo svolgimento dell'attività venatoria di caccia al cinghiale all'interno delle aree sotto elencate:
- siti archeologici e aree di attenzione archeologica;

- fasce di rispetto dei sistemi insediativi storici minori;
- nelle “Sottozone E2 – Riserva Biogenetica di Vallombrosa” , di cui all’articolo n. 33 delle presenti Norme, né nella “Area Naturale Protetta di interesse locale – A.N.P.I.L. – Parco delle Balze” di cui all’articolo n° 37bis delle presenti Norme;
- aree interessate da vegetazione ripariale;
- fascia di 50 metri lineari dal piede esterno dell'argine di corsi d’acqua;
- linee di arretramento e fasce di rispetto stradale;
- fasce di rispetto dagli elettrodotti;
- fasce di rispetto cimiteriale;
- aree boscate.

Si ricorda infine che tutti gli interventi risultano comunque soggetti alla applicazione delle salvaguardie sovracomunali (Autorità di Bacino del Fiume Arno etc.) nel caso rientrino in dette perimetrazioni (vedi relazione geologica allegata al R.U.)

Art. 32 - SOTTOZONA E1 - AREA MONTANA

Rappresentazione grafica:



1 : 2.000

1. All'interno del subsistema territoriale non sono ammesse nuove edificazioni, se non per comprovate esigenze di carattere pubblico o sociale o per adeguamento di servizi tecnologici. E' ammesso, nei limiti di cui alle presenti norme, il recupero ai fini residenziali, o per agriturismo o per attività turistico ricettiva delle volumetrie preesistenti, purché non più utilizzabili a fini agricoli.

2. All'interno del subsistema sono vietate le alterazioni dei suoli e delle vegetazioni di cui al comma 8 dell'art. 16 della deliberazione del C.R. 296 del 19.07.1988 così come modificata dalla deliberazione del C.R. 130 del 06.03.1990. I versanti interessati da utilizzo a gradoni terrazzati devono mantenere la loro caratteristica morfologica, con ripristino delle strutture drenanti che possono avere incidenza per la stabilità complessiva del pendio. E' comunque vietata l'asfaltatura delle strade private e l'impiego, per quanto possibile, nella manutenzione stradale di opere in cemento armato.

3. I Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui alla L.R. 64/95 sono redatti con le modalità e le limitazioni di cui all'art. 16, commi 5 e 6 della deliberazione C.R. 296 del 19.07.1988, così come modificato dalla deliberazione C.R. 130 del 06.03.1990. E' inoltre consentito l'esercizio dell'attività agrituristica con le modalità della L.R. 36 del 03.06.1987.

4. Non sono ammessi le nuove edificazioni e gli ampliamenti di cui agli articoli 3, 4 e 5 della L.R. 64/95, né l'installazione di manufatti ai sensi del comma 12 dell'art. 3 della legge medesima. Ferme restando le disposizioni della L.R. 64/95, gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ove ammessi alle presenti norme, sono ammessi alle seguenti condizioni:

- sia preliminarmente approvato un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi della legge regionale 64/95, per gli edifici agricoli;
- l'ubicazione non richieda la realizzazione di nuova viabilità;
- la sagoma della costruzione non modifichi la linea dei crinali, avendo quota massima della copertura superiore a quella del rilievo;
- la costruzione sia uniformata alla tipologia prevalente della zona e sia realizzata con materiali tradizionali e/o tipici;
- la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni sia adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti l'indicazione delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone o naturalizzate; non sono ammesse impermeabilizzazioni estese dei suoli: piazzali, strade, percorsi anche pedonali dovranno essere pavimentati assicurando comunque una buona permeabilità dei suoli;
- nelle aree in cui lo scorrimento idrico sotterraneo defluisce in zone di emungimento di pozzi per uso idropotabile, siano limitate le escavazioni che producono notevoli movimenti puntuali.

5. Le opere avanti descritte nonché le opere connesse all'eventuale attività agrituristica e/o turistica sono comunque subordinate alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da trascriversi nei registri immobiliari, con il quale i proprietari identifichino i terreni costituenti il fondo di pertinenza e si obblighino per sé ed aventi causa all'esecuzione delle necessarie opere di coltura e manutenzione ambientale del fondo, con particolare riguardo alla manutenzione dei terrazzamenti, alla pulizia e manutenzione delle aree boscate, alla pulizia dei canali di sgrondo delle acque meteoriche, alla pulizia delle sponde dei corsi d'acqua, al recupero produttivo delle aree agricole abbandonate, al rinverdimento delle superfici di terreno denudato, alle opere necessarie per aumentare l'acquifero sotterraneo e diminuire la velocità di deflusso superficiale delle acque meteoriche al fine di contenere la predisposizione all'erosione, all'impiego di colture tradizionali ed ambientalmente compatibili, ad evitare lavorazioni del terreno pregiudizievoli per la stabilità, 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.

6. Nel caso di frane o di deterioramento delle opere di sistemazione del terreno (muri a retta, terrazze, ecc.) ne è prescritto il restauro con gli stessi materiali e modalità costruttive preesistenti, salvo la possibilità di introdurre elementi di consolidamento statico.

7. Tale zona è suscettibile per caratteristiche e pregi paesaggistici, naturalistici, storici ed artistici di entrare a far parte del sistema regionale dei parchi o aree protette ai sensi della Legge Regionale n. 49 del 11 Aprile 1995, e di far parte di ambiti territoriali di interesse agrituristico.

Art. 33 - SOTTOZONA E2 - RISERVA BIOGENETICA DI VALLOMBROSA

Rappresentazione grafica:



1 : 2.000

1. Nella foresta demaniale prevale il bosco di conifere, accompagnato da fustaie di faggio, e l'alto valore paesaggistico si accompagna ad un elevato grado di compatibilità con funzioni ricreative e di studio. L'Azienda demaniale dello stato sviluppa compiti di protezione naturalistica, ricerca scientifica ed educazione ambientale; gli aspetti produttivi sono limitati alle necessarie operazioni colturali, conseguenti ad un ambiente forestale costruito interamente dall'uomo. Per la Riserva Biogenetica, istituita con D.M. A.F. 13/07/1977, valgono pertanto disposizioni specifiche della stessa.

2. In accordo con gli organi preposti alla gestione della Riserva e con le norme della medesima, è ammessa la realizzazione di piccoli volumi di servizio, finalizzati alla fruizione regolamentata del parco, quali servizi igienici, depositi attrezzi, chioschi ecc., purché costruiti con materiali naturali e rivestiti di legno. E' consentita la realizzazione di volumi produttivi e si servizio compatibili e necessari all'attività svolta.

Art.34 - SOTTOZONA E3 – FORESTA DI SANT'ANTONIO

Rappresentazione grafica:



1 : 2.000

1. In attuazione degli obiettivi del P.S., la sottozona E3 costituisce ambito per il reperimento dell'area naturale protetta di interesse locale della Foresta di S. Antonio.

2. Non sono ammesse nuove edificazioni, se non per comprovate esigenze di enti pubblici o per adeguamento di servizi tecnologici. Sul patrimonio edilizio esistente interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia, ove consentiti dall'art. 11 delle presenti norme, sono ammessi se finalizzati alla riduzione di impatti visuali e ambientali e comunque senza incrementi di volumi e di altezze.

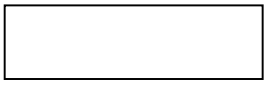
3. In ottemperanza alla deliberazione del C.R. 296/88 art. 7, è prescritta la salvaguardia degli assetti edilizi, urbanistici e vegetazionali, nella loro generale caratterizzazione formale e tipologica, per quanto attiene al carico insediativo, all'impiego di materiali, tecnologie, caratteristiche costruttive, finiture, arredi vegetazionali, sistemazioni esterne. Sono vietate pertanto a titolo di esemplificazione le trasformazioni morfologiche, ambientali e vegetazionali, ivi comprese le cave di prestito, le attività minerarie, i movimenti di terra, le modificazioni degli assetti colturali e vegetazionali paesaggisticamente e storicamente significativi, l'impianto di discariche, gli ammassi di materiali e rottami. Non sono ammessi movimenti di terra non superficiali senza specifico permesso comunale. Sono vietate opere di copertura, intubazione, interramento degli alvei dei corsi d'acqua, salvo che si tratti di opere finalizzate alla regimazione dei medesimi, le quali dovranno comunque scaturire da studi idraulici e morfologici estesi all'intero bacino fluviale o torrentizio. Le opere idrauliche di difesa, presa e sbarramento devono essere costruite con tecniche e materiali tradizionali. E' vietata la rimozione delle vegetazioni riparie, se non per ordinaria manutenzione delle sponde.

4. E' da favorire una fruizione regolata, non solo per lo studio dei biotopi, ma anche per un turismo specifico, da regolamentare opportunamente. A tal fine è prescritta la manutenzione con materiali tradizionali dei percorsi esistenti; è vietato l'impedimento dell'uso pubblico dei medesimi, purché esterni a pertinenze esclusive di abitazioni private, se non su ordinanza del Sindaco per ragioni di pubblica incolumità.

5. E' vietata la localizzazione di nuove infrastrutture a rete o puntuali, se non nei limiti e con le modalità di cui all'art. 8 della delib. del C.R. 296 del 19.07.1988.

Art. 34bis - AREA NATURALE PROTETTA DI INTERESSE LOCALE - FORESTA DI SANT'ANTONIO

Rappresentazione grafica:



1 : 10.000

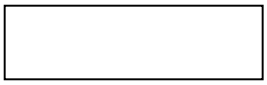


1 : 2.000

1. In attuazione degli obiettivi del P.S., La Foresta di sant'Antonio costituisce area naturale protetta di interesse locale ai sensi della L.R. 11 aprile 1995 n. 49. All'interno dell'area protetta si applicano le disposizioni di cui al precedente articolo 34. Per quanto non in esso disciplinato, si rimanda ad un eventuale Regolamento di gestione ai sensi dell'art. 19 comma 2 della L.R. 49/95.

Art. 35 - SOTTOZONA E4 - AGRICOLA PRODUTTIVA PEDEMONTANA

Rappresentazione grafica:



1 : 2.000

1. Sul patrimonio edilizio esistente, ove consentiti dall'art. 11 delle presenti Norme, si ammettono interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto del disposto della L.R. 64/95. Le nuove costruzioni sono disciplinate dalla L.R. 64/95.

2. E' ammesso l'esercizio di attività agrituristiche e turistico ricettive in zona agricola, nell'ambito dei volumi preesistenti.

3. Gli interventi di nuova costruzione, ivi compresa quella di annessi agricoli, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica, dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- le costruzioni siano uniformate alle tipologie prevalenti della zona e siano realizzate con materiali tradizionali o tipici;

- gli annessi dovranno preferibilmente essere accorpati a volumi già esistenti; essi dovranno essere preferibilmente realizzati almeno parzialmente interrati, sfruttando i pendii, i terrazzamenti, i dislivelli, le scarpate, ecc.;
- la sagoma della costruzione non modifichi la linea dei crinali, avendo quota massima della copertura superiore a quella del rilievo;
- la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni sia adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti l'indicazione delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone o naturalizzate.

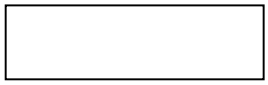
4. Gli interventi precedentemente descritti, sono comunque subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da trascriversi nei registri immobiliari, con il quale i proprietari identifichino i terreni costituenti il fondo agricolo di pertinenza e si obblighino per sé ed aventi causa all'esecuzione delle necessarie opere di coltura e manutenzione ambientale del fondo, con particolare riguardo alla manutenzione dei terrazzamenti, alla pulizia delle sponde dei corsi d'acqua, al recupero produttivo delle aree agricole abbandonate, al rinverdimento delle superfici di terreno denudato, alle opere necessarie per aumentare l'acquifero sotterraneo e diminuire la velocità di deflusso superficiale delle acque meteoriche al fine di contenere la predisposizione all'erosione, all'impiego di colture tradizionali ed ambientalmente compatibili, ad evitare lavorazioni del terreno pregiudizievoli per la stabilità, 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.

5. Nuove strade private potranno essere realizzate solo per dimostrate esigenze che non sia possibile soddisfare con strade esistenti. Esse dovranno avere una pendenza adeguata alla morfologia del terreno, senza sbancamenti o rilevati, ed essere disposte ai margini dei fondi agricoli in modo da costituire confini visivi. Il manto di superficie dovrà essere permeabile.

6. I versanti interessati da utilizzo a gradoni terrazzati devono mantenere la loro caratteristica morfologica, con ripristino delle strutture drenanti che possono avere incidenza per la stabilità complessiva del pendio.

Art. 36 - SOTTOZONA E5 - AGRICOLA PRODUTTIVA COLLINARE

Rappresentazione grafica:



1 : 2.000

1. Lo sviluppo agricolo produttivo può integrarsi con quello turistico in zona agricola: interventi che eccedano quelli agrituristici come definiti dalla legge regionale 76/94 sono ammessi previ i piani di M. A.A. ai sensi delle presenti norme.

2. Per le nuove costruzioni si applicano le disposizioni della L.R. 64/95.

3. Sul patrimonio edilizio esistente, con l'eccezione degli edifici individuati come di interesse ambientale o architettonico, di cui all'elenco allegato, si ammettono interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto del disposto della L.R. 64/95.

4. Gli interventi di nuova costruzione, ivi compresa quella di annessi agricoli, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica, dovranno rispettare inoltre le seguenti condizioni:

- le costruzioni siano uniformate alle tipologie prevalenti della zona e siano realizzate con materiali tradizionali o tipici;
- gli annessi dovranno preferibilmente essere accorpati a volumi già esistenti;
- la sagoma della costruzione non modifichi la linea dei crinali, avendo quota massima della copertura superiore a quella del rilievo;
- la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni sia adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti l'indicazione delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone o naturalizzate.

5. Gli interventi precedentemente descritti, nonché quelli accessori a supporto di attività turistica, sono comunque subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da trascriversi nei registri immobiliari, con il quale i proprietari identifichino i terreni costituenti il fondo agricolo di pertinenza e si obblighino per sé ed aventi causa all'esecuzione delle necessarie opere di coltura e manutenzione ambientale del fondo, con particolare riguardo alla manutenzione dei terrazzamenti, alla pulizia delle sponde dei corsi d'acqua, al recupero produttivo delle aree agricole abbandonate, al rinverdimento delle superfici di terreno denudato, alle opere necessarie per aumentare l'acquifero sotterraneo e diminuire la velocità di deflusso superficiale delle acque meteoriche al fine di contenere la predisposizione all'erosione, all'impiego di colture tradizionali ed ambientalmente compatibili, ad evitare lavorazioni del terreno pregiudizievoli per la stabilità, 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.

6. Nuove strade private potranno essere realizzate solo per dimostrate esigenze a cui non sia possibile soddisfare con strade esistenti. Esse dovranno avere pendenza adeguata alla morfologia del terreno, senza sbancamenti o rilevati, ed essere disposte ai margini dei fondi agricoli in modo da costituire confini visivi. Il manto di superficie dovrà essere permeabile.

7. I versanti interessati da utilizzo a gradoni terrazzati devono mantenere la loro caratteristica morfologica, con ripristino delle strutture drenanti che possono avere incidenza per la stabilità complessiva del pendio.

8. Il Programma di miglioramento agricolo-ambientale di cui all'Articolo 16 delle presenti Norme, dovrà prevedere quali indirizzi colturali quelli costituenti l'agricoltura mista (indirizzo cerealicolo, olivicolo, vinicolo, orticolo parziale). Non è ammesso il rimboschimento se non per eventuali ritagli del terreno non produttivo.

9. Per l'area comprendente l'azienda agricola denominata "Borghetto di Chiena", che costituisce un polo ricettivo del sistema agricolo collinare, si ammettono destinazioni per attrezzature quali pista di atterraggio di elicottero, campi da tennis, locali tecnici di servizio. L'intervento dovrà essere attuato tramite Piano Attuativo e dovrà dimostrare la sua sostenibilità ambientale tenendo in considerazione il valore architettonico degli edifici e del circostante contesto rurale e paesaggistico.

Art. 37 – SOTTOZONA E6 – AREA NATURALE PROTETTA DI INTERESSE LOCALE – "LE BALZE" TAV. in scala 1:25.000 - PERIMETRAZIONE ANPIL.

Rappresentazione grafica:



1 :2.000



1 : 25.000

1. In attuazione degli obiettivi del P.S., con delibera C.C. n. 72 del 28.07.2005 è stata istituita l'area naturale protetta di interesse locale (A.N.P.I.L.) ai sensi della L.R. 11 aprile 1995 n. 49. All'interno dell'area protetta si applicano le disposizioni di cui al presente articolo. Per quanto non in esso disciplinato, si rimanda ad un eventuale Regolamento di gestione ai sensi dell'art. 19 comma 2 della L.R. 49/95.

2. La sottozona, per la rilevanza ambientale e paesaggistica, costituisce un'Area Naturale estensiva, nella quale le attività economiche sono finalizzate alla tutela e alla valorizzazione della risorsa ambientale e ad una fruizione regolata e sostenibile della medesima. L'Area Naturale Protetta di Interesse Locale "Le Balze" è stata perimetrata su quei terreni in gran parte derivanti dall'erosione dei depositi sabbioso–limoso-argillosi che costituiscono il riempimento dell'antico lago plio-pleistocenico. Queste zone si configurano in maniera assai caratteristica per la locale presenza di "torri di argilla", pinnacoli, "lame" e superfici sub–pianeggianti più o meno ampie orlate da scarpate sub–verticali, spesso rivestite da una fitta vegetazione naturale, da preservare da ogni trasformazione.
L'Area Naturale Protetta, comprendente le valli dei torrenti trova la sua continuazione naturale anche nei territori dei comuni contermini. All'interno del sottosistema sono pertanto le alterazioni dei suoli e delle vegetazioni di cui al comma 8 dell'art. 16 della deliber. del C.R. 296 del 19.07.1988 così come modificata dalla deliber. C.R. 130 del 06.03.1990. I versanti interessati da utilizzo a gradoni terrazzati devono mantenere la loro caratteristica morfologica, con ripristino delle strutture drenanti che possono avere incidenza per la stabilità complessiva del pendio. E' comunque vietata l'asfaltatura delle strade private esistenti e l'impiego, per quanto possibile, nella loro manutenzione di opere in cemento armato. Non è ammessa l'apertura di nuove strade private.

3. I Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui alla L.R. 1/2005 sono redatti con le modalità e le limitazioni di cui all'art. 16, commi 5 e 6 della deliber. C.R. 296 del 19.07.1988, così come modificato dalla deliber. C.R. 130 del 06.03.1990.

4. E' consentito l'esercizio dell'attività turistico ricettiva e agrituristica con le modalità della L.R. 30/03 e successive modifiche ed integrazioni.

5. Non sono ammesse fuori terra nuove edificazioni né gli ampliamenti di cui agli articoli 41, 42 e 43 della L.R. 1/2005, né l'installazione di manufatti ai sensi del comma 8 dell'art. 41 della legge medesima. Ferme restando le disposizioni della L.R. 1/2005, gli interventi di ristrutturazione urbanistica e quelli comportanti aumento delle unità abitative, ove consentiti dall'art. 11 delle presenti norme, sono ammesse alle seguenti condizioni:

- sia preliminarmente approvato un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi della legge regionale 1/2005, per gli edifici agricoli;
- l'ubicazione non richieda la realizzazione di nuova viabilità;
- la sagoma della costruzione non modifichi la linea dei crinali, avendo quota massima della copertura superiore a quella del rilievo;
- la costruzione sia uniformata alla tipologia prevalente della zona e sia realizzata con materiali tradizionali e/o tipici;
- la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni sia adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti l'indicazione delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone o naturalizzate;
- nelle aree in cui lo scorrimento idrico sotterraneo defluisce in zone di emungimento di pozzi per uso idro-potabile, siano limitate le impermeabilizzazioni estese e le escavazioni che producono notevoli movimenti puntuali.

6. Le opere descritte al comma precedente nonché le opere connesse all'eventuale attività agrituristica sono comunque subordinate alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da trascriversi nei registri immobiliari, con il quale i proprietari identifichino i terreni costituenti il fondo agricolo di pertinenza e si obblighino per sé ed aventi causa all'esecuzione delle necessarie opere di coltura e manutenzione ambientale del fondo, con particolare riguardo alla manutenzione dei terrazzamenti, alla pulizia delle sponde dei corsi d'acqua, al recupero produttivo delle aree agricole abbandonate, al rinverdimento delle superfici di terreno denudato, alle opere necessarie per aumentare l'acquifero sotterraneo e diminuire la velocità di deflusso superficiale delle acque meteoriche al fine di contenere la predisposizione all'erosione, all'impiego di colture tradizionali ed ambientalmente compatibili, ad evitare lavorazioni del terreno pregiudizievoli per la stabilità, 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.

Art. 37 bis - SOTTOZONA E6 – AREA DI RISPETTO ALL'ANPIL "LE BALZE"
TAV. in scala 1:25.000 - PERIMETRAZIONE

Rappresentazione grafica:

1 : 10.000	1 : 2.000	1 :25.000

La sottozona, pur non rientrante nell'ANPIL "Le Balze, si ritiene individuarla come area di rispetto all'Area Protetta, e pertanto si disciplina nel modo seguente:

1. I versanti interessati da utilizzo a gradoni terrazzati devono mantenere la loro caratteristica morfologica, con ripristino delle strutture drenanti che possono avere incidenza per la stabilità complessiva del pendio;

2. E' vietata l'asfaltatura delle strade private esistenti e l'impiego, per quanto possibile, nella loro manutenzione di opere in cemento armato;

3. Non è ammessa l'apertura di nuove strade private;

4. Lo sviluppo agricolo produttivo può integrarsi con quello turistico in zona agricola; interventi che eccedano quelli agrituristici come definiti dalla legge regionale 30/03 e ss. mm. ii. sono ammessi previo Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi delle vigenti norme.

5. Per le nuove costruzioni si applicano le disposizioni della L.R. 1/05;

6. Sul patrimonio edilizio esistente, con l'eccezione degli edifici individuati come di interesse ambientale o architettonico, di cui all'elenco allegato, si ammettono interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto del disposto della L.R. 1/05;

7. Gli interventi di nuova costruzione, ivi compresa quella di annessi agricoli, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica, dovranno rispettare inoltre le seguenti condizioni:
   a. le costruzioni dovranno essere uniformate alle tipologie prevalenti della zona e realizzate con materiali tradizionali o tipici;
   b. gli annessi dovranno preferibilmente essere accorpati a volumi già esistenti;
   c. la sagoma della costruzione non dovrà modificare la linea dei crinali, avendo quota massima della copertura superiore a quella del rilievo;
   d. la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni dovrà essere adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici (da allegare al progetto edilizio) contenenti l'indicazione delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone o naturalizzate.

8. I Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui alla L.R. 1/05 dovranno essere redatti con le modalità e le limitazioni di cui all'art. 16, commi 5 e 6 della deliber. C.R. 296 del 19.07.1988, così come modificato dalla deliber. C.R. 130 del 06.03.1990;

9. E' consentito l'esercizio dell'attività turistico ricettiva e agrituristica con le modalità della L.R. 30/03 e ss. mm. ii.;

10. Le opere descritte ai commi precedenti nonché le opere connesse all'eventuale attività agrituristica sono comunque subordinate alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da trascriversi nei registri immobiliari, con il quale i proprietari identifichino i terreni costituenti il fondo agricolo di pertinenza e si obblighino per sé ed aventi causa all'esecuzione delle necessarie opere di

coltura e manutenzione ambientale del fondo, con particolare riguardo alla manutenzione dei terrazzamenti, alla pulizia delle sponde dei corsi d'acqua, al recupero produttivo delle aree agricole abbandonate, al rinverdimento delle superfici di terreno denudato, alle opere necessarie per aumentare l'acquifero sotterraneo e diminuire la velocità di deflusso superficiale delle acque meteoriche al fine di contenere la predisposizione all'erosione, all'impiego di colture tradizionali ed ambientalmente compatibili, ad evitare lavorazioni del terreno pregiudizievoli per la stabilità, 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;

11. Per l'area e l'insediamento di Sammezzano, che costituisce il polo di servizio del Parco, si ammettono destinazioni turistico ricettive e ricreativo sportive, quali a titolo esemplificativo: campo da golf, maneggio, piscina e tennis purché senza incremento dei volumi fuori terra, in conformità a quanto previsto dalla "Variante al P.R.G. di Sammezzano per la creazione di Verde Territoriale Sportivo", di cui alla delibera comunale n. 139 del 10 Aprile 1989 e successiva approvazione regionale con delibera n. 6225 del 16 Luglio 1990.

Art. 38 - SOTTOZONA E7 - AGRICOLA DI PIANURA

Rappresentazione grafica:

1 : 2.000

1. Per le nuove costruzioni si applicano le disposizioni della L.R. 64/95.

2. Sul patrimonio edilizio esistente, nei limiti dell'art. 11 delle presenti norme, si ammettono interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto del disposto della L.R. 64/95.

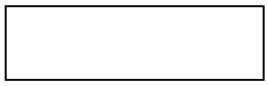
3. Fermi restando eventuali vincoli e prescrizioni più restrittive posti dalla delibera del C.R. 230/94 e dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno, interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica, dovranno comunque rispettare le seguenti condizioni:
- per gli incrementi volumetrici o ristrutturazioni urbanistiche finalizzati all'attività turistica sia preliminarmente approvato un piano urbanistico preventivo;
- sia preventivamente approvato uno studio geologico idraulico di fattibilità ai sensi della D.C.R. 12/2000;
- le costruzioni siano uniformate alle tipologie prevalenti della zona e siano realizzate con materiali tradizionali o tipici;
- la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni sia adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti l'indicazione delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone o naturalizzate.

3bis. Sono consentiti, all'interno delle zone E7, impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili. L'intervento dovrà dimostrare la sostenibilità in merto ai collegamenti viari e all'inserimento paesaggistico; dovrà essere localizzato lungo la viabilità comunale ed escluso dalle aree di protezione paesistica disciplinata dall'art. 41 delle presenti norme. L'intervento dovrà essere sottoposto a parere preventivo della commissione edilizia.

4. Gli interventi descritti al comma precedente, nonché quelli accessori a supporto di attività turistica, sono comunque subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da trascriversi nei registri immobiliari, con il quale i proprietari identifichino i terreni costituenti il fondo agricolo di pertinenza e si obblighino per sé ed aventi causa all'esecuzione delle necessarie opere di coltura e manutenzione ambientale del fondo, con particolare riguardo alla pulizia delle sponde dei corsi d'acqua, al recupero produttivo delle aree agricole abbandonate, al rinverdimento delle superfici di terreno denudato, all'impiego di colture tradizionali ed ambientalmente compatibili, 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.

Art. 39 - SOTTOZONA E8 - AREE DI ESCAVAZIONE

Rappresentazione grafica:



1 : 2.000

1. La sottozona è costituita da aree extraurbane che risultano ricche nel sottosuolo di giacimenti di minerali di prima e seconda categoria ("pietra forte", "alberese", inerti di cava), suscettibili di nuova attività estrattiva, in adiacenza ad aree già oggetto di totale o parziale escavazione.

2. Tali aree sono individuate nel Piano Regionale delle Attività Estrattive (P.R.A.E.) approvato con D.C.R. n. 200 del 7.03.1995 e successive integrazioni e modificazioni.

3. In tale sottozona sarà ammessa l'attività di escavazione, ai sensi della vigente L.R. n. 78/98 e successive integrazioni e modificazioni, previa approvazione di un Piano di Coltivazione che preveda tempi, modalità, e garanzie reali per il ripristino ambientale, con particolare riferimento all'eventuale rimodellamento del terreno, al ripristino dello stato vegetale, al drenaggio delle falde esistenti, alla regimazione idraulica superficiale. La rimessa in pristino dovrà riguardare anche i manufatti e le opere accessorie quali piazzali e viabilità. Una volta ripristinata l'area dovrà essere utilizzata per l'attività agricola.

4. E' consentito il recupero dei luoghi di escavazione anche per lo stoccaggio di inerti sterili, previo studio idrogeologico e di compatibilità ambientale e previo parere degli enti preposti alla tutela idrogeologica e dell'igiene.

5. Le utilizzazioni ammesse per tale sottozona sono di tipo temporaneo, pertanto alla fine del loro utilizzo, le aree in essa comprese dovranno a tutti gli effetti ritornare agricole e ricomprese nelle sottozone extraurbane circostanti. Pertanto in tale sottozona sono ammessi Piani di Recupero e Ripristino Ambientale e Paesaggistico con lo scopo specifico di prevedere una totale e complessiva riutilizzazione delle aree alla destinazione di uso originaria e cioè agricola.

Art. 40 bis – SOTTOZONA E10 – AREE PER DEPOSITI PROVVISORI DI MATERIALI ALL'APERTO

1. Sono zone agricole adiacenti ad infrastrutture di comunicazione o comunque residuali all'interno di infrastrutture, attrezzature o aree già edificate pertanto non suscettibili di una utilizzazione agricola economicamente funzionale.

2. In tali aree è consentita, a tempo determinato, attività di deposito all'aperto di materiali, qualora siano necessarie costruzioni, anche di tipo provvisorio, queste dovranno essere previste da un progetto unitario esteso all'intera area di intervento.

3. Le sovrastanti utilizzazioni ammesse per tale sottozona sono di tipo temporaneo, pertanto alla fine del loro utilizzo, le aree in essa comprese dovranno a tutti gli effetti ritornare agricole e ricomprese nelle sottozone extraurbane circostanti. Pertanto in tale sottozona sono ammessi Piani di Recupero e Ripristino Ambientale e Paesaggistico con lo scopo specifico di prevedere una totale e complessiva riutilizzazione delle aree alla destinazione di uso originaria e cioè agricola."

4. Parametri Urbanistici ed Edilizi:
   - Le pensiline di ricovero dei materiali ed i locali di supporto dell'attività dovranno essere realizzati con strutture prefabbricate facilmente rimovibili;
   - La Superficie coperta max. occupata da strutture, tettoie ed impianti tecnici non dovrà superare il 10% della Superficie della zona "E-10";
   - Le strutture potranno avere un'altezza max. di m. 4 ed un solo piano fuori terra;
   - La distanza dai confini delle strutture non dovrà essere inferiore a m. 10;
   - La superficie libera da manufatti non dovrà essere alterata in forma permanente dai depositi e dalle lavorazioni;
   - Gli interventi sono condizionati da una valutazione preventiva di impatto ambientale delle attività dove si dimostri che esse:
     - Non alterano in maniera irreversibile lo stato dei luoghi (evitando ove possibile cementificazione e asfaltatura);
     - Non inquinano e limitano le risorse idriche;
     - Non producono inquinamento acustico ed atmosferico;
     - Rispondono a tutti i requisiti previsti dalle relative normative vigenti;
     - Prevedono un'accurata gestione che permetta di garantire il rispetto del decoro dei luoghi.

5. Destinazioni d'uso - In queste aree è ammesso l'insediamento di attività di:
   - deposito ed esposizione a cielo aperto;
   - lavorazione e vendita di materiali;
   - rimessaggio di automezzi.

6. Aree Individuate:
   1. - TAV. 8.2 - AREA DI INSEDIAMENTO DI CASCIA/PODERINO
   2. - TAV. 9 - AREA DI INSEDIAMENTO MONTANINO/PONTE ALL'ULIVO
   3. - TAV. 10 - AREA DI INSEDIAMENTO DI VAGGIO/PICCIOLO
   4. - TAV. 13.1 - AREA DI INSEDIAMENTO DI LECCIO/CASE NUOVE
   6. - TAV. 17.1 - AREA DI INSEDIAMENTO DI MATASSINO/PIAN DI RONA

Art. 41 - AREE DI PROTEZIONE PAESISTICA, STORICO/AMBIENTALE E ARCHEOLOGICA

Rappresentazione grafica:

1 : 2.000

1. In ottemperanza alla deliberazione del C.R. 296/88 art. 7, è prescritta la salvaguardia degli assetti edilizi, urbanistici e vegetazionali, nella loro generale caratterizzazione formale e tipologica, per quanto attiene al carico insediativo, all'impiego di materiali, tecnologie, caratteristiche costruttive, finiture, arredi vegetazionali, sistemazioni esterne. Gli interventi di nuova edificazione, eventualmente ammessi dalle norme dell'art. 11 e dalle singole sottozone, dovranno essere dimostrati necessari e non collocabili fuori delle aree suddette**.** Eventuali costruzioni a carattere precario potranno essere ammesse, solo per comprovati e temporanei motivi di necessità, previa convenzione o atto unilaterale d'obbligo da trascrivere nei registri immobiliari, che prevede modalità e tempi per la rimessa in pristino dei luoghi.

2. E' ammesso comunque l'adeguamento funzionale delle strutture turistico ricettive una tantum e nei limiti del 10% della volumetria esistente, dei pubblici servizi e delle attrezzature sportive esistenti; ove tale adeguamento comporti incrementi volumetrici, questi dovranno essere preferibilmente realizzati all'esterno delle aree di tutela; se questo non risulterà possibile, gli incrementi volumetrici potranno essere realizzati all'interno delle aree, purché se ne dimostri la compatibilità paesistica, tipologica e morfologica attraverso una specifica valutazione di impatto. Il dimensionamento degli incrementi volumetrici dovrà risultare da un piano convenzionato di sviluppo aziendale e dell'occupazione, e sarà subordinato alla dimostrazione della compatibilità ambientale. Il piano di sviluppo aziendale ed il progetto di intervento saranno approvati dal Consiglio Comunale.

3. Nelle aree di interesse archeologico, nelle quali sono stati trovati reperti o tracce di utilizzazione in epoche antiche, vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004, il rilascio di permesso di costruire per interventi, siano essi pubblici e/o privati, che prevedano opere di scavo di qualsiasi natura ed entità o asportazione di materiali sedimentatisi nel tempo o sistemazione o modifiche agrarie che alterino lo stato dei luoghi con movimenti di terra di profondità superiore a m. 0,40, dovrà essere richiesto parere alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana. La Soprintendenza per i Beni Archeologici potrà

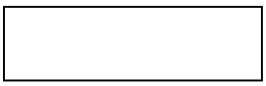
richiedere saggi preliminari di documentazione della valenza archeologica e qualora detti saggi dessero risultati positivi, una volta accertata la natura, la consistenza ed estensione delle stratificazioni antiche e delle strutture rinvenute, potrà valutare l'opportunità, oltre all'imposizione del vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004, di procedere a Variante del progetto con le relative opere di tutela o esprimere parere negativo alla Concessione.

4. In considerazione della peculiarità del comprensorio del Valdarno Superiore, che è considerato uno dei bacini fossiliferi a mammiferi più ricchi del mondo, si precisa che "le cose che interessano la paleontologia" sono a tutti gli effetti da considerarsi da tutelare e quindi soggette alle citate leggi.

5. Si precisa che comunque qualora durante lavori di escavazione di qualsiasi genere, in qualsiasi zona, si verifichino scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004, degli articoli n. 822, 823, e 826 del Codice Civile, nonché dell'art. n. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori ed avvisare immediatamente la Soprintendenza o la Stazione dei Carabinieri competente per territorio.

Art. 42 - AREE BOSCATE

Rappresentazione grafica:



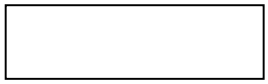
1 : 2.000

1. Le aree boscate~~,~~ sono quelle che presentano le caratteristiche previste dall'articolo n. 3 della Legge Regionale n. 39 del 2000 – Legge Forestale della Toscana – e dell'articolo n. 2 del relativo Regolamento di Attuazione – Regolamento forestale della Toscana – approvato con D.P.G.R. n. 48/2003, comprese quelle non qualificate catastalmente tali, ancorché percorse dal fuoco e indicate nelle Tav. n. 3.1, 3.2 e 3.3.
Conseguentemente la perimetrazione delle "Aree Boscate" individuata nella cartografia del Piano Strutturale e nella cartografia del Regolamento Urbanistico ha valore ricognitivo.

2. Si applicano le disposizioni della zona E3 - Foresta di Sant'Antonio, nonché le seguenti.

3. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi consentiti dall'art. 11 delle presenti norme. Il Programma di miglioramento agricolo-ambientale di cui agli Articoli 39 e 40 delle presenti Norme, dovrà considerare quali indirizzi colturali ammessi la selvicoltura o eventualmente l'allevamento per aziende comprendenti prati e pascoli. La ceduazione è ammessa solo nella forma con matricine disetanee: è consentita la conversione a fustaia. Le aree intercluse con destinazione attuale a prato-pascolo, a prato falciabile, a pascolo cespugliato, non possono essere oggetto di rimboschimento. E' ammesso il rimboschimento di tutte le aree percorse dal fuoco e di eventuali ritagli o terreni scoscesi, purché eseguito con alberature di essenze vegetali locali. Potranno essere autorizzati interventi quali: costruzione di infrastrutture di difesa del suolo, apertura di nuove piste sparti-fuoco, a condizione che siano funzionali all'equilibrio idrogeologico e forestale.

Art. 43 - AREE DI RECUPERO E RESTAURO AMBIENTALE

Rappresentazione grafica: 

1 : 2.000

1. Nelle carte del P.S. e nelle cartografie delle prescrizioni geologiche, sono individuate aree da sottoporre ad interventi di recupero ambientale, bonifica o consolidamento, perché interessati da fenomeni di inquinamento, dissesto idrogeologico, o da cave e discariche dismesse o da dismettere. All'interno di esse è consentito il mantenimento dell'attività per un periodo non superiore a 10 anni, senza realizzazione di nuove volumetrie, neppure a carattere precario. Il mantenimento è subordinato alla stipula di una convenzione che preveda:

- il progetto di rimessa in pristino dell'area, che assumerà destinazione agricola;
- il progetto della viabilità di accesso prevista dal R.U.;
- impegno a realizzare gli interventi di cui sopra.

2. Gli interventi di consolidamento geologico verranno attuati con progetto di iniziativa pubblica, e potranno essere convenzionati con privati.

3. Gli interventi di recupero ambientale verranno attuati previo Piano di Recupero. Tali piani potranno prevedere destinazioni diverse dalle precedenti, adeguate a rendere possibile il ripristino ambientale; essi dovranno interessare sia le aree che gli eventuali manufatti esistenti e le opere accessorie, quali piazzali, viabilità ecc..

4. In assenza di progetti approvati di consolidamento o di piani approvati di recupero ambientale, sono ammessi per gli eventuali edifici o manufatti esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e per le aree tutti quelli interventi che contribuiscano ad evitare ulteriori dissesto o degrado.

5. Per gli interventi edilizi relativi alle seguenti Zone di Bonifica, individuate nelle cartografie del P.S., è prescritta la predisposizione di un preventivo progetto di bonifica da approvarsi ed attuarsi con le modalità di legge:
-S.P. Donnini, discarica (FI108, delibera del C.R. 187/93);
-La Canova, discarica (FI109, delibera del C.R. 187/93);
-I Ciai, ex discarica comunale (FI114, delib. del C.R. 187/93);
-I Ciliegi, Conceria Vieri, area industriale (FI169, delib. del C.R. 187/93);
-S.P. Donnini - Tosi, loc. Calavastro, discarica;
-S.C. Canova - Vaggio, loc. Monterupini, discarica;
-S.P. S.Donato - Donnini, loc. Bonazzete, discarica;
-I Ciliegi, colorificio;
-I Prulli, Sims.

Inoltre si individua come “Area di Recupero e Restauro Ambientale” e si assoggetta alle suddette norme l’ex cava dismessa di arenaria in località “Montecalvi”, lungo la strada provinciale di Vallombrosa (n. 85) e precisamente localizzata nel foglio catastale n. 51 particella 4.

Art. 44 - ZONE OMOGENEE "F": DI INTERESSE GENERALE

Rappresentazione grafica:



1 : 2.000

1. Tali zone comprendono le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di interesse generale. Le zone "F" sono individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia e/o con perimetrazione e si distinguono nelle seguenti sottozone:

- sottozona "F1": verde attrezzato, parchi pubblici, verde sportivo;
- sottozona "F2": attrezzature e servizi di interesse urbano/territoriale;
- sottozona "F3": complessi turistico-ricettivi, e campeggi esistenti.
- sottozona "F4": complessi turistico-ricettivi e campeggi di progetto.

2. Ferme restando le eventuali specifiche limitazioni prescritte dalle presenti norme per le singole zone od attrezzature, nell'ambito della zona omogenea "F" l'edificabilità è determinata, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici, in relazione alle esigenze funzionali e di compatibilità urbanistica con il contesto, che risulteranno specificate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alla L.R. 1/2005.

3. Fino alla approvazione del suddetto Piano della distribuzione e della localizzazione delle funzioni, per i soli interventi ricadenti nella sottozona "F1: aree destinate ad attrezzature sportive", nella sottozona "F2: attrezzature di interesse pubblico", è richiesto che mediante il progetto di fattibilità sia individuato l'ambito di influenza della funzione che si intende insediare e si documentino la compatibilità con il contesto insediativo, l'accessibilità, gli effetti indotti sulla mobilità, gli eventuali interventi integrativi necessari per assicurarne il corretto inserimento.

4. Le attrezzature ed i servizi dovranno essere realizzati prioritariamente dall'Amministrazione Comunale, e programmati attraverso gli atti del bilancio pluriennale del Comune, o comunque da soggetti pubblici. I servizi potranno essere realizzati e gestiti anche da soggetti privati, purché l'area non sia stata acquisita attraverso esproprio forzoso. Qualora i servizi e le attrezzature debbano essere realizzati dall’Amministrazione comunale o comunque da soggetti pubblici previo esproprio, il vincolo preordinato all’esproprio potrà essere posto attraverso una specifica variante puntuale. Le attrezzature ed i servizi sia di iniziativa pubblica che privata, qualora non specificato in dettaglio nelle schede normative, sono realizzati previo progetto e programma di utilizzazione approvati Consiglio Comunale. I servizi potranno comunque essere gestiti da privati, anche se realizzati dall'ente pubblico. Nel caso di attuazione e/o gestione privata, sarà preliminarmente stipulata una convenzione con l'Amministrazione

Comunale che definisca modalità, tempi e reciproche obbligazioni per l'attuazione e la gestione del servizio.

4bis. Per quanto normato al precedente comma, non decadono le previsioni di zona F di cui al presente articolo e successivi, che non siano anche perimetrate come aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio.

5. Purché non siano alterate funzionalmente le dotazioni complessive, le destinazioni delle singole aree potranno essere modificate dall'Amministrazione Comunale, anche in sede di approvazione dell'eventuale P.C.I. di cui agli artt. 56 e 57 della L.R. 1/2005. Le eventuali modifiche apportate dovranno essere adeguatamente motivate, in relazione alle effettive disponibilità finanziarie pubbliche e alle conseguenti possibilità di esproprio delle aree, nonché alle eventuali proposte avanzate da soggetti privati per la realizzazione e gestione dei servizi previsti.

Art. 45 - SOTTOZONE "F1": PARCHI E ATTREZZATURE SPORTIVE DI INTERESSE PUBBLICO

1. Tali sottozone comprendono le aree destinate a parchi, ad attrezzature sportive di interesse urbano territoriale, individuate con apposita simbologia nelle planimetrie del P.R.G..

2. Aree destinate a verde attrezzato e parchi

Nelle zone "F1" destinate a verde e parchi, sono ammesse opere infrastrutturali e d'arredo, nei limiti della necessità di fruizione e di potenziamento del pubblico servizio.

3. Aree destinate ad attrezzature sportive

Nelle zone "F1" destinate ad attrezzature sportive è ammessa la realizzazione di impianti sportivi e di servizi relativi.

4. In dette zone valgono le seguenti prescrizioni:
- la superficie coperta, o comunque resa impermeabile, deve essere contenuta nei limiti di cui alle presenti norme;
- l'area scoperta deve essere sistemata a verde ed alberata per almeno il 40% della sua superficie.
- le pavimentazioni impermeabili devono essere ridotte al minimo indispensabile ed in particolare le zone di sosta e di parcheggio ed i percorsi di collegamento ciclabili, pedonali e riservati a mezzi leggeri, devono essere pavimentati in conformità con quanto disposto dall'art. 86 delle presenti norme.

5. Per gli interventi che ricadono in queste la sua fattibilità è deducibile dalle Tabelle denominate "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità idraulica dell'area interessata" e "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità geologica dell'area interessata", contenute nella "relazione geologica" di supporto al "Regolamento urbanistico". Si ricorda infine che tutti gli interventi risultano comunque soggetti alla

applicazione delle salvaguardie sovracomunali (Autorità di Bacino del Fiume Arno etc.) nel caso rientrino in dette perimetrazioni (vedi relazione geologica allegata al R.U.)

Art. 46 - SOTTOZONE "F2": ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE URBANO E TERRITORIALE

1. Tali zone comprendono le aree e gli edifici destinati ad attrezzature di interesse pubblico amministrative, culturali, sociali, religiose, ospedaliere, socio-sanitarie, militari, di pubblica sicurezza e vigilanza, di prevenzione incendi, carcerarie, di istruzione media superiore ed universitaria, a fiere e spettacoli viaggianti, ad aree attrezzate per nomadi, nonché quelle destinate agli impianti tecnici, tecnologici, distributivi annonari e di trasporto (elettricità, telefoni, nettezza urbana, trasporti pubblici, ecc.) ed ai servizi connessi.
Le specifiche destinazioni d'uso sono individuate con apposita simbologia nelle planimetrie del R.U..

2. In tali sottozone il R.U. si attua per intervento edilizio diretto, previa redazione ed approvazione da parte del Comune di un progetto unitario esteso all'intera perimetrazione.

3. Eventuali deroghe alle disposizioni delle presenti norme possono essere concesse al Consiglio Comunale in sede di approvazione del progetto unitario di cui al comma precedente.

3bis. In merito alle attrezzature per telecomunicazioni, oltre a quelle individuate con apposita simbologia nelle planimetrie del R.U., diverse localizzazioni o necessità riferite a questo tipo di attrezzatura, saranno valutate e assentite dall'Amministrazione comunale qualora nel rispetto dei vincoli e delle norme di zona, gli interventi conseguenti non comportino variante al R.U..

4. Alcune aree esistenti o di nuovo impianto sono disciplinati dalle seguenti **schede normative**, contenenti prescrizioni e/o indicazioni di riferimento per l'attuazione dell'intervento:

TAV. 1.1: "SANTA MADDALENA FOUNDATION"
Complesso edilizio denominato Il Tiglieto, localizzato presso Donnini e accessibile dalla Località Pieve a Pitiana, della cui fattoria faceva anticamente parte. Sede della "Santa Maddalena Foundation", ritiro per scrittori e botanici.
Con la previsione di P.R.G. di inserire l'area nelle zone "F2" si vuole raggiungere il seguente obiettivo:
- mantenere la funzione di sostegno alla creatività e contemporaneamente estendere i benefici del luogo all'intera comunità, attraverso varie forme di contatto;
- dare la possibilità di realizzare una nuova struttura contenente le seguenti funzioni: alloggio del direttore e alloggio del custode; uffici; cucina e sala pranzo per gli ospiti, archivio e sala per incontri e riunioni.

PRESCRIZIONI
- La nuova struttura dovrà avere una superficie utile lorda massima di 400 mq, con un'altezza idonea al valore dei luoghi.

- Dovrà essere sottoscritta una convenzione con l'Amministrazione comunale che disciplinerà la fruizione del complesso.

TAV. 1.2: "CIMITERO DI ANIMALI D'AFFEZIONE (PET CEMETERY)"

Area localizzata nella zona di Cetina Vecchia, in via Borro di Cetina, finalizzata alla realizzazione di un cimitero per animali d'affezione in conformità con la specifica normativa in materia.

PRESCRIZIONI

- Si richiede uno studio per la determinazione del livello di una eventuale falda idrica, tenendo conto che questa dovrà essere posta ad una profondità non inferiore a 2 metri dal piano campagna. Si ricorda inoltre il mantenimento di una fascia di inedificabilità di larghezza pari a 10 metri dalla sponda del corso d'acqua, in applicazione al R.D. 523/1904.

TAV. 1.5: "CIRCOLO A.N.S.P.I. – CASCINA VECCHIA"

Intervento localizzato a monte della strada Provinciale Pietrapiana - Saltino in località "Cascina Vecchia" a quota 1015 m., con destinazione "Centro vacanze" per minori con attività sportive e di volontariato senza scopo di lucro.
Con la nuova previsione di PRG dell'area in sottozona "F2" si vogliono raggiungere i seguenti obiettivi:

- Riconfigurare e potenziare il centro vacanze dotandolo degli spazi necessari a svolgere le funzioni ad esso collegate e indispensabili per lo svolgimento delle finalità assistenziali e ricreative. In particolare si ammettono: la realizzazione di strutture di accoglienza, sala ricreativa e culturale, nonché di tutte le strutture di adeguamento alle normative vigenti in materia igienico sanitaria e standards funzionali alle attività esistenti.
- L'attuazione del presente intervento dovrà essere soggetta a progetto Unitario, con il quale, viste le particolari caratteristiche ambientali e paesaggistiche della zona, si dovrà valutare la compatibilità ambientale e la coerenza delle proposte progettuali. Le nuove volumetrie comunque, non dovranno superare i due piani con una altezza massima di ml. 7,00.

TAV. 1.6: "CASA FAMIGLIA – PODERE PILANO"

Intervento localizzato a monte della strada Provinciale dei "Sette Ponti" oltre il capoluogo in direzione di Arezzo in località "Podere Pilano" con destinazione "Centro sociale - casa famiglia" per accoglienza di minori e attività di volontariato per la protezione civile fornito di stazione eliporto.
Con la nuova previsione di PRG dell'area in sottozona "F2" si vogliono raggiungere i seguenti obiettivi:

- Riconfigurare e potenziare il centro sociale dotandolo degli spazi necessari a svolgere le funzioni ad esso collegate e indispensabili per lo svolgimento delle finalità assistenziali, ricreative e di protezione civile. In particolare si ammettono: la realizzazione di sala ricreativa e culturale, laboratori artigiani, magazzino e serre, nonché di tutte le strutture di adeguamento alle normative vigenti in materia igienico sanitaria e standards funzionali alle attività esistenti.

- L'attuazione del presente intervento dovrà essere soggetta a progetto Unitario, con il quale, viste le particolari caratteristiche ambientali e paesaggistiche della zona, si dovrà valutare la compatibilità ambientale e la coerenza delle proposte progettuali. Le nuove volumetrie comunque, non dovranno superare i due piani con una altezza massima di ml. 7,00.
- Al fine di non creare problematiche di stabilità dei versanti dell'area in esame, le edificazioni dovranno essere adattate al sistema dei terrazzamenti esistenti, oltreché posizionate nelle aree meno acclivi.
- Inoltre dovrà essere mantenuta la distanza di m. 10 dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua pubblica che attraversano la zona.

TAV. 2.1 - AREA DI INSEDIAMENTO VALLOMBROSA/SALTINO

Intervento localizzato a cavallo della strada demaniale Vallombrosa-Saltino a valle della Chiesa di San Gualberto.
L'area posta al margine della foresta di Vallombrosa è di grande pregio ambientale e allo stato attuale è occupata da alcune attrezzature sportive nonché da un punto ristoro.
Con la previsione di P.R.G. di inserire l'area nelle zone "F2" si vogliono raggiungere i seguenti obiettivi:

- riconfigurare e potenziare l'area sportiva, con la realizzazione di nuove attrezzature in modo da strutturare e rendere funzionale l'intera area posta a valle della strada. In questo quadro potranno essere realizzate volumetrie di servizio quali: spogliatoi e servizi igienici, strettamente funzionali alle attrezzature sportive;
- dare la possibilità di realizzare una struttura che legandosi alle attività sportive adiacenti preveda servizi ed attrezzature inerenti la cura del corpo e la salute. Tale struttura dovrà essere prevista nell'area a monte della strada, di fronte agli impianti sportivi già detti e potrà ospitare le seguenti attività di servizio: ambulatori, fisioterapia e riabilitazione, servizi e soggiorni per la terza età, servizi e soggiorni per attività culturali, auditorium, palestra, piscina coperta e attività funzionali a quelle già dette;
- l'attuazione del presente intervento dovrà essere soggetta ad approvazione di un Progetto Unitario con il quale si dovrà valutare la compatibilità ambientale e la coerenza delle proposte progettuali.

TAV. 5.2 - RESIDENZA SANITARIA ASSISTITA

Intervento localizzato a monte della strada provinciale "Reggello – Donnini" all'ingresso della frazione di San Donato in Fronzano. L'area posta in ottima posizione è occupata da alcuni immobili facenti parte di un complesso residenziale di un certo pregio su cui campeggia la villa padronale di Poggio Adorno. Con la previsione di P.R.G. nelle zone "F2" si vogliono raggiungere i seguenti obiettivi:

- Dotare il complesso di quanto necessita per il mantenimento e lo sviluppo della attività di residenza Sanitaria Assistita;
- Realizzazione di strutture necessarie per lo svolgimento di una tale attività;

- Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati sul lato posteriore del complesso, al fine di ridurne l'impatto visivo; mentre l'area antistante dovrà mantenere il carattere di spazo aperto, in sintonia con l'ambiente agrario circostante;
- L'attuazione del presente intervento è assoggettata all'approvazione di un Progetto Unitario per la valutazione della compatibilità ambientale e la coerenza delle proposte progettuali.

TAV. 8.1 – DISTRIBUTORE DI CARBURANTE DI PROGETTO

PRESCRIZIONE
- intervento convenzionato alla realizzazione della rotatoria di innesto della nuova viabilità pubblica ad ovest dell'abitato di Cascia con la S.P. 87 (Matassino – Reggello), così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- Per motivi di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza, il presente intervento ed eventuali interventi contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il Piano definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.
- L'attuazione del presente intervento dovrà essere soggetta a progetto Unitario.

TAV. 13.1 – ATTREZZATURA SPORTIVA – LAGO DI S. CLEMENTE

PRESCRIZIONE
- eventuali interventi proposti per il mantenimento e lo sviluppo della presente attività di pesca sportiva, dovranno avvenire in conformità con la previsione di area per il contenimento del rischio idraulico individuata dall'Autorità di Bacino dell'Arno.
- L'attuazione del presente intervento dovrà essere soggetta a progetto Unitario.

TAV. 16 – ATTREZZATURA PRULLI DI SOPRA

PRESCRIZIONE
- intervento condizionato all'allargamento e sistemazione della viabilità di accesso.
- L'attuazione del presente intervento dovrà essere soggetta a progetto Unitario.

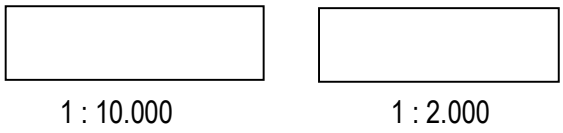
5. La classe di fattibilità geologico-tecnica di eventuali interventi da realizzare in queste aree, laddove le carte geologico-tecniche appositamente redatte non riportano direttamente il numero indicante la classe di fattibilità stessa, in corrispondenza del punto di previsione, si ricava da una corrispondenza diretta dal grado di pericolosità del sito: per un intervento che ricade in area a pericolosità P2 si avrà una fattibilità di Classe II, per uno in area P3 si avrà una Classe III e per uno in P4 una Classe IV, o, laddove è presente lo studio idraulico allegato al regolamento urbanistico, la Classe III.
Si ricorda che:
- per le aree ricadenti in classe di Fattibilità III sono richieste indagini di dettaglio a livello di area nel suo complesso sia come supporto alla redazione degli strumenti urbanistici attuativi che nel caso di

intervento diretto. L'esecuzione di quanto previsto da tali indagini in termini di bonifica, miglioramento dei terreni e particolari tecniche di fondazione costituiscono un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.
- Per gli interventi ricadenti negli ambiti previsti dalla Del. C. R. 12/2000 si ricorda il rispetto di quanto contenuto nell'Art.9 comma f del presente Regolamento

Circa la Fattibilità geologico-tecnica degli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Ampliamento, Sopraelevazione, Nuovi edifici, Demolizioni e Ricostruzioni, Verde Pubblico attrezzato, Parchi, etc., ricadenti in queste zone si fa espresso riferimento a quanto contenuto nelle Tabelle denominate "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità idraulica dell'area interessata" e "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità geologica dell'area interessata", contenute nella "relazione geologica" di supporto al "Regolamento urbanistico", che diviene parte integrante di quest'articolo.
Si ricorda infine che tutti gli interventi risultano comunque soggetti alla applicazione delle salvaguardie sovracomunali (Autorità di Bacino del Fiume Arno etc.) nel caso rientrino in dette perimetrazioni (vedi relazione geologica allegata al R.U.)

Art. 47 - SOTTOZONE "F3": COMPLESSI TURISTICO-RICETTIVI ESISTENTI

Rappresentazione grafica:



1 : 10.000 1 : 2.000

1. Nelle carte di R.U. - sono individuate le aree e/o gli immobili destinati ad attrezzature turistico ricettive e campeggi.

2. Gli ampliamenti e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ove consentiti dalle presenti norme, sono subordinati al reperimento per l'intera struttura di superfici a parcheggio, anche interrate, non inferiori a 1,5 posti auto per ogni camera, nonché all'adeguamento dell'intera struttura alle disposizioni del D.M. n. 348/78.

3. Negli immobili esistenti destinati a struttura ricettiva, anche se non graficizzati come tali nelle carte del R.U., si ammettono interventi nei limiti della classificazione dell'edificio di cui agli artt. 10 e 11 delle presenti norme, nonché, nell'area di pertinenza, l'ampliamento di parcheggi e/o spazi a verde anche attrezzato, per la realizzazione di modesti impianti accessori, quali piscine, maneggi, aree attrezzate e campi da gioco per l'organizzazione di attività ricreative. Ad eccezione degli edifici classificati nell'elenco A e B per il loro valore architettonico, sono inoltre ammessi incrementi volumetrici una tantum per adeguamento funzionale nei limiti del 10% della volumetria esistente e previo parere preventivo della commissione edilizia.

4. Per l'area e l'insediamento di Sammezzano, che costituisce il polo di servizio del Parco dei Calanchi, si ammettono destinazioni turistico ricettive e ricreativo sportive, secondo quanto previsto dal Piano

Unitario di Intervento del Parco Castello di Sammezzano approvato con delibera della Giunta comunale n. 298 del 28/12/2000.

5. Inoltre per le sottozone F3 sono ammessi incrementi volumetrici una tantum per adeguamento funzionale e per un max del 10% della volumetria esistente. Sono inoltre ammessi incrementi volumetrici anche con ampliamento della superficie utile lorda. Detto incremento sarà assegnato, fino ad esaurimento di quanto dimensionato dal Piano Strutturale e non attuato alla data di adozione della presente variante generale, alle strutture che ne faranno richiesta e alle seguenti condizioni:

- Redazione di un progetto di intervento e di un piano di sviluppo aziendale e dell'occupazione, subordinato anche alla dimostrazione della compatibilità e sostenibilità ambientale;
- Ampliamento massimo consentito fino al 50% della s.u.l. esistente nella struttura, con un massimo di 2.000 mq di s.u.l. e comunque fino ad esaurimento di quanto dimensionato dal Piano Strutturale;
- Sottoscrizione di apposita convenzione ove, fra l'altro, dovrà risultare l'impegno a mantenere la destinazione di tutti gli immobili della struttura turistica per i successivi venti anni.

Il piano di sviluppo aziendale ed il progetto di intervento saranno approvati dal Consiglio Comunale contestualmente al rilascio del Permesso di costruire. Decaduto ai sensi di legge il permesso di costruire, qualora l'intervento non risultasse concluso, esso non potrà essere nuovamente richiesto per la parte non eseguita e la struttura verrà in seguito sottoposta alla disciplina di cui al comma 6 del presente articolo. L'incremento volumetrico non eseguito, tornerà a far parte del dimensionamento del P.S. da assegnare ai sensi del presente comma. Ai fini dell'esaurimento del dimensionamento del P.S., le richieste verranno valutate in ordine cronologico rispetto alla data di presentazione .
La quota volumetrica totale, da assegnare con il procedimento disciplinato nel presente comma, corrispondente a quanto dimensionato dal Piano Strutturale e non attuato alla data di adozione della presente variante generale, corrisponde a **7664 mq di s.u.l..**
Quanto contenuto nel presente comma non si applica:

- alle attività elencate al successivo comma 7 del presente articolo, cui si rimanda per la relativa disciplina;
- alle attività localizzate in protezione paesistica di cui all'art. 41 delle presenti norme, cui si rimanda per la relativa disciplina;
- alle attività localizzate in zona agricola di cui all'articolo 31 delle presenti norme, cui si rimanda per la relativa disciplina.

6. Nelle strutture turistico ricettive di seguito elencate non sono ammessi incrementi della superficie utile. E' ammesso comunque l'adeguamento funzionale delle strutture; ove tale adeguamento comporti incrementi volumetrici, questi saranno limitati al 10% della volumetria esistente, purché se ne dimostri la compatibilità paesistica, tipologica e morfologica attraverso una specifica valutazione di impatto. Il dimensionamento degli incrementi volumetrici dovrà risultare da un piano convenzionato di sviluppo aziendale e dell'occupazione, e sarà subordinato alla dimostrazione della compatibilità ambientale. Il piano di sviluppo aziendale ed il progetto di intervento saranno approvati dal Consiglio Comunale:

- Tav. 1.2 scala 1:10.000
  Attrezzatura turistico ricettiva in frazione Montanino località "Le Coste";

- Tav. 1.5 scala 1:10.000 e Tav. 4 scala 1:2.000
  Attrezzatura turistico ricettiva in frazione Donnini, località "Podere Torricella"

- Tav. 1.5 scala 1:10.000 e Tav. 4 scala 1:2.000
  Attrezzatura turistico ricettiva denominata "Villa Pitiana";

- Tav. 1.5 scala 1:10.000
  Attrezzatura turistico ricettiva in frazione Donnini, località "Podere Chiassaia";

- Tav. 1.5 scala 1:10.000
  Attrezzatura turistico ricettiva in frazione Donnini, località "Podere Vignacce";

- Tav. 1.5 scala 1:10.000
  Attrezzatura turistico ricettiva in frazione Donnini, denominata "Ex Stazione Filiberti";

- Tav. 1.5 scala 1:10.000 e Tav. 2.1 scala 1:2.000
  Attrezzatura turistico ricettiva in località Saltino denominata "Ristorante Santa Caterina";

- Tav. 1.5 scala 1:10.000 e Tav. 2.1 scala 1:2.000
  Attrezzatura turistico ricettiva in località Vallombrosa denominata "Albergo La Foresta";

- Tav. 1.5 scala 1:10.000 e Tav. 2.1 scala 1:2.000
  Attrezzatura turistico ricettiva in località Vallombrosa denominata "Ristorante Villa Medici";

- Tav. 1.5 scala 1:10.000 e Tav. 2.2 scala 1:2.000
  Attrezzatura turistico ricettiva denominata "Ex Colonia Galileo";

- Tav. 1.6 scala 1:10.000
  Attrezzatura turistico ricettiva in località Crocicchio;

- Tav. 1.6 scala 1:10.000 e Tav. 8.2 scala 1:2.000
  Attrezzatura turistico ricettiva in località San Giovenale denominata "Maneggio San Giovenale";

- Tav. 2.1 scala 1:2.000
  Attrezzatura turistico ricettiva in località Saltino denominata "Ex Albergo Acquabella";

- Tav. 2.1 scala 1:2.000
  Attrezzatura turistico ricettiva in località Saltino denominata "Grand Hotel";

- Tav. 2.1 scala 1:2.000
  Attrezzatura turistico ricettiva in località Saltino denominata "Hotel Milton";

- Tav. 2.1 scala 1:2.000
  Attrezzatura turistico ricettiva in località Saltino denominata "Hotel Savoia" e "Albergo Il Moderno";

- Tav. 2.1 scala 1:2.000
  Attrezzatura turistico ricettiva in località Saltino denominata "Albergo Il Belvedere";

- Tav. 6 scala 1:2.000
  Attrezzatura turistico ricettiva posizionata lungo la strada dei “Sette Ponti” in adiacenza della frazione Pietrapiana denominata "Casa Cares".

7. La classe di fattibilità geologico-tecnica di eventuali interventi da realizzare in queste aree, laddove le carte geologico-tecniche appositamente redatte non riportano direttamente il numero indicante la classe di fattibilità stessa, in corrispondenza del punto di previsione, si ricava da una corrispondenza diretta dal grado di pericolosità del sito: per un intervento che ricade in area a pericolosità P2 si avrà una fattibilità di Classe II, per uno in area P3 si avrà una Classe III e per uno in P4 una Classe IV, o, laddove è presente lo studio idraulico allegato al regolamento urbanistico, la Classe III.
.
Si ricorda che:
- per le aree ricadenti in classe di Fattibilità III sono richieste indagini di dettaglio a livello di area nel suo complesso sia come supporto alla redazione degli strumenti urbanistici attuativi che nel caso di intervento diretto. L'esecuzione di quanto previsto da tali indagini in termini di bonifica, miglioramento dei terreni e particolari tecniche di fondazione costituiscono un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.

Circa la Fattibilità geologico-tecnica degli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Ampliamento, Sopraelevazione, Nuovi edifici, Demolizioni e Ricostruzioni, Verde Pubblico attrezzato, Parchi, etc., ricadenti in queste zone si fa espresso riferimento a quanto contenuto nelle Tabelle denominate "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità idraulica dell'area interessata" e "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità geologica dell'area interessata", contenute nella "relazione geologica" di supporto al "Regolamento urbanistico", che diviene parte integrante di quest'articolo.
Si ricorda infine che tutti gli interventi risultano comunque soggetti alla applicazione delle salvaguardie sovracomunali (Autorità di Bacino del Fiume Arno etc.) nel caso rientrino in dette perimetrazioni (vedi relazione geologica allegata al R.U.)

Art. 47bis - SOTTOZONE "F4": COMPLESSI TURISTICO-RICETTIVI DI PROGETTO

1. Sono le nuove aree di espansione destinate ad attrezzature turistico ricettive e campeggi, individuate con apposita simbologia nelle tavole del R.U.. L'attuazione avverrà mediante P.P di iniziativa privata estesi alla sottozona, fatta salva la possibilità ove specificato di intervenire con Piano Complesso di Intervento.

2. Nelle successive descrizioni delle singole aree di intervento sono indicati i parametri urbanistici, tipologici, morfologici e gli strumenti attuativi relativi a ciascuna di esse; le superfici e i volumi riportati sono da considerarsi assegnati, indipendentemente dal rilievo dell'area da effettuarsi al momento della redazione del Piano di attuazione. Per tutte le aree di intervento, si riportano di seguito le **schede normative** contenenti prescrizioni e/o indicazioni di riferimento per il Piano Attuativo.

Le prescrizioni vincolano l'attuazione al loro rispetto.
Le indicazioni esprimono criteri e modalità da approfondire in fase di progettazione. L'eventuale discostamento da una indicazione dovrà essere motivato dai richiedenti e valutato dal Consiglio Comunale, in piena autonomia, in sede di approvazione del Piano Attuativo, senza comunque che ciò costituisca variante al R.U..
Nelle schede sono individuati i seguenti elementi:
- l'assetto urbanistico dell'area;
- i parametri urbanistici;
- la superficie, descrizione e/o localizzazione di servizi e infrastrutture;
- gli eventuali allineamenti degli edifici;
- eventuali ulteriori prescrizioni e/o indicazioni specifiche dell'area.

Inoltre, per le aree di intervento più significative ai fini del disegno urbano complessivo, le tavole di azzonamento in scala 1:2.000 e/o in scala 1:10.000 individuano, all'interno del perimetro del comparto e con carattere prescrittivo per il Piano Attuativo, **la localizzazione** relativa a:
- servizi e infrastrutture;
- allineamenti degli edifici;
- le alberature in filare, ferme restando le distanze tra pianta e pianta previste dalle presenti norme e dal R.E..

3. Le aree di intervento sono individuate, nelle tavole del R.U. di azzonamento in scala 1:2.000 e/o in scala 1:10.000, con apposita simbologia e perimetrazione e costituiscono Comparto Unitario di intervento ai sensi dell'art. 2 delle presenti norme, con valore di Piano Attuativo.

4. Si individuano le seguenti **schede normative** relative alle aree di intervento:

TAV. 8.1- AREA DI INSEDIAMENTO CASCIA: F4-1

Intervento localizzato a ovest del centro storico di Cascia, lungo la strada Cascia-Borgo. L'area interessata dal comparto si colloca in una zona intermedia fra il vecchio nucleo di Cascia e la recente edificazione cresciuta sulla direttrice Cascia-Borgo. Con questo intervento si vuole dare continuità al disegno urbano di questo settore prevedendovi funzioni a carattere ricettivo e spazi articolati di verde pubblico che lasciano l'area ampiamente libera e poco strutturata.
Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento ed eventuali interventi contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il Piano definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONI:
- parametri urbanistici: Sup. utile lorda: mq. 4.000; H. max: ml. 7,00
- il complesso, unicamente destinato a ricettivo con tipologia alberghiera o residence, dovrà svilupparsi su due piani fuori terra e avere una veste architettonica unitaria.

- nella progettazione del comparto si dovrà prevedere la realizzazione della viabilità di P.R.G. che disimpegna il limite ovest del comparto stesso, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico di mq 2.300 adiacente alla viabilità pubblica;
- dovrà essere realizzato un'area unitaria di mq 8.000 a verde pubblico attrezzato adiacente alla viabilità pubblica ed accessibile dal nuovo parcheggio pubblico. L'area a verde attrezzato dovrà essere progettata, secondo il criterio di risparmio delle risorse, prevedendo il recupero delle acque piovane a fini irrigui.

TAV. 14.2 - AREA DI INSEDIAMENTO CETINA- CILIEGI: F4-2

Intervento localizzato a sud dell'abitato di Cetina fra la via S. Pertini e la strada comunale che conduce alla Chiesa di Cetina.
L'area interessata dal comparto si colloca in una zona intermedia fra l'edificato di Cetina e la strada provinciale del Pian di Rona.
Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento ed eventuali interventi contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il Piano definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONI:
- parametri urbanistici: Sup. utile lorda: mq. 4.000; H. max: ml. 7,00
- il complesso, unicamente destinato all'attività ricettiva, dovrà disporsi allineandosi alle volumetrie esistenti. L'edificio che dovrà svilupparsi su due piani fuori terra ospiterà una struttura ricettiva per 200 posti letto e dovrà avere una veste architettonica unitaria;
- nella progettazione del comparto si dovrà prevedere la realizzazione della viabilità pubblica di penetrazione, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- dovrà essere realizzata un'area a verde pubblico attrezzato, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000. L'ampia area dovrà essere concepita aperta, in modo da mantenere la continuità con la campagna adiacente. L'area a verde attrezzato dovrà essere progettata, secondo il criterio di risparmio delle risorse, prevedendo il recupero delle acque piovane a fini irrigui;
- dovrà essere realizzato un percorso pedonale così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000.

5. La fattibilità geologico-tecnica dei seguenti interventi è direttamente deducibile dalle relative schede e tavole contenute nella "Relazione Geologica" di supporto al "Regolamento Urbanistico" cui si rimanda e che diviene parte integrante delle seguenti previsioni urbanistiche.

6. <u>Aree destinate a campeggio</u>

Le zone “F4” destinate a campeggi, indicate con apposito perimetro ed apposita simbologia nelle planimetrie del R.U., costituiscono Comparto Unitario di intervento ai sensi dell’art. 2 delle presenti norme, l'attuazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo convenzionato, con le modalità di cui alla Legge Regionale vigente, esteso all'intera area di intervento.Per quanto non disciplinato nel presente comma, si applica la normativa di settore vigente.
Le realizzazioni saranno subordinate anche alle seguenti condizioni:

- sia effettuata una preventiva valutazione della compatibilità ambientale;
- non vi sia prelievo di risorsa idrica se non sia dimostrata la compatibilità con la quantità disponibile della risorsa stessa;
- sia previsto l'impianto di specie arboree adeguate alle caratteristiche dei suoli e dell'ambiente in genere;
- sia stipulata una preventiva convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Le superfici destinate a viabilità e piazzole, nei limiti della normativa vigente, devono essere pavimentate con sistemi permeabili o semipermeabili che consentano una agevole rimozione ai fini di future esigenze di recupero ambientale. E' ammessa la realizzazione di edifici, nella misura strettamente indispensabile in base alla normativa vigente, ove non sia possibile il riuso di volumi esistenti.
Le alberature e le sistemazioni a verde esistenti devono essere mantenute ed eventualmente potenziate.
Con l'esclusione della struttura ricadente all'interno della sottozona E1, nei campeggi è consentita la presenza di roulottes ed altri manufatti realizzati con materiali leggeri non vincolati permanentemente al suolo, installati a cura della gestione, quali mezzi sussidiari di pernottamento, nei limiti della normativa vigente.
La distanza fra i manufatti non potrà essere inferiore a m. 10 ed attorno ad essi dovranno essere previste adeguate schermature vegetali; essi non potranno avere altezza complessiva superiore a m. 3, e superficie utile netta superiore a mq. 30.
In relazione alla normativa di settore vigente, i campeggi dovranno avere una classificazione di almeno tre stelle.
Nelle tavole del R.U. vengono individuate le seguenti aree a destinazione campeggio:

TAV. 1.2 SCALA 1:10.000 E TAV. 14.2 SCALA 1:2.000: COMPARTO N. “F4-3”
Campeggio di pianura: "Nibbio di sotto" - "Folcoli II";
PRESCRIZIONE:
- eventuali manufatti volumetrici, anche se realizzati in strutture leggere e a carattere temporaneo, non dovranno interessare la porzione ricadente in pericolosità idro-geologica di classe 4.

TAV. 1.5 SCALA 1:10.000: COMPARTO N. “F4-4”
Campeggio di montagna: "I Piani".

6.1 La classe di fattibilità geologico-tecnica di eventuali interventi da realizzare in queste aree, laddove le carte geologico-tecniche appositamente redatte non riportano direttamente il numero indicante la classe di fattibilità stessa, in corrispondenza del punto di previsione, si ricava da una corrispondenza diretta dal grado di pericolosità del sito: per un intervento che ricade in area a pericolosità P2 si avrà una

fattibilità di Classe II, per uno in area P3 si avrà una Classe III e per uno in P4 una Classe IV, o, laddove è presente lo studio idraulico allegato al regolamento urbanistico, la Classe III.

.

Si ricorda che:

- per le aree ricadenti in classe di Fattibilità III sono richieste indagini di dettaglio a livello di area nel suo complesso sia come supporto alla redazione degli strumenti urbanistici attuativi che nel caso di intervento diretto. L'esecuzione di quanto previsto da tali indagini in termini di bonifica, miglioramento dei terreni e particolari tecniche di fondazione costituiscono un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.

Circa la Fattibilità geologico-tecnica degli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Ampliamento, Sopraelevazione, Nuovi edifici, Demolizioni e Ricostruzioni, Verde Pubblico attrezzato, Parchi, etc., ricadenti in queste zone si fa espresso riferimento a quanto contenuto nelle Tabelle denominate "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità idraulica dell'area interessata" e "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità geologica dell'area interessata", contenute nella "relazione geologica" di supporto al "Regolamento urbanistico", che diviene parte integrante di quest'articolo.
Si ricorda infine che tutti gli interventi risultano comunque soggetti alla applicazione delle salvaguardie sovracomunali (Autorità di Bacino del Fiume Arno etc.) nel caso rientrino in dette perimetrazioni (vedi relazione geologica allegata al R.U.)

Art. 48 - ZONA "G": SERVIZI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO PER LE AREE DI INSEDIAMENTO

Rappresentazione grafica:



1 : 2.000

1. Sono le zone destinate alle attrezzature specifiche del presente articolo, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia. Nelle aree "G" il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Qualora all'interno di esse esistano edifici, dovrà essere prioritariamente valutata la possibilità del loro recupero per attrezzature integrative dei servizi stessi. Ferme restando le eventuali specifiche limitazioni prescritte dalle presenti norme per le singole zone od attrezzature, nell'ambito della zona "G" l'edificabilità è determinata, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici, in relazione alle esigenze funzionali e di compatibilità urbanistica con il contesto.

2. I servizi in esse previsti dovranno essere realizzati prioritariamente dall'Amministrazione Comunale, e programmati attraverso gli atti del bilancio pluriennale del Comune, o comunque da soggetti pubblici. I servizi potranno essere realizzati e gestiti anche da soggetti privati, purché l'area non sia stata acquisita attraverso esproprio forzoso. Qualora i servizi debbano essere realizzati dall'Amministrazione comunale o comunque da soggetti pubblici previo esproprio, il vincolo preordinato all'esproprio potrà essere posto attraverso una specifica variante puntuale. I servizi sia di iniziativa pubblica che privata, qualora non

specificato in dettaglio nelle schede normative, sono realizzati previo progetto e programma di utilizzazione approvati dal Consiglio Comunale. I servizi potranno comunque essere gestiti da privati, anche se realizzati dall'ente pubblico. Nel caso di attuazione e/o gestione privata, sarà preliminarmente stipulata una convenzione con l'Amministrazione Comunale che recepisca il progetto e il programma di utilizzazione e definisca modalità, tempi d'attuazione e che obblighi i proprietari al mantenimento delle destinazioni d'uso delle strutture esistenti e di quelle da realizzare per almeno 10 anni dalla stipula della stessa.

2bis. Per quanto normato al precedente comma, non decadono le previsioni di zona G di cui al presente articolo e successivi, che non siano anche perimetrate come aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio.

3. Purché non siano alterate funzionalmente le dotazioni complessive, le destinazioni delle singole aree potranno essere modificate dall'Amministrazione Comunale, anche in sede di approvazione dell'eventuale P.C.I. di cui agli artt. 56 e 57 della L.R. 5/95. Le eventuali modifiche apportate dovranno essere adeguatamente motivate, in relazione alle effettive disponibilità finanziarie pubbliche e alle conseguenti possibilità di esproprio delle aree, nonché alle eventuali proposte avanzate da soggetti privati per la realizzazione e gestione dei servizi previsti.

4. Ai fini delle presenti norme si distinguono:

- Sottozone "G1": destinate a verde attrezzato e sportivo per le Aree di Insediamento;
- Sottozone "G2": destinate ad attrezzature e servizi di interesse pubblico per le Aree di Insediamento.

5. Ai fini dell'attuazione delle succitate sottozone "G1" e "G2", si precisa che per le stesse nel caso di aree adiacenti tra loro e di proprietà comunale o nella previsione di acquisizione nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, le previsioni urbanistiche possono essere realizzate indistintamente senza limiti di perimetrazione e sempre nel rispetto degli standard previsti per le aree di insediamento.
6. Per le sole sottozone "G1" e "G2" ricadenti in aree di proprietà comunale il vincolo di cui all'art. 55 comma 5 della L.R. 1/2005, i cui effetti sono decaduti in data 03.12.2012, deve intendersi riconfermato alla data di esecutività della 10° Variante (normativa) anticipatrice del 3° R.U.C..

Art. 49 - SOTTOZONE "G1": VERDE ATTREZZATO E SPORTIVO PER LE AREE DI INSEDIAMENTO

1. Aree per verde sportivo

Sono le aree destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti. Tali aree dovranno essere circondate da superfici a verde, per almeno il 40% dell'area.

2. Aree per verde attrezzato

Sono le aree destinate a parchi naturali, giardini ed aree attrezzate. Sono ammesse solo piccole costruzioni di carattere temporaneo, quali chioschi e padiglioni ad un piano.

3. Per gli interventi che ricadono in queste la fattibilità dell'intervento è deducibile dalle Tabelle denominate "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità idraulica dell'area interessata" e "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità geologica dell'area interessata", contenute nella "relazione geologica" di supporto al "Regolamento urbanistico",

Art. 50 - SOTTOZONE "G2": ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO PER LE AREE DI INSEDIAMENTO

1. Sono le aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse pubblico di quartiere specificati nei successivi commi del presente articolo.

2. Aree per attrezzature per l'istruzione

Sono le aree destinate ad asili nido, scuole elementari e scuole medie d'obbligo.

3. Aree per attrezzature civili di interesse comune

Sono le aree destinate alla costruzione di attrezzature amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, nonché di mercati comunali, scoperti o coperti. Nel caso in cui le attrezzature suddette siano riunite a formare centri civici unitari, individuati nelle planimetrie di P.R.G., è ammessa la realizzazione di attrezzature commerciali al minuto per una superficie utile non superiore al 25% di quella complessiva e la realizzazione di abitazione di custodia relativa all'attrezzatura principale per una superficie massima di mq. 110.
Alcune aree di nuovo impianto sono disciplinate dalle seguenti **schede normative**, contenenti prescrizioni e/o indicazioni di riferimento per l'attuazione dell'intervento:

TAV. 13.2 - AREA DI INSEDIAMENTO LECCIO

COMPARTO PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE: G2 - 1

Il comparto riguarda la riorganizzazione urbanistica di una vasta area posta lungo la strada statale n. 69 in località Leccio. Più precisamente il comparto si colloca su un'area completamente libera antistante la zona industriale.
Gli obiettivi che si vogliono raggiungere sono i seguenti:
- dotare l'insediamento produttivo di un'area attrezzata di servizio con possibilità, previa approvazione di un Piano Attuativo, delle seguenti destinazioni compatibili: svago, ristoro e strutture ricettive, alloggi di servizio per la zona industriale, servizi commerciali al minuto, centro direzionale compresi servizi postali e bancari.

PRESCRIZIONI
- parametri urbanistici: Sup. Coperta = mq. 1.000; H. Max = ml. 7,50;
- dovrà essere realizzata la viabilità pubblica di ricongiungimento di Via di Sammezzano con la rotatoria sulla S.R. 69, secondo le prescrizioni dell'Amministrazione provinciale;
- dovranno essere realizzati mq. 800 destinati a parcheggio pubblico e mq 400 destinati a parcheggio a servizio dell'attrezzatura;
- dovrà essere realizzato un percorso pedonale di collegamento di via di Sammezzano con il centro commerciale D4;
- nella progettazione dovranno essere previsti spazi aperti di arredo urbano intorno ai quali si dovranno sviluppare le attività consentite.

COMPARTO PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE: G2 - 2

Il comparto riguarda la riorganizzazione urbanistica di una vasta area posta lungo la strada statale n. 69 in località Leccio. Più precisamente il comparto si colloca su un'area completamente libera antistante la zona industriale.
Gli obiettivi che si vogliono raggiungere sono i seguenti:
- dotare l'insediamento produttivo di un'area attrezzata di servizio con possibilità, previa approvazione di un Piano Attuativo, delle seguenti destinazioni compatibili: svago, ristoro e strutture ricettive, alloggi di servizio per la zona industriale, servizi commerciali al minuto, centro direzionale compresi servizi postali e bancari.

PRESCRIZIONI
- parametri urbanistici: Sup. Coperta = mq. 500; H. Max = ml. 7,50;
- dovrà essere realizzata la viabilità pubblica di ricongiungimento di Via di Sammezzano con la S.R. 69, così come individuato, all'interno del comparto, nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- dovranno essere realizzati mq. 700 destinati a parcheggio pubblico a servizio dell'attrezzatura e accessibili dal nuovo tratto di viabilità pubblica sopra prescritto;
- nella progettazione dovranno essere previsti spazi aperti di arredo urbano intorno ai quali si dovranno sviluppare le attività consentite.
- Gli interventi ammessi in quest'area saranno realizzabili senza particolari prescrizioni qualora le opere di messa in sicurezza idraulica previste nel progetto "Lavori di sistemazione idraulica del T. leccio nel Comune di Reggello", siano state realizzate e collaudate. Si richiede comunque uno studio generale sull'assetto idrogeologico dell'area.

4. Aree per attrezzature religiose di interesse comune

Sono le aree destinate alle attrezzature religiose e relative attività integrative di carattere ricreativo, culturale, sociale.

5. Aree per parcheggi di interesse pubblico di quartiere

I parcheggi di interesse pubblico di quartiere sono specificatamente indicati nelle planimetrie del P.R.G.. Essi possono essere realizzati in superficie, impegnando anche parte degli spazi stradali, ove ciò non comporti riduzione della fluidità della circolazione, ovvero in uno o più piani, al di sopra e/o al di sotto di esso.
I parcheggi di interesse pubblico di quartiere possono essere realizzati e gestiti sia da soggetti privati che dalla Amministrazione Comunale, direttamente o mediante affidamento in concessione a privati. Tale concessione è regolata da apposita convenzione che ne stabilisce modalità, tempi e reciproche obbligazioni per l'attuazione e la gestione degli impianti e delle aree. La convenzione può riservare ad uso privato una quota parte dei posti auto.
Nella realizzazione di parcheggi a livello stradale deve essere riservata una superficie minima pari al 20% dell'area per le sistemazioni a verde, sul perimetro e all'interno dell'area, ad eccezione degli spazi di sosta situati sui margini delle carreggiate stradali. Le pavimentazioni degli spazi di sosta, ad eccezione di quelli che occupano parte degli spazi stradali, devono essere eseguite con materiale drenante, limitando alle corsie di manovra le superfici impermeabili asfaltate, salvo casi particolari per quali occorre presentare una documentazione giustificativa.
Nella realizzazione di eventuali parcheggi multipiano in sottosuolo, i progetti dovranno prevedere contestualmente la sistemazione dell'intera superficie esterna in conformità con le destinazioni di P.R.G..
I parcheggi multipiano sono condizionati alle esigenze funzionali ed alla compatibilità con la viabilità e con i valori ambientali e paesistici della zona circostante, nonché alla sua situazione idraulica e idrogeologica.

6. La classe di fattibilità geologico-tecnica di eventuali interventi da realizzare in queste aree, laddove le carte geologico-tecniche appositamente redatte non riportano direttamente il numero indicante la classe di fattibilità stessa, in corrispondenza del punto di previsione, si ricava da una corrispondenza diretta dal grado di pericolosità del sito: per un intervento che ricade in area a pericolosità P2 si avrà una fattibilità di Classe II, per uno in area P3 si avrà una Classe III e per uno in P4 una Classe IV, o, laddove è presente lo studio idraulico allegato al regolamento urbanistico, la Classe III.

Si ricorda che:

- per le aree ricadenti in classe di Fattibilità III sono richieste indagini di dettaglio a livello di area nel suo complesso sia come supporto alla redazione degli strumenti urbanistici attuativi che nel caso di intervento diretto. L'esecuzione di quanto previsto da tali indagini in termini di bonifica, miglioramento dei terreni e particolari tecniche di fondazione costituiscono un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.
- Per gli interventi ricadenti negli ambiti previsti dalla Del. C. R. 12/2000 si ricorda il rispetto di quanto contenuto nell'Art.9 comma f del presente Regolamento

Circa la Fattibilità geologico-tecnica degli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Ampliamento, Sopraelevazione, Nuovi edifici, Demolizioni e Ricostruzioni, Verde Pubblico attrezzato, Parchi, etc., ricadenti in queste zone si fa espresso riferimento a quanto contenuto nelle Tabelle denominate "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità idraulica dell'area interessata" e "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità geologica dell'area interessata", contenute nella "relazione geologica" di supporto al "Regolamento urbanistico", che diviene parte integrante di quest'articolo.

Si riporta inoltre la seguente **scheda normativa**, contenente prescrizioni di riferimento per l'attuazione dell'intervento:

TAV. 17.2 - AREA DI INSEDIAMENTO MATASSINO – SOTTOZONA G2-3
Parametri urbanistici S.C. max = 500 mq;
PRESCRIZIONE:
- I piani abitabili dei nuovi interventi dovranno essere realizzati in sicurezza idraulica, ossia al di sopra della quota di 128,1 metri s.l.m. (così come definita nella relazione idraulica allegata alla presente Variante generale), compensando i volumi sottratti all'esondazione pari a 600 mc. Il rispetto di tale prescrizione dovrà essere dimostrato all'interno della documentazione relativa alla richiesta di permesso di costruire.

Si ricorda infine che tutti gli interventi risultano comunque soggetti alla applicazione delle salvaguardie sovracomunali (Autorità di Bacino del Fiume Arno etc.) nel caso rientrino in dette perimetrazioni (vedi relazione geologica allegata al R.U.)

Art. 51 - ZONE A VERDE PRIVATO.

Rappresentazione grafica:



1 : 2.000

1. Sono le aree urbane private meritevoli di conservazione, sulle quali esistono giardini, parchi, orti, alberature di alto fusto oppure parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A ma comunque meritevoli di conservazione.

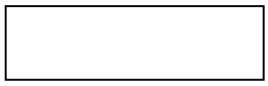
2. In esse è vietata ogni nuova costruzione, inoltre dette aree non concorrono all'edificabilità dei lotti nei quali si trovano né di quelli adiacenti, in esse, nel rispetto delle piante di alto fusto, è ammessa la realizzazione di serre con copertura stagionale con altezza fuori terra e non superiore a ml. 1,50 e di piccoli impianti sportivi privati e la viabilità di servizio agli edifici, quali strade interne, rampe, vialetti, parcheggi. Il verde esistente sia di alto fusto che ornamentale, dovrà essere mantenuto e reintegrato in caso di morte o deperimento. Le costruzioni ed i manufatti esistenti all'interno delle aree a verde privato sono oggetto dei seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e se non rivestono interesse architettonico possono essere oggetto di demolizione. Le destinazioni ammesse sono quelle relative alla zona omogenea B.
È ammessa altresì la realizzazione di manufatti in legno non stabilmente ancorati al suolo di superficie interna non superiore a mq. 15,00 con altezza massima di ml. 2,50 in gronda.

3. Nelle zone a verde privato che costituiscono pertinenza di pubblici esercizi è consentita l'installazione temporanea di strutture leggere e smontabili, finalizzate allo svolgimento di attività stagionali dei pubblici esercizi stessi, previo permesso comunale che fissi i termini di rimozione e le modalità di realizzazione.

4. L'area individuata come Verde Privato nella frazione di Tosi, a cavallo con Via Armando Diaz, è caratterizzata da un elevato rischio geologico. Si tratta di un'area che, oltre a ricadere in pericolosità di frana di classe 4, è stata oggetto di recenti movimenti franosi, a causa dei quali si richiede la disciplina del presente articolo come misura di salvaguardia.

Art. 52 - AREE DA ASSOGGETTARE A PIANO DI RECUPERO.

Rappresentazione grafica:



1 : 2.000

1. Il R.U. individua, nelle tavole di azzonamento, taluni complessi edilizi - ex mulini, ex colonie montane, aggregati rurali, ex fornaci, aggregati urbani, ex edifici produttivi - che essendo caratterizzati da fenomeni di degrado, abbandono, sottoutilizzazione, frazionamento edilizio, vengono qualificati come zone da assoggettare a piano di recupero, da regolare con apposito piano di Recupero con le procedure ed i contenuti previsti dall'articolo n. 28 della Legge n. 457 del 05 Agosto 1978 e dall'articolo n. 9 e successivi della L.R. n. 59 del 21 Maggio 1979 meglio specificati nell'Art. 4 della presente Normativa.

2. La classe di fattibilità geologico-tecnica di eventuali interventi da realizzare in queste aree, laddove le carte geologico-tecniche appositamente redatte non riportano direttamente il numero indicante la classe di fattibilità stessa, in corrispondenza del punto di previsione, si ricava da una corrispondenza diretta dal grado di pericolosità del sito: per un intervento che ricade in area a pericolosità P2 si avrà una fattibilità di Classe II, per un in area P3 si avrà una Classe III e per uno in P4 una Classe IV.
Quando gli interventi progettuali comportano una sostanziale miglioria delle condizioni esistenti le classi di fattibilità possono essere così considerate se ricadenti in pericolosità P2 o P3 in fattibilità F2, se in pericolosità P4 in fattibilità F3.

Alcuni Piani di Recupero ai sensi dell'art. 28 della L.457/78 sono disciplinati dalle seguenti **schede normative** di intervento, contenenti prescrizioni e/o indicazioni di riferimento per il Piano Attuativo:

TAV. 14.1 – AREA DI RECUPERO "CANNICCIO"
PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 8.2 – AREA DI RECUPERO "CASCIA-OLENA"
PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 8.1 – AREA DI RECUPERO "BIGAZZI"
PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 13.2 – AREA DI RECUPERO "LA LOGGIA"
PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 1.4 Sc. 1:10.000 - PIANO DI RECUPERO "VILLA IL LAGO": PdR - 1

Intervento localizzato lungo la viabilità Consuma-Vallombrosa, a circa 3 km da quest'ultima. Il P.d.R. si pone l'obiettivo di recuperare a fini residenziali l'ex complesso alberghiero.

PRESCRIZIONI
- L'edificio principale dovrà essere sottoposto ad una intervento massimo di ristrutturazione edilizia R3, senza modifica della sagoma esterna;
- il complesso dovrà contenere un numero di unità abitative non superiore a 18. Ogni unità abitativa non potrà essere inferiore a mq 50;
- L'intervento dovrà dimostrare la sua sostenibilità ambientale e funzionale, in relazione all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento dei liquami, all'accessibilità, ai parcheggi e alla rete di impianti;
- dovrà essere tenuto in considerazione l'impatto paesaggistico, in particolare nella sistemazione esterna, che dovrà mantenere una carattere rurale senza eccessivi frazionamenti visivi tipici delle pertinenze urbane;
- al fine di mitigare l'impatto paesaggistico, dovrà essere realizzato uno spazio a parcheggio pertinenziale totalmente interrato con una capacità di almeno un posto auto per ogni unità abitativa, oltre al relativo spazio di manovra.

TAV. 2.1 Sc. 1:2.000 - PIANO DI RECUPERO "BOCCA DI LUPO": PdR - 2

PRESCRIZIONI
- L'intervento dovrà dimostrare la sua sostenibilità ambientale e funzionale, in relazione all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento dei liquami, all'accessibilità, ai parcheggi e alla rete di impianti;
- dovrà essere tenuto in considerazione l'impatto paesaggistico, in particolare nella sistemazione esterna, che dovrà mantenere una carattere rurale senza eccessivi frazionamenti visivi tipici delle pertinenze urbane;

TAV. 3 Sc. 1:2.000 - PIANO DI RECUPERO "VIA BERENDSON": PdR - 3

PRESCRIZIONI
- L'intervento, che comporta incremento di carico urbanistico, dovrà dimostrare la sua sostenibilità funzionale, in relazione al reperimento di parcheggi pertinenziali di cui all'art. 15, in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di volumetria residenziale;

- dovranno essere realizzate, se necessario anche tramite demolizioni a discapito del totale recupero della volumetria esistente, superfici a parcheggio pubblico pari a n. 2 posti auto ad alloggio;
- In caso di interventi edilizi che modificano la sagoma esterna della volumetria esistente, dovrà essere rispettata l'altezza massima di quest'ultima.
- Qualora si dovessero ipotizzare ampliamenti eccedenti le attuali sagome degli edifici, dovrà essere eseguita la verifica di stabilità del versante ed eventualmente evidenziati gli interventi di salvaguardia dell'esistente;

TAV. 3 Sc. 1:2.000 - PIANO DI RECUPERO "VIA MILANESI": PdR – 4

PRESCRIZIONI

- L'intervento, che comporta incremento di carico urbanistico, dovrà dimostrare la sua sostenibilità funzionale, in relazione al reperimento di parcheggi pertinenziali di cui all'art. 15, in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di volumetria residenziale;
- dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico di mq 200;
- Il Piano dovrà prevede lo spazio idoneo ad effettuare l'inversione di marchia di mezzi carrabili;
- Si richiede un'attenta verifica del grado di stabilità del versante ed un'attenta valutazione dell'interazione tra l'eventuali opere di consolidamento e bonifica afferenti la zona di recupero e quelle indicate nel progetto di consolidamento generale dell'abitato di Tosi;

TAV. 4 Sc. 1:2.000 - PIANO DI RECUPERO "PIEVE A PITIANA": PdR - 5

PRESCRIZIONI

- L'intervento dovrà dimostrare la sua sostenibilità ambientale e funzionale in relazione all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento dei liquami, alla rete di impianti;
- l'intervento dovrà tenere in considerazione il valore architettonico degli edifici compresi del P.d.R.
- l'intervento dovrà riordinare e riqualificare l'area anche attraverso la sistemazione esterna:

  a) i manufatti costruiti in materiale precario, anche se legittimamente realizzati, dovranno essere demoliti e la loro volumetria recuperata all'interno del Piano mantenendo la destinazione di manufatto accessorio;

  b) la viabilità di accesso dalla strada provinciale, dato il suo valore storico e lo stretto rapporto con il nucleo della Pieve, dovrà essere mantenuta come tracciato e come funzione di pubblica utilità;

  c) ogni intervento esterno dovrà essere valutato in rapporto all'impatto con i fabbricati dell'intero nucleo di Pieve a Pitiana, fra cui alcuni di elevato valore;
- dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico alberato di mq 1.000. La sua localizzazione dovrà essere studiata ai fini del miglior impatto paesaggistico e dovrà consentire un agevole uso per l'intero nucleo.

TAV. 5.1 Sc. 1:2.000 - AREA DI INSEDIAMENTO SAN DONATO: PdR - 6

Intervento localizzato a nord dell'insediamento di San Donato in Fronzano. In un'area di alta collina con presenza di vari nuclei di edilizia rarefatta, realizzata nel tempo senza un disegno urbanistico organico. Trattasi di un territorio non urbano, tuttavia caratterizzato dalla presenza di una maglia edilizia a bassa densità ma contigua e ripetitiva, con grandi lotti curati a giardino o coltivati ma comunque recintati. Tutto ciò da origine ad una presenza permanente di tipo insediativo comunque definibile come nucleo abitativo, con totale assenza di servizi e spazi pubblici all'aperto. L'area si trova inoltre in condizioni di degrado anche per la presenza di materiali di risulta che contribuiscono all'impatto negato. Si ravvisano pertanto le seguenti necessità:
- realizzazione di un parcheggio pubblico in un'area baricentrica per quanto possibile;
- realizzazione di una piccola area di verde pubblico attrezzato.
- recupero dell'area ai fini dell'impatto ambientale

L'intervento è caratterizzato dalla necessità di riqualificare il sistema insediativo dal punto di vista ambientale e funzionale, e di un'adeguamento delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 12 delle N.T.A del Piano Strutturale.
Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento ed eventuali interventi contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il Piano definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONE:
- finalizzato alla riqualificazione ambientale e funzionale potrà essere realizzato, a nord dell'area, un edificio residenziale di mc 350; Rc. = 25%; H.max = 7,00 ml. L'Intervento sarà condizionato: dalla realizzazione di una parcheggio di mq 300 sul lato est adiacente alla viabilità di accesso; e dalla realizzazione di mq 850 di verde pubblico attrezzato nella restante area sud-est del Piano.
- La presenza di una scarpata morfologica antropizzata costituisce un limite per cui risulta necessario che eventuali modificazioni dell'attuale assetto ambientale debbano essere attentamente valutate (verifiche di stabilità). Risulta comunque necessario, qualora si prevedano interventi edificatori, in assenza di opere di salvaguardia e bonifica di detta scarpata, il rispetto di una fascia ampia almeno 20 metri.

TAV. 8.1 Sc. 1:2.000 - PIANO DI RECUPERO "CAMPRENNA": PdR – 7

PRESCRIZIONI
- A modifica del Piano di Recupero già approvato, pur mantenendo la destinazione turistico ricettiva, è consentito il recupero sia con tipologia "residence" sia "alberghiera".
- Risulta necessario, qualora si prevedano nuovi interventi edificatori, in assenza di opere di salvaguardia e bonifica della scarpata che delimita ad est l'area oggetto del Piano di Recupero, il rispetto di una fascia ampia almeno 20 metri da detta scarpata

TAV. 8.1 Sc. 1:2.000 - PIANO DI RECUPERO "PIAZZA FOLCHI": PdR – 8

PRESCRIZIONI

- L'intervento è finalizzato esclusivamente ad un idoneo utilizzo della porzione di fabbricato che si affaccia sulla piazza. In deroga alla normativa della zona omogenea A è pertanto consentita la realizzazione di una civile abitazione anche modificando il prospetto ma utilizzando la sagoma dell'edificio esistente.

TAV. 9 Sc. 1:2.000 - AREA DI INSEDIAMENTO MONTANINO: PdR - 9

Intervento localizzato a nord dell'insediamento di Montanino, in prossimità dell'innesto della strada comunale che proviene da Cancelli con la viabilità comunale di collegamento del capoluogo con il casello autostradale A1. L'area è altresì caratterizzata dalla confluenza del Borro dell'Albero con il Torrente Chiesimone. L'incrocio viario descritto manifesta una difficoltà di scambio dei veicoli che provengono in opposte direzioni. Ciò causato dalla stretta viabilità, dalla presenza di due curve ravvicinate ad angolo retto e dalla presenza sull'incrocio di un complesso edilizio. Anche dal punto di vista idraulico la confluenza dei due corsi d'acqua ha dato origine in passato ad allagamenti legati a difficoltà di deflusso delle acque.

Oltre ai lavori in corso relativi alla realizzazione di un nuovo tratto che dia origine ad un nuovo incrocio bypassando quello esistente, si ravvisano le seguenti necessità:

- Interventi di consolidamento e di protezione delle scarpate, nonché di regimazione idraulica dei fossi di scolo, con impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.
- adeguamento del ponte che dalla strada comunale per Reggello attraversa il Borro dell'Albero e consente l'accesso ad un vicino complesso edilizio.

L'intervento è caratterizzato dalla necessità di riqualificare il sistema insediativo dal punto di vista ambientale e funzionale, e di un'adeguamento delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 12 delle N.T.A del Piano Strutturale.

Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento ed eventuali interventi contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il Piano definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONE:

- finalizzato alla riqualificazione ambientale e funzionale potrà essere realizzato, adiacente all'edificio esistente, un nuovo edificio residenziale di mc 450; H.max = 7,00 ml. L'Intervento sarà condizionato: a) dall'adeguamento dell'attraversamento del borro dell'Albero in conformità con la necessaria autorizzazione idraulica ai sensi della normativa vigente; b) dalla realizzazione degli interventi di consolidamento e di protezione delle scarpate con tecniche di ingegneria naturalistica del tratto del borro dell'Albero a monte dell'attraversamento di cui al punto precedente.
- Si dovrà produrre uno studio specifico per la sistemazione idraulica dell'area. Stante l'ubicazione dell'area, posta ai piedi di un calanco, dovrà essere effettuata un'apposita campagna geognostica e la

verifica di stabilità del versante nelle fasi di sbancamento e di progetto, ed eventualmente indicate le opere di salvaguardia e/o bonifica. Si ricorda inoltre il mantenimento di una fascia di inedificabilità di larghezza pari a 10 metri dalla sponda del corso d'acqua, in applicazione al R.D. 523/1904.

TAV. 13.1 Sc. 1:2.000 – PIANO DI RECUPERO "LA CASA NUOVA": PdR – 10
PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 13.2 Sc. 1:2.000 – PIANO DI RECUPERO "IL ROSSETTO": PdR - 11

Intervento localizzato ad est dell'insediamento di Leccio, lungo la strada provinciale per Reggello.

PRESCRIZIONI
- L'intervento dovrà dimostrare la sua sostenibilità ambientale e funzionale in relazione all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento dei liquami, alla rete di impianti;
- l'intervento dovrà tenere in considerazione il valore architettonico degli edifici compresi nel P.d.R.;
- In ogni caso eventuali interventi volumetrici, qualora consentiti in fase di approvazione del Piano di Recupero, non dovranno interessare la porzione dell'area ricadente in pericolosità idraulica di classe 4;
- l'intervento dovrà riordinare e riqualificare l'area anche attraverso la sistemazione degli spazi esterni;
- Nel rispetto delle prescrizioni della Provincia di Firenze, dovrà essere realizzato un percorso pedonale lungo la viabilità provinciale, così come individuato all'interno del comparto nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico alberato di mq 1.000. La sua localizzazione dovrà essere studiata per consentire un agevole uso anche a servizio della vicina attrezzatura religiosa.
- Si dovrà produrre uno specifico studio idrologico – idraulico dell'area.

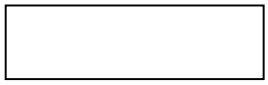
TAV. 17.1 Sc. 1:2.000 - PIANO DI RECUPERO "I TANI": PdR – 12
PIANO ATTUATIVO APPROVATO

TAV. 1-3 Sc. 1:10.000 - PIANO DI RECUPERO "PODERE RIO DI LUCO": PdR - 13
PIANO ATTUATIVO APPROVATO

Tav. 13.2 Leccio Sc. 1:2.000 - PIANO DI RECUPERO "LE CASACCE": PdR - 14
PIANO ATTUATIVO APPROVATO

Art. 52bis – PROGRAMMI COMPLESSI DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (P.R.I.)

Rappresentazione grafica:



1 : 2.000

1. I Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa di cui all'art. 74 della L.R. 1/2005, costituiscono strumenti di programmazione assimilati a piani attuativi, attraverso interventi volti al recupero, riqualificazione o nuova edificazione, puntando sulle qualità delle prestazioni del sistema insediativo, caratterizzandosi per una pluralità di funzioni, di tipologie d'intervento e di operatori, con il coinvolgimento di risorse pubbliche e private.

1bis. Per motivi di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza, il P.R.I. ed eventuali interventi contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il Piano definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

2. I P.R.I. sono individuati nelle tavole del R.U. con apposita simbologia e perimetrazione e costituiscono comparto unitario di intervento ai sensi dell'art. 2 delle presenti norme, subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, fatta salva la possibilità, ove specificato, di intervenire con Piano Complesso di Intervento. Tali Programmi dovranno contenere:

a)- La riorganizzazione integrale dell'area sia per quanto riguarda l'articolazione planivolumetrica delle superfici coperte, sia per la sistemazione di tutte le aree libere e i parcheggi.

b)- La realizzazione delle infrastrutture, attrezzature e servizi prescritti per ciascuna area dal R.U. e delle opere di urbanizzazione primaria.

3. Per tutte le aree di intervento si riportano di seguito le **schede normative** di progetto contenenti prescrizioni e/o indicazioni di riferimento.
Le prescrizioni vincolano l'attuazione al loro rispetto.
Le indicazioni esprimono criteri e modalità da approfondire in fase di progettazione. L'eventuale discostamento da una indicazione dovrà essere motivato dai richiedenti e valutato dalla Giunta Comunale, in piena autonomia, in sede di approvazione del Programma, senza comunque che ciò costituisca variante al R.U..
Nelle schede sono individuati i seguenti elementi:
- l'assetto urbanistico dell'area;
- la superficie, descrizione e/o localizzazione di servizi e infrastrutture;
- i parametri urbanistici;
- disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio ed eventuali nuove costruzioni di completamento;
- eventuali ulteriori prescrizioni e/o indicazioni specifiche dell'area.

4. Le seguenti **schede normative** individuano P.R.I. caratterizzati dalla necessità di riqualificare il sistema insediativo dal punto di vista ambientale e funzionale, o di un'adeguamento delle opere di urbanizzazione:

TAV. 3 - AREA DI INSEDIAMENTO TOSI: P.R.I. – 1

L'intervento ha come obiettivo quello di dotare l'ambito di un piccolo parcheggio pubblico. Nell'area speciale di intervento potrà essere realizzata una volumetria residenziale con le seguenti caratteristiche:

PRESCRIZIONI

- dovrà essere realizzato il tratto interno al comparto della viabilità ed il parcheggio pubblico, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- Nell'area speciale di intervento potrà essere realizzata una volumetria residenziale o comunque compatibile con le destinazioni consentite per le zone B, con i seguenti parametri urbanistici: I.F. = 1,0; Rc. = 40%; H.max = 7,00 ml.
- Stante la presenza di un cumulo detritico di origine antropica si richiede l'esecuzione di un indagine geognostica mirata alla valutazione dell'orizzonte di riporto e conseguentemente un'attenta verifica del grado di stabilità del versante che consideri soprattutto la fase di sbancamento e realizzazione di un' eventuale edificazione, prevedendo, se necessario, le opportune opere di contenimento. Si prescrive di effettuare uno studio idraulico per la corretta regimazione delle acque superficiali;

TAV. 3 - AREA DI INSEDIAMENTO TOSI: P.R.I. – 2

L'intervento insiste su du un'area oggetto di una lottizzazione convenzionata. A modifica di tale progetto convenzionato, all'interno dell'area evidenziata come comparto, potrà essere previsto l'abbassamento a valle della strada prevista dal vecchio piano di lottizzazione. Ciò al fine di consentire una viabilità che meglio segua l'andamento naturale del terreno.

PRESCRIZIONE

- Dovranno restare invariati, rispetto alla convenzione già sottoscritta, le quantità volumetriche e le opere pubbliche da realizzare.
- Dovrà essere effettuata un'adeguata campagna geognostica volta alla valutazione dello spessore dell'orizzonte detritico ed un rilievo geomeccanico: i risultati di questi studi saranno poi utilizzati per la verifica di stabilità del versante e per la sistemazione della scarpata antropica che delimita a valle il versante. Si prescrive infine di effettuare uno studio idrogeologico per la corretta captazione delle acque di ruscellamento superficiale e di scorrimento ipodermico al fine di evitare fenomeni di disordine idraulico e idrogeologico che possono costituire elemento di riattivazione della frana posta a valle dell'area in oggetto.

TAV. 4 - AREA DI INSEDIAMENTO DONNINI: P.R.I. – 3

L'intervento è localizzato all'interno del centro abitato ed è finalizzato all'allargamento della viabilità pubblica in corrispondenza di una accentuata strettoia.

PRESCRIZIONE

- L'intervento è convenzionato all'allargamento della viabilità, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000
- Nell'area speciale di intervento potrà essere realizzata una volumetria residenziale con I.F. = 2,0; Rc. = 45%; H.max = 3,50 ml. sopra la quota di Via Cadorna
- In tale area, le eventuali volumetrie consentite, non dovranno interessare la porzione ricadente in pericolosità geologica di classe 4
- Stante la presenza di un'area in frana a valle del lotto che nella sua futura evoluzione lo potrebbe coinvolgere, si richiede un'attenta valutazione sul grado di stabilità del versante ed uno specifico progetto di opere da realizzare a salvaguardia del lotto stesso

TAV. 4 - AREA DI INSEDIAMENTO DONNINI: P.R.I. - 4

Il prospetto urbano dell'insediamento di Donnini costituisce sul lato sud un impatto visivo molto sensibile lungo la viabilità provinciale n. 86, in particolare dal complesso storico di Pieve a Pitiana. Nella presente area di intervento emerge la necessità di completare un progetto pianificatorio generale che prevede la trasformazione ed il miglioramento dell'intero prospetto urbano, attraverso la mitigazione dell'impatto negativo generato da un edificio di quattro piani caratterizzato da una bassa qualità architettonica.
Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento ed eventuali interventi contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il Piano definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONI
- dovrà essere realizzato il tratto interno al comparto della viabilità pubblica che aggira a valle l'abitato di Donnini, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- dovrà essere realizzato il percorso pedonale, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- in aderenza alla nuova viabilità dovrà essere previsto e predisposto lo spazio necessario al "trenino" Sant'Ellero-Saltino, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- Nell'area speciale di intervento potrà essere realizzata una volumetria residenziale con I.F. = 1,0; Rc. = 40%; H.max = 7,00 ml.

INDICAZIONI:
- l'edificato dovrebbe allinearsi lungo la viabilità pubblica. Gli edifici potranno essere slittati a valle tenendo conto al loro impostare dell'andamento morfologico del terreno.
- particolare attenzione andrà posta nella sistemazione degli spazi liberi del comparto, anche attraverso la piantumazione di essenze autoctone, al fine di attenuare l'impatto visivo soprattutto dai punti di vista lontani.

TAV. 6 - AREA DI INSEDIAMENTO PIETRAPIANA: P.R.I. – 5

L'intervento ha come obiettivo quello di dotare l'ambito urbano di un'area destinata a verde pubblico attrezzato.

PRESCRIZIONI

- Nella porzione sud dell'area speciale di intervento potrà essere realizzata, su un lotto di 1000 mq, una volumetria residenziale con le seguenti caratteristiche: V. = 700 mc; R.c. = 40%; H.max = 7,00 ml.
- La restante area dovrà essere realizzata e ceduta all'Amministrazione come verde pubblico attrezzato.

TAV. 7.1 - AREA DI INSEDIAMENTO REGGELLO: P.R.I. – 6

Il Comparto, localizzato a nord del complesso scolastico, è caratterizzato da un'area di completamento edilizio in corso di realizzazione e adiacente ad un tratto di viabilità urbana di progetto. Per sopraggiunti motivi di pubblica utilità il tracciato della strada è stato modificato e pertanto l'area necessita di un intervento di riqualificazione urbana e funzionale, finalizzata all'attuazione della nuova previsione in sinergia con il completamento edilizio in corso.
Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento ed eventuali interventi contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il Piano definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONI

- dovranno essere realizzati i due tratti della nuova viabilità di P.R.G. che delimitano il Comparto a Nord-ovest e a sud-ovest, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000
- dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico di mq 250 a sud del Comparto, adiacente alla nuova viabilità di prolungamento di Via Guerri;
- nell'area *"speciale di intervento*" potrà essere realizzata una volumetria residenziale con i seguenti parametri urbanistici: S.C. Max = 20%; H. Max = ml. 7,00; V. = mc. 2.000;
- nell'area B3 interna al PRI, potrà essere attuata la volumetria secondo l'indice di zona. Ai fini di un miglior equilibrio urbanistico la volumetria residua della sottozona B3, potrà essere individuata nell'adiacente area speciale di intervento. Ai fini dell'imponibile catastale interno al consorzio del comparto, si ritiene opportuno considerare l'area B3 caratterizzata da un imponibile catastale che tenga conto della consistenza edilizia già realizzata e del restante potenziale volumetrico che verrà calcolato come rendita catastale presunta, fatti salvi accordi diversi fra le parti.
- Vista la complessità del presente ambito urbano, che insiste parzialmente su un'area di completamento edilizio in corso di realizzazione, è consentita in alternativa l'attuazione del comparto attraverso due interventi distinti:
    a) Intervento nell'area B3 fino ad esaurimento dell'indice di zona, da attuare e convenzionare ai sensi dell'art. 2 comma 1 delle presenti N.T.A.;
    b) Piano attuativo nella parte restante e nel rispetto dei parametri evidenziati nell'*area "speciale di intervento"*.

In tal caso, gli interventi di pubblica utilità previsti all'interno del presente P.R.I. ed oggetto di convenzione, dovranno essere proporzionalmente suddivisi in accordo con l'Amministrazione e con il consorzio del comparto.

TAV. 7.1 - AREA DI INSEDIAMENTO REGGELLO: P.R.I. - 7

Il Comparto, localizzato a sud-est del complesso scolastico ed adiacente a Via Dante Alighieri, è caratterizzato dalla presenza di un complesso edilizio di buon valore architettonico, sul quale insiste un'ampia sottozona B3. Il recupero urbano dell'area si pone il fine di salvaguardare l'edificio esistente e parte della sua pertinenza, operando una nuova distribuzione dell'indice volumetrico, in sinergia con le sopraggiunte necessità di pubblica utilità come la realizzazione della nuova viabilità urbana ed l'ampliamento del polo scolastico.
Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento ed eventuali interventi contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il Piano definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONI
- dovrà essere realizzato il tratto della nuova viabilità di P.R.G. interno al Comparto, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico di mq 500 a sud del Comparto adiacente a via D. Alighieri, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- dovrà essere ceduta all'Amministrazione l'area interna al Comparto interessata dal plesso scolastico individuata come zona G2 nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000.
- nell'area *"speciale di intervento*" potrà essere realizzata una volumetria residenziale con i seguenti parametri urbanistici: I.F. = 2; Rc. = 45%; H.max = 10,50 ml.

TAV. 7.1 - AREA DI INSEDIAMENTO REGGELLO: P.R.I. – 8

L'intervento ha come obiettivo quello di rivedere l'accesso a due edifici per ragioni di sicurezza in occasione del nuovo innesto di una viabilità pubblica su strada provinciale.

PRESCRIZIONI
- Nell'area speciale di intervento potrà essere realizzata una volumetria residenziale con le seguenti caratteristiche: I.F. = 1,0; Rc. = 40%; H.max = 7,00 ml.

- L'intervento è condizionato dalla realizzazione della nuova viabilità di accesso all'area in oggetto, a servizio anche dell'edificio esistente a nord del PRI.

TAV. 7.1 - AREA DI INSEDIAMENTO REGGELLO: P.R.I. – 9

Il presente intervento è localizzato all'ingresso del nuovo grande Parcheggio del capoluogo e l'area è destinata ad avere un grande impatto visivo. Il perimetro del Piano corrisponde alla particella catastale n. 302b del foglio di mappa n. 72. L'intervento ha come obiettivo quello di riqualificare l'ambito urbano eliminando i manufatti precari.

PRESCRIZIONI

- All'interno del comparto dovranno essere eliminati tutti i manufatti, temporanei e non, realizzati in materiale precario.
- potrà essere realizzata una volumetria ad uso garage con le seguenti caratteristiche: S.C. = 60 mq; H.max = 2,40 ml.
- La realizzazione dell'intervento in oggetto potrà avvenire una volta realizzate e collaudate le opere di bonifica e consolidamento previste nel progetto "Nuovo parcheggio nel centro abitato di Reggello".

TAV. 8.1- AREA DI INSEDIAMENTO CASCIA: P.R.I. – 10

L'intervento ha come obiettivo quello consentire l'accesso ad un ambito urbano intercluso e contestualmente dotare la scuola materna di un piccolo spazio attrezzato.

PRESCRIZIONI

- Nell'area speciale di intervento potrà essere realizzata una volumetria residenziale con le seguenti caratteristiche: I.F. = 1,5; Rc. = 40%; H.max = 9,00 ml.
- L'intervento è condizionato dalla realizzazione e cessione all'Amministrazione dell'area attrezzata e dalla cessione dell'area interessata dalla viabilità interna, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000.

TAV. 8.1- AREA DI INSEDIAMENTO CASCIA: P.R.I. – 11

Il Comparto riguarda la riorganizzazione urbanistica del Frantoio di Santa Tea, che attualmente è ospitato in un complesso che comprende un edificio localizzato in zona omogenea A e un edificio localizzato in zona omogenea D. L'accesso all'impianto avviene da Via De Nicola attraverso il centro storico di Cascia. Le potenzialità di crescita dell'attività, anche se già consentite dal previdente R.U., risultano limitate dalla non funzionalità degli spazi disponibili e dalle difficoltà di accesso per i mezzi pesanti.
Pertanto gli obiettivi del presente Piano di recupero Urbano sono:

- creazione di un nuovo accesso al fine di agevolare l'accessibilità all'impianto e contestualmente liberare il centro storico di Cascia del traffico generato dall'attività;
- attuazione, in spazi funzionali, dell'ampliamento dell'attività del Frantoio.

Il Comparto è caratterizzato da una destinazione mista con due aree speciali di intervento:

- una a nord-est della nuova viabilità di PRG, con parametri urbanistici: S.U.L. 4.800 mq; Rc 50%; H max 12,00 con destinazione Frantoio ed attività commerciale.

- una a sud-ovest della nuova viabilità di PRG, con parametri urbanistici: I.F. = 2,0; Rc. = 45%; H.max = 10,50 ml. con destinazione residenziale

Qualora la realizzazione delle previste attrezzature, servizi e/o infrastrutture di pubblica utilità, si rendesse necessaria prima dell'attuazione del comparto, il presente intervento ed eventuali interventi contenuti in altri comparti, possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale tramite Piano Complesso di Intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005. In tal caso il Piano definirà gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla sua realizzazione.

PRESCRIZIONI

- Intervento subordinato al reperimento delle superfici a parcheggio e alla presentazione di un Piano convenzionato di sviluppo aziendale e dell'occupazione di cui al comma 5.1 dell'art. 30 delle presenti norme. Gli indici urbanistici che descrivono la presente area sono già comprensivi dell'ampliamento del 50% della s.u.l. consentito ai complessi produttivi esistenti di cui al sopracitato art. 30;
- dovrà essere realizzato il tratto interno al Comparto della nuova viabilità pubblica, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000. Per detto intervento è consentito lo scomputo dell'urbanizzazione primaria e secondaria;
- ai fini della compatibilità con il P.S., nuovi volumi produttivi dovranno essere realizzati ad una distanza di almeno 40 ml dalla nuova viabilità pubblica a sud-ovest del Comparto.

TAV. 8.1- AREA DI INSEDIAMENTO CASCIA: P.R.I. – 12

L'intervento ha come obiettivo quello di realizzare un piccolo parcheggio a servizio del centro storico di Bigazzi, nell'ipotesi di liberare la piazzetta storica che si affaccia sulla viabilità comunale.

PRESCRIZIONI

- Nell'area speciale di intervento potrà essere realizzata una volumetria residenziale con le seguenti caratteristiche: I.F. = 1,0; Rc. = 40%; H.max = 7,00 ml.
- nell'area interna al comparto individuata come G2 nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000, dovrà essere realizzato, oltre alla viabilità di accesso al nuovo edificio, un parcheggio pubblico di 250 mq.

TAV. 8.3- AREA DI INSEDIAMENTO CANOVA: P.R.I. – 13

L'intervento ha come obiettivo quello di dotare l'ambito urbano di un'area destinata a parcheggio e verde pubblico attrezzato.

PRESCRIZIONI

- L'area destinata a Verde attrezzato e parcheggio, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000, dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale.
- Nell'area speciale di intervento potrà essere realizzata una volumetria residenziale con le seguenti caratteristiche: V. = 700 mc; R.c. = 40%; H.max = 7,00 ml.

TAV. 13.2 - AREA DI INSEDIAMENTO LECCIO: P.R.I. - 14

Intervento localizzato all'interno dell'insediamento di Leccio. Il Piano è finalizzato alla ridefinizione della viabilità di penetrazione dell'ambito urbano attraverso una localizzazione più funzionale agli accessi degli edifici esistenti.

PRESCRIZIONI

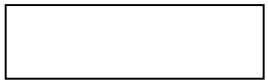
- Intervento e convenzionato all'allargamento e alla sistemazione della viabilità esistente di accesso, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000; alla realizzazione di un parcheggio pubblico di mq. 250 nell'area speciale di intervento e adiacente alla viabilità; alla realizzazione di una piccola area di verde pubblico con piantumazione di un filare di alberi di essenza autoctona al fine di schermare l'ambito produttivo da quello residenziale, così come individuato nella tavola di azzonamento in scala 1:2.000;
- Nell'area speciale di intervento, altre al parcheggio sopra prescritto, potrà essere realizzata una volumetria residenziale o comunque compatibile con le destinazioni consentite per le zone B, con i seguenti parametri urbanistici: I.F. = 2,0; Rc. = 45%; H.max = 10,50 ml.
- Gli interventi ammessi in quest'area saranno realizzabili senza particolari prescrizioni qualora le opere di messa in sicurezza idraulica previste nel progetto "Lavori di sistemazione idraulica del T. Leccio nel Comune di Reggello", siano state realizzate e collaudate. Si richiede comunque uno studio generale sull'assetto idrogeologico dell'area;

5. Indipendentemente dall'attuazione del PRI, sul patrimonio edilizio esistente all'interno del perimetro del Piano sono consentite le destinazioni d'uso specificate nelle singole schede normative e sono consentiti interventi fino alla Ristrutturazione edilizia R3, da attuarsi con intervento diretto.

6. La fattibilità geologico-tecnica dei seguenti interventi è direttamente deducibile dalle relative schede e tavole contenute nella "Relazione Geologica" di supporto al "Regolamento Urbanistico" cui si rimanda e che diviene parte integrante delle seguenti previsioni urbanistiche. Si ricorda infine che tutti gli interventi risultano comunque soggetti alla applicazione delle salvaguardie sovracomunali (Autorità di Bacino del Fiume Arno etc.) nel caso rientrino in dette perimetrazioni (vedi relazione geologica allegata al R.U.)

Art. 53 - AREE SPECIALI DI PERTINENZA DI EDIFICI DI PARTICOLARE VALORE STORICO, ARCHITETTONICO E CULTURALE

Rappresentazione grafica:



1 : 2.000

1. Sono aree in zona agricola di limitate estensioni, individuate nelle tavole di R.U. con apposita campitura e perimetrazione comprendenti edifici di notevole valore storico, architettonico e culturale. Tali edifici sono inseriti negli Elenchi A, B e C di cui all'Art. 10 delle presenti Norme. All'interno di tali aree è

prescritto il mantenimento degli assetti architettonici, vegetazionali, idrici e morfologici, salvo che per il dimostrato recupero di situazioni di degrado e/o inquinamento ambientale. Sul patrimonio edilizio esistente si ammettono gli interventi consentiti dall'art. 11 delle presenti norme. Non sono ammesse nuove edificazioni, ampliamenti, nuove opere infrastrutturali, recinzioni in muratura o rete metallica, se non per la dimostrata salvaguardia del sito. Non saranno ammesse impermeabilizzazioni estese dei suoli: piazzali, strade, percorsi anche pedonali dovranno essere pavimentati con materiali non impermeabili. Sarà ammessa la costruzione di singole attrezzature private annesse alla residenza, alle attività agrituristiche o turistiche quali piscine, campi da tennis, ecc... in casi eccezionali e comunque secondo quanto previsto al precedente art. 22 delle presenti norme. L'Amministrazione Comunale regolamenterà la eventuale fruizione pubblica dei siti tutelati. A questo fine saranno consentite costruzioni di servizio a carattere precario previa convenzione o atto unilaterale d'obbligo da trascrivere nei registri immobiliari che preveda modalità e tempi per la rimessa in pristino dei luoghi ed idonee garanzie finanziarie.

2. E' ammesso comunque l'adeguamento funzionale delle strutture turistico ricettive, dei pubblici servizi e delle attrezzature sportive esistenti; ove tale adeguamento comporti incrementi volumetrici, questi dovranno essere preferibilmente realizzati all'esterno delle aree di tutela; se questo non risulterà possibile, gli incrementi volumetrici potranno essere realizzati all'interno delle aree, purché se ne dimostri la compatibilità paesistica, tipologica e morfologica attraverso una specifica valutazione di impatto. Il dimensionamento degli incrementi volumetrici dovrà risultare da un piano convenzionato di sviluppo aziendale e dell'occupazione, e sarà subordinato alla dimostrazione della compatibilità ambientale. Il piano di sviluppo aziendale ed il progetto di intervento saranno approvati dal Consiglio Comunale.

3. Il Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui all'Articolo 16 delle presenti Norme, dovrà prevedere la conservazione e manutenzione delle forme colturali, dell'assetto e sistemazione del suolo, delle essenze vegetali.

4. Può essere ammessa la realizzazione di attrezzature private affini al la residenza ed alle attività agrituristiche, purché si dimostri l'impossibilità di realizzarle al di fuori dell'area o l'opportunità di realizzarle nell'area con un progetto di inserimento paesaggistico-ambientale; eventuali locali di servizio a quest'ultime attrezzature, dovranno essere esclusivamente interrati o localizzati in fabbricati esistenti.

5. Gli interventi ammessi dovranno essere uniformati al massimo rispetto degli elementi ambientali, paesaggistici ed agricoli, garantendone con opportuni e congrui interventi, la salvaguardia, la conservazione e riqualificazione delle parti originarie; non sono ammesse asportazioni, alterazioni, imitazioni.

Art. 54 - AREE DI RISPETTO CIMITERIALE.

Rappresentazione grafica:



1 : 2.000

1. Sono aree di rispetto cimiteriale contrassegnate nelle tavole di R.U. con apposita campitura e perimetrazione. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti, oltre agli interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia, interventi di recupero ovvero funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso.

2. La previsione di nuove localizzazioni per strutture cimiteriali dovrà essere definita da appositi progetti relativi alla opera stessa. Tutta l'area compresa nelle fasce di rispetto è passibile di esproprio se ciò è richiesto dal progetto dell'opera. Le aree comprese nelle fasce di rispetto possono essere destinate a corsie di servizio, parcheggi pubblici, percorsi pedonali, sistemazioni a verde e piantumazioni, conservazione allo stato naturale o ad uso agricolo. In zone particolarmente ampie, ove il terreno lo consenta, possono essere esercitate attività ricreative. Negli edifici esistenti su tali aree sono consentiti unicamente interventi di manutenzione e restauro.

Art. 55 - RISCHIO IDRAULICO

Rappresentazione grafica:

1 : 2.000

1. Le prescrizioni, salvaguardie e limitazioni di cui agli articoli 75, 76, 77, 78 e 79 della D.C.R.12/2000 si applicano ai seguenti corsi d'acqua:

- Fosso dell'abbate, ambito A;
- Fiume Arno, ambito AB;
- Torrente Chiesimone, ambito AB;
- Fosso di Ciliana, ambito AB;
- Fosso Lagacciolo, ambito A;
- Fosso di Leccio o di Coniorsi, ambito AB;
- Rio di Luco, ambito A;
- Torrente Marnia, ambito AB;
- Borro di Pitano, ambito A;
- Torrente Resco cascese e Borro S.Antonio, ambito AB;
- Torrente Resco simontano, ambito A;
- Fosso della Romola, ambito A;
- Fosso della Tornia o Tofanaia, ambito AB;
- Borro della Trana, ambito A;
- Torrente Vicano di S.Ellero e Fosso del Bifolco, ambito AB;
- Fosso Vicano di Vallombrosa o Fosso dei Bruciati, ambito A:

si applicano altresì alle aree a rischio idraulico delimitate nella "Carta dei vincoli e delle limitazioni" del P.S.

2. Interventi edilizi nelle aree di cui sopra sono subordinati al rispetto dell'articolo 77 della D.C.R. 12/2000, ed alla preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato convenzionato, fra i cui elaborati è obbligatorio uno studio idrologico idraulico avente carattere prescrittivo, con i contenuti indicati nel suddetto articolo. Gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato potranno essere iniziati solo dopo l'avvenuta esecuzione delle opere previste dallo studio idrologico idraulico per la eliminazione del rischio idraulico.

3. Tutti gli interventi di nuova edificazione nell'intero territorio comunale dovranno limitare le impermeabilizzazioni estese dei suoli e comunque mantenere una superficie permeabile dei lotti non inferiore al 25% della superficie fondiaria.

4. Nelle aree perimetrate nella "Carta dei vincoli e delle limitazioni" del P.S. come soggette alle limitazioni e salvaguardie stabilite dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno sono esclusi interventi edilizi e trasformazioni morfologiche incompatibili. E' ammesso l'uso agricolo con colture di tipo ortivo o seminativo, purchè senza la realizzazione di serre e/o recinzioni, e/o manufatti, e senza l'impianto di alberature di alto fusto.

Art. 56 - EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL R.U.

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni previste dal R.U. non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva; essi saranno soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; interventi diversi saranno ammessi soltanto per adeguarsi alle presenti norme.

2. Nel caso di edifici esistenti preordinati all'esproprio saranno consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per gli immobili sedi di attività produttive inquinanti saranno consentiti i miglioramenti igienici e tecnologici atti a ridurre i fattori inquinanti e a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti, purché ciò non costituisca potenziamento delle capacità produttive.

Art. 57 - MANUFATTI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

1. I manufatti abusivi sanati ai sensi della legislazione vigente potranno essere oggetto degli interventi ammessi dal R.U. per la zona omogenea nella quale ricadono.

Art. 58 - NORMA TRANSITORIA E MISURE DI SALVAGUARDIA

1. Per i Piani Attuativi già approvati, o il cui schema di Convenzione sia stato già approvato dal

Consiglio Comunale, alla data di adozione delle presenti Norme, resta in vigore la disciplina stabilita dalle deliberazioni di approvazione e dalle Convenzioni, nonché quella in vigore al momento dell'approvazione, purché gli interventi siano attuati entro 10 anni dalla stipula della Convenzione e la medesima venga stipulata entro un anno dalla adozione della presente Variante Generale al Regolamento Urbanistico.

1bis. Per i progetti presentati al protocollo dell'amministrazione comunale entro la data di adozione della presente variante generale (21/02/2006) e ricadenti nelle sottozone B1, B2, B3 e B4, è ammessa un'altezza massima superiore a quella prescritta dalle presenti norme, esclusivamente per adeguarsi all'eventuale maggiore altezza degli edifici residenziali esistenti adiacenti e comunque per una superficie coperta non superiore al 30% di quella massima consentita dalle presenti norme; così come ammesso dalle norme del R.U. vigente alla data di adozione della presente variante generale.

2. Si elencano i Piani Attuativi in iter, cioè già convenzionati o la cui convenzione sia già stata approvata dal Consiglio Comunale alla data di adozione delle presenti norme:

2.1 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE "R":

2.1.1 - Piano di lottizzazione R2: "Mandò Alberta"
Località: Montanino

2.1.3 - Piano di lottizzazione R1: "Barbacci"
Località: Tosi

2.1.4 - Piano di lottizzazione R2: "Il Morello"
Località: Pietrapiana

2.1.9 - Piano di lottizzazione R2: "Cooper Chianti"
Località: Poggio Giubbiani

2.3 - PIANI DI LOTTIZZAZIONI CON DESTINAZIONE INDUSTRIALE "I":

2.3.2 - Piano di lottizzazione I2: "Boehringer Ingelheim"
Località: Prulli

2.3.4 - Piano di lottizzazione I1: "C.R. Electronic s.r.l."
Località: Sant'Ellero

2.4 - PIANI DI RECUPERO:

2.4.1 - Piano di Recupero: "Camprenna"

Località: adiacenza capoluogo; destinazione: alberghiero di recupero

2.4.3 - Piano di Recupero: "Montedison"
Località: Saltino; destinazione: residenziale - turistico

2.4.5 - Piano di Recupero: "Villa Capanni"
Località: Fognano; destinazione: residenziale

2.4.6 - Piano di Recupero: "Borgo a Cascia"
Località: Borgo a Cascia; destinazione: residenziale

2.4.7 - Piano di Recupero: "Sansificio"
Località: Reggello; destinazione: residenziale e commerciale

2.5 – COMPARTI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE: C-3A; C-3B; C-5; C-6; C-7; C-8; C-9; C-10A; C-11; C-17B; C-19; C-21; C-22; C-24; C-25; C-26; C-28; C-30; C-31; C-32; C-33; C-35; C-36; C-37; C-38; C-41; C-42.

2.6 – COMPARTI AD USO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO: D-2.2A; D-2.2B; D-2.10A; D-2.12; D-4.

2.7 – PIANI DI RECUPERO: Area di Recupero “Canniccio”; Area di Recupero “Cascia-Olena”; Area di Recupero “Bigazzi”; Area di Recupero “La Loggia”.

3. I permessi di costruire già rilasciati alla data di adozione del presente R.U. decadranno con la scadenza del permesso stesso e questi non potranno essere rinnovati e/o prorogati e se non conformi al presente R.U.. Le eventuali varianti presentate prima della conclusione dei lavori potranno essere approvate anche in deroga alle presenti norme, una volta adottate purché rispettino i parametri relativi al volume, alla superficie, all'altezza, nonché le destinazioni d'uso del progetto originariamente approvato.

4. Le richieste di permesso di costruire i quali hanno acquisito favorevolmente i pareri della C.E.C. e C.E.I. e per i quali sono già state trasmesse le determinazioni degli oneri alla data del 27/01/1998, sono fatte salve e seguono le disposizioni del precedente comma.

5. Le richieste di permesso di costruire per ampliamenti di s.u.l. nelle strutture turistico ricettive esistenti, consentiti dal R.U. vigente alla data di adozione della presente variante generale e che hanno acquisito favorevolmente i pareri della Commissione edilizia, possono concludere il loro iter in deroga a quanto disciplinato all’art. 47 delle presenti norme e successivamente seguono le disposizioni del comma 3 del presente articolo.

6. La pericolosità idraulica è rappresentata nel vigente piano dell’Autorità di Bacino del fiume Arno, conseguentemente la cartografia e le perimetrazioni delle pericolosità allegate al Piano Strutturale Comunale e al Regolamento Urbanistico Comunale, assumono carattere esclusivamente ricognitivo-

inventariale, data la diversa valutazione assegnata ai fenomeni ivi verificatisi ed alla luce degli interventi eseguiti volti alla mitigazione della pericolosità.

Art. 59 - POTERI DI DEROGA

1. E' facoltà del Sindaco di derogare dalle disposizioni delle presenti norme ai sensi dell'art. 41 quater della L. n. 1150 del 17/08/1942 e dell'art. 54 della L.R. 1/2005, alle seguenti condizioni:

a) purché si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;
b) per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, a recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.

Art. 60 – DISTRIBUZIONE DELLE FUNZIONI E ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI E DEI TEMPI

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 55 comma 3 della L.R. 1/2005, nell'ambito delle zone funzionali individuate nelle tavole del R.U., il Sindaco dovrà localizzare gli esercizi commerciali ed i servizi pubblici specifici in modo da garantire una corretta distribuzione delle funzioni, al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione tra il sistema di organizzazione degli spazi e il sistema di organizzazione dei tempi nei diversi cicli della vita umana, in modo da favorire una funzione dei servizi pubblici e privati di utilità generali, che non necessiti di mobilità.

RIFERIMENTI LEGISLATIVI E NORMATIVI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

L. **17/08/1942 n. 1150**: "Legge Urbanistica".

L. **18/04/1962 n. 167:** "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare"

L. **06/08/1967 n. 765**: "Modifiche ed integrazioni alla Legge Urbanistica 17/08/1942 n. 1150".

D.M. **01/04/1968 n. 1404**: "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati di cui all'art. 19 L. 6/8/67 n. 765".

D.M. **02/04/1968 n.1444**: "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della Legge 6/8/67 n. 765".

L. **22/10/1971 n. 865:** "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica: norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle LL. 17/08/1942 n. 1150; 18/04/1962 n. 167; 29/09/1964 n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata".

L. **10/05/1976 n. 319:** "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento".

L. **28/01/1977 n.10**: "Norme per la edificabilità dei suoli".

D.M. **29/03/1977**

D.M.A.F. **13/07/1977**

L.R. **07/09/1977 n. 71**

D.M. **348/1978**

D.P.R. **27/04/1978 n. 384**

L. **05/08/1978 n. 457**: "Norme per l'edilizia residenziale".

L.R. **19/02/1979 n. 10:** "Norme urbanistiche transitorie relative alle zone agricole".

L.R. **21/05/1980 n. 59**: "Norme per gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente".

D.P.R. **11/07/1980 n.** **753** "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto".

D.M. **03/08/1981:** "Determinazione ai sensi dell'art. 10, comma secondo, della L. 12/02/1981 n. 17, della distanza minima da osservarsi nella costruzione di edifici o manufatti nei confronti delle officine e degli impianti dell'Azienda autonoma delle ferrovie dello Stato nei quali si svolgono particolari lavorazioni".

L.R. **29/10/1981 n. 79**: "Disciplina e classificazione dei campeggi e dei villaggi turistici".

D.C.R. **12/02/1995 n. 94:** "L.R. 17/04/1984, n. 21. Norme per la formazione e l'adeguamento degli strumenti urbanistici al fine della prevenzione del rischio sismico. Direttiva "Indagini geologico-tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica".

L.R. **03/06/1987 n. 36**: "Disciplina delle attività agrituristiche".

D.C.R. **19/07/1988 n. 296** "L. 431/1985. Attuazione del disposto di cui all'art. 1/bis sulla formazione dei piani urbanistico-territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali. Disciplina relativa al sistema regionale delle aree protette L.R. 52/1982 e successive modificazioni".

L. **24/03/1989 n. 122**: "Disposizioni in materia di parcheggi, ecc...".

D.M. **14/06/1989 n. 236**: "Prescrizioni tecniche... ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati (L. 09/01/1989 n. 13)".

D.C.R. **30/01/1990 n. 47:** "Direttive per l'uso della fascia costiera".

D.C.R. **06/03/1990 n. 130:** "Modifiche ed integrazioni alla D.C.R. 19/07/1988, n. 296".

D.P.C.M. **01/03/1991**

L. **18/05/1992 n. 114**: "Codice della Strada"

L. **17/02/1992 n. 179**: "Norme per l'edilizia residenziale pubblica".

D.C.R. **187/1993**

L. 04/12/1993 n. 493: "Conversione in legge del D.L. 05/10/1993 n. 398 - Disposizione per l'accelerazione degli investimenti ed il sostegno all'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia di edilizia".

G.R.T. **14/06/1994 n. 221**

L.R. **17/10/1994 n. 76:** "Disciplina delle attività agrituristiche"

D.G.R. **230/1994**

L.R. **16/01/1995 n. 5**: "Norme per il governo del territorio".

L.R. **11/04/1995 n. 49**

L.R. **14/04/1995 n. 64**: "Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola"

D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"

L.R. **03/01/2005 n. 1**: "Norme per il governo del territorio".

Art. **822** C.c.: "Demanio pubblico".

Art. **823** C.c.: "Condizione giuridica del demanio pubblico".

Art. **826** C.c.: "Patrimonio dello Stato, delle provincie e dei comuni".

Art. **733** C.p.

(PRG-046d)