

REGOLAMENTO URBANISTICO

Progetto

Norme di Attuazione



febbraio 2014

aggiornato con Delibere C.C. n. 13/2016
C.C. n. __/2018

Gruppo di progetto

Arch. Daniela Anceschi, progettista, coordinatrice

Arch. Adalgisa Rubino, progettista, consulente per le analisi territoriali
e per la progettazione paesaggistico-ambientale

Dott.ssa Ilaria Scatarzi, consulente per il processo di informatizzazione
e per gli aspetti agronomico-forestali

Dott. Geologo Michele Sani, consulente per le indagini geologiche,
geomorfologiche e del rischio sismico

Arch. Furio Biagioli, responsabile del procedimento

Geom. Antonio Nencetti, garante dell'informazione



C
O
M
M
U
N
E
D
I
C
O
M
A
N
O

INDICE

Titolo I DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
Art. 1 Contenuti del Regolamento Urbanistico.....	4
Art. 2 Elaborati costitutivi del Regolamento Urbanistico.....	5
Art. 3 Articolazioni del Regolamento Urbanistico.....	6
Art. 4 Validità del Regolamento Urbanistico.....	8
Art. 5 Altri strumenti di governo del territorio.....	9
Art. 6 Salvaguardie e norme transitorie.....	10
Art. 7 Verifica dello stato di attuazione e monitoraggio degli effetti.....	11
Art. 8 Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica.....	12
Titolo II LE MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	13
Capo I LE TIPOLOGIE DI ATTUAZIONE.....	13
Art. 9 Contenuti delle modalità di Attuazione.....	13
Art. 10 Interventi diretti.....	13
Art. 11 Piani Attuativi.....	14
Art. 12 Progetti Unitari Convenzionati.....	15
Art. 13 Aree soggette a perequazione urbanistica.....	15
Art. 14 Edilizia residenziale con finalità sociali.....	16
Art. 15 Edilizia sostenibile.....	17
Capo II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	20
Art. 16 Parametri urbanistici ed edilizi.....	20
Art. 17 Parametri per la dotazione dei parcheggi.....	24
Titolo III CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	29
Capo I CONTENUTI E FINALITÀ.....	29
Art. 18 Classificazione del patrimonio edilizio esistente / contenuti e finalità.....	29
Art. 19 Edifici privi di classificazione / disciplina e procedimento di classificazione.....	30
Capo II GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	32
Art. 20 Definizione delle classi del patrimonio edilizio esistente.....	32
Art. 21 Definizione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente.....	31
Art. 22 Impianti sincronici.....	43
Art. 23 Interventi ammissibili su edifici e/o manufatti condonati.....	44
Art. 24 Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali.....	45
Art. 25 Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente del territorio rurale.....	52
Capo III DISCIPLINA DEI CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO E DEI FRAZIONAMENTI.....	61
Art. 26 La disciplina dei frazionamenti.....	61
Art. 27 Distribuzione e localizzazione delle funzioni e destinazioni d'uso.....	61
Titolo IV TRASFORMAZIONI E RIQUALIFICAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI E AMBIENTALI.....	65
Art. 28 Le aree di trasformazione: le aree di trasformazione urbanistica e le aree di riqualificazione urbanistica ...	65
Art. 29 Le Schede Norma delle Aree di trasformazione urbanistica e delle Aree di riqualificazione urbanistica.....	67
Art. 30 Aree di riqualificazione ambientale e insediativa e le relative Schede Norma.....	69
Titolo V AREE URBANE E CENTRI RURALI.....	71
Art. 31 Contenuti e finalità.....	71
Art. 32 Tessuti storici di pregio.....	73
Art. 33 Tessuto storico.....	74
Art. 34 Tessuti consolidati recenti.....	75
Art. 35 Tessuto misto residenziale e produttivo.....	76
Art. 36 Tessuto prevalentemente produttivo.....	77
Art. 37 Aree agricole urbane.....	79
Art. 38 Aree urbane boscate.....	80
Art. 39 Vegetazione fluviale.....	81
Art. 40 Alberature e filari.....	83
Art. 41 Recinzioni nelle aree urbane e nei centri rurali.....	83

Art. 42 Piscine e campi gioco e attrezzature per il tempo libero nelle aree urbane nei centri rurali.....	84
Art. 43 Aree di pertinenza delle aree urbane e nei centri rurali.....	85
Art. 44 Aree private prevalentemente inedificate degli insediamenti.....	86
Titolo VI DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE.....	88
Art. 45 Contenuti e finalità.....	88
Capo I Aree a prevalente funzione agricola.....	91
Art. 46 Aree agricole a prevalente funzione agricola.....	91
Art. 47 Aree agricole di margine.....	92
Art. 48 L'ambito della Conca di Corella e del Valico Appenninico.....	93
Art. 49 Ambito del nodo collinare di Dicomano.....	94
Art. 50 Ambito delle pianure alluvionali della Sieve e dei suoi affluenti.....	95
Art. 51 Ambito del nodo orografico di Giovi.....	96
Art. 52 Ambito del sistema collinare di Celle.....	97
Capo II Interventi sul patrimonio edilizio esistente e attrezzature.....	99
Art. 53 Interventi sul patrimonio edilizio esistente: la trasformabilità e la conservazione.....	99
Art. 54 Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza fondiaria.....	100
Art. 55 Piscine, campi gioco e attrezzature per il tempo libero nel territorio rurale.....	102
Art. 56 Recinzioni nel territorio rurale.....	103
Art. 57 Aree per campeggi.....	104
Capo III Le nuove costruzioni per l'agricoltura o le trasformazioni dell'assetto paesaggistico e ambientale. 106	106
Art. 58 Programma Pluriennale Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.).....	106
Art. 59 Imprenditori agricoli, altri operatori agricoli e superfici fondiarie minime.....	109
Art. 60 Annessi agricoli stabili e annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie o eccedenti le capacità produttive aziendali.....	110
Art. 61 Manufatti precari.....	113
Art. 62 Manufatti per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole.....	114
Art. 63 Serre temporanee e/o con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari	116
Art. 64 Interventi di sistemazione ambientale.....	117
Art. 65 Attività agrituristiche.....	118
Titolo VII INFRASTRUTTURE A RETE E ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE.....	121
Art. 66 Contenuti e finalità.....	121
Art. 67 Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard.....	121
Art. 68 Aree per infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto.....	123
Art. 69 Aree per infrastrutture ferroviarie e relative fasce di rispetto.....	125
Art. 70 Impianti per la distribuzione dei carburanti.....	125
Art. 71 Percorsi ciclabili.....	126
Art. 72 Parco Fluviale.....	126
Art. 73 Area della fitodepurazione.....	128
Art. 73 bis Casse di espansione.....	128
Art. 74 Reti ed impianti per il trasporto di energia.....	130
Art. 75 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.....	131
Art. 76 Impianti relativi alla telecomunicazione.....	134
Art. 77 Corridoio infrastrutturale.....	135
Titolo VIII DISCIPLINA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO.....	136
Art. 78 Contenuti e finalità.....	136
Art. 79 Siti archeologici.....	136
Art. 80 Aree di tutela dei plessi e delle relazioni paesistiche rilevanti.....	137
Art. 81 Patrimonio edilizio invariante.....	138
Art. 82 Parchi storici e giardini formali.....	139
Art. 83 Manufatti antichi di ingegneria idraulica.....	140
Art. 84 Cimiteri campestri e fasce di pertinenza.....	141
Art. 85 Tracciati viari vicinali e fondativi.....	141
Art. 86 Boschi.....	143
Art. 87 Formazioni riparali e golenali.....	145
Art. 88 Aree con sistemazioni agrarie storiche: terrazzamenti e ciglionamenti.....	146
Art. 89 Ambiti di reperimento per la formazione di parchi, riserve o Aree Naturali Protette di interesse Locale (ANPIL).....	148

Art. 90 Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio.....	149
Art. 91 Sito di Importanza Regionale SIR Muraglione - Acqua Cheta.....	150
Art. 92 Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico.....	151
Art. 93 Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi del D.L.gs 22/01/2004 n. 42.....	151
TITOLO IX DISCIPLINA DEI RISCHI E DELLA FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI.....	152
Art. 94 Contenuti e finalità.....	152
Art. 95 Carta Geomorfologica.....	152
Art. 96 Basi per l'attribuzione della pericolosità sismica.....	152
Art. 97 Carta della pericolosità geologica.....	153
Art. 98 Carta delle pericolosità idraulica.....	153
Art. 99 Carta della pericolosità sismica.....	154
Art. 100 Fattibilità delle aree di trasformazione e abaco per le aree al di fuori delle aree di trasformazione.....	155
Art. 101 Indicazioni delle indagini da eseguire in relazione alle classi di fattibilità.....	157
Art. 102 Rispetto dei vincoli imposti dal R.D. 523/1904.....	160
Art.103 Deflusso del reticolo minore di drenaggio.....	160
Art.104 Orti sociali.....	160
Titolo X VERIFICA DELLE DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DEGLI INSEDIAMENTI.....	161
Art. 105 Verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti.....	161
Titolo XI PROGRAMMA DI INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	170
Art. 106 Contenuti e finalità.....	170
Art. 107 Definizioni.....	170
Art. 108 Programma di abbattimento.....	171

Allegati
Allegato 1 Schede Norma
Allegato 2 Valutazione Integrata e Rapporto ambientale

Titolo I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Contenuti del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico, ai sensi della L.R.n.1/2005, definisce le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale disciplinando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e infrastrutturali con esse compatibili per l'intero territorio comunale. A tale scopo specifica e conferisce efficacia operativa ai contenuti statutari del Piano Strutturale e ad una parte significativa delle strategie in esso contenute, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile definiti dalle vigenti norme in materia di governo del territorio.

Esso contiene:

- a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti,
 - b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio;
 - c) la disciplina riferita alla fattibilità degli interventi del territorio.
- a. la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, individua e definisce:
- il perimetro aggiornato dei centri abitati, quale delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
 - la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico, sulla base di un quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato di tutto l'edificato e delle funzioni in atto;
 - l'individuazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto dei parametri definiti dal Piano Strutturale con riferimento agli standard urbanistici minimi imposti dalle vigenti norme statali e regionali in materia di governo del territorio;
 - l'individuazione del patrimonio edilizio esistente e le modalità di conservazione e trasformazione;
 - la disciplina del territorio rurale, nel rispetto delle vigenti norme regionali in materia;
 - l'individuazione della distribuzione e della localizzazione delle funzioni.
- b. la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio individua e definisce:
- gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, presuppongono la preventiva approvazione di Piani Attuativi o Progetti Unitari come le Aree di Trasformazione urbanistica e le Aree di Riqualificazione urbanistica di cui all'art. 28 (Aree di trasformazione: le aree di trasformazione urbanistica e le aree di riqualificazione urbanistica) comprensivi degli interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
 - il coordinamento con la pianificazione comunale di settore, anche mediante l'individuazione delle relative aree interessate o destinate;
 - la disciplina della perequazione urbanistica, riferita a specifiche aree di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi;
 - le infrastrutture da realizzare e le aree ad esse destinate;
 - le aree di riqualificazione ambientale degli insediamenti destinate a standard e ad infrastrutture;
 - i beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi, ai sensi delle vigenti disposizioni statali e regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità.
- c. la disciplina riferita della fattibilità degli interventi, definisce:
- la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi, anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alle vigenti norme regionali, in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica contenuti nel Piano Strutturale.
2. In riferimento al patrimonio edilizio esistente e alle risorse naturali e culturali del territorio il R.U contiene altresì:
- le disposizioni di tutela riferite alle invarianti strutturali del territorio individuate dal Piano Strutturale;
 - le discipline speciali finalizzate alla tutela, valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica, ambientale, storico-culturale ed insediativa del patrimonio territoriale, urbanistico ed edilizio;
 - gli indirizzi progettuali e le indicazioni operative per la riqualificazione e/o caratterizzazione dello spazio pubblico.

3. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio di cui al punto b) del comma 1 è dimensionata sulla base del "Quadro previsionale strategico quinquennale" - elaborato dall'Amministrazione Comunale per i cinque anni successivi all'approvazione del Regolamento Urbanistico. In particolare sono dimensionate le seguenti previsioni:

4

- le Aree di trasformazione urbanistica (TR) di cui all'art. 28 (Aree di trasformazione: le aree di trasformazione urbanistica e le aree di riqualificazione urbanistica);
- le Aree di riqualificazione urbanistica (RU) di cui all'art. 28 (Aree di trasformazione: le aree di trasformazione urbanistica e le aree di riqualificazione urbanistica) che comprendono anche le aree di completamento;
- le Aree di riqualificazione ambientale e insediativa che riguardano le Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico destinate a standard;
- le aree per infrastrutture stradali 'di progetto' di cui all'art. 68 (Aree per infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto);
- le aree destinate alla realizzazione di percorsi ciclabili, di cui all'art. 71 (Piste ciclabili);

Le previsioni di cui sopra, nonché gli eventuali vincoli preordinati alla espropriazione ad esse correlati, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi, Progetti Unitari o progetti esecutivi. Per i Piani Attuativi e i Progetti Unitari di iniziativa privata previsti dal Regolamento Urbanistico, la perdita di efficacia dei vincoli preordinati alla espropriazione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amministrazione Comunale.

Art. 2 Elaborati costitutivi del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

• Relazione generale Quadro conoscitivo:

- Repertorio nuclei rurali e case sparse
- Repertorio degli elementi costitutivi delle strutture urbane
- Repertorio degli elementi costitutivi dei centri rurali
- Repertorio degli elementi fondativi delle strutture urbane
- Repertorio degli elementi fondativi dei centri rurali
- Repertorio dei cimiteri
- Repertorio dei plessi e delle relazioni paesistiche rilevanti
- Repertorio delle strade vicinali
-
- Individuazione dei nuclei e delle case sparse, dei plessi, delle strade vicinali e dei cimiteri (*elaborazione cartografica su base C.T.R. in scala 1:10.000*)
- Individuazione elementi costitutivi e fondativi delle strutture urbane e dei centri rurali (*elaborazione cartografica su base C.T.R. in scala 1:2.000*)
- Spazi aperti, verde urbano e sistemi di relazione: uso prevalente (*elaborazione cartografica su base C.T.R. in scala 1:2.000*)
- Spazi aperti, verde urbano e sistemi di relazione: permeabilità (*elaborazione cartografica su base C.T.R. in scala 1:2.000*)
- Uso dei piani terra (*elaborazione cartografica su base C.T.R. in scala 1:2.000*)
- Organizzazione funzionale degli insediamenti (*elaborazione cartografica su base C.T.R. in scala 1:2.000*)
- Periodizzazione della crescita urbana (*elaborazione cartografica su base C.T.R. in scala 1:2.000*)

Sintesi progettuale

- Classificazione del patrimonio edilizio esistente (*elaborazioni cartografiche su base C.T.R. in scala 1:5.000*)
- Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo (*elaborazioni cartografiche su base C.T.R. in scala 1:5.000*)
- Disciplina dei suoli (*elaborazioni cartografiche su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:5.000*)
- Disciplina di tutela della fattibilità degli interventi (*elaborazioni cartografiche su base C.T.R. in scala 1:5.000 e 1:2.000*)
- Norme per l'Attuazione comprensivo del *Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche (con gli allegati 1 Schede Norma; 2 Valutazione integrata e Rapporto ambientale);*
- Relazione indagini geologico-tecniche
- Studio idrogeologico tecnico

Costituiscono inoltre parte integrante del Regolamento Urbanistico i seguenti elaborati del Piano Strutturale:

I vincoli sovraordinati (n.2 tavole in scala 1:10.000).

In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite su base C.T.R. in scala 1:2.000 e quelle eseguite su base C.T.R. in scala 1:10.000, riferite a medesimi tematismi, prevalgono ai fini applicativi le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.

2 Tutti gli elaborati sopra detti costituiscono, ad eccezione della Relazione generale e degli elaborati del quadro conoscitivo di cui al del presente articolo, la parte prescrittiva del Regolamento Urbanistico

3. Il Regolamento Edilizio e le altre disposizioni regolamentari comunali riferite o attinenti alla materia urbanistico-edilizia concorrono alla disciplina del territorio comunale e del patrimonio edilizio esistente, in coordinamento con le disposizioni di cui alle presenti Norme per l'Attuazione e relativi allegati. In caso di contrasto prevalgono le previsioni e/o disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico.

Art. 3 Articolazioni del Regolamento Urbanistico

1. Le previsioni del Regolamento Urbanistico e la relativa disciplina di attuazione costituiscono esito operativo dei contenuti statutari e strategici del vigente Piano Strutturale: sono pertanto elaborate in piena coerenza con il medesimo dando efficacia applicativa alle prescrizioni in esso contenute. Nella definizione di dettaglio delle articolazioni territoriali e delle discipline richiamate nel presente articolo, e più in generale nella redazione degli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico, sono state apportate – in applicazione delle Norme di P.S. - parziali e limitate modifiche a talune indicazioni cartografiche, elencazioni e perimetrazioni del Piano Strutturale, al fine di rettificare imprecisioni od omissioni di quest'ultimo, nonché per adeguare le previsioni in esso contenute alle ulteriori conoscenze di dettaglio acquisite dopo la sua approvazione. Le variazioni principali derivano dall'impiego nel Regolamento Urbanistico di basi cartografiche a scala di maggior dettaglio rispetto a quelle utilizzate per il Piano Strutturale.

2. Ai fini dell'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico, ed alla luce dei contenuti statutari e strategici del Piano Strutturale, nelle tavole denominate *Disciplina dei suoli* su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:5.000 è riportata la seguente ripartizione del territorio comunale:

- a) "aree urbane e centri rurali", ovvero la porzione di territorio interna al *perimetro aggiornato dei centri abitati* comprendente anche i centri rurali (corrispondenti alle aree di Influenza urbana del Piano Strutturale), inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
- b) "territorio rurale", ovvero la porzione di territorio esterna alla perimetrazione delle "aree urbane" e delle "aree di influenza urbana" e costituente il principale ambito di applicazione delle vigenti norme regionali in materia di tutela e valorizzazione delle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola.

3. Fermo restando quanto specificato ai successivi punti 5 e 6, le "aree urbane e i centri rurali" di cui al punto 1 lett. a) si articolano, in ragione delle diversità insediative, funzionali e storico-morfologiche, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E., nei seguenti tessuti ed aree, distinte con apposito segno grafico negli elaborati cartografici *Disciplina dei suoli* su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

a. le aree disciplinate al Titolo V (Aree urbane e centri rurali) delle presenti norme:

- Tessuto storico di pregio;
- Tessuto storico;
- Tessuto consolidato recente;
- Tessuto misto residenziale e produttivo;
- Tessuto prevalentemente produttivo;
- Aree agricole urbane;
- Aree urbane boscate;
- Vegetazione fluviale;
- Alberature e filari;
- Recinzioni nelle aree urbane e nei centri rurali;
- Piscine e campi gioco e attrezzature per il tempo libero nelle aree urbane e nei centri rurali;
- Aree di pertinenza delle aree urbane e nei centri rurali;
- Aree private prevalentemente inedificate degli insediamenti.

b. le aree disciplinate al Titolo IV (Trasformazioni e riqualificazioni degli assetti insediativi e ambientali) delle presenti norme:

- Aree di trasformazione urbanistica TR;
- Aree di riqualificazione urbanistica RU;
- Aree di riqualificazione ambientale e insediativa RA.

Le suddette aree sono altresì disciplinate dalle Schede Norma allegato 1 delle presenti norme.

c. le aree disciplinate al Titolo VII (Infrastrutture a rete e attrezzature e servizi di interesse generale) delle presenti norme:

- Aree ed attrezzature pubbliche destinate a standard;
- Aree per infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto;
- Aree per infrastrutture ferroviarie e relative fasce di rispetto;
- Impianti per la distribuzione di carburanti;
- Piste ciclabili;
- Parco fluviale;
- Area della fitodepurazione;
- Reti ed impianti per il trasporto di energia;
- Impianti relativi alla telecomunicazione.

4. Fermo restando quanto specificato ai successivi punti 5, il “territorio rurale” di cui al punto 2 lett. b), in ragione delle diversità insediative, paesaggistiche, ambientali e funzionali e sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale, sono stati individuati i seguenti ambiti funzionali distinti con apposito segno grafico negli elaborati cartografici Disciplina dei suoli su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:5.000:

- Ambito della Conca di Corella e del valico appenninico;
- Ambito del nodo collinare di Dicomano
- Ambito delle pianure alluvionali della Sieve e dei suoi affluenti;
- Ambito del nodo orografico di Monte Giovi;
- Ambito del sistema collinare di Celle.

Tali ambiti coincidono con le aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola; il territorio rurale è disciplinato dal Titolo VI delle presenti norme (Disciplina del territorio rurale).

5. Ricadono in misura maggiore o minore nelle “aree urbane”, e nel “territorio rurale” le infrastrutture e le aree per attrezzature di interesse generale, e sono disciplinate al Titolo VII (Infrastrutture a rete e attrezzature e servizi di interesse generale) delle presenti norme, le aree qui di seguito elencate:

- Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard;
- Aree per infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto;
- Aree per infrastrutture ferroviarie e relative fasce di rispetto;
- Impianti per la distribuzione dei carburanti;
- Piste ciclabili;
- Parco fluviale.

6. Completano le previsioni del Regolamento Urbanistico e sono riferite all'intero territorio comunale:

- la disciplina delle invariati strutturali di cui al Titolo VIII *Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo* delle presenti norme, in applicazione dei contenuti statuari del Piano Strutturale. Le invariati strutturali sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:5.000 “Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo”;
- le disposizioni relative della fattibilità degli interventi, di cui al Titolo IX *Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi* delle presenti norme articolate negli elaborati cartografici in scala 1:2.000 e 1:5.000 dall'omonima denominazione;
- la classificazione del patrimonio edilizio esistente, nelle presenti norme e nelle tavole omonime in scala 1:2.000 e 1:5.000;
- Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche (Titolo XI delle presenti norme);
- Valutazione integrata e Rapporto ambientale (allegato 2 delle presenti norme).

7.. Con riferimento alle vigenti norme statali in materia di limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra 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 del presente atto di governo del territorio, si individuano le seguenti corrispondenze:

- zona omogenea 'A':
 - tessuti storici di pregio (art. 32 Tessuto storico di pregio);
 - tessuti storici (art. 33 Tessuto storico);
 - Aree di Riqualificazione urbanistica: Dicomano RU6 Piazza Buonamici, Dicomano RU7 ex Filanda; Dicomano RU8 Ricostruzione edificio diruto; Dicomano RU9 Capannone artigianale; Dicomano RU10 Complesso del Mulino, Dicomano RU11 Condominio di via N. Sauro; Dicomano RU13 ex Frantoio (art. 28 Aree di trasformazione: le aree di trasformazione urbanistica e le aree di riqualificazione urbanistica).
- zona omogenea 'B':
 - tessuti consolidati recenti (art. 34 Tessuto consolidato recente);
 - Aree di riqualificazione urbanistica Dicomano RU1 Palazzina Enel; Dicomano RU2 ex Centrale Telecom; Dicomano RU3 ex Consorzio Agrario; Dicomano RU4 via Fabbroni; RU5 La Fornace (art. 28 Aree di trasformazione: le aree di trasformazione urbanistica e le aree di riqualificazione urbanistica).
- zona omogenea 'C':
 - consolidati recenti (art. 34 Tessuto consolidato recente);
 - Celle TR1 Poggio gomito; Dicomano TR4 Rimaggio via Bazzi; Dicomano TR5; Rimaggio residenziale; Dicomano TR6 Albereta via Bruciatoia; Dicomano TR7 La Nave Pian di Sieve; Dicomano TR8 via Montalloro; Contea TR9 Località San Biagio; Contea TR10 Sandetole; Contea TR11 La Ramatella (art. 28 Aree di trasformazione: le aree di trasformazione urbanistica e le aree di riqualificazione urbanistica).
- zona omogenea 'D':
 - Tessuto misto residenziale e produttivo (art. 35 Tessuto misto residenziale e produttivo);
 - Tessuto prevalentemente produttivo (art. 36 Tessuto prevalentemente produttivo);
 - TR2 Rimaggio produttivo P1; TR2 Rimaggio produttivo P2; Dicomano Piandratì RU12 Ex panificio (art. 28 Aree di trasformazione: le aree di trasformazione urbanistica e le aree di riqualificazione urbanistica).
- zona omogenea 'E':
 - aree a prevalente funzione agricola (art. 46 Aree agricole a prevalente funzione agricola).
- zona omogenea 'F':
 - aree per infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto (art. 68 Aree per infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto);
 - aree per infrastrutture ferroviarie e relative fasce di rispetto (art. 69 Aree per infrastrutture ferroviarie e relative fasce di rispetto);
 - aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard (art. 67 Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard);
 - percorsi ciclabili (art. 71 Piste ciclabili);
 - verde privato;
 - aree di pertinenza nelle aree urbane e nei centri rurali (art. 43 Aree di pertinenza nelle aree urbane e nei centri rurali);
 - aree di pertinenza edilizia nel territorio rurale (art. 54 Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza fondiaria).

Art. 4 Validità del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico sostituisce ogni altro strumento urbanistico di carattere generale vigente.

2. La disciplina dettata dal presente Regolamento Urbanistico trova applicazione nell'intero territorio comunale, compreso le parti del territorio urbano corrispondente alle aree di ricucitura morfologica ed interlocuzione individuate dal PS, in cui le regole di trasformazione saranno rinviate ad un successivo regolamento urbanistico, ovvero a una variante del presente regolamento urbanistico, e per le quali trovano nel frattempo applicazione soltanto le disposizioni limitative delle trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili.

3. I piani attuativi convenzionati al momento dell'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza. Fatto salvo quanto previsto al comma successivo, i piani stessi possono essere adeguati, su richiesta degli interessati, alle norme contenute nel presente Regolamento. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di concessioni edilizie relativi

alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.

4. Le previsioni del RU relative alle Aree di trasformazione di cui all'art 28 (Aree di trasformazione: le aree di trasformazione urbanistica e le aree di riqualificazione urbanistica) e le Aree di riqualificazione ambientale e insediativa di cui all'art 30 (Aree di riqualificazione ambientale e insediativa e le relative Schede Norma) e i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione di cui all'art. 55, comma 4, lett. g della L.R.1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, nonché quelli relativi alle infrastrutture stradali e percorsi ciclabili perdono efficacia trascorsi cinque anni dal giorno della pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera del Consiglio Comunale di approvazione del RU se entro tale termine non sono stati approvati i conseguenti piani attuativi o i relativi progetti.

5. Nel caso in cui siano previsti piani attuativi o interventi unitari convenzionati di iniziativa privata, le previsioni del RU di cui al precedente comma perdono efficacia allorché entro cinque anni dal giorno della pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera del Consiglio Comunale di approvazione del RU non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano stipulato la relativa convenzione o non abbiano reso uno specifico atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amministrazione comunale.

6. In caso di decadenza le previsioni possono, con apposita variante al Regolamento Urbanistico, essere confermate oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal Piano Strutturale. Le aree per le quali sia intervenuta la decadenza che non siano riconfermate, si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'art.63 della L.R.1/2005. In questo caso la disciplina delle aree di trasformazione viene specificata nelle relative Schede Norma. Le Schede Norma specificano altresì la disciplina vigente in così come nel caso di assenza di piano attuativo o progetto unitario.

7. Ai permessi di costruire efficaci alla data di adozione del RU, per i quali siano iniziati i previsti lavori, continua ad applicarsi la normativa del PRG per una durata pari all'efficacia del titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori. Per le segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) continuano ad applicarsi le normative del PRG per una durata pari all'efficacia del titolo abilitativo.

Art. 5 Altri strumenti di governo del territorio

1. Concorrono al governo del territorio e degli insediamenti, coordinandosi con il presente Regolamento Urbanistico, tutti i piani e programmi di settore di competenza comunale aventi incidenza sugli assetti territoriali. Tra questi assumono particolare rilievo i seguenti strumenti:

- Il Piano comunale di classificazione acustica”;
- Il Piano protezione civile;
- Il Piano antincendio boschivo;
- Il Piano del commercio;
- Il Piano della mobilità.

2. I piani e programmi di settore approvati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico (ivi comprese le varianti sostanziali ai piani e programmi vigenti):

- sono elaborati in coerenza con i contenuti statuari e strategici del vigente Piano Strutturale;
- si conformano alle previsioni del Regolamento Urbanistico ed alle presenti Norme per l'Attuazione, integrandone ed articolandone i contenuti limitatamente alla disciplina di settore trattata.

In ipotesi di contrasto tra le previsioni dei piani e programmi di settore ed i contenuti del Piano Strutturale e/o del Regolamento Urbanistico, questi ultimi prevalgono sui primi.

Art. 6 Salvaguardie e norme transitorie

1. Il Regolamento Urbanistico entra in vigore al momento della esecutività dell'atto amministrativo che lo approva in via definitiva.

2. L'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sui procedimenti edilizi in itinere alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico - ivi comprese le segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) per le quali non siano decorsi 20 giorni dalla presentazione al protocollo generale - ove gli interventi in essi previsti contrastino in tutto o in parte con l'atto di governo del territorio adottato.

3. E' altresì sospesa l'efficacia delle concessioni edilizie e dei permessi di costruire già rilasciati per i quali, alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, non siano stati iniziati i relativi lavori, ove gli interventi in essi previsti contrastino in tutto o in parte con l'atto di governo del territorio adottato. I predetti titoli abilitativi decadono con l'approvazione del Regolamento Urbanistico, ove con esso contrastanti in tutto o in parte. La decadenza si verifica di diritto, senza necessità di espresso provvedimento o comunicazione da parte dell'Ente ed i lavori ed opere successivamente eseguiti saranno ritenuti abusivi e quindi soggetti a sanzioni.

4. Le misure di salvaguardia di cui ai punti 2 e 3 non si applicano a:

- concessioni edilizie o permessi di costruire già rilasciati per i quali, alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, siano stati iniziati i relativi lavori;
- le segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA), complete dei requisiti e degli elaborati tecnici e documentali prescritti per legge ai fini della loro efficacia, per le quali alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico siano decorsi 20 giorni dalla presentazione al protocollo generale.

Le parti degli interventi previsti nei titoli abilitativi di cui sopra non completate entro il termine temporale massimo prescritto per legge per l'ultimazione dei lavori sono oggetto di separata istanza edilizia e si conformano alle previsioni del Regolamento Urbanistico.

5. Sono confermate e fatte salve - e possono pertanto trovare attuazione per le eventuali parti non ancora realizzate, le previsioni:

a) dei seguenti Piani Attuativi approvati e convenzionati in applicazione delle previsioni del previgente P.R.G., con interventi già realizzati, in corso d'opera, o in attuazione del piano stesso, o le cui previsioni non abbiano ancora avuto inizio alla data di adozione del Regolamento Urbanistico:

- Piano di lottizzazione comparto C2/CR5 "Albereta";
- Piano di lottizzazione "Il palazzo" comparto C2/CR7 "Piandrati";
- Piano di lottizzazione del comparto C2/CR9 "Ghetto di Celle";
- Piano di lottizzazione, C2/CR8 "Celle";
- Piano di lottizzazione C2/CR18 "Il Carbonile";
- Piano per un insediamento a destinazione residenziale -turistico, frazione Frascole località "Il Poggio";
- Piano attuativo del complesso di villa "Il Poggio", frazione Frascole;
- Piano di recupero del nucleo storico di Scaffaia finalizzato al recupero dei fabbricati e realizzazione di infrastrutture pubbliche in località Scaffaia e vicinanze impianti sportivi;
- Piano di recupero per il restauro e risanamento conservativo degli immobili facenti parte del complesso denominato "Podere le Corti" in località "Celle";
- Piano di recupero per il restauro e risanamento conservativo degli immobili facenti parte del complesso denominato "Castagneto di Sopra" in località "Celle";
- Piano di Recupero di un'area compresa tra la linea ferroviaria e via Vittorio Veneto;
- Piano di recupero "il Bronio".

b) dei Piani di recupero di cui sono in corso di esecuzione le relative opere:

- Piano di recupero d'iniziativa privata per un complesso immobiliare posto in Dicomano località "Salvaticolle";
- limitatamente alle sole opere di recupero del fabbricato non ultimate e relativo resede per le parti che non interessano il tracciato della strada esistente;
- Piano di recupero d'iniziativa privata per il recupero di un fabbricato diruto in località "La Fonte".

Sono inoltre fatti salvi eventuali Piani attuativi già approvati ai sensi del PRG previgente e convenzionati nei sei mesi antecedenti l'adozione del Regolamento Urbanistico purché non in contrasto con lo strumento di pianificazione territoriale. L'ufficio tecnico comunale provvederà all'aggiornamento anche cartografico dello stato modificato.

Gli immobili in corso di realizzazione, ovvero che siano in possesso di titolo abilitativo, alla data di approvazione del RU possono realizzare gli interventi di cui all'art. 21 delle presenti NTA secondo la classe attribuita dalla Classificazione se edifici esistenti; secondo la classe 7 se edifici di nuova realizzazione.

Nel caso di incongruenze o dubbi interpretativi relativi ad interventi da realizzarsi su immobili inclusi in piani attuativi approvati, ancorché decaduti, si applica quanto disposto dall' art. 110 della LR 65/2014.

La disciplina riferita a ciascuna delle aree di trasformazione o di riqualificazione sopra elencate è contenuta nei rispettivi progetti di dettaglio approvati.

6. A seguito dell'adozione del presente Regolamento Urbanistico le eventuali varianti a tali strumenti sono comunque subordinate alla verifica di conformità con le disposizioni contenute nelle presenti norme.

7. Sono altresì confermate le Opere di riqualificazione dell'area ex Macelli e le altre opere attuate dalla pubblica amministrazione.

8. Nelle aree ricadenti nel perimetro del Corridoio infrastrutturale individuato con apposti segno grafico negli elaborati cartografici Disciplina dei suoli in scala 1:2000 e 1:5000, fatte salve le vigenti disposizioni di legge non potranno essere realizzati gli interventi individuati nell'art. 77 Corridoio infrastrutturale fino all'approvazione del progetto definitivo del tracciato viario della SS 67.

9. Le norme transitorie entrano in vigore al momento della definitiva approvazione del Regolamento Urbanistico.

10. Le modifiche alle presenti norme dovute al mero adeguamento per la entrata in vigore del Regolamento attuativo di cui all'Art. 75 della L.R.1/05, o di nuove normative regionali o nazionali, non comporteranno variante urbanistica.

11. Agli immobili esistenti e alle loro aree di pertinenza, ad avvenuta ultimazione dei lavori realizzati con i titoli previsti nel presente articolo al comma 5 si continua ad applicare la classificazione attribuita e la disciplina del presente RU con le limitazioni previste all'art. 19 comma 2.

Agli immobili di nuova realizzazione e alle loro aree di pertinenza ad avvenuta ultimazione dei lavori realizzati con i titoli previsti nel presente articolo si attribuisce la classe 7 agli edifici, la classe 10 ai volumi secondari e la classe 11 alle consistenze temporanee legittimamente realizzati con le limitazioni previste si applica la disciplina del presente RU con le limitazioni previste all'art. 19 comma 2.

Art. 7 Verifica dello stato di attuazione e monitoraggio degli effetti

1. Annualmente, o quando richiesto dall'Amministrazione Comunale e comunque per un periodo non superiore ai tre anni l'ufficio competente produce un rapporto sullo stato della pianificazione, e redige inoltre secondo quanto indicato nel comma 4 del presente articolo il Monitoraggio degli effetti ai sensi dell'art.13 della L.R.1/2005, al fine di:

- accertare il grado di conseguimento degli obiettivi strategici del PS con particolare riferimento al recupero del patrimonio edilizio esistente, alla riqualificazione delle strutture insediative e del paesaggio, alle opere di potenziamento dei servizi e delle infrastrutture e alla sostenibilità dei nuovi carichi insediativi;
- verificare lo stato della progettazione e l'attuazione degli interventi, pubblici e privati, nelle aree urbane di nuovo impianto, residenziali, produttive o comunque definite;
- programmare e selezionare gli interventi nel tempo e precisare le risorse economiche per la realizzazione delle opere;
- fornire al sindaco gli elementi per invitare i proprietari delle aree di nuovo impianto a proporre i progetti per evitare la decadenza delle previsioni;
- redigere il bilancio degli interventi realizzati in relazione al dimensionamento previsto per le singole UTOE e aggiornare il dimensionamento previsto nel Piano Strutturale,
- verificare lo stato degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo e effettuare l'integrazione degli elementi di invarianza posti all'interno delle aree di pertinenza;
- aggiornare la consistenza catastale delle aree di pertinenza e la relativa attribuzione all'edificio
- verificare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; e delle infrastrutture, e contribuisce alla programmazione degli interventi in relazione al programma economico triennale comunale;
- verificare gli standard urbanistici;
- verificare le attività pubbliche e di interesse pubblico;
- aggiornare il quadro conoscitivo con i relativi repertori in relazione alle modifiche intervenute, utilizzando un apposito Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) che si avvarrà di procedure automatizzate per il recepimento e l'elaborazione dei dati conoscitivi;
- verifica l'integrazione con i piani e programmi di settore e con l'azione degli enti e aziende che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio.

2. I competenti uffici comunali definiscono specifiche procedure per le fasi di consultazione dei cittadini finalizzate a garantire la più ampia partecipazione.

3. Sulla base degli esiti del monitoraggio sarà valutata la necessità di procedere ad eventuali modifiche delle previsioni del RU al fine di raggiungere gli obiettivi posti dal PS.

4. Alla scadenza di ogni triennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, il comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti di cui all'articolo 13 della l.r.1/2005 finalizzato alla gestione dello strumento della pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio. Gli indicatori e le modalità atte ad effettuare la valutazione del processo di attuazione e di realizzazione delle azioni programmate sono indicati nell'allegato 2 delle presenti norme 'Valutazione integrata e Rapporto di valutazione ambientale'.

Art. 8 Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica

1. In presenza di contraddizioni o difformità tra i diversi elaborati cartografici del RU, devono ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio. Qualora le eventuali contraddizioni o difformità riguardino singole prescrizioni normative all'interno della normativa tecnica, deve essere ritenuta valida la prescrizione più restrittiva.

2. Le superfici territoriali, fondiari e le superfici edificabili, e le aree a cessione, sono desunte per via informatica, sulla base della cartografia numerica "C.T.R." in scala 1:2.000 o 1:10.000; i perimetri delle aree di trasformazione (TR e RU) nonché quelli delle Aree di riqualificazione ambientale (RA) sono stati individuati anche su base catastale.

Titolo II LE MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Capo I LE TIPOLOGIE DI ATTUAZIONE

Art. 9 Contenuti delle modalità di Attuazione

1. Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano mediante:

- interventi diretti, sulla base di specifico titolo abilitativo (talora con rilascio e/o efficacia subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo), di cui all'art. 10 (Interventi diretti);
- Piani Attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata, secondo le varie tipologie indicate all'art. 11 (Piani attuativi), ivi compresi il Piano Particolareggiato denominato 'Master Plan', per l'attuazione del Parco Fluviale di cui all'art. 72 (Parco fluviale);
- Progetti unitari convenzionati secondo le varie tipologie indicate all'art. 12 (Progetti unitari convenzionati);
- P.A.P.M.A.A (con valore o meno di Piano Attuativo), come disciplinati dall'art. 58 (Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale);
- interventi soggetti a semplice comunicazione, di cui agli art. 61 (Manufatti precari) e art. 63 (Serre temporanee e/o con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari).

2. Per interventi di riqualificazione e/o di recupero che si caratterizzano per una pluralità di funzioni, di tipologie di intervento e di operatori, con il coinvolgimento di risorse pubbliche e private, è altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, di dare attuazione a talune previsioni del Regolamento Urbanistico mediante l'approvazione di Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa.

Ogni Programma complesso di Riqualificazione Insediativa comprende una o più delle aree TR o RU di cui all'art. 28 (Aree di trasformazione: le aree di trasformazione urbanistica e le aree di riqualificazione urbanistica) delle presenti norme, ovvero al Parco fluviale.

L'adozione e successiva approvazione di Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa nel rispetto di quanto sopra specificato ed in attuazione delle previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico non costituisce variante urbanistica.

Art. 10 Interventi diretti

1. In tutte le zone del territorio comunale, non subordinate alla preventiva approvazione dei Piani Attuativi dei cui all'art. 11 (Piani attuativi), o dei Progetti Unitari di cui all'art. 12 (Progetti Unitari), l'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico si realizza con intervento edilizio diretto. Sono riconducibili a questa fattispecie gli interventi di riqualificazione urbana, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e i piani P.A.P.M.A.A che non hanno valore di piano attuativo.

2. Gli interventi edilizi diretti sono subordinati al rilascio o alla presentazione di uno dei titoli abilitativi di seguito indicati:

- permesso di costruire (p.c) (art. 78, comma 1 della L.R.1/2005);
- segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) (art. 79 della L.R.1/2005);
- l'atto di approvazione dei progetti per le opere pubbliche dei comuni (art. 78, comma 2 della L.R.1/2005).

3. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla stipula di una convenzione, registrata e trascritta a cura e spese dell'interessato, atti a garantire l'interesse pubblico o generale e/o il rispetto di determinate condizioni, nel caso in cui l'intervento urbanistico-edilizio privato:

- comporti la preventiva o contestuale esecuzione di opere di urbanizzazione da parte dell'avente titolo a scapito del contributo dovuto per i relativi oneri;
- consista in opere da eseguirsi in attuazione di un P.A.P.M.A.A approvato, come disciplinato dall'art. 58 (Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale);
- comporti l'esecuzione di interventi di sistemazione ambientale, come disciplinati dall'art. 64 (Interventi di sistemazione ambientale);
- rientri in altre fattispecie per le quali la stipula di una convenzione sia prevista dalle presenti norme, o dalle vigenti leggi.

4. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, registrati e trascritti a cura e spese dell'interessato, atti a garantire l'interesse pubblico o generale e/o il rispetto di determinate condizioni, nel caso in cui l'intervento urbanistico-edilizio privato:

- interessi un'area ad Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard 'di progetto' e/o

ricadenti nelle aree di Riqualificazione ambientale e insediativa RA di cui all'art. 30 (Aree di riqualificazione ambientale e insediativa e le relative Schede Norma), o altra area a destinazione pubblica;

- consista nella realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrato come disciplinato dall'art. 21 (Definizione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente);
- consista nella realizzazione di addizioni volumetriche come disciplinato dall'art. 21 (Definizione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente) ivi compresi gli interventi di sostituzione edilizia con ampliamenti;
- consista nella realizzazione di addizioni di volumi interrati e seminterrati come disciplinato dall'art. 21 (Definizione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente);
- consista in un intervento di demolizione e ricostruzione per incompatibilità ambientale come disciplinato dall'art. 21 (Definizione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente);
- consista nella realizzazione di Manufatti per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole come disciplinato dall'art. 62 (Manufatti per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole);
- consista mutamento della destinazione d'uso degli edifici agricoli del territorio rurale e di edifici a destinazione d'uso agricola dei borghi rurali, nonché, in generale, i progetti di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia, la realizzazione di piscine riferiti ad immobili con destinazione d'uso non agricola ricadenti nel territorio rurale aventi area di pertinenza superiore ad un ettaro così come definito nell'art. 54 (Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza fondiaria).

3. Gli interventi edilizi diretti sono soggetti, oltre che al presente Regolamento Urbanistico, alle disposizioni del Regolamento Edilizio (RE) e degli altri regolamenti comunali, nonché agli eventuali piani e programmi di settore di competenza comunale, per quanto non in contrasto con le presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 11 Piani Attuativi

1. Le tipologie di Piani Attuativi previste dal presente Regolamento Urbanistico sono le seguenti:

- Piano Attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato);
- Piano Attuativo di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione);
- Piano di Recupero di iniziativa privata;
- P.A.P.M.A.A con valore di Piano Attuativo.

E' altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale di dare attuazione a talune previsioni del Regolamento Urbanistico mediante l'approvazione di Piani Complessi di Intervento, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, secondo quanto specificato al punto 2 dell'art. 9 (Contenuti delle modalità di Attuazione).

2. E' subordinata alla previa approvazione di Piani Attuativi, - o di Progetti Unitari, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 12 - la realizzazione delle previsioni riferite alle:

- aree di trasformazione urbanistica (TR) di cui all'art. 28 (Aree di trasformazione: le aree di trasformazione urbanistica e le aree di riqualificazione urbanistica);
- aree di riqualificazione urbanistica (RU) di cui all'art. 28 (Aree di trasformazione: le aree di trasformazione urbanistica e le aree di riqualificazione urbanistica).

Negli elaborati cartografici Disciplina dei suoli su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:5.000 sono individuate con apposito segno grafico le aree soggette alla preventiva elaborazione ed approvazione di Piani Attuativi.

Ciascuna delle aree è disciplinata da una apposita 'scheda norma' (Allegato 1 delle presenti norme) i cui contenuti sono specificati all'art. 29 (Le Schede Norma delle Aree di trasformazione urbanistica e delle Aree di riqualificazione urbanistica) delle presenti norme.

All'art. 28 (Aree di trasformazione: le aree di trasformazione urbanistica e le aree di riqualificazione urbanistica) sono elencate le aree TR e RU soggette a Piano Attuativo, e quelle dove gli aventi titolo possono avvalersi della facoltà di proporre in alternativa un Progetto unitario convenzionato così come disciplinato dall'art. 12 (Progetti unitari convenzionati).

3. Oltre alle aree di cui al precedente punto 1 e 2 sono soggetti a Piano Attuativo:

- il Piano Particolareggiato denominato 'Master Plan', per l'attuazione del Parco Fluviale di cui all'art. 72 (Parco fluviale);
- le aree sottoposte a Progetto unitario per i quali gli aventi titolo, così come disciplinato all'art. 12 (Progetti unitari convenzionati), si avvalgono della facoltà di proporre in alternativa un Piano Attuativo;
- gli interventi di sostituzione edilizia con ampliamenti ricadenti nel tessuto storico di pregio di cui all'art. 21 (Definizione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente);
- gli interventi di sostituzione edilizia di edifici non agricoli ricadenti nel Territorio rurale di cui all'art. 21 (Definizione

delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente);

- l'eventuale piano relativo all'ampliamento dell'impianto della fitodepurazione di cui all'art. 73 (Area della fitodepurazione).

4. Le previsioni relative ai piani attuativi di cui al presente articolo - sono dimensionate sulla base del "*Quadro previsionale strategico quinquennale*" elaborato dall'Amministrazione Comunale per i cinque anni successivi all'approvazione del presente Regolamento Urbanistico. I piani urbanistici attuativi sono approvati in attuazione del RU e in conformità alle procedure previste L.R.1/2005. Procedure ed elaborati necessari per l'approvazione dei Piani attuativi sono descritti nel Regolamento Edilizio.

Ai sensi dell'art. 55, comma 6, L.R.1/2005 le previsioni di cui sopra, nonché gli eventuali vincoli preordinati all'espropriazione ad esse correlati, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi. Per i Piani attuativi di iniziativa privata la perdita di efficacia dei vincoli preordinati all'espropriazione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amministrazione Comunale.

Art. 12 Progetti unitari convenzionati

1. Le "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" e le "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" sono assoggettate dal Regolamento Urbanistico a Piano Attuativo, tuttavia, in alcune aree, in ragione della minore complessità e/o estensione dei singoli interventi, in alternativa ai Piani Attuativi di cui all'art. 12 (Piani Attuativi), è facoltà degli aventi titolo di proporre un Progetto Unitario convenzionato riferito all'intera area di intervento.

2. Ciascuna delle aree di cui ai punti 1 è disciplinata da una apposita 'scheda norma' (Allegato 1 delle presenti norme) i cui contenuti sono specificati agli art. 29 (Le Schede Norma delle Aree di trasformazione urbanistica e delle Aree di riqualificazione urbanistica) delle presenti norme dove viene esplicitata la facoltà degli aventi titolo di proporre, in alternativa ai Piani attuativi i progetti Unitari Convenzionati. Negli elaborati cartografici della 'Disciplina dei suoli' su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono individuate con apposito segno grafico le aree sottoposte a Piani attuativi mentre nell'art. 12 (Progetti unitari convenzionati) sono elencate le aree nelle quali è facoltà degli aventi titolo di proporre Progetti Unitari Convenzionati.

3. Sono assoggettati altresì a progetto unitario anche i progetti relativi ai campeggi di cui all'art. 57 (Aree per campeggi).

4. Il progetto unitario e la relativa convenzione sono approvati dal Consiglio comunale. Gli elaborati e le procedure di approvazione dei progetti unitari sono descritti nel Regolamento Edilizio.

5. Le previsioni relative ai Progetti Unitari convenzionati di cui al presente articolo - sono dimensionate sulla base del "*Quadro previsionale strategico quinquennale*" elaborato dall'Amministrazione Comunale per i cinque anni successivi all'approvazione del presente Regolamento Urbanistico. I progetti unitari convenzionati essendo equiparati alle previsioni del Regolamento Urbanistico da realizzare mediante piani attuativi, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amministrazione Comunale. Le procedure ed gli elaborati necessari per l'approvazione dei progetti di cui al presente articolo sono descritti nel Regolamento Edilizio.

Art. 13 Aree soggette a perequazione urbanistica

1. Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto dell'art. 60 della LR 1/2005, assoggetta alla disciplina della perequazione urbanistica le aree destinate ad usi urbani intensivi per i quali si renda necessario il conseguimento dell'equità distributiva dei diritti edificatori derivanti dalle prescrizioni urbanistiche tenendo conto delle condizioni fisiche del territorio nonché dei vincoli derivanti dalle leggi in vigore.

2. La perequazione urbanistica ripartisce, nelle aree di trasformazione (aree di trasformazione urbanistica e di riqualificazione urbanistica) secondo criterio proporzionale i diritti edificatori tra i soggetti attuatori per tutte le proprietà immobiliari in essa ricomprese. I diritti edificatori relativi alle volumetrie ricostruibili, previa demolizione degli edifici esistenti, sono attribuiti integralmente ai soggetti avente titolo su ciascun manufatto.

Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- gli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori

individuati nelle Schede Norma;

- gli oneri per la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree destinate a opere pubbliche e ad attrezzature pubbliche individuate nelle Schede Norma.

La realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione prevede la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutate e le cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base di un progetto di dettaglio, a fini esecutivi, riferito all'intera area. Il rilascio e l'efficacia dei titoli abilitativi sono subordinati alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutate o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.

3. Ai sensi dell'art. 66 della L.R.1/2005 per la realizzazione degli interventi dei piani attuativi per i quali è ammessa l'iniziativa privata, caratterizzati dalla presenza di più proprietari aventi titolo, per la presentazione al Comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del conseguente schema di convenzione, è ammessa la costituzione di un Consorzio. Per costituire il Consorzio è sufficiente il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolata in base all'imponibile catastale. Una volta che il Consorzio presenta al Comune la proposta di realizzazione dell'intervento il Comune diffida i proprietari non aderenti al Consorzio ad attuare le indicazioni del piano mediante l'adesione alla convenzione, assegnando un termine non inferiore a novanta giorni. Decorso inutilmente il termine assegnato, il Consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili dei proprietari non aderenti ed è abilitato dal Comune medesimo a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del Consorzio, dovrà corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permutate di altre proprietà immobiliari site nel Comune.

4. Nelle Aree di trasformazione in cui sia prevista nelle rispettive schede norma l'acquisizione e/o la realizzazione di opere relative ad "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" e ad infrastrutture pubbliche fuori dal perimetro dell'area di trasformazione medesima, il Consorzio è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a favore del Comune.

5. Le aree sottoposte a perequazione urbanistica sono le aree di trasformazione in cui è presente una pluralità di proprietari aventi titolo. Tale condizione deve essere sempre verificata affinché la perequazione possa essere applicata. Le aree che verificano tale condizione, alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, sono individuate nell'art. 28 e le relative discipline sono contenute nelle schede norma (Allegato 1 delle NTA). Ricadono altresì nella disciplina del presente articolo le aree di trasformazione per le quali, alla redazione del piano di ricomposizione fondiaria, risultasse verificata tale condizione.

Art. 14 Edilizia residenziale con finalità sociali

1. Con esclusione degli interventi in itinere e dei piani attuativi previgenti per le trasformazioni con destinazione residenziale e/o mista di nuova previsione, assoggettate a Piano di Recupero, a Piano Attuativo o a Intervento convenzionato con progetto unitario, con S.U.L. residenziale maggiore o uguale ai 1000 mq, è fatto obbligo al soggetto attuatore, di riservare ad edilizia residenziale sociale una quota di alloggi non inferiore al 10% della superficie utile abitabile (Sua) residenziale totale, salvo quanto diversamente definito dalle Schede Norma (Allegato 1 delle presenti norme).

In ogni caso è fatto obbligo al soggetto attuatore, di riservare ad edilizia residenziale sociale la quota di alloggi indicata nelle rispettive Schede Norma allegate alle presenti norme degli interventi qui di seguito descritti:

- TR 4 Dicomano Rimaggio Via Bazzi;
- TR 5 Dicomano Rimaggio residenziale;
- TR 6 Dicomano Albereta via Bruciatoia;
- TR 7 La nave Pian di Sieve;
- TR 10 Contea Sandetole;
- TR 11 Contea Ramatella.

2. Tali alloggi sono riservati alle categorie sociali più deboli nonché a soggetti che non possono accedere al mercato privato delle abitazioni, benché appartenenti ad una fascia di reddito che ne preclude l'accesso alle disponibilità del patrimonio abitativo dell'edilizia pubblica. L'Amministrazione Comunale, porrà particolare attenzione a peculiari categorie di soggetti quali gli anziani, i diversamente abili, le giovani coppie, gli studenti fuori sede, etc., anche nell'intento di promuovere forme di integrazione e di aiuto reciproco tra le categorie medesime.

3. In sede di stipula della convenzione dei singoli interventi sono definiti i quantitativi minimi di superficie utile abitabile (Sua), da cedere in proprietà con finalità sociali, a condizione che siano praticati prezzi contenuti rispetto ai valori di mercato correnti. e/o da riservarsi alla locazione a canone concordato a carico della proprietà in favore di soggetti indicati dall'Amministrazione Comunale, o dal soggetto dalla stessa delegato a seguito di specifiche procedure pubbliche di selezione.

4. La durata del vincolo di destinazione a canone concordato potrà variare in base alla possibilità di ricevere contributi pubblici e verrà definita in sede di convenzione e/o con apposito regolamento, che disciplineranno anche l'entità del canone.

5 Il regolamento in materia di edilizia sociale in applicazione del presente articolo, oltre a quanto indicato nel precedente comma, detta disposizioni specifiche sulle le modalità di assegnazione degli alloggi, i criteri per l'individuazione della quota di alloggi con finalità sociali destinabili alla vendita e le modalità per la determinazione del relativo prezzo di cessione, i canoni di locazione stabiliti anche in relazione alle eventuali forme di finanziamento pubblico , e i criteri per le procedure pubbliche di selezione e del bando per l'assegnazione degli alloggi.

Art. 15 Edilizia sostenibile, risparmio energetico e delle risorse

1. Il Regolamento Urbanistico persegue gli obiettivi di tutela e valorizzazione degli insediamenti definiti dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia di governo del territorio ed energia. La disciplina del presente articolo è finalizzata ad assicurare il rispetto dei requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia negli interventi di trasformazione e/o riqualificazione degli assetti insediativi e del patrimonio edilizio esistente prevenendo e/o eliminando i fenomeni di degrado; ed è finalizzata anche ad assicurare il contenimento energetico e uso delle risorse attraverso le prestazioni integrate degli edifici al fine di favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili, la diversificazione energetica e la salvaguardia delle risorse.

2. In relazione al rispetto dei requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia per prevenire e/o eliminare fenomeni di degrado a) gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica nei casi previsti dalle Schede Norma TR, RU e dalla scheda RA10 *Dicomano, ex campo sportivo Foresto Pasquini* (Allegato 1 delle presenti NTA); nonché gli interventi previsti dall'art. 21 delle presenti NTA ai punti C5-demolizione con fedele ricostruzione, E-ricostruzione di edifici diruti, F-di sostituzione edilizia dovranno:

- subordinare la progettazione dell'insediamento o dell'edificio alla valutazione dei dati climatici locali utilizzando materiali locali ed ecocompatibili, oltre a tecnologie efficienti sotto il profilo energetico e di risparmio delle risorse;
- considerare gli spazi esterni come parte integrante del progetto degli edifici o dell'insediamento;
- prevedere una cantierizzazione ispirata ai principi del risparmio energetico e della tutela dell'ambiente;
- calcolare la quantità di emissioni e la produzione di rifiuti;
- calcolare il fabbisogno teorico di energia e risorse;
- verificare la capacità delle reti idriche, fognarie ed energetiche;
- garantire la realizzazione di nuovi spazi, pubblici o privati, destinati a viabilità pedonale o meccanizzata con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Si può derogare a tali modalità costruttive solo in caso di comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici;
- evitare il convogliamento delle acque piovane nelle fognature e nei corsi d'acqua preferendo, quando tecnicamente possibile, le aree permeabili senza determinare fenomeni di ristagno;
- garantire il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria. Quest'ultima condizione è prevista anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamenti funzionali C8a, di addizione volumetrica D.

b) gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica nei casi previsti dalle Schede Norma TR, RU e dalla scheda RA10 *Dicomano, ex campo sportivo Foresto Pasquini* (Allegato 1 delle presenti NTA) dovranno prevedere, salvo motivate eccezioni, la preliminare o contestuale realizzazione di:

- impianti separati di fognatura e depurazione per le acque piovane e per le acque reflue.

c) gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica nei casi previsti dalle Schede Norma TR, RU e dalla scheda RA10 *Dicomano, ex campo sportivo Foresto Pasquini* (Allegato 1 delle presenti NTA); nonché gli interventi previsti dall'art. 21 delle presenti NTA al punto F-sostituzione edilizia dovranno prevedere:

- impianti e dispositivi di risparmio dell'acqua potabile;
- idonei sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque reflue depurate;

- idonei sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque piovane;
- l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50% del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici.

d) i PMMA con valore di Piano attuativo dovranno prevedere:

- idonei sistemi di accumulo e di riutilizzo delle acque piovane;
- idonei sistemi di accumulo e di riutilizzo delle acque reflue.

e) gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica nei casi previsti dalle Schede Norma TR, RU e RA (Allegato 1 delle presenti NTA); nonché gli interventi previsti dall'art. 21 delle presenti NTA ai punti C5-demolizione con fedele ricostruzione, E-ricostruzione di edifici diruti, F-di sostituzione edilizia dovranno prevedere:

- l'installazione di dispositivi per l'illuminazione differenziata delle zone carrabili e ciclabili/pedonali nelle aree esterne (private, condominiali o pubbliche), con il flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.

3. In relazione al rispetto del contenimento energetico il RU disciplina le tipologie di intervento (ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art.23 L.R.T.39/2005-*Disposizioni in materia di energia*, della L.R.T 24/2009-*Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione di patrimonio edilizio esistente* e delle presenti NTA) per le quali, in relazione al progresso della tecnica e in modo efficiente sotto il profilo dei costi, sia possibile contenere le necessità del consumo di energia nel rispetto dei requisiti minimi di rendimento fissati con il Regolamento suddetto; e per le quali sia obbligatoria l'attestazione tecnica di rendimento energetico.

4. Le tipologie di intervento di cui al comma 3. sono così definiti:

- gli edifici di nuova costruzione nei casi previsti dalle Schede Norma TR, RU e dalla scheda RA10 *Dicomano, ex campo sportivo Foresto Pasquini* (Allegato 1 delle presenti NTA);
- gli edifici oggetto di ricostruzione a seguito di demolizione nei casi previsti dalle Schede Norma TR, RU (Allegato 1 delle presenti NTA) e nei casi previsti dall'art. 21 delle presenti NTA ai punti C5-Demolizione con fedele ricostruzione; E-ricostruzione di edificio diruto; F1-sostituzione edilizia senza ampliamento;
- gli edifici oggetto di ricostruzione con ampliamento a seguito di demolizione nei casi previsti dall'art. 21 delle presenti NTA ai punti F2-Sostituzione edilizia con ampliamento;
- gli edifici esistenti di Superficie Utile Lorda superiore a mille metri quadrati, oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia che riguardano l'intera struttura.

5. Restano esclusi dall'attestazione tecnica obbligatoria di rendimento energetico:

- gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136 comma 1 lettere b) e c) del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n.42, recante il codice dei Beni culturali e del Paesaggio nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- i fabbricati industriali, artigianali o agricoli non residenziali, quando gli ambienti sono climatizzati o illuminati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- i fabbricati temporanei con tempo di utilizzo non superiore ai due anni;
- i fabbricati isolati con una Superficie Utile Lorda totale inferiore a venticinque metri quadrati;
- gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio anche e utilizzati, in parte non preponderante, per usi tipici del settore civile;
- gli edifici per i quali sia stata dichiarata dalle competenti autorità la non abitabilità o la non agibilità nonché quelli per i quali in caso di trasferimento a titolo oneroso, risulti la destinazione alla demolizione.

6. Gli interventi di cui al comma 4. punti a) b) c) d) sono realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'utilizzo di impianti alimentati da fonti rinnovabili, garantiscano comunque prestazioni energetiche nel rispetto dei requisiti minimi di rendimento fissati nell'allegato C del D.Lgs 192/2005. Tali requisiti minimi interessano l'intero edificio oggetto dell'intervento. Per gli interventi di cui al comma 4. punti e) ed f) tali requisiti minimi interessano solo la parte in ampliamento dell'edificio oggetto dell'intervento.

7. Gli interventi di cui al comma 4. punto h) fermo restando il rispetto per la normativa vigente in materia di efficienza energetica, sono realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'utilizzo di impianti alimentati da fonti rinnovabili, garantiscano comunque, con riferimento alla climatizzazione invernale dell'ampliamento, un indice di prestazione energetica, definito dal D.Lgs 192/2005 inferiore almeno del 20% rispetto al corrispondente valore limite indicato nell'allegato C tabella 1.3 del medesimo D.Lgs 192/2005; in ogni caso l'unità abitativa esistente interessata dall'ampliamento è dotata di finestre con vetrate con intercapedine di aria o gas.

8. Gli interventi di cui al comma 4. Punti g) ed i) sono realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'utilizzo di impianti alimentati da fonti rinnovabili, garantiscano comunque prestazioni energetiche nel rispetto dei seguenti parametri:

- con riferimento alla climatizzazione invernale dell'edificio, l'indice di prestazione energetica, definito dal D.Lgs 192/2005 è inferiore almeno al 50% rispetto al corrispondente valore limite indicato nell'allegato C tabella 1.3 del medesimo D.Lgs 192/2005;
- con riferimento al raffrescamento estivo dell'involucro edilizio dell'edificio, la prestazione energetica, pari al rapporto tra il fabbisogno annuo di energia termica per il raffrescamento dell'edificio, calcolato tenendo conto della temperatura di progetto estiva, secondo la norma UNI/TS 11300, e la superficie utile, è inferiore a trenta chilowattora per metro quadrato per anno.

9. L'utilizzo delle tecniche costruttive di cui ai commi 6, 7, 8 ed il rispetto degli indici di prestazione energetica di cui ai medesimi commi, sono certificati dal direttore dei Lavori o altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori di cui all'art.86 comma 1 della L.R.T. 1/2005. In mancanza di detti requisiti non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità dell'edificio realizzato.

10. Ai fini degli obiettivi di cui al punto 1, nel calcolo del volume (V) e/o della superficie utile lorda (Sul) massimi realizzabili negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia consentiti dal presente Regolamento Urbanistico, nonché negli interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, non sono computati:

- lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm, e comunque per la parte eccedente i minimi fissati dal Regolamento Edilizio;
- il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico;
- i sistemi bioclimatici (pareti ventilate, rivestimenti a cappotto, etc.) capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- le serre solari, come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali in materia.

11. Sono considerati interventi di edilizia sostenibile gli interventi urbanistico-edilizi progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia. Tali interventi possono beneficiare degli incentivi economici di cui al successivo punto 12.

12. E' facoltà del Consiglio Comunale di disporre incentivi economici per gli interventi di edilizia sostenibile di cui al presente articolo nel rispetto delle linee guida tecnico costruttive emanate dalla Regione ai sensi dell'articolo 145, comma 1 della L.R.1/2005, che individuano e definiscono uno standard di valutazione della qualità.

Tali incentivi consistono nella riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria – in misura crescente a seconda a seconda del livello di ecoefficienza raggiunto nella progettazione oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti - fino ad un massimo del 70%. Le modalità e la soglia minima per l'accesso agli incentivi, di cui agli articoli 145, 146 e 147 della L.R.1/2005, nonché le forme di garanzia circa il rispetto dei requisiti di edilizia sostenibile sono disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, sono ulteriormente specificate, ove necessario, dal Regolamento Edilizio e sono disposte con apposito provvedimento consiliare.

13. Le norme presente articolo si integrano con quelle dell'art.15 Edilizia sostenibile e risparmio energetico e delle risorse e del Regolamento Edilizio e dei suoi allegati inerenti specifiche tematiche e linee guida su bioedilizia e risparmio energetico.

Capo II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 16 Parametri urbanistici ed edilizi

1. Ai fini dell'attuazione del Regolamento Urbanistico, e fatte salve diverse definizioni e disposizioni introdotte da norme statali o regionali emanate successivamente all'entrata in vigore del presente atto di governo del territorio, i parametri urbanistici ed edilizi sono definiti come segue:

St = Superficie territoriale (mq)

E' la superficie complessiva delle principali "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" ed "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" previste dal Regolamento Urbanistico, espressamente perimetrata negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, ed è comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e di quelle esistenti o necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria individuate in sede di formazione del relativo Piano Attuativo o di elaborazione del relativo Progetto Unitario, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla relativa 'scheda norma' di cui all'Allegato '1' alle presenti norme.

In essa non sono comprese le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui all'art. 68 (Aree per infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto) punto 7 e 9 delle presenti norme.

Sf = Superficie fondiaria (mq)

E' la superficie edificabile che comprende il sedime degli edifici e le aree di pertinenza degli stessi.

Essa è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, le aree di proprietà pubblica, nonché quelle assoggettate ad uso pubblico.

It = Indice di fabbricabilità territoriale (mq/mq o mc/mq)

E' la superficie utile lorda (Sul) realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mq/mq o mc/mq)

E' la superficie utile lorda (Sul) realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

Sul = Superficie utile lorda (mq)

E' la somma della superficie di tutti i piani - fuori terra, seminterrati ed interrati - misurata al lordo degli elementi verticali quali muri perimetrali, pilastri, tramezzi interni, vani scale, vani ascensore, etc.

Sono esclusi dal calcolo della Sul:

- i porticati pubblici o di uso pubblico;
- le logge con il lato minore non superiore a ml 2,00, intendendosi per logge gli spazi coperti aperti sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da colonne o pilastri. Le logge con il lato minore superiore a ml 2,00 sono integralmente comprese nel calcolo della Sul
- i balconi indipendentemente dall' oggetto dalle pareti esterne del fabbricato. Determina comunque incremento della Sul l' installazione di infissi per la realizzazione di verande.
- le terrazze prive di copertura
- le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all' involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensori condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio.
- le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
- le autorimesse pertinenziali private, realizzate fuori terra all'interno del perimetro dei centri abitati e non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale di cui all'art. 17 (Parametri per la dotazione dei parcheggi), purché con un'altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante
- le autorimesse pertinenziali private con i relativi spazi di manovra, realizzate nel sottosuolo:
 - all'interno del perimetro dei centri abitati e nel rispetto delle norme di cui al Titolo VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo), anche ove eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale le cui prescrizioni sono riportate nei tessuti
 - all'esterno del perimetro dei centri abitati, ovvero nel territorio rurale, tali autorimesse devono avere un'altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante. Autorimesse pertinenziali interrate con altezze maggiori sono escluse dal calcolo della Sul solo nei casi in cui la maggiore altezza si renda necessaria per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza.

Il Regolamento Edilizio può dettare altresì specifiche disposizioni in ordine alle modalità di realizzazione delle aperture di accesso alle autorimesse (fuori terra o interrate) ed alle superfici interne immediatamente adiacenti all'apertura di ingresso da considerarsi eventualmente escluse dal calcolo della Sul;

- le autorimesse pubbliche o ad uso pubblico, fuori terra o interrate, realizzate in applicazione degli standard

urbanistici imposti da norme statali o regionali;

- le superfici adibite a cantine, al servizio ed in relazione numerica con le singole unità immobiliari a destinazione residenziale, intendendosi per cantine locali accessori non abitabili, completamente o prevalentemente interrati, e con altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;
- i vani relativi ai volumi tecnici, interrati o posti oltre la copertura (scale, extracorsa ascensori e montacarichi, locali per impianti di riscaldamento o climatizzazione centralizzati, abbaini ed elementi consimili di accesso alla copertura, etc.)
 - ovvero realizzati fuori terra nei casi in cui per esigenze dettate dalle vigenti norme di sicurezza non possano essere ricavati all'interno della sagoma dell'edificio - delle dimensioni strettamente indispensabili all'alloggiamento e manutenzione delle apparecchiature e degli impianti in essi collocati, ovvero delle dimensioni minime dettate dalle vigenti norme in materia di sicurezza;
- gli aggetti di carattere ornamentale o strutturale con sporgenza non superiore a ml 2,00;
- le scale esterne, ove prive di copertura e/o non delimitate da murature perimetrali;
- i collegamenti in quota tra corpi di fabbrica separati (passerelle, ballatoi, etc.), anche provvisti di copertura e tamponamenti laterali, purché con larghezza non superiore a ml 2,00;
- le intercapedini orizzontali o verticali con sola funzione igienico-sanitaria o tecnologica.
- Le intercapedini poste immediatamente sotto la copertura devono essere prive:
 - di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura di accesso alla copertura;
 - di scale fisse di collegamento con l'unità immobiliare sottostante, o di altri sistemi stabili di accesso tali da consentire un diverso utilizzo dell'intercapedine.
- i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone (ricoveri per animali domestici o da cortile e/o per attrezzi, coperture di pozzi, etc.) purché con altezza inferiore a ml 1,80 misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura;
- le strutture esterne di rivestimento e gli altri elementi tecnologici consimili finalizzati alla qualificazione estetico - architettonica dei fabbricati;
- le coperture retrattili, ove mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci
- le chiostrine degli edifici ricavate all'interno dei corpi di fabbrica o comunque delimitate da tre parti dell'edificio, utilizzate come spazio di areazione di locali accessori delle unità immobiliari ed in ogni caso come locali accessori condominiali o collettivi.

Sono altresì esclusi dal calcolo della Sul, quali incentivi urbanistici previsti dall'art. 18 in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm, e comunque per la parte eccedente i minimi fissati dal Regolamento Edilizio
- i sistemi bioclimatici (pareti ventilate, rivestimenti a cappotto, etc.) capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile
- le serre solari, come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile
- tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali in materia

Limitatamente alle destinazioni d'uso commerciali, sono inoltre escluse dal calcolo della Sul:

- le gallerie commerciali, intese come spazi pedonali coperti ed aperti al pubblico durante gli orari di vendita
- le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora collocate in parcheggi coperti e/o in autorimesse pertinenziali (interrate o meno) con superficie superiore a mq 800 per piano, da realizzarsi nell'ambito di Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati, e con altezza effettiva non superiore a ml 3,00 misurati dal piano carrabile all'intradosso strutturale del solaio di copertura.

Su = Superficie utile (mq)

E' la superficie effettivamente calpestabile, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, nonché di eventuali scale interne e/o condominiali. Corrisponde alla sommatoria della superficie utile abitabile (Sua) e della superficie non residenziale (Snr), come di seguito definite.

Sua = Superficie utile abitabile (mq)

E' la superficie di pavimento dei locali di abitazione (e/o dei locali e/o ambienti di lavoro) misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

Snr = Superficie non residenziale (mq)

E' la superficie per servizi e accessori misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale

condominali. Comprende:

- cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali di servizio;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi;
- logge e balconi.

Sc = Superficie coperta (mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dagli elementi verticali esterni dell'edificio, quali muri perimetrali, pilastri, etc.. Sono comprese nel calcolo della superficie coperta (Sc) le logge, intendendosi per tali le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due lati dalle pareti esterne dello stesso.

Sono esclusi dal calcolo della Sc:

- le parti aggettanti aperte dei fabbricati - come balconi, sporti di gronda e simili - non superiori a ml 2,00 di aggetto;
- le scale esterne, ove prive di copertura e/o non delimitate da murature perimetrali;
- i collegamenti in quota tra corpi di fabbrica separati (passerelle, ballatoi, etc.), purché con larghezza non superiore a ml 2,00;
- le coperture retrattili, ove mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;
- i volumi tecnici realizzati fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle vigenti norme di sicurezza, gli stessi non possano essere interrati o ricavati all'interno della sagoma dell'edificio, purché delle dimensioni strettamente indispensabili all'alloggiamento e manutenzione delle apparecchiature e degli impianti in essi collocati;
- i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone (ricoveri per animali domestici o da cortile e/o per attrezzi, coperture di pozzi, etc.) purché con altezza inferiore a ml 1,80 misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura;
- le rampe carrabili necessarie per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici o comunque collocati su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna.

Sv = Superficie di vendita (mq)

E' la superficie degli esercizi commerciali al dettaglio o all'ingrosso destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, comprendente tutti gli spazi effettivi destinati al pubblico, al netto delle superfici e locali ad uso esclusivo degli addetti all'attività, quali magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Il parametro della superficie di vendita (Sv), come sopra definito, trova applicazione anche per i pubblici esercizi, per le attività artigianali di servizio alla residenza, nonché per le attività private di servizio alla persona

SAU = Superficie agraria utilizzabile (mq)

E' la superficie aziendale effettivamente destinata alle produzioni agricole, con esclusione delle superfici forestali, delle tare, degli incolti e dei fabbricati.

Rc = Rapporto di copertura (%)

E' il rapporto, espresso in percentuale, tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

Ros = Rapporto di occupazione del sottosuolo (%)

E' il rapporto, espresso in percentuale, tra superficie lorda dei volumi interrati e superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento.

Hmax = Altezza massima dei fabbricati (ml)

E' la maggiore tra le altezze dei vari prospetti. Nel caso di coperture con pendenza superiore al 30%, nel computo delle altezze deve essere aggiunta la maggiore altezza raggiunta dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30%.

Nel caso di terreni inclinati la massima altezza realizzabile sarà quella riferita al punto più a valle.

Non costituisce interruzione di altezza l'eventuale arretramento dei piani superiori rispetto al filo esterno della facciata ovvero l'interposizione di strutture sporgenti rispetto al filo stesso.

Ai fini della determinazione dell'altezza massima, l'altezza di un edificio è la distanza in verticale intercorrente tra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio. Non si considerano ai fini del calcolo i prospetti la cui linea di base si collochi ad una quota inferiore a quella del piano di campagna originario.

Si assumerà come riferimento alla sommità dell'edificio:

- a) nel caso di copertura a falda: il punto di intersezione fra l'intradosso della copertura (intendendosi come copertura il

piano di imposta di strutture quali solai, solette o orditura secondaria nel caso di strutture in legno o assimilabili) e il piano della facciata; nel caso di coperture a falda, arretrata rispetto alla facciata, vale il punto più alto sopra descritto.

- b) Nel caso di copertura piana, praticabile e non: il punto di intersezione fra intradesso del solaio di copertura dell'ultimo piano e il piano della facciata.
- c) Nel caso di copertura a falda unica o con falde aventi lunghezza superiore a ml. 6,00: il punto di riferimento è quello medio fra il comma a) e il punto come sopra calcolato all'intradosso del colmo.
- d) Nel caso di copertura a volta: il punto di riferimento è quello medio come il comma c).

Si assumerà come riferimento alla base dell'edificio:

- a) La quota a terra eventualmente assegnata dai competenti Uffici Comunali.
- b) Il punto di incontro fra la linea verticale di ogni facciata della costruzione con il marciapiede o il piano di pavimentazione a protezione del fabbricato a terra.
- c) Il marciapiede stradale nel caso l'edificio sia posto a confine con strada pubblica o spazio pubblico, o a distanza inferiore a ml. 5,00 da essi. Qualora lo spazio pubblico presenti quote differenti lungo il fronte dell'edificio, si utilizza la quota media.
- d) Se l'edificio non è prospiciente ad una strada pubblica, la quota alla quale fare riferimento è data dal piano di campagna preesistente all'intervento edilizio.

Possono superare l'altezza massima le rampe di accesso ai piani interrati o seminterrati nell'edificio solo i volumi tecnici gli extra-corsa degli ascensori purché questi ultimi non arrivino al piano soffitta, ma si finiscano alla quota dell'ultimo piano abitato.

Il piano del marciapiede dell'edificio non può essere sopraelevato in misura superiore a cm.15 rispetto al piano di campagna. Quando esistano disposizioni che obblighino ad impostare il piano di calpestio dei locali a destinazione abitativa ad un livello superiore al fine di assicurare un determinato franco rispetto al massimo livello di esondazione verificatosi nella zona, si applicano le seguenti prescrizioni:

- l'eventuale altezza massima determinata in funzione dell'edificato circostante preesistente viene valutata dalla quota del terrapieno necessario per la messa in sicurezza idraulica;

Non sono annesse coperture con pendenze oltre il 30%, ma per giustificati motivi architettonici ed ambientali la Commissione Edilizia potrà valutare la possibilità di concedere coperture anche eccedenti il 30%

V = Volume (mc)

Si ricava moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l'altezza effettiva misurata tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante. E' comunque escluso dal volume (V) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni del presente Regolamento Urbanistico vanno compresi anche i volumi, come sopra definiti, già esistenti sul lotto urbanistico interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.

Non determina incremento di volume (V) la demolizione di solai, o la riduzione di spessore dei medesimi, all'interno dell'involucro di edifici legittimi esistenti.

Vv = Volume virtuale (mc)

Ai fini degli interventi di demolizione e ricostruzione (parziale o totale) sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica consentiti dal Regolamento Urbanistico, limitatamente alle fattispecie specificamente disciplinate dal Titolo III (Classificazione e gestione del patrimonio edilizio esistente) o dalle 'Schede Norma' di cui all'Allegato 1 delle presenti norme, il volume virtuale (Vv) si ricava moltiplicando la superficie coperta (Sc) della costruzione esistente per una altezza virtuale di ml 3,00, ovvero per l'altezza effettiva se inferiore.

Ai soli fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale relative agli esercizi commerciali al dettaglio, ai pubblici esercizi, nonché alle altre attività assimilate agli esercizi commerciali ai sensi dell'art. 27 (Distribuzione e localizzazione delle funzioni e destinazioni d'uso) delle presenti norme, il volume virtuale (Vv) è calcolato moltiplicando la superficie coperta (Sc) della costruzione esistente per una altezza di ml 3,50, ovvero per l'altezza effettiva se inferiore. A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in rapporto al parametro della superficie di vendita (Sv) in applicazione delle vigenti norme statali e/o regionali.

Spp = Superficie permeabile di pertinenza (mq)

E' la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da costruzioni fuori terra o interrate che consente l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche. Rientrano nel calcolo anche le aree inghiaiate direttamente su terra, mentre eventuali

aree pavimentate con elementi autobloccanti "a griglia" posate su massiciata, sabbia o terra, e che non presentino negli strati sottostanti massetti in calcestruzzo vanno considerati al 40% della loro superficie. Ai fini della presente definizione si prescinde dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, ossia precedente all'intervento urbanistico-edilizio.

Art. 17 Parametri per la dotazione dei parcheggi

1. Parcheggi stanziali

1.1 Oltre agli standard previsti dal DM n° 1444/196 8 in tutto il territorio comunale, per ciascuna tipologia di costruzione, è prescritto il reperimento di parcheggi per la sosta stanziale intesi come aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibite al parcheggio di veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento realizzati su aree private.

1.2. I parcheggi per la sosta stanziale sono prescritti per gli interventi di:

- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- ampliamenti volumetrici con aumento di SUL;
- cambio di destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico;

Per gli interventi di parziale sostituzione edilizia e di ampliamento volumetrico deve essere comunque verificato, con riferimento alla porzione residua dell'immobile, il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario.

Nel caso di frazionamenti di edifici a destinazione d'uso residenziale, devono essere garantiti parcheggi di pertinenza almeno pari a un posto auto per unità immobiliare risultante.

1.3. Il reperimento di parcheggi per la sosta stanziale è prescritto anche nei *Tessuti misti residenziali e produttivi* di cui all'art. 35 e nei *Tessuti prevalentemente produttivi* di cui all'art. 36 per gli interventi di:

- demolizione e ricostruzione (anche parziale) delle consistenze edilizie esistenti;
- ristrutturazione edilizia e ampliamenti volumetrici con realizzazione di superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva ;
- modifica della destinazione d'uso di edifici o di singole unità immobiliari, finalizzata all'introduzione di attività commerciali al dettaglio (ivi comprese le attività ad esse assimilate) e/o pubblici esercizi.

Con esclusione dei *Tessuti prevalentemente produttivi* di cui all'art. 36 non è prescritto il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale per nuove attività o usi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di edifici esistenti.

1.4. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale, ai sensi della L.122/1989 "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale delle aree urbane, nonché modificazione di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvata con decreto del Presidente della repubblica 15 giugno 1959, n. 359" e le ulteriori quote per la sosta di relazione, sono determinate in funzione della destinazione d'uso nel modo seguente:

a) **Residenza:** nella misura pari a 1mq ogni 10 mc di costruzione.

- All'interno del *Tessuto storico di pregio* e del '*Tessuto storico*' di cui agli artt. 32 e 33 delle presenti norme per i parcheggi stanziali per la residenza si dovrà garantire almeno un posto auto ogni unità immobiliare salvo dimostrata l'impossibilità (per dimensioni insufficienti o per inaccessibilità carrabile) di collocare tali dotazioni nel lotto di pertinenza dell'edificio interessato dall'intervento o in altra area limitrofa di proprietà dell'avente titolo. In tali casi l'Amministrazione Comunale dispone adeguate forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni non reperite.
- All'interno dei '*Tessuti consolidati ed edifici sparsi recenti*' per i parcheggi stanziali per la residenza si dovrà garantire almeno un posto auto ogni unità immobiliare.
- Nei centri di Dicomano e Contea le dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale sono determinate nella misura pari a 1 posto auto per ogni nuovo alloggio costruito, così come disciplinato dall'art. 46 comma 7 del Piano Strutturale per:
 - tutti i Piani di lottizzazione approvati alla data di adozione del Piano Strutturale ma comportanti varianti con aumenti volumetrici
 - gli interventi di nuova costruzione nei casi previsti dalle Schede Norma TR e RU (Allegato 1 delle presenti NTA);
 - gli interventi di demolizione con ricostruzione di un volume superiore ai 600 mc con un aumento superiore al 15% del volume esistente .

In questi casi devono essere garantiti anche le dotazioni di parcheggio pubblico, da cedere all'Amministrazione Comunale,

nella misura pari a 2 posti auto per ogni nuovo alloggio costruito in aggiunta agli standard previsti dal DM n°1444/1968, salvo diverse indicazioni contenute nelle schede norma.

b) Attività industriali e artigianali: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie utile lorda (Sul).

c) Commercio al dettaglio (ivi comprese le attività ad esso assimilate che sono i pubblici esercizi, le attività artigianali di servizio in funzione della residenza, le attività private di servizio alla persona): 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume virtuale (Vv), come definito dall'art. 16 delle presenti norme. La superficie così ricavata deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Per le destinazioni di cui trattasi alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale vanno aggiunte quelle per la sosta di relazione di cui al punto 2 del presente articolo.

d) Commercio all'ingrosso: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie utile lorda (Sul). La superficie così ricavata deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Per la destinazione di cui trattasi alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale vanno aggiunte quelle per la sosta di relazione di cui al punto 2 del presente articolo.

e) Attività direzionali: 1 mq di parcheggio ogni 2,50 mq di superficie utile lorda (Sul). All'interno del 'tessuto storico di pregio e del tessuto storico di cui agli artt. 32 (Tessuto storico di pregio) e 33 (Tessuto storico) si applicano i minimi di legge, fatto salvo quanto già specificato per i parcheggi residenziali.

g) Attività turistico-ricettive: 1 mq di parcheggio per ogni 3 mq di superficie utile lorda (Sul), garantendo comunque almeno un posto auto effettivo per ogni camera. Ove il locale ristorante non sia riservato ai clienti interni della struttura turistico-ricettiva, esso viene equiparato ai pubblici esercizi ai fini delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione.

1.5. Fermo restando quanto stabilito per il commercio al dettaglio del precedente punto 1.4. è comunque prescritto il rispetto delle dotazioni minime di legge, ove superiori a quelle ricavate in applicazione del presente articolo.

1.6. Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta stanziale non può essere inferiore ad un posto auto effettivo ogni 25 mq di superficie di parcheggio.

1.7. I posti auto che devono essere individuati in relazione alla superficie minima di parcheggio non possono avere dimensioni inferiori a quelle previste dal Codice della Strada. Ogni 40 posti auto deve essere ne deve essere previsto almeno uno per disabili. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.

1.8. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale su aree pubbliche o ad uso pubblico. Per gli esercizi di vicinato e per le attività svolte da associazioni senza fini di lucro o enti ecclesiastici, i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali.

1.9. In tutti i parcheggi di pertinenza di strutture commerciali, (ivi comprese le attività ad esso assimilate che sono i pubblici esercizi, le attività artigianali di servizio in funzione della residenza, le attività private di servizio alla persona) devono essere previsti appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette.

Tali spazi sono dimensionati sulla base dei seguenti parametri:

- esercizi di vicinato: almeno 1 posto bicicletta ogni posto auto per sosta stanziale;
- medie strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta stanziale;
- grandi strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 50 posti auto per sosta stanziale.

Per le altre destinazioni d'uso gli spazi per la sosta delle biciclette sono dimensionati nella misura di 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta stanziale.

1.10. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 80 mq di superficie netta dei posti auto, al netto degli spazi di accesso e manovra.

Tale disposizione non è comunque prescrittiva:

- per le aree a parcheggio di pertinenza di edifici residenziali;
- per le aree a parcheggio da realizzarsi nelle aree di trasformazione e nelle aree di riqualificazione di cui

all'art 28. In tali aree la dotazione di alberature di alto fusto è definita in sede di elaborazione del Piano Attuativo o del Progetto Unitario convenzionato.

Nel caso di parcheggi soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate le specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale meglio specificate dal Regolamento Edilizio.

2. Parcheggi di relazione

2.1. Oltre agli standard previsti dal DM n°1444/19 68 e ai parcheggi per la sosta stanziale, ai sensi del disposto della delibera del Consiglio Regionale n.137 del 25.5.1999 Direttive per la programmazione urbanistica commerciale di cui alla legge regionale 17 maggio 1999, n. 28 "Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114" articolo 10 è prescritto il reperimento di parcheggi ad uso privato per la sosta di relazione derivante dai seguenti interventi:

- nuova edificazione
- sostituzione edilizia
- ampliamento della superficie di vendita (Sv) di esercizi commerciali esistenti
- mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici esistenti con introduzione della destinazione commerciale al dettaglio.

2.2 Il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione non è dovuto in caso di modifica della destinazione d'uso di unità immobiliari ricadenti nei 'tessuti prevalentemente produttivi' di cui all'art.36 con realizzazione di pubblici esercizi dotati di spazi riservati al pubblico inferiori a 80mq.

2.3. In caso di ampliamento di strutture di vendita la dimensione dei parcheggi è commisurata alla parte della superficie di vendita oggetto dell'ampliamento 17R Negli ampliamenti e nei cambiamenti di destinazione d'uso le dotazioni minime di cui ai seguenti punti devono essere applicate se si verifica aggravio di carico urbanistico ovvero se le dotazioni minime richieste per la destinazione "finale" siano superiori a quelle relative alla funzione in atto e sempre nel caso di cambio di destinazione d'uso in residenza.

2.4. Ai fini del reperimento delle dotazioni di parcheggio di cui al presente articolo sono assimilati agli esercizi commerciali di vicinato:

- gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico
- le attività artigianali di servizio in funzione della residenza

2.5. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione - da intendersi aggiuntive rispetto a quelle relative alla sosta stanziale di cui al punto 1 del presente articolo - sono definite nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali in materia, ed in funzione:

- dei diversi tessuti urbani
- delle varie tipologie di esercizi commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture, medio-grandi strutture di vendita)
- della superficie di vendita (Sv).

Sono fatte salve eventuali deroghe in relazione al mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici esistenti con introduzione della destinazione commerciale all'interno di aree urbane centrali o comunque caratterizzate dalla presenza di tessuti storici. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione sono calcolate facendo diretto riferimento alle vigenti norme regionali in materia di programmazione urbanistica del commercio in sede fissa.

2.6. Il numero di posti auto effettivi, che deve essere individuato in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta di relazione, non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 mq di superficie di parcheggio. I posti auto che devono essere individuati in relazione alla superficie minima di parcheggio non possono avere dimensioni inferiori a quelle previste dal Codice della Strada.

2.7. Le dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione devono essere localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza. Possono anche essere reperiti in altra area o unità edilizia, purché sia garantito l'accesso alla clientela nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una ragionevole distanza di accessibilità pedonale con un collegamento pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

2.8. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione su aree pubbliche o ad uso pubblico.

2.9. Una quota del 10% dei parcheggi per la sosta di relazione è riservata al personale dipendente. Ogni 40 posti auto deve essere ne deve essere previsto almeno uno per disabili. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.

2.10 La dotazione minima di parcheggi ad uso privato per la sosta di relazione - da intendersi aggiuntive rispetto a quelle relative alla sosta stanziale di cui al punto 1 lettere b), c), d), e), f), g), h) del presente articolo - sono definite nel rispetto delle

vigenti norme statali e regionali in materia nel seguente modo e in relazione all'art. 27 distribuzione e localizzazione delle funzioni e destinazioni d'uso

Industria e artigianato produttivo: 0,2 mq di parcheggio ogni mq Superficie Utile Lorda

Artigianato di servizio in funzione della residenza : 0,25 mq di parcheggio ogni mq Superficie Utile Lorda

Esercizi di vicinato fino a 250mq (inteso come quello descritto al punto 2.4) sono dimensionati almeno nella misura minima di mq. 1 per ogni mq. di superficie di vendita.

Tale dimensionamento può essere ridotto dal Comune nei seguenti casi:

- ubicazione del punto vendita in zone a traffico limitato o escluso;
- prevalente carattere pedonale dell'utenza (strutture rionali);
- riqualificazione ambientale, sociale, architettonica, aree interessate dall'operatività di Programmi integrati per la rivitalizzazione della rete distributiva di cui all'articolo 7 del regolamento di attuazione della LR 28/1999-Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

Medie strutture di vendita da 250 a 500mq: i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati almeno nella misura minima di mq. 1,5 per ogni mq. di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq. 1 per ogni mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad attività complementari a quella commerciale, escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali. 17R.

Grandi strutture di vendita da 500 a 1500mq: i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati almeno nella misura minima di mq. 2 per ogni mq. di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura di mq. 1,5 per ogni mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico per altre attività connesse (ristoranti, bar, sale riunioni, ed altri spazi destinati a funzioni complementari a quella commerciale) escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali. 17R.

Le aree a parcheggio esterne delle medie e medio-grandi strutture di vendita localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali. Il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione non può essere inferiore a un posto auto ogni 25 mq. di superficie di parcheggio.

Per interventi fino a 1.500 mq. si può derogare dai requisiti elencati nel comma 8, Delibera del Consiglio Regionale n.137 del 25.5.1999 nel caso di interventi in tessuti urbani esistenti (nei centri storici, quando si tratti della costituzione di centri commerciali "naturali" o "di strada", e simili).

Esercizi commerciali specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti e a consegna differita: ai fini della dotazione di parcheggi, come previsto dalla L.R.n. 28/2005 e dal DPGR n. 15/R/2009, la superficie di vendita (Sv) è valutata pari a 1/10 sino alla dimensione di 1.500 mq. L'eventuale superamento di tale dimensione è valutato pari a 1/4. L'applicazione di tale possibilità comporta da parte del proprietario dell'immobile la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo relativo all'uso commerciale per i seguenti prodotti:

- autoveicoli, motoveicoli, natanti e loro accessori e ricambi;
- legnami;
- attrezzature e macchine per l'agricoltura ed il giardinaggio;
- materiali per l'edilizia;
- materiali termoidraulici.

Attività turistico ricettive alberghiere ed extra alberghiere: 0,35 mq di parcheggio ogni mq Superficie Utile Lorda e comunque non meno di 0,5 posto auto a posto letto.

Campeggi: 1 posto auto ogni piazzola

Per tutte le strutture ricettive sono fatte salve le dotazioni a parcheggio previste dalla normativa regionale in materia anche in funzione della classificazione da attribuire alla struttura ricettiva stessa.

Terziario direzionale: 0,4 mq di parcheggio ogni mq Superficie Utile Lorda.

Attività pubbliche e di interesse pubblico

- Servizi amministrativi: 1,5 posto auto per addetto
- Attrezzature per l'istruzione e la formazione di tipo pubblico e privato : 0,50 posto auto per insegnante + 1 posto auto per aula;

- Attrezzature culturali di tipo pubblico e privato (sale e centri attrezzati per congressi e conferenze, circoli e/o associazioni artistiche e culturali, ecc.): 0,15 mq di parcheggio ogni mq Superficie Utile Lorda;
- Attrezzature sociali di tipo pubblico e privato (centri sociali, centri parrocchiali, asili nido, ludoteche, ecc.): 0,15 mq di parcheggio ogni mq Superficie Utile Lorda;
- Attrezzature ricreative (cinema, teatri, sale da concerto, luoghi di spettacolo e intrattenimento in genere, ecc.): 10 mq di parcheggio ogni mq Superficie Utile Lorda e comunque 0,25 posto auto per posto spettatore;
- Attrezzature religiosi: 1 mq. di parcheggio ogni mq Superficie Utile Lorda;
- Attrezzature sanitarie di tipo pubblico e privato: 0,20 mq di parcheggio ogni mq Superficie Utile Lorda;
- Attrezzature per l'assistenza sanitaria pubbliche e private comprese le strutture di assistenza ad anziani: 0,35 posto auto per ospite;
- Impianti sportivi all'aperto e attività ricreative all'aperto di tipo pubblico e privato : minimo del 10% della Superficie Fondiaria , fino ad un massimo del 15% di superficie di parcheggio realizzate con superfici permeabili e dotate di alberature sufficienti a garantire l'ombreggiamento naturale dei veicoli
- Impianti sportivi coperti: 1 mq di parcheggio ogni 3 mq. di SUL
- Servizi tecnici e tecnologici: 0,20 mq. di parcheggio ogni mq Superficie Utile Lorda

2.11. Nei parcheggi di pertinenza di strutture commerciali, nonché delle attività ad esse assimilate ai sensi del precedente punto 2.4., devono essere previsti appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette. Tali spazi sono dimensionati sulla base dei seguenti parametri:

- esercizi di vicinato: almeno 1 posto bicicletta ogni posto auto per sosta di relazione;
- medie strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta di relazione;
- grandi strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 20 posti auto per sosta di relazione.

2.12. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio. Nel caso di parcheggi soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate le specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale meglio specificate dal Regolamento Edilizio.

2.13. Le aree a parcheggio devono rispettare le norme di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alla deliberazione del Consiglio regionale 21 giugno 1994 n. 230 Provvedimenti sul rischio idraulico ai sensi degli artt. 3 e 4 della l.r.74/84 "Adozione di prescrizione e vincoli. approvazione di direttive", articolo 10 comma 2 e comma 3.

2.14. La possibilità di monetizzare le dotazioni minime di parcheggio è comunque subordinata alla dimostrazione dell'impossibilità di reperire la dotazione minima di sosta in tutto o in parte. I corrispettivi delle monetizzazioni stabiliti con deliberazione della Giunta Comunale saranno periodicamente aggiornati sulla base di quanto previsto nella medesima deliberazione. Essi devono essere utilizzati per realizzare o mantenere strutture e aree pubbliche destinate alla sosta. In alternativa alla monetizzazione può essere concordemente valutata e consentita, dagli uffici comunali preposti, la realizzazione e cessione di parcheggi in aree limitrofe a quella d'intervento, anche se non adiacenti, tenendo conto del raggio di influenza delle singole funzioni.

2.15 Eventuali ulteriori indicazioni o prescrizioni sono dettate dal Regolamento Edilizio e dalle vigenti normative regionali e nazionali in materia.

Titolo III CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Capo I CONTENUTI E FINALITÀ

Art. 18 Classificazione del patrimonio edilizio esistente / contenuti e finalità

1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base di una dettagliata campagna di rilevazione del patrimonio edilizio presente sul territorio comunale - condotta in conformità con gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle norme del Piano Strutturale - definisce la classificazione dei singoli edifici, complessi edilizi, e consistenze edilizie in genere, sulla base di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali, delle caratteristiche morfo-tipologiche delle costruzioni, singole o aggregate, nonché del loro rapporto con il contesto di riferimento.

La documentazione di analisi del patrimonio edilizio esistente, di supporto alla classificazione di cui al presente Titolo, è contenuta nella schedatura del quadro conoscitivo denominata "*Repertorio del patrimonio insediativo*".

2. Gli edifici, i complessi edilizi, e le consistenze edilizie in genere presenti sul territorio comunale sono suddivisi nelle seguenti classi di valore, in ragione delle quali sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di Classificazione del patrimonio edilizio esistente in scala 1:2.000 e 1:5.000:

Patrimonio edilizio invariante:

- a) Edifici di classe 1 di rilevante valore;
- b) Edifici di classe 2 di alto valore;
- c) Edifici di classe 3 di valore;
- d) Edifici di classe 4 di interesse storico testimoniale;
- e) Edifici di classe 5 di interesse modesto interesse architettonico e/o storico

testimoniale; Patrimonio edilizio recente:

- f) Edifici di classe 6 di interesse architettonico o morfologico;
- g) Edifici di classe 7 privi di interesse o di origine recente;
- h) Edifici di classe 8 incompatibili con il contesto;
- i) Volumi secondari di classe 9 di interesse storico testimoniale;
- j) Volumi secondari di classe 10 privi di interesse o di origine recente;
- k) Consistenze temporanee di classe 11.

3. Sulla base delle classi di valore elencate al punto 2 sono specificati nel presente Titolo gli interventi ammissibili sui singoli edifici e/o complessi edilizi, con riferimento alle singole categorie e/o tipologie di intervento urbanistico-edilizio definite dalle vigenti norme statali e regionali, come ulteriormente articolate e dettagliate dalle disposizioni di cui all'articolo 21 (Definizione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente) delle presenti norme.

4. Il patrimonio edilizio di cui ai punti "a, b, c, d, e, i" del punto 2 è riconosciuto quale invariante strutturale del territorio ai sensi del vigente Piano Strutturale. Le norme di cui al Capo I del presente Titolo, riferite agli edifici e/o complessi edilizi appartenenti alle Classi 1-2-3-4-5, costituiscono la normativa applicativa di dettaglio dei principi generali dettati dall'art. 81 (Patrimonio edilizio invariante).

5. Il frazionamento di edifici esistenti ricadenti nelle aree urbane e nei centri rurali non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) netta inferiore a mq 48. Tale limite si applica a tutte le unità immobiliari ad uso abitativo permanente, non si applica invece alle unità immobiliari con diversa destinazione d'uso. Il frazionamento di edifici esistenti ricadenti nel Territorio rurale non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) netta inferiore a mq 75. Tale limite si applica a tutte le unità immobiliari ad uso abitativo permanente, siano esse agricole o con destinazione d'uso non agricola. Non si applica invece alle unità immobiliari con diversa destinazione d'uso.

Nel territorio urbano (centri urbani e centri rurali) e nel territorio rurale i frazionamenti dell'edilizia di tipo specialistico di interesse (come ville, conventi oratori, ecc.) nel territorio urbano non possono compitare la realizzazione di unità immobiliari di superficie utile abitabile inferiori a 100mq.

E' comunque fatta salva la facoltà dell'autorità comunale competente di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui sia comprovato che il rispetto del limite di superficie utile abitabile (Sua) sopra specificato risulta incompatibile con le esigenze di tutela dell'immobile dettate dai singoli articoli del presente Titolo.

6. Per gli ampliamenti volumetrici realizzabili in applicazione della disciplina di cui al presente Titolo deve essere preso a riferimento lo stato di fatto legittimato dei singoli immobili alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, indipendentemente dalle modalità di calcolo del volume e degli altri parametri urbanistici ed edilizi risultanti dai rispettivi titoli abilitativi.

7. Per gli edifici e/o manufatti ricadenti all'interno delle 'Aree di trasformazione urbanistica' o delle 'Aree di riqualificazione urbanistica' si rimanda alle disposizioni dettate dalle singole 'Schede Norma' di cui all'Allegato 1 delle presenti norme. In mancanza di specifiche disposizioni si applicano le norme di cui al presente Titolo con riferimento alla classificazione attribuita a tali edifici e/o manufatti.

8. L'art. 19 comma 4 (Edifici privi di classificazione / disciplina e procedimento di classificazione) disciplina le modalità con cui può essere attribuita dalla Amministrazione Comunale una specifica classificazione - in coerenza con le classi di valore di cui ai Capi I e II del presente Titolo - sia agli edifici esistenti legittimi rimasti privi di classificazione, sia agli edifici legittimamente realizzati dopo l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico.

9. In mancanza di titolo abilitativo, ancorché in sanatoria, l'attribuzione da parte del Regolamento Urbanistico di una classe di valore ad edifici e/o manufatti realizzati abusivamente non costituisce in alcun modo legittimazione degli stessi. Tali consistenze edilizie, in quanto soggette alle sanzioni di cui alle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia, non possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi.

Art. 19 Edifici privi di classificazione / disciplina e procedimento di classificazione

1. Sono soggetti alle disposizioni di cui al presente articolo gli edifici legittimi esistenti alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico non presenti nella base cartografica utilizzata o comunque non espressamente classificati dallo stesso.

2. Non sono soggetti alle disposizioni di cui al presente articolo:

- a) gli edifici e/o manufatti privi di titolo abilitativo di natura edilizia;
- b) i manufatti, ancorché legittimi, che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, serre di qualsiasi genere, baracche in legno, manufatti in materiali eterogenei, etc.). Tali manufatti, in assenza di classificazione, sono disciplinati dagli artt. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) e 25 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente del territorio rurale) del presente titolo;
- c) gli edifici e/o complessi edilizi realizzati dopo l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico in applicazione delle previsioni riferite alle 'Aree di trasformazione urbanistica' e alle 'Aree di riqualificazione urbanistica' (art. 28 Aree di trasformazione: le aree di trasformazione urbanistica e le aree di riqualificazione urbanistica). A tali edifici e/o complessi edilizi si applicano le specifiche disposizioni dettate dalle rispettive 'Schede Norma' al punto 'Disciplina successiva alla realizzazione di piano attuativo', di cui all'Allegato 1 alle presenti norme con esclusione degli interventi di cui alle categorie C8, C9, C10, C11, C12, D1, D2, dell'art 21 (Definizione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente) del Capo II, fatti salvi gli edifici con destinazione artigianale e/o industriali esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico;
- d) gli edifici legittimamente realizzati dopo l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, di cui all'art. 6 comma 5 punto a) relativi ai Piani attuativi approvati e convenzionati in applicazione delle previsioni del previgente P:R:G e comma 5 punto b) relativi ai piani di recupero. A tali edifici si applicano le classi e le disposizioni previste all'art 6 comma 11 con esclusione degli interventi di cui alle categorie C8, C9, C10, C11, C12, D1, D2, dell'art 21 (Definizione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente) del Capo II, fatti salvi gli edifici con destinazione artigianale e/o industriali esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.

3. Sugli edifici privi di classificazione di cui al punto 1 sono consentiti, nelle more della classificazione, i seguenti interventi urbanistico-edilizi:

- edifici di cui al punto 1 lett. a): interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie;
- edifici di cui al punto 1 lett. b): interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'C1'.

4. Agli edifici privi di classificazione di cui al punto 1 può essere attribuita dalla Amministrazione Comunale una specifica classificazione - in coerenza con le classi di valore di cui al Capo II del presente Titolo - a seguito della presentazione da parte dell'interessato della documentazione di seguito indicata:

- estratto del vigente Regolamento Urbanistico e del foglio di mappa catastale, con l'individuazione dell'edificio;

- rilievo dell'edificio in scala 1:50 o 1:100 (piante, prospetti, sezioni);
- relazione tecnico-descrittiva;
- riprese fotografiche a colori di tutti i fronti (in originale);
- estremi del titolo abilitativo, ovvero, se trattasi di edificio di origini remote, documentazione sull'epoca di costruzione.

Previa verifica e valutazione delle istanze pervenute da parte dei propri organismi tecnici e consultivi, l'Amministrazione Comunale redige un repertorio degli edifici da classificare, determinandosi in merito in sede di aggiornamento annuale delle previsioni del Regolamento Urbanistico. La Commissione Edilizia e/o la Commissione del paesaggio si esprime in merito a tali richieste senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

5. Il proprietario - o il soggetto comunque avente titolo - può presentare documentazione di dettaglio sulla consistenza, utilizzazione, caratterizzazione storico-tipologica dell'immobile uguale a quella elencata nel precedente punto 4, al fine di motivare proposte di intervento, anche in difformità dalla classificazione vigente, di ridotta entità la cui caratterizzazione abbia minima incidenza sulla motivazione della classificazione.

In particolare, per quanto riguarda la costituzione di nuove unità abitative negli edifici esistenti nel territorio comunale, si potrà presentare una proposta progettuale che evidenzii l'effettiva aderenza ai seguenti criteri:

- valore storico-architettonico-ambientale del manufatto;
- posizione del manufatto (in piano, pendio);
- lettura storico-tipologica del processo di formazione (sincronico, diacronico);
- classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico nella tavola 17 'Classificazione del patrimonio edilizio esistente'.

La Commissione Edilizia e/o la Commissione del paesaggio si esprime in merito a tali richieste senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

Capo II GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 20 Definizione delle classi del patrimonio edilizio esistente

1. Edifici di classe 1 di rilevante valore

Sono classificati di Classe 1 gli edifici e/o complessi edilizi ai quali, per integrità, rilevanza storica e architettonica, si riconosce un rilevante valore di testimonianza di cultura materiale. Costituiscono, componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio e capisaldi degli assetti insediativi e paesaggistici. La Classe 1 comprende non solo immobili dichiarati di interesse culturale ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" ma anche edifici e/o complessi edilizi ad essi equiparati dal Regolamento Urbanistico. Tali edifici costituiscono, insieme alle loro pertinenze, articolazione del patrimonio edilizio invariante strutturale e sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici "Classificazione del patrimonio edilizio esistente" ed "Elementi fondativi del patrimonio urbano e territoriale" in scala 1:2.000 e 1:5.000.

2. Edifici di classe 2 di alto valore

Sono Classificati di Classe 2 gli edifici e/o complessi edilizi (pre-ottocenteschi o ottocenteschi) ai quali, per i caratteri storico-architettonici e formali di qualità se ne riconosce l'alto valore. Costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché nella localizzazione e distribuzione territoriale, componenti qualificate del patrimonio urbano e territoriale. Tali edifici costituiscono, insieme alle loro pertinenze, articolazione del patrimonio edilizio invariante strutturale e sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici "Classificazione del patrimonio edilizio esistente" ed "Elementi fondativi del patrimonio urbano e territoriale" in scala 1:2.000 e 1:5.000.

3. Edifici di classe 3 di valore

Sono classificati di Classe 3 gli edifici e/o complessi edilizi (pre-ottocenteschi o ottocenteschi) che costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché nella localizzazione e distribuzione territoriale, strutture fondamentali del patrimonio urbano e territoriale. Sono edifici di valore, analoghi a quelli della classe 2 ma presentano minore rilevanza tipologica in quanto, pur costituendo ugualmente un solido riferimento del contesto di riferimento, si riconoscono più consistenti trasformazioni. Tali edifici costituiscono, insieme alle loro pertinenze, articolazione del patrimonio edilizio invariante strutturale e sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici "Classificazione del patrimonio edilizio esistente" ed "Elementi fondativi del patrimonio urbano e territoriale" in scala 1:2.000 e 1:5.000.

4. Edifici di classe 4 di interesse storico testimoniale

Sono classificati di Classe 4 gli edifici e/o complessi edilizi, generalmente di impianto tardo ottocentesco o risalenti ai primi decenni del '900 scarsamente o coerentemente trasformati ai quali, si riconosce un interesse storico testimoniale. Costituiscono per caratteri morfotipologici elementi strutturanti del tessuto insediativo urbano e territoriale. Tali edifici costituiscono, insieme alle loro pertinenze, articolazione del patrimonio edilizio invariante strutturale e sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici "Classificazione del patrimonio edilizio esistente" ed "Elementi fondativi del patrimonio urbano e territoriale" in scala 1:2.000 e 1:5.000.

5. Edifici di classe 5 di modesto interesse architettonico e/o storico testimoniale

Sono classificati di Classe 5 gli edifici di impianto tardo-ottocentesco o risalenti ai primi decenni del '900 che pur presentando caratteri morfologici strutturanti nei confronti dei tessuti edilizi e del paesaggio, costituiscono, insieme alle loro pertinenze, la parte di minor interesse architettonico e/o storico-testimoniale del patrimonio invariante. Sono edifici analoghi a quelli della classe 4, ma di minore rilevanza morfotipologica, in quanto i caratteri originari risultano sensibilmente alterati da successive trasformazioni, ovvero in condizioni di degrado tali da rendere problematici eventuali interventi di recupero. Tali edifici sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici "Classificazione del patrimonio edilizio esistente" ed "Elementi fondativi del patrimonio urbano e territoriale" in scala 1:2.000 e 1:5.000.

6. Edifici di classe 6 di interesse architettonico o morfologico

Sono classificati di Classe 6 gli edifici o complessi edilizi, non invariati ma comunque risalenti ai primi decenni del novecento o di formazione successiva immediatamente successiva alla II Guerra Mondiale, che presentano elementi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico. Tali edifici risultano coerenti o quantomeno in rapporto di compatibilità ed equilibrio con il contesto urbano o rurale di riferimento. Tali edifici sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici "Classificazione del patrimonio edilizio esistente" in scala 1:2.000 e 1:5.000.

7. Edifici di classe 7 privi di interesse o di origine recente

Sono di Classe 7 gli edifici e/o ai complessi edilizi di origine recente, in gran parte risalenti alla fase di espansione postbellica nei quali non si riscontrano elementi di interesse architettonico o morfologico né relazioni strutturate con il contesto. Tali edifici sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici "Classificazione del patrimonio edilizio esistente" in

scala 1:2.000 e 1:5.000.

8. Edifici di classe 8 incompatibili con il contesto dei centri rurali e del territorio rurale

Sono classificati di classe 8 gli edifici che per caratteri costruttivi, tipologia, morfologia e/o dimensioni risultano incongrui rispetto al contesto di riferimento. Tali edifici sono da considerare detrattori delle qualità dell'ambiente dei centri rurali e del territorio rurale di riferimento e pertanto è da perseguire la demolizione ai fini di una ricostruzione in armonia con i tratti urbanistico edilizi del contesto. Tali edifici sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici "Classificazione del patrimonio edilizio esistente" in scala 1:2.000 e 1:5.000.

9. Volumi secondari di classe 9 di interesse storico testimoniale

Sono classificati come 'volumi secondari' di classe 9 i manufatti collocati nel lotto o nell'area di pertinenza dell'edificio principale di riferimento e ad esso posti in aderenza o in prossimità o comunque quei manufatti destinati a funzioni accessorie o di servizio impianto tardo-ottocentesco o risalenti ai primi decenni del '900 che presentano elementi di interesse storico e testimoniale.

10. Volumi secondari di classe 10 privi di interesse o di origine recente

Sono Classificati come 'volumi secondari' di classe 10 i manufatti collocati nel lotto o nell'area di pertinenza dell'edificio principale di riferimento e ad esso posti in aderenza o in prossimità o comunque quei manufatti destinati a funzioni accessorie o di servizio di origine recente privi di elementi di interesse morfologico, architettonico e formale.

11. Consistenze Temporanee di classe 11

Sono identificate come Consistenze Temporanee i manufatti, collocati nel lotto o nell'area di pertinenza dell'edificio principale di riferimento, che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili come (box metallici, tettoie in materiali leggeri, baracche in legno, manufatti in materiali eterogenei, etc.), per i quali si rendono necessari interventi di eliminazione del degrado e di riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree in cui sono collocate. Sono consistenze talora incongrue e talvolta realizzate in assenza di titolo abilitativo, in genere suscettibili di utilizzo autonomo e per usi complementari alla residenza.

Art. 21 Definizione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente

1 Le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente e le opere a queste corrispondenti sono individuate ai sensi e per gli effetti della L.R.n.1/2005, agli articoli 80 (Aree di tutela dei plessi e delle relazioni paesistiche rilevanti), 81 (Patrimonio edilizio invariante), 82 (Parchi storici e giardini formali), 83 (Manufatti idraulici).

2. Le categorie di intervento sono articolate

in: A MANUTENZIONE

A1- Manutenzione ordinaria:

Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici, quali intonaci, pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, infissi, ecc.; opere di riparazione ed adeguamento di impianti tecnologici e servizi igienico sanitari; opere di rinnovo, sostituzione o installazione di isolanti e impermeabilizzazioni che non comportino mutazione dell'aspetto esteriore degli edifici e delle aree di pertinenza.

Sono pertanto interventi di manutenzione ordinaria A1:

- a) il rifacimento di intonaci e coloriture con tonalità analoghe alle preesistenti;
- b) la riparazione e il rifacimento di infissi secondo materiali, sezioni, e scansioni analoghe a quelle preesistenti;
- c) il rifacimento delle sistemazioni esterne con superfici e materiali analoghi a quelli preesistenti;
- d) il rifacimento dei pavimenti e rivestimenti;
- e) lo smontaggio e la riparazione del manto di copertura senza intervento sulla struttura principale;
- f) il rifacimento o l'installazione di materiali di isolamento o coibentazione;
- g) la ricostruzione o le modifiche ad impianti di riscaldamento o condizionamento;
- h) La installazione di pannelli solari o fotovoltaici nei casi disciplinati dal Regolamento Edilizio comunale.

A2 -Manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore

Le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture esterne degli edifici quali intonaci, infissi, coperture, rivestimenti, tinteggiature, elementi della facciata, inferriate, gronde e pluviali, pavimenti, che comportano la mutazione dell'aspetto esteriore degli edifici.

Sono pertanto interventi di manutenzione ordinaria A2:

- gli interventi di cui ai punti a, b, c, d, f della categoria A1 quando comportino mutamento o alterazione dell'aspetto

- esteriore dell'edificio;
- il rifacimento del manto di copertura con sostituzione parziale o totale della struttura di sostegno, la installazione di dispositivi per l'accesso in sicurezza alla copertura e la creazione di un'apertura a filo tetto delle dimensioni massime di cm 100x80;
- Gli interventi di manutenzione ordinaria di cui al presente articolo devono essere progettati ed eseguiti in conformità con le disposizioni di cui al Titolo III (Classificazione e gestione del patrimonio edilizio esistente) delle presenti norme, in funzione della classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico a ciascun edificio e/o complesso edilizio, nonché con le eventuali indicazioni o prescrizioni dettate dal Regolamento Edilizio e dalle vigenti normative regionali e nazionali.

A3 -Manutenzione straordinaria;

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modificazione della destinazione d'uso né frazionamento dell'unità immobiliare.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono volti a mantenere la funzionalità e l'efficienza dell'immobile senza l'introduzione di modifiche sia sul piano strutturale che dell'aspetto architettonico-funzionale. In particolare, tali interventi non potranno comportare alterazioni né delle strutture orizzontali o verticali con ruoli portanti né delle caratteristiche architettoniche dell'edificio. Rientrano altresì nella presente categoria d'intervento le opere che comportano lievi modifiche distributive non incidenti sugli elementi strutturali e la realizzazione di tettoie pertinenziali, sempre che non computino ai fini del calcolo della Sul o della Sua ai sensi delle norme regionali o nazionali; la realizzazione di collegamenti verticali quando mancanti o la loro eliminazione; lievi modifiche alle quote dei solai o dei vespai al piano terra per adeguamento dell'altezza utile abitabile; aperture di piccole finestre di superficie massima non superiore a mq. 0,50 per servizi igienici e cucine; la installazione di pannelli solari o fotovoltaici nei casi previsti dal Regolamento Edilizio comunale e dalle vigenti normative regionali e nazionali.

B –RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Le opere rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali opere comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono comportare il frazionamento dell'unità immobiliare secondo le disposizioni di cui all'art 26 (La disciplina dei frazionamenti).

C RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono opere di ristrutturazione edilizia quelle che possono comportare anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari senza che ne siano alterati i volumi e le caratteristiche strutturali, con modifiche agli elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia vengono articolati come di seguito specificato.

C1 Ristrutturazione edilizia

Rientrano nella ristrutturazione edilizia in C1

- le opere finalizzate all'utilizzazione abitativa dei locali del sottotetto ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare sottostante. E' consentita la creazione di aperture a filo tetto la cui superficie non può superare il rapporto massimo di 1/30 della falda e comunque entro il limite massimo di una per ciascun vano. E' consentito altresì il rialzamento del piano di posa della copertura con formazione di cordolo perimetrale fino ad un massimo di cm. 30 ove questo sia necessario per motivi strutturali e non comporti alterazioni sostanziali di allineamenti, decorazioni, cornici ecc., provvedendosi al mascheramento del cordolo stesso secondo le soluzioni del paramento esterno e dove il cordolo non sia stato già realizzato con precedenti interventi autorizzativi;
- le opere per la realizzazione di soppalchi all'interno della stessa unità immobiliare, ottenendosi altezze non inferiori a 2.40 m. nel vano esistente e a 1.80 m. nel soppalco. La superficie del soppalco non dovrà superare il 60% della superficie del vano preesistente e non dovranno essere introdotte modifiche alle strutture portanti dell'edificio;
- opere che comportino modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, limitatamente a lievi alterazioni delle aperture esterne che non comportino interventi su cornici, decorazioni o finiture.

C2 Ristrutturazione edilizia

Rientrano nella ristrutturazione edilizia in C2 oltre agli interventi previsti in C1:

- le opere che possono comportare la riorganizzazione funzionale interna e strutturale dell'organismo edilizio e il suo adeguamento igienico sanitario, con modifiche alle strutture orizzontali e verticali.

C3 Ristrutturazione edilizia

Rientrano nella ristrutturazione edilizia in C3 oltre agli interventi previsti in C1e C2

- le opere che comportino lo svuotamento dell'involucro edilizio con il mantenimento dei fronti.

C4 Ristrutturazione edilizia in edifici a destinazione agricola con trasferimento di volumetria:

Sono le opere riconducibili agli interventi di ristrutturazione edilizia, in edifici a destinazione agricola non residenziale nei limiti delle presenti Norme, che comprendono il trasferimento di volumetrie entro il limite del 10% del volume degli edifici aziendali che presentano un' altezza minima di 3,20 m, fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito, ferma restando la destinazione agricola. Il trasferimento di volumetria è ammesso.

Tali interventi dovranno essere ispirati alle regole dell'architettura rurale tradizionale in particolare per:

- la disposizione degli edifici sul terreno;
- i rapporti gerarchici tra i fabbricati e le tipologie architettoniche in modo da ottenere volumetrie compatte e definite con una evidente prevalenza dei pieni sui vuoti.

Qualora l'edificio ricade all'interno dei Aree di tutela dei plessi e delle relazioni paesistiche rilevanti, Boschi, Formazioni ripariali e golenali, Sir Muraglione Acquacheta di cui agli artt. 80 (Aree di tutela dei plessi e delle relazioni paesistiche rilevanti), 86 (Boschi), 87 (Formazioni ripariali e golenali), 91 (Sito di importanza regionale SIR – "Muraglione Acqua Cheta"), le ricostruzioni dovute al trasferimento di volumetria avvengono su terreni aziendali ricadenti al di fuori delle suddette aree.

C5 demolizione e fedele ricostruzione

Sono gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione, in tutto o in parte, degli edifici quando interessati da eventi straordinari di crollo, incendio, ecc., o quando sia documentata una condizione di degrado non recuperabile. Si intende per fedele ricostruzione quella realizzata con la stessa area di sedime, la stessa sagoma, lo stesso ingombro planivolumetrico, la stessa tipologia di copertura e le stesse aperture, gli stessi materiali o comunque di tipo analogo a quelli preesistenti e le stesse modalità costruttive, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismiche.

C6 Ristrutturazione edilizia con ampliamenti per gli edifici a destinazione residenziale agricola

Sono le opere riconducibili agli interventi di ristrutturazione edilizia, in edifici residenziali a destinazione agricola e nei limiti delle presenti Norme, che comprendono per ogni abitazione rurale ampliamenti fino ad un massimo di 90 mc (30 mq di Sul). Tale ampliamento, che non dovrà determinare aumenti delle unità abitative, dovrà essere realizzato a piano terra e in aderenza al fabbricato esistente e si dovrà armonizzare con la forma la tipologia e i materiali dell'edificio esistente. L'ampliamento di cui sopra potrà essere realizzato anche ai piani superiori del fabbricato unicamente per consentire una ricomposizione morfologica dell'edificio evitando, comunque ampliamenti che comportino la realizzazione di pilastri o pilotis o altri elementi contrari alla tradizione locale.

C7 Demolizione e ricostruzione di volumi secondari

Sono gli interventi di demolizione di volumi secondari e ricostruzione anche in diversa localizzazione nel lotto di pertinenza. Nel caso di manufatti destinati a funzioni di ricovero e servizio, successivi al 39 classificati come Volumi secondari, ancorché non schedati e/o non cartografati, è ammissibile la demolizione con ricostruzione in diversa localizzazione nel lotto di pertinenza, anche con accorpamento dei volumi con altezza massima di 2,40, senza creazione di controsoffitti o intercapedini, e con superficie coperta e volumetria uguali o inferiori all'esistente previo progetto unitario esteso all'intera superficie e nel rispetto degli elementi contestuali di ogni singola zona. Nei tessuti storici urbani o in adiacenza di edifici di valore storico o testimoniale, per garantire un più armonioso inserimento nel contesto di riferimento, il limite massimo di 2,40 dell'altezza utile interna può essere superato solo nel caso si ricostruisca sui fronti secondari in aderenza all'edificio principale tramite la realizzazione di intercapedini delimitate da solai strutturali, fino a raggiungere la quota del solaio esistente al primo piano. In tale caso, la superficie utile esistente del volume secondario non deve superare il 15% della superficie utile esistente (dell'edificio principale).

Tutti gli interventi non possono in nessun caso determinare la modifica del carattere, dell'uso accessorio e/o di servizio dei volumi secondari che siano o meno riferibili ad un edificio principale, creare superficie utile abitabile, realizzare vani con requisiti igienico sanitari idonei alla permanenza continuativa di persone, e realizzare servizi igienici. Gli interventi prendono in considerazione l'intero lotto o aerea di pertinenza dell'edificio principale di riferimento nel rispetto degli elementi contestuali. Nei centri urbani e nei centri rurali tali interventi non devono superare la superficie coperta consentita dalle norme che regolano i singoli tessuti

C7bis RIQUALIFICAZIONE DI CONSISTENZE TEMPORANEE

Sono gli interventi di eliminazione degli elementi di degrado del manufatto, anche se non schedato e/o non cartografato, intesi come sostituzione delle sue parti ammalorate o dei materiali fatiscenti o impropri con i quali è realizzato, anche con

l'eventuale suo riposizionamento nel lotto previa ripristino della qualità e consistenza dello stato dei luoghi. Tali interventi non possono in nessun caso determinare l'aumento della superficie esistente, la modifica del carattere di temporaneità e/o complementarietà di tali consistenze.

C8- Addizione funzionale di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande

Sono gli interventi con i quali si realizzano i servizi igienici, verande, logge, i locali accessori per adeguamento del locale cucina, quelli per gli impianti tecnologici intendendo per questi ultimi cabine elettriche, locali caldaia, locali per il condizionamento dell'aria i locali per trattamento e deposito di acque idrosanitarie (escluse cisterne), locali macchine e extracorsa per ascensori, apparati per la sicurezza e l'igiene, depositi di rifiuti urbani, locali a servizio del giardinaggio e tettoie, locali a servizio di impianti tecnologici, vani scala sopra la linea di gronda. E' consentito un aumento volumetrico fino ad un massimo del 5% del volume della singola unità immobiliare, non cumulabile fra unità diverse, per la realizzazione di servizi igienici o locali accessori per impianti tecnologici o per l'ampliamento del locale di cucina o per la realizzazione di verande o per adeguamenti funzionali o per la realizzazione di logge nella unità immobiliare (da valutarsi al 50% del proprio volume).

La realizzazione di verande è ammessa su terrazze esistenti ad esclusione del fronte principale e dei casi in cui non lo consentano le esigenze di tutela paesaggistico ambientale e storico-culturale, e igienico sanitarie.

Nel caso di edifici con più unità immobiliari e/o comunque ricadenti nel territorio rurale, il progetto deve prendere in esame l'intero edificio o porzioni che abbiano la stessa unità formale e strutturale, e deve rispettare i caratteri tipologici e formali e materiali d'insieme. Nelle aree urbane e nei centri rurali tali interventi non devono superare il rapporto di copertura (RC) massimo consentito né superare il parametro della superficie permeabile di pertinenza Spp consentita dalle norme che regolano i singoli tessuti Il Regolamento Edilizio definisce le caratteristiche delle addizioni funzionali affinché non si configurino come addizioni volumetriche.

C8 b - Senza modifica dell'aspetto esteriore

Sono gli interventi di cui al punto C8 che non modifichino la sagoma altimetrica dell'edificio e i caratteri formali del fronte principale e/o di quello prospiciente strade e spazi pubblici. Per eliminare la discrezionalità dell'individuazione del fronte principale nei casi in cui non sia inequivocabilmente riconoscibile la Commissione edilizia e/o dalla Commissione del paesaggio si esprimerà a riguardo.

C9- Rialzamento del sottotetto

Negli edifici con destinazione esistente residenziale è ammesso, rispetto a quanto regolarmente autorizzato, un rialzamento del sottotetto di 80 cm misurato al filo interno della parete perimetrale con destinazione accessoria senza modifica della tipologia della copertura e fino al raggiungimento di un' altezza massima in gronda di 7,50 ml mantenendo l'allineamento delle facciate. Qualora esistano allineamenti orizzontali costituiti da linee di gronda o marcapiani in immobili o parti di essi contigui all'immobile soggetto a trasformazione, il rialzamento dovrà allinearsi a tali elementi ed a tal fine è ammessa una tolleranza di quota pari a + o -20%. Il Regolamento Edilizio definisce le caratteristiche delle addizioni funzionali affinché non si configurino come addizioni volumetriche

L'intervento di categoria C9 non è ammesso per gli immobili sui quali esso sia già stato realizzato.

L'intervento è ammesso nei casi e nei limiti di cui agli artt. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) e 25 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente del territorio rurale). Nel caso di edifici con più unità immobiliari il progetto deve prendere in esame l'intero edificio con la relativa copertura o porzioni che abbiano la stessa unità formale e strutturale, e deve rispettare i caratteri tipologici e formali e materiali d'insieme.

C10- Chiusura delle logge, portici e pilotis

Sono gli interventi che operano la chiusura delle logge e dei portici purché esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico mediante la sola installazione di infissi vetrati in legno naturale o verniciato o ferro verniciato comunque non cromaticamente in contrasto con i colori dell'edificio, volti a realizzare ambienti abitabili al servizio delle abitazioni. Non è consentito il tamponamento di spazi porticati ad uso pubblico inoltre tali interventi sono ammessi esclusivamente in fronti non direttamente prospettanti spazi pubblici o di uso pubblico e sempre che il progetto prenda in esame l'unità formale e strutturale dell'intero edificio e siano rispettati i requisiti igienici degli ambienti interessati.

Sono altresì consentiti, per gli edifici di classe 7, interventi che operano la chiusura di pilotis finalizzata alla creazione di spazi complementari alle abitazioni solo relativi a servizi e parcheggio. Il progetto dell'opera dovrà prendere in esame l'unità formale e strutturale dell'intero edificio.

Gli interventi dovranno comunque rispettare le disposizioni dell'apposito capitolo del Regolamento Edilizio.

Il Regolamento Edilizio definisce le caratteristiche delle addizioni funzionali affinché non si configurino come addizioni volumetriche

C11- Aumento o realizzazione di superfici accessorie interrato o seminterrate (cantine, volumi tecnici)

Sono gli interventi in locali interrati o seminterrati volti ad ottenere spazi per usi accessori che non modifichino la sagoma planimetrica dell'edificio e i caratteri formali del fronte principale e/o di quello prospiciente lo spazio pubblico, accessibili

dall'interno, pertinenti l'unità immobiliare sovrastante e realizzabili con o senza scavo nella proiezione planimetrica dell'edificio stesso, con altezza inferiore a 2.40 m. La realizzazione di tali volumi non deve pregiudicare l'assetto statico e costruttivo dell'edificio, e può comportare la apertura di finestre su fronte secondari già fuori terra non prospicienti gli spazi pubblici e senza modificazione alle quote del terreno e compatibilmente con la classe di valore. Tali locali devono essere adibiti esclusivamente a pertinenze delle abitazioni e delle attività produttive presenti nell'edificio principale e devono essere vincolati a tale destinazione con atto unilaterale d'obbligo.

C12 - Realizzazione di volumi tecnici interrati fuori dalla proiezione planimetrica dell'edificio.

Sono consentiti volumi tecnici interrati fuori dalla proiezione dell'edificio delle dimensioni strettamente necessarie, di altezza minore di 2,40 m, da destinare all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche (volumi tecnici). Tali interventi sono ammessi solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti ovvero non consentano la loro collocazione entro la proiezione dell'edificio sovrastante fermo restando comunque le disposizioni che regolano le classi degli edifici singoli tessuti, ambiti territoriali, sempre che non sia superata una impermeabilizzazione della superficie dell'area di pertinenza pari al 25%; Nelle aree urbane e nei centri rurali tali interventi non devono superare il rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti. Tali locali devono essere adibiti esclusivamente a pertinenze delle abitazioni presenti nell'edificio principale e devono essere vincolati a tale destinazione con atto unilaterale d'obbligo e devono essere realizzati con le seguenti caratteristiche:

- il piano di copertura deve essere pavimentato a terrazza o sistemato a prato con riporto di terreno vegetale;
- i fronti seminterrati devono essere raccordati con i terrazzamenti eventualmente esistenti con impiego dei materiali del paramento esistente;

Il progetto deve prendere in esame l'intera superficie dell'area pertinenziale e deve rispettarne i caratteri tipologici costruttivi e plano altimetrici.

C13 - Realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate

La realizzazione di volumi interrati o seminterrati nella misura di cui all'art.2 della L.n.122/1989 pari a 1,00mq/10mc di costruzione, da destinare al ricovero di autovetture, al servizio esclusivo delle unità immobiliari esistenti, detraendo le superfici coperte o scoperte destinate a parcheggio già esistenti. Tali volumi non sono computabili ai fini del calcolo del volume esistente e devono essere realizzati con le seguenti caratteristiche:

- il piano di copertura deve essere pavimentato a terrazza o sistemato con riporto di terreno vegetale;
- i fronti seminterrati devono essere raccordati con i terrazzamenti eventualmente esistenti con impiego dei materiali del paramento esistente.

La realizzazione delle autorimesse di cui al presente articolo è consentita, nei casi previsti dalle presenti norme, subordinatamente alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere a cura e spese dell'interessato, contenente l'impegno a tempo indeterminato a non mutare la specifica destinazione e a non alienare i volumi e le superfici separatamente dall'immobile o dall'unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza, e contenente altresì la previsione della sanzione pecuniaria per l'eventuale violazione dell'impegno stesso, pari all'aumento di valore prodotto dalla volumetria realizzata, stimato dagli uffici comunali (ferme restando le altre sanzioni previste dalla norme vigenti). Nelle aree urbane e nei centri rurali tali interventi non devono superare il rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

C13a - Realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate in caso di inaccessibilità e in presenza di dislivelli

Nelle aree urbane la realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate è possibile solo nel caso di inaccessibilità carrabile all'area di pertinenza dell'edificio posto su un dislivello in diretto affaccio sulla pubblica via solo a condizione che:

- i manufatti risultino completamente interrati, con esclusione della sola apertura di accesso;
- l'intervento non presupponga la realizzazione di rampe di accesso o l'alterazione del profilo morfologico dei terreni;
- il piano di copertura deve essere pavimentato a terrazza o sistemato a prato con riporto di terreno vegetale;
- i materiali di rivestimento dei fronti devono essere degli stessi materiali di quelli esistenti e i profili dei fronti modificati devono essere raccordati con quelli dei dislivelli e dei terrazzamenti esistenti;
- l'infisso o l'anta per la chiusura non siano in lamiera metallica;

Tali interventi non superino il rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti

Nel territorio rurale la realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate è sempre possibile a condizione che:

- i manufatti risultino completamente interrati, con esclusione della sola apertura di accesso;
- l'intervento non presupponga la realizzazione di rampe di accesso o l'alterazione del profilo morfologico dei terreni;

- il piano di copertura deve essere pavimentato a terrazza o sistemato a prato con riporto di terreno vegetale;
- i materiali di rivestimento dei fronti devono essere degli stessi materiali di quelli esistenti e i profili dei fronti modificati devono essere raccordati con quelli dei dislivelli e dei terrazzamenti esistenti;
- l'infisso o l'anta per la chiusura non siano in lamiera metallica;
- la superficie di calpestio dell'autorimessa non superi i mq 15 per ogni unità immobiliare abitativa di riferimento, e non cumulabile fra diverse unità abitative fermo restando il limite massimo di mq 75 mq complessivi per ogni edificio o complesso edilizio interessato.

C14 - Realizzazione di terrazze a tasca

C14-a Con modifica dell'aspetto esteriore

E' consentita la realizzazione di terrazza a tasca nella copertura esistente per gli edifici a destinazione esistente residenziale a condizione che la terrazza risulti incassata nella copertura stessa, che la sua profondità non sia superiore a 2.00 m., e comunque nel rispetto dei principi di tutela paesaggistico ambientale e storico-culturale. La realizzazione di terrazze a tasca C14a non è consentita per gli edifici invariati di classe 1, 2, 3, 4, 5 ricadenti all'interno del perimetro del vincolo dei "Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n. 42" di cui all'art. 93 (Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n. 42) nel tessuto storico di pregio.

C14-b senza modificazione dell'aspetto esteriore

Sono gli interventi di cui alla categoria C14a, consentiti per gli edifici a destinazione esistente residenziale non agricola con il vincolo di non modificare l'aspetto esteriore del fronte principale e delle linee di gronda prospicienti strade e spazi pubblici.

D ADDIZIONI VOLUMETRICHE

D1 Ampliamento o sopraelevazione

D1 a - Con modifica dell'aspetto esteriore

Sono gli interventi di ampliamento o sopraelevazione degli edifici esistenti, non assimilabili alle categorie C8, C9, C10, C11, C12

a) per gli edifici con destinazione residenziale non agricola

1. nel territorio rurale fino ad un massimo complessivo di 100 mc per ogni edificio attribuito proporzionalmente alla SUL di ogni unità immobiliare e non cumulabile fra più unità fino ad un massimo di 50 mc per ogni unità immobiliare.
2. nei tessuti consolidati dei centri abitati di Dicomano e Contea:
 - per gli edifici superiori o pari ai tre piani fino ad un massimo complessivo 150 mc per ogni lotto urbanistico di riferimento, (intendendo per lotto urbanistico porzione di suolo urbano fabbricabile destinata a un unico intervento edilizio desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia) attribuito proporzionalmente alla Sul di ogni unità immobiliare, fino ad un massimo di 50 mc per ogni unità immobiliare, e non cumulabile fra più unità;
 - per tutti gli altri edifici, fino ad un massimo complessivo 100 mc per ogni lotto urbanistico di riferimento, (intendendo per lotto urbanistico porzione di suolo urbano fabbricabile destinata a un unico intervento edilizio desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia) attribuito proporzionalmente alla Sul di ogni unità immobiliare e non cumulabile fra più unità, fino ad un massimo di 50 mc per ogni unità immobiliare e non cumulabile fra più unità;
3. Nei centri rurali, indipendentemente dal tessuto fino ad un massimo complessivo 150 mc per ogni lotto urbanistico di riferimento, (intendendo per lotto urbanistico porzione di suolo urbano fabbricabile destinata a un unico intervento edilizio desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia) attribuito proporzionalmente alla Sul di ogni unità immobiliare e non cumulabile fra più unità, fino ad un massimo di 75 mc per ogni unità immobiliare. Fatta eccezione per gli edifici superiori o pari ai tre piani per i quali si fa riferimento a quanto sopra detto per i tessuti consolidati dei centri abitati di Dicomano e Contea.

Nel territorio rurale e nei centri rurali tale ampliamento dovrà essere realizzato a piano terra e in aderenza al fabbricato esistente e si dovrà armonizzare con la forma la tipologia e i materiali dell'edificio esistente. L'ampliamento di cui sopra potrà essere realizzato anche ai piani superiori del fabbricato unicamente per consentire una ricomposizione morfologica dell'edificio evitando, comunque ampliamenti che comportino la realizzazione di pilastri o pilotis o altri elementi contrari alla tradizione locale.

Sono altresì consentiti gli interventi di ampliamento volumetrico così come previsti nell'artt. 3 e 5 della Legge Regione Toscana n.24/2009 – Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Tali ampliamenti, a partire dall'approvazione del RU, si pongono in alternativa alle addizioni volumetriche delle presenti norme.

- b) Per gli edifici con destinazione di tipo direzionale autorizzate alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, fino ad un massimo del 12% della SUL esistente, riferito a ciascuna unità immobiliare esistente e

- non cumulabile tra più unità;
- c) Per gli edifici con destinazione di tipo attrezzature private ad uso pubblico, fino ad un massimo del 15% della SUL esistente, riferito a ciascuna unità immobiliare esistente e non cumulabile tra più unità;
 - d) Per le attività alberghiere ed extra alberghiere non residenziali, autorizzate alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, fino ad un massimo del 15% della Sul esistente riferito a ciascuna unità immobiliare esistente e non cumulabile tra più unità;
 - e) Per le attività produttive e artigianali, autorizzate alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, fino ad un massimo del 20% della SUL esistente. Se l'edificio produttivo è situato nel tessuto misto l'incremento è dato all'attività e non alla residenza riferito a ciascuna unità immobiliare esistente e non cumulabile tra più unità;

Gli interventi, non sono ammessi per gli immobili sui quali, prima dell'adozione del presente Regolamento Urbanistico, sia già stato completamente realizzato ampliamento volumetrico nella percentuale pari a quello previsto dalla propria destinazione d'uso. Se l'ampliamento risulta inferiore è possibile arrivare alla quota massima prevista. Gli interventi non sono reiterabili.

Per gli edifici con destinazione d'uso di cui alla lettera a) l'intervento non è cumulabile con C8 (addizione funzionale) ; la realizzazione di uno di essi esclude la possibilità di eseguire l'altro relativamente alla stessa unità immobiliare.

Per gli edifici con destinazione d'uso di cui alle lettere b), c), d) l'intervento non è cumulabile con D2 (addizione di volumi interrati e seminterrati).

Gli interventi in oggetto sono assentiti previo impegno al mantenimento per 20 anni della destinazione d'uso, impegno da formalizzare con apposito atto unilaterale d'obbligo o convenzione, da trascrivere a cura e spese dell'interessato, che preveda anche la sanzione pecuniaria per l'eventuale violazione dell'impegno stesso, in misura pari all'aumento di valore prodotto dall'incremento volumetrico, stimato dagli uffici comunali (ferme restando le altre sanzioni previste dalle norme vigenti.);

L'intervento è ammesso previa approvazione di progetto esteso all'intera proprietà e/o edificio.

Non sono consentite le addizioni volumetriche negli edifici realizzati o resi abitabili, per nuova edificazione o per recupero, a partire dalla data di adozione del PS o per gli interventi in corso di realizzazione o successivi alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, fatti salvi gli edifici con destinazione produttive artigianali e/o industriali realizzati prima della data di approvazione del Regolamento Urbanistico. Gli interventi non sono altresì consentiti nelle unità immobiliari derivate da frazionamento successivo alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico.

Nelle aree urbane e nei centri rurali tali interventi non devono superare il rapporto di copertura (RC) massimo consentito né superare il parametro della superficie permeabile di pertinenza Spp consentita dalle norme che regolano i singoli tessuti. Il Regolamento Edilizio detta ulteriori specifiche indicazioni sulle modalità di realizzazione in relazione alle diverse tipologie degli edifici.

D1 b - Senza modifica dell'aspetto esteriore

Sono gli interventi di cui alla categoria D1a con il vincolo di non modificare l'aspetto esteriore del fronte principale e/o delle linee di gronda prospicienti strade e spazi pubblici e/o la configurazione spaziale dei resedi comuni a più edifici anche se appartenenti ad un solo degli edifici prospicienti. Per eliminare la discrezionalità dell'individuazione del fronte principale nei casi in cui non sia inequivocabilmente riconoscibile la Commissione edilizia e/o dalla Commissione del paesaggio si esprimerà a riguardo.

Nei centri abitati di Dicomano e Contea per gli edifici a destinazione d'uso residenziale oltre agli interventi D1a previsti nei tessuti consolidati recenti sono ammessi ampliamenti volumetrici fino ad un massimo di 50 mc nei tessuti storici di pregio e storici se legati alla sostituzione edilizia (F2).

Nelle aree urbane e nei centri rurali gli interventi non devono superare il rapporto di copertura (RC) massimo consentito né superare il parametro della superficie permeabile di pertinenza Spp consentita dalle norme che regolano i singoli tessuti. Il Regolamento Edilizio detta ulteriori specifiche indicazioni sulle modalità di realizzazione in relazione alle diverse tipologie degli edifici.

D2 Addizione di volumi interrati e seminterrati

Sono gli interventi per la realizzazione di volumi interrati o seminterrati solo nelle pertinenze o all'interno di edifici non residenziali di tipo attrezzature private ad uso pubblico, le attività alberghiere ed extra alberghiere non residenziali, attività produttive artigianali e/o industriali fino ad un massimo del 15% del volume esistente, riferito a ciascuna unità immobiliare, non assimilabile alla categorie C8, C9, C10, C11, C12, e non cumulabile fra più unità; tali volumi sono realizzati parzialmente o totalmente al di sotto del piano di campagna, con mantenimento delle eventuali sistemazioni planoaltimetriche del suolo.

Tali interventi sono assentiti previo impegno al mantenimento per 20 anni della destinazione d'uso, impegno da

formalizzare con apposito atto unilaterale d'obbligo o convenzione, da trascrivere a cura e spese dell'interessato, che preveda anche la sanzione pecuniaria per l'eventuale violazione dell'impegno stesso, in misura pari all'aumento di valore prodotto dall'incremento volumetrico, stimato dagli uffici comunali (ferme restando le altre sanzioni previste dalle norme vigenti).

Gli interventi, non sono ammessi per gli immobili sui quali, prima dell'adozione del presente Regolamento Urbanistico, sia già stato completamente realizzato ampliamento volumetrico nella percentuale pari a quello previsto dalla propria destinazione d'uso. Se l'ampliamento risulta inferiore è possibile arrivare alla quota massima prevista. Gli interventi non sono reiterabili. L'intervento non è cumulabile con D1 (addizione di volumetriche di ampliamento o sopraelevazione). L'intervento è ammesso previa approvazione di progetto esteso all'intera proprietà e/o edificio.

Non sono consentite le addizioni di volumi interrati o seminterrati negli edifici realizzati o resi abitabili, per nuova edificazione o per recupero, a partire dalla data di adozione del PS o per gli interventi in corso di realizzazione o successivi alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, fatti salvi gli edifici con destinazione produttive artigianali e/o industriali realizzati prima della data di approvazione del Regolamento Urbanistico. Gli interventi non sono altresì consentiti nelle unità immobiliari derivate da frazionamento successivo alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico. Nelle aree urbane e nei centri rurali tali interventi non devono superare il rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

D3 Recupero abitativo dei sottotetti

Sono gli interventi di Recupero abitativo dei sottotetti così come previsti dalla Legge Regione Toscana n.5/2010 – Norme per il Recupero abitativo dei sottotetti.

E- RICOSTRUZIONE DI EDIFICI DIRUTI

Fatte salve eventuali limitazioni derivanti dalle disposizioni di cui al Titolo VIII "Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo" delle presenti norme, è consentita la ricostruzione di edifici che – per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali – sono andati totalmente o parzialmente distrutti con esclusione degli interventi di cui alle categorie C8, C9, C10, C11, C12, D1, D2.

La ricostruzione è possibile a condizione che sia prodotta dall'avente titolo documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario. La consistenza planivolumetrica deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio.

Gli edifici per i quali non sia possibile risalire alla volumetria originaria e che siano sprovvisti di orizzontamenti (solai e coperture) e non siano serviti da reti attive di adduzione idrica (pubblica o privata) o di erogazione di energia elettrica, non costituiscono volume urbanistico e pertanto non potranno essere recuperati.

Gli edifici inutilizzati, che pur conservando l'integrità volumetrica, versano in condizioni di avanzato stato di degrado fisico, non risultano serviti da reti impiantistiche attive e/ o da strade agevolmente percorribili, potranno essere recuperati a condizione che sia dimostrata la sostenibilità dell'intervento proposto in relazione all'autonomia energetica, senza comportare oneri a carico della collettività in ordine alle infrastrutture stradali di accesso ed altre opere pubbliche.

L'intervento di ricostruzione deve riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

La ricostruzione, parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali o accidentali recenti per gli edifici di classe 1, 2, 3, 4, 5, 9, dovrà avvenire con il mantenimento dei caratteri morfo-tipologici per gli edifici di classe, e in ogni caso con il mantenimento degli originari parametri urbanistici.

F SOSTITUZIONE EDILIZIA

F1 – Sostituzione edilizia senza ampliamenti

Sono le opere di totale demolizione e ricostruzione dell'edificio anche con diversa articolazione, collocazione nel lotto di pertinenza, fermi restando i precedenti parametri urbanistici e fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismiche.

Per gli edifici ricadenti nel tessuto storico di pregio e nel tessuto storico è necessario che vengano mantenute:

- le forme generali del rapporto edificio/suolo, definite dalle caratteristiche plano altimetriche del terreno e dalle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada, definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);

Nelle aree urbane e nei centri rurali gli interventi non devono superare il rapporto di copertura (RC) massimo consentito né superare il parametro della superficie permeabile di pertinenza Spp consentita dalle norme che regolano i singoli tessuti. Nel territorio rurale o negli edifici a destinazione agricola dei centri rurali per sostituzione edilizia senza ampliamenti si intendono quelle opere di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia C4

anche con diversa collocazione.

F2 - Sostituzione edilizia con ampliamenti

Sono le opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché di quella planivolumetrica, del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario; I dimensionamenti e le modalità degli ampliamenti sono specificati nel Punto D Addizioni volumetriche del presente articolo così come previsti nei casi e nei limiti degli artt. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) e 25 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente del territorio rurale) del presente Titolo. Per gli interventi di totale demolizione e ricostruzione con ampliamenti si fa riferimento a quanto disposto dagli artt. 4 e 5 della L.R.24/20095– *Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia* e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Tali ampliamenti non si cumulano con gli ampliamenti consentiti dal RU sui medesimi edifici.

Nel tessuto storico di pregio e nei tessuti storici gli interventi di sostituzione edilizia con ampliamenti sono ammessi soltanto previa approvazione di uno strumento di pianificazione urbanistica attuativa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- mantenere le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada/pertinenza, definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.); anche in deroga alle distanze minime;
- mantenere le forme generali del rapporto edificio/ suolo, definite dalle caratteristiche plano altimetriche del terreno e dalle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
- l'altezza massima non potrà superare quella media degli edifici che costituiscono il fronte stradale dell'isolato; si intende per isolato quella porzione di territorio delimitata dalla viabilità pubblica preesistente all'intervento. Nel calcolo dell'altezza media non devono essere considerati gli edifici oggetto d'intervento nonché gli edifici il cui fronte dista oltre 14 metri dalla pubblica via;
- dovranno essere definiti gli interventi volti alla dotazione o riqualificazione degli eventuali spazi pubblici. Nei tessuti consolidati recenti si ammettono interventi di sostituzione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- l'altezza massima non potrà superare quella media degli edifici che costituiscono il fronte stradale dell'isolato; si intende per isolato quella porzione di territorio delimitata dalla viabilità pubblica preesistente all'intervento. Nel calcolo dell'altezza media non devono essere considerati gli edifici oggetto d'intervento nonché gli edifici il cui fronte dista oltre 14 metri dalla pubblica via; l'altezza massima del nuovo edificio comunque non può essere superiore a 12,5 metri; tale altezza si riduce a 6,5 metri qualora il nuovo edificio si collochi all'interno di un isolato edificato lungo il bordo; in ogni caso sono fatte salve esclusivamente le imposizioni derivanti dall'applicazione delle norme di salvaguardia idraulica previste dalle presenti norme;
- la superficie coperta (Sc) dei nuovi edifici non potrà superare quella degli edifici preesistenti;
- dovranno essere definiti gli interventi volti alla dotazione o riqualificazione degli spazi pubblici.

Nelle aree urbane e nei centri rurali gli interventi non devono superare il rapporto di copertura (RC) massimo consentito né superare il parametro della superficie permeabile di pertinenza Spp consentita dalle norme che regolano i singoli tessuti. Nel caso di interventi di sostituzione edilizia, o di variazione di destinazione d'uso dell'intero immobile, gli edifici dovranno essere dotati di spazi per parcheggi nella misura prevista dalle norme vigenti e dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni relative alle distanze minime indicate dal Regolamento Edilizio.

Nel territorio rurale gli interventi di sostituzione edilizia di edifici non agricoli sono ammessi soltanto previa approvazione di un Piano Attuativo o Piano di Recupero nel rispetto delle regole dell'architettura rurale tradizionale e delle seguenti prescrizioni:

- mantenimento delle forme generali del rapporto edificio/ suolo, definite dalle caratteristiche plano altimetriche del terreno e dalle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
- mantenimento dei rapporti gerarchici tra i fabbricati e le tipologie architettoniche in modo da ottenere volumetrie compatte e definite con una evidente prevalenza dei pieni sui vuoti; pertanto non è ammesso l'insediamento di tipo suburbano (villette sparse) e la realizzazione di abbaini, di balconi e terrazzi a sbalzo, di scale esterne appese, di tettoie in muratura e di ogni altro elemento architettonico sporgente dalla sagoma dell'edificio.

F3 - Demolizione e ricostruzione per incompatibilità ambientale dei centri rurali e del territorio rurale

Sono gli interventi di sostituzione edilizia ricadenti nel territorio rurale e nei centri rurali nei quali la demolizione totale o parziale sia finalizzata alla eliminazione delle dissonanze con il contesto relativamente alla tipologia, morfologia, e caratteri costruttivi e dimensionali e la ricostruzione, anche in posizione diversa, sia finalizzata alla armonizzazione con gli elementi del contesto prossimo dell'ambiente costruito o del territorio aperto.

I soggetti diversi dalle aziende agricole possono effettuare gli interventi di sostituzione edilizia con destinazione iniziale e finale non agricola secondo i seguenti parametri:

- Per gli edifici ricadenti all'interno dei centri rurali
 - con un volume virtuale VV esistente inferiore o uguale a 1000 mc il volume (V) ricostruibile è pari al Volume Virtuale incrementato del 30% per tutte le destinazioni d'uso consentite nei singoli tessuti urbani;
 - per la parte di Volume virtuale (VV) esistente maggiore uguale a 1001 il volume (V) ricostruibile è pari al pari al Volume Virtuale incrementato del 30% per tutte le destinazioni d'uso consentite nei singoli tessuti urbani.
- Per gli edifici ricadenti nel territorio rurale all'interno degli ambiti di Poggio Giovi, Ambito Collinare di Poggio le Piane, Ambito collinare di Dicomano e Ambito della Pianura alluvionale:
 - con un Volume virtuale (VV) esistente inferiore o uguale a 1000mc il volume (V) ricostruibile è pari al Volume Virtuale per tutte le destinazioni d'uso consentite nei singoli ambiti territoriali;
 - per la parte di Volume virtuale (VV) esistente compreso tra 1001 e 5000mc il volume (V) ricostruibile è pari al 75% del Volume Virtuale per tutte le destinazioni d'uso consentite nei singoli ambiti territoriali;
 - per la parte di Volume virtuale (VV) esistente superiore a 5000mc il volume (V) ricostruibile è pari al 50% del Volume Virtuale per tutte le destinazioni d'uso consentite nei singoli ambiti territoriali;
- Per gli edifici ricadenti nel territorio rurale all'interno degli ambiti del Valico Appenninico:
 - con un Volume virtuale (VV) esistente inferiore o uguale a 600 mc il volume (V) ricostruibile è pari al Volume Virtuale per tutte le destinazioni d'uso consentite nei singoli ambiti territoriali;
 - per la parte di Volume virtuale (VV) esistente compreso tra 301 e 3000 mc il volume (V) ricostruibile per la residenza è pari al 75% del Volume Virtuale e per tutte le destinazioni d'uso consentite nei singoli ambiti territoriali il volume ricostruibile è pari al volume virtuale;
 - per la parte di Volume virtuale (VV) esistente superiore a 3000 mc il volume ricostruibile è pari al 50% del Volume Virtuale (VV) per tutte le destinazioni d'uso consentite nei singoli ambiti territoriali.

L'altezza massima degli edifici ricostruiti non può superare l'altezza dell'edificio esistente e in ogni caso non può superare l'altezza massima di 6,50m.

Per gli edifici a destinazione agricola non residenziale ossia gli annessi, del territorio rurale e dei centri rurali per gli interventi di sostituzione edilizia con destinazione iniziale e finale agricola è ammesso un ampliamento massimo di 75 mq e comunque non superiore al 10% del volume esistente. Tale edificio non potrà superare l'altezza massima di 4,50 m.

Gli interventi dovranno garantire la massima coerenza con il contesto territoriale di riferimento da verificarsi preliminarmente mediante analisi dei caratteri tipologici, formali e costruttivi dell'architettura rurale locale e specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e ambientale. A tal fine i relativi progetti edilizi devono assicurare una adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso appropriate tecniche costruttive, tecniche e materiali.

Qualora l'edificio ricada all'interno di Aree di tutela dei plessi e delle relazioni paesistiche rilevanti, Boschi, Formazioni ripariali e golenali, Sir Muraglione Acquacheta di cui agli artt. 80 (Aree di tutela dei plessi e delle relazioni paesistiche rilevanti), 86 (Boschi), 87 (Formazioni ripariali e golenali), 91 (Sito di importanza regionale SIR – "Muraglione Acqua Cheta"), l'intervento è consentito solo se le ricostruzioni dovute al trasferimento di volumetria avvengono su terreni aziendali ricadenti al di fuori delle suddette aree.

Nei centri rurali gli interventi non devono superare il rapporto di copertura (RC) massimo consentito né superare il parametro della superficie permeabile di pertinenza Spp consentita dalle norme che regolano i singoli tessuti.

N - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso in tutto o in parte, mediante un insieme sistematico di opere edili, anche con modificazioni del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; è consentita nelle aree soggette a strumento urbanistico attuativo delle aree TR e RU, RA, di nuova edificazione, ovvero la realizzazione di una costruzione interamente nuova, indipendentemente dai materiali impiegati, dal suo rapporto con il suolo e dalla sua durata; è consentita nei casi e nei limiti previsti dalle presenti norme e dagli elaborati del Regolamento Urbanistico così come dettagliate nelle Schede Norma e nell'art. 28 (Aree di trasformazione: le aree di trasformazione urbanistica e le aree di riqualificazione urbanistica).

G - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Sono gli interventi volti al cambio di destinazione d'uso di edifici ed aree anche senza opere; le presenti norme indicano i possibili cambi di destinazione d'uso di cui all'art. 27 'Distribuzione e localizzazione delle funzioni e destinazioni d'uso' e agli artt. 32-36 (Tessuto storico di pregio; Tessuto storico; Tessuto consolidato recente; tessuto misto residenziale e produttivo; Tessuto prevalentemente produttivo) e i casi in cui sono soggetti a titolo abilitativi. Tale intervento non è consentito negli edifici realizzati in aree P.e.e.p. nonché per l'edilizia con finalità sociali e per tutti gli altri edifici per i quali è stata stabilita in convenzione o con atto unilaterale d'obbligo una durata minima di mantenimento della destinazione.

H - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune e sono consentite nei casi e nei limiti di cui alle presenti norme e/o agli elaborati del Regolamento Urbanistico.

I - INFRASTRUTTURE E IMPIANTI

Sono le opere per la realizzazione di infrastrutture ed impianti anche per pubblici servizi che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato. Sono consentite nei casi e nei limiti di cui alle presenti norme e/o agli elaborati del Regolamento Urbanistico.

L - PISCINE

Sono consentite nei casi e nei limiti di cui alle presenti norme di cui agli artt. 42 e 45.

M - OPERE PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Sono gli interventi di cui alla L.13/1989 e successive modificazioni ed integrazioni, alla L.104/1992, e dal Programma di abbattimento delle barriere architettoniche di cui al Titolo XI delle presenti norme (Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche) e dal vigente Regolamento Edilizio.

Art. 22 Impianti sincronici

1. Sono gli edifici esistenti derivanti da impianti sincronici preordinati da strumenti urbanistici attuativi o progettazioni unitarie che costituiscono esito coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - di un progetto architettonico concepito unitariamente, per i quali si presuppongono modalità corrispondentemente coerenti ed unitarie nelle trasformazioni ammissibili.

Gli impianti sincronici sono identificati con apposito segno grafico nelle tavole '*Classificazione del patrimonio edilizio esistente*' su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:5000.

2. Sugli edifici e/o complessi edilizi ricadenti all'interno di Impianti sincronici sono consentiti gli interventi della classe attribuita nella *Classificazione del patrimonio edilizio esistente* a condizione che tali interventi risultino coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti gli edifici di impianto sincronico e non comportino l'introduzione di elementi disarmonici nei prospetti o nell'area di pertinenza. In particolare siano proposti nell'ambito di un progetto che prenda in considerazione unitariamente l'intero Impianto sincronico originariamente assentito, salvo specifiche eccezioni espressamente previste dal Regolamento Edilizio:

- modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici, ivi compresa la realizzazione di pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione architettonica;
- realizzazione, modifica o tamponamento (parziale o totale) di logge;
- tamponamento parziale o totale di spazi a pilotis, attuabile solo con riferimento all'insieme dei corpi di fabbrica;
- realizzazione o modifica sostanziale di balconi e terrazze;
- realizzazione di verande su balconi esistenti - esclusi quelli non completamente coperti dal balcone soprastante esistente o da aggetti di gronda - nel rispetto delle modalità costruttive eventualmente prescritte dal Regolamento Edilizio.

Gli interventi di cui sopra devono comunque risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'impianto sincronico, nonché contribuire alla maggior qualificazione architettonica e funzionale del medesimo e delle sue aree pertinenziali. Salvo specifiche eccezioni espressamente previste dal Regolamento Edilizio, il relativo progetto deve essere sottoscritto da tutti i soggetti interessati, ovvero assentito dal condominio.

3. In deroga a quanto disposto dalla precedente punto 2, sono consentiti gli interventi di cui sopra, limitatamente ai casi in cui costituiscano completamento di interventi già presenti sui prospetti dei complessi edilizi dell'impianto unitario e che tali interventi caratterizzino la maggioranza delle unità immobiliari.

Art. 23 Interventi ammissibili su edifici e/o manufatti condonati

1. Alle consistenze edilizie e/o agli edifici esistenti legittimati in forza di provvedimenti di sanatoria edilizia di carattere straordinario si applicano le disposizioni di cui al Titolo III delle presenti norme *Classificazione e gestione del patrimonio edilizio esistente* in funzione della classificazione ad essi attribuita dal Regolamento Urbanistico, fatte salve le specifiche

disposizioni, limitazioni e/o prescrizioni di cui ai successivi punti 2, 3, 4, 5 e 6 del presente articolo.

In caso di contrasto con la disciplina di cui al Titolo III o con altre disposizioni contenute nelle presenti norme, si applicano le disposizioni più restrittive.

2. Non possono comunque eccedere la manutenzione straordinaria - previa esplicita rinuncia da parte dell'aveente titolo al plusvalore derivante dalle opere realizzate - gli interventi su edifici, consistenze edilizie e/o manufatti sanati ricadenti nelle seguenti aree:

- infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto, di cui all'art. 68 (Aree per infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto);
- aree cimiteriali, e più in generale Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard di cui all'art. 67 (Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard);
- aree ricadenti all'interno della perimetrazione del corridoio infrastrutturale di cui all'art. 77 (Corridoio infrastrutturale).

3. Fermo restando quanto stabilito dall'art. 21 (Definizione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente) per le Consistenze temporanee di classe 11 sulle consistenze edilizie di cui al presente articolo realizzate in aderenza o in sopraelevazione ad edifici legittimi esistenti - ancorché identificate con la stessa classificazione dell'edificio di riferimento - sono ammessi interventi urbanistico-edilizi fino alla demolizione e ricostruzione a parità di volume (V), anche con diversa configurazione, a condizione che l'intervento persegua le finalità di cui al successivo punto 6, e che non si determini, rispetto a quanto contenuto nel titolo abilitativo in sanatoria:

- modifica della destinazione d'uso;
- trasformazione di superficie non residenziale (Snr) in superficie utile abitabile (Sua);
- utilizzo di superfici accessorie a fini abitativi;
- incremento di superficie coperta (Sc) oltre i limiti consentiti dalle norme relative ai singoli tessuti.

Ove le consistenze edilizie di cui sopra costituiscano modifica o ampliamento di edifici appartenenti alle Classi 1, 2 e 3 di cui al presente titolo gli interventi urbanistico-edilizi di demolizione e ricostruzione sono ammessi solo ove il volume ricostruito risulti pienamente compatibile con la tutela e la conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali che qualificano il valore dell'immobile interessato dall'intervento.

4. Il volume (V) delle consistenze edilizie di cui al presente articolo realizzate dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico in aderenza o in sopraelevazione ad edifici per i quali il Regolamento Urbanistico consenta la realizzazione di addizioni volumetriche è portato in detrazione al dimensionamento degli incrementi stessi.

5. Ove gli edifici, le consistenze edilizie e/o i manufatti di cui al presente articolo risultino sanati con destinazioni d'uso in contrasto con la disciplina dettata dal Regolamento Urbanistico per i diversi tessuti, aree o ambiti, su di essi si applicano le disposizioni di cui all'art. 27 (Distribuzione e localizzazione delle funzioni e destinazioni d'uso) restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.

6. Ferme restando le limitazioni di cui ai punti precedenti, gli interventi sugli edifici, le consistenze edilizie e/o i manufatti di cui al presente articolo, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono finalizzati:

- al miglioramento estetico e funzionale dei manufatti sanati, ai fini di un più armonico inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale di riferimento;
- al superamento di situazioni di degrado igienico, architettonico, ambientale, paesaggistico, anche mediante l'eliminazione di elementi dissonanti e/o consistenze incongrue, il contenimento della superficie coperta (Sc), l'incremento delle Superfici permeabili di pertinenza (Spp).

Il Regolamento Edilizio può dettare specifiche disposizioni in ordine ai materiali, alle finiture e alle modalità costruttive da osservare negli interventi urbanistico-edilizi.

7. Gli edifici, le consistenze edilizie e i manufatti legittimati mediante atti di sanatoria edilizia a carattere straordinario rilasciati dall'Amministrazione Comunale in applicazione di leggi statali o regionali emanate successivamente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

Art. 24 Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali

1. La tabella degli "Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali", di cui al presente articolo, individua le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente, in relazione alla classe e in relazione ai tessuti urbani nei quali gli edifici ricadono. Le categorie di intervento sono riferite a tutte le destinazioni d'uso consentite. Sono indicate le esclusioni e le ammissibilità riferite alle Attività alberghiere ed extra alberghiere non residenziali definite all'art 27 al punto TR delle presenti norme e quelle relative alle Attrezzature private ad uso pubblico indicate negli elaborati

cartografici della "Disciplina dei suoli" su base CTR in scala 1:2.000 e 1:5.000 con la sigla 'PU e definite all'art 27 delle presenti norme al punto AP.. Sono fatte salve le ulteriori limitazioni di cui agli artt. del Titolo VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo), e agli artt. del Titolo IX *Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi*.

3. Sono comunque fatte salve le eventuali diverse previsioni contenute nelle 'Schede Norma' di cui all'Allegato 1 delle presenti norme relativamente agli interventi urbanistico-edilizi consentiti sugli edifici e sulle consistenze ricadenti nelle aree di trasformazione (TR), di riqualificazione urbanistica (RU) e di riqualificazione ambientale (RA). Sono inoltre fatti salvi gli interventi sugli 'edifici diruti', schedati o meno, per i quali si rimanda alle disposizioni contenute nell'art. 21 punto e Ricostruzione edifici diruti, nonché le previsioni dei piani di cui all'art 6 comma 5 con le limitazioni dell'art 19 comma 2.

6. In caso di edifici agricoli ricadenti nel territorio urbano o dei centri rurali per le categorie di intervento che non comportano presentazione di P.A.P.M.A.A si fa riferimento all'art.25 tabella 25.2 relative alle aree a prevalente funzione agricola.

Tabella A art. 24. - INTERVENTI AMMESSI NEI CENTRI ABITATI E NEI CENTRI URBANI RURALI

- per tutte le destinazioni d'uso consentite
- # Interventi ammessi solo per delle Attrezzature private ad uso pubblico (PU), e per le Attività alberghiere ed extra alberghiere non residenziali
- § con l'esclusione delle Attività alberghiere ed extra alberghiere non residenziali e delle Attrezzature private ad uso pubblico
- @ solo nei centri urbani di Dicomano e Contea con l'esclusione degli edifici specialistici di interesse individuati con apposito segno grafico sulla tavola " classificazione del patrimonio edilizio esistente *

classe	Tessuto storico di pregio	Tessuto storico	Tessuto consolidato Tessuto prevalentemente produttivo e misto residenziale e produttivo Aree per infrastrutture ferroviarie e fasce di rispetto
1	A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C12 realizzazione di volumi tecnici interrati fuori dalla proiezione planimetrica dell'edificio per la sicurezza #C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate in caso di inaccessibilità M - Opere di superamento delle barriere architettoniche	A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C12 realizzazione di volumi tecnici interrati fuori dalla proiezione planimetrica dell'edificio per la sicurezza M - Opere di superamento delle barriere architettoniche	A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C12 realizzazione di volumi tecnici interrati fuori dalla proiezione planimetrica dell'edificio per la sicurezza C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate in caso di inaccessibilità M - Opere di superamento delle barriere architettoniche
2	A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C10- chiusura delle logge, portici e pilotis #C11- aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i>	A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C10- chiusura delle logge, portici e pilotis #C11- aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i> :#	A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C10- chiusura delle logge, portici e pilotis #C11- aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i> : §C12 realizzazione di volumi tecnici interrati fuori dalla

	<p>C12 realizzazione di volumi tecnici interrati fuori dalla proiezione planimetrica dell'edificio per la sicurezza §C13a- realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate in caso di inaccessibilità #C13- realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate #D2 – addizione di volumi interrati e semiinterrati M- Opere di superamento delle barriere architettoniche</p>	<p>§C12 realizzazione di volumi tecnici interrati fuori dalla proiezione planimetrica dell'edificio per la sicurezza #C13- realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate §C13a- realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate in caso di inaccessibilità #D2 – addizione di volumi interrati e semiinterrati M- Opere di superamento delle barriere architettoniche</p>	<p>proiezione planimetrica dell'edificio per la sicurezza #C13 - realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate §C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate in caso di inaccessibilità #D2 – addizione di volumi interrati e semiinterrati M - Opere di superamento delle barriere architettoniche</p>
3	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C Ristrutturazione edilizia di tipo C1, @ C Ristrutturazione edilizia di tipo C2, C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione #C8b – addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande senza modifiche dell'aspetto esteriore C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C11- aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i> : C12 realizzazione di volumi tecnici interrati fuori dalla proiezione planimetrica dell'edificio per la sicurezza #C13- realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate §C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate in caso di inaccessibilità #D2 – addizione di volumi interrati e semiinterrati D3 Recupero dei sottotetti M- Opere di superamento delle barriere architettoniche</p>	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C Ristrutturazione edilizia di tipo C1 @ C Ristrutturazione edilizia di tipo C2 C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C8b- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande senza modifiche dell'aspetto esteriore C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C11- aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i> C12 realizzazione di volumi tecnici interrati fuori dalla proiezione planimetrica dell'edificio per la sicurezza #C13- realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate §C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate in caso di inaccessibilità C14-b realizzazione di terrazze a tasca senza modificazione dell'aspetto esteriore #D2 – addizione di volumi interrati e semiinterrati D3 Recupero dei sottotetti</p>	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C Ristrutturazione edilizia di tipo C1 @ C Ristrutturazione edilizia di tipo C2 C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C8b- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande modificazione dell'aspetto esteriore C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C11- aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i> C12 realizzazione di volumi tecnici interrati fuori dalla proiezione planimetrica dell'edificio per la sicurezza #C13- realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate §C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate in caso di inaccessibilità C14-b realizzazione di terrazze a tasca senza modificazione dell'aspetto esteriore #D2 – addizione di volumi interrati e semiinterrati D3 Recupero dei sottotetti M - Opere di superamento delle barriere architettoniche</p>

4

A1- manutenzione ordinaria
 A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore;
 A3 -manutenzione straordinaria
 B -restauro e risanamento conservativo
 C Ristrutturazione edilizia di tipo C2
 C5 demolizione e fedele ricostruzione
 C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione
 C8b- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande modificazione dell'aspetto esteriore
 C10- chiusura delle logge, portici e pilotis
 C11- aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) *interrate o seminterrate*
 #C13- realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate
 §C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate in caso di inaccessibilità
 #D2 – addizione di volumi interrati e semiinterrati
 D3 Recupero dei sottotetti
 M - Opere di superamento delle barriere architettoniche

M- Opere di superamento delle barriere architettoniche
 A1- manutenzione ordinaria
 A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore;
 A3 -manutenzione straordinaria
 B -restauro e risanamento conservativo
 §C Ristrutturazione edilizia di tipo C2
 #C Ristrutturazione edilizia di tipo C3
 C5 demolizione e fedele ricostruzione
 C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione
 C8b- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande modificazione dell'aspetto esteriore
 #C9 rialzamento del sottotetto
 C10- chiusura delle logge, portici e pilotis
 C11- aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) *interrate o seminterrate* :
 C13 realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate
 C14-b realizzazione di terrazze a tasca senza modificazione dell'aspetto esteriore
 #D2 – addizione di volumi interrati e semiinterrati
 D3 Recupero dei sottotetti
 M - Opere di superamento delle barriere architettoniche

A1- manutenzione ordinaria
 A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore;
 A3 -manutenzione straordinaria
 B -restauro e risanamento conservativo
 §C Ristrutturazione edilizia di tipo C2
 #C Ristrutturazione edilizia di tipo C3
 C5 demolizione e fedele ricostruzione
 C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione
 #C8 addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande con modificazione dell'aspetto esteriore
 §C8b- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande senza modificazione dell'aspetto esteriore
 #C9 rialzamento del sottotetto
 C10- chiusura delle logge, portici e pilotis
 C11- aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) *interrate o seminterrate* :
 C13 realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate
 C14-b realizzazione di terrazze a tasca senza modificazione dell'aspetto esteriore
 D1b- Addizioni volumetriche di ampliamento o sopraelevazione senza modifiche dell'aspetto esteriore per gli edifici di cui al punto c), d)
 #D2 – addizione di volumi interrati e semiinterrati
 D3 Recupero dei sottotetti
 M- Opere di superamento delle barriere architettoniche

5

A1- manutenzione ordinaria
 A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore;
 A3 -manutenzione straordinaria
 B -restauro e risanamento conservativo
 C Ristrutturazione edilizia di tipo C3
 C5 demolizione e fedele ricostruzione
 C7 Demolizione di volumi secondari e

A1- manutenzione ordinaria
 A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore;
 A3 -manutenzione straordinaria
 B -restauro e risanamento conservativo
 C Ristrutturazione edilizia di tipo C3
 C5 demolizione e fedele ricostruzione
 C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione

A1- manutenzione ordinaria
 A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore;
 A3 -manutenzione straordinaria
 B -restauro e risanamento conservativo
 C Ristrutturazione edilizia di tipo C3
 C5 demolizione e fedele ricostruzione
 C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in

	<p>ricostruzione in diversa localizzazione #C8- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande §C8b- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande senza modificazione dell'aspetto esteriore C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C11-aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i> #C13- realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrate §C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrate in caso di inaccessibilità §C14-b realizzazione di terrazze a tasca senza modificazione dell'aspetto esteriore #D2 – addizione di volumi interrati e semiinterrati D3 Recupero dei sottotetti M- Opere di superamento delle barriere architettoniche</p>	<p>in diversa localizzazione #C8- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande §C8b- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande senza modificazione dell'aspetto esteriore #C9 rialzamento del sottotetto C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C11- aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i> C13 realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrate C14-b realizzazione di terrazze a tasca senza modificazione dell'aspetto esteriore D1 b addizioni volumetriche di ampliamento o sopraelevazione solo per gli edifici di cui al punto a3), b) c), #D2 – addizione di volumi interrati e semiinterrati D3 Recupero dei sottotetti M- Opere di superamento delle barriere architettoniche</p>	<p>diversa localizzazione C8- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande #C9 rialzamento del sottotetto C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C11- aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i> C13 realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrate C14-b realizzazione di terrazze a tasca senza modificazione dell'aspetto esteriore D1b addizioni volumetriche di ampliamento o sopraelevazione solo per gli edifici di cui al punto a 2-3), b) D1 addizioni volumetriche di ampliamento o sopraelevazione solo per gli edifici di cui al punto c), #D2 – addizione di volumi interrati e semiinterrati D3 Recupero dei sottotetti M- Opere di superamento delle barriere architettoniche</p>
6	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C Ristrutturazione edilizia di tipo C3 C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione #C8- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande §C8b- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande senza modificazione dell'aspetto esteriore C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C11-aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i></p>	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C Ristrutturazione edilizia di tipo C3 C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione #C8- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande §C8b- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande senza modificazione dell'aspetto esteriore C9 rialzamento del sottotetto C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C11-aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i></p>	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C Ristrutturazione edilizia di tipo C3 C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C8- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande C9 rialzamento del sottotetto C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C11- aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i> C13 realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrate C14 realizzazione di terrazze a tasca</p>

	<p>#C13- realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrate §C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrate in caso di inaccessibilità §C14-b realizzazione di terrazze a tasca senza modificazione dell'aspetto esteriore #D2 – addizione di volumi interrati e semiinterrati D3 Recupero dei sottotetti F1 sostituzione edilizia senza ampliamenti M- Opere di superamento delle barriere architettoniche</p>	<p>C13 realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrate C14-b realizzazione di terrazze a tasca senza modificazione dell'aspetto esteriore D1 addizioni volumetriche di ampliamento o sopraelevazione solo per gli edifici di cui al punto c) e d) D1 b addizioni volumetriche di ampliamento o sopraelevazione per gli edifici di cui al punto a 2-3) b), #D2 – addizione di volumi interrati e semiinterrati F2 sostituzione edilizia con ampliamenti D3 Recupero dei sottotetti M - Opere di superamento delle barriere architettoniche</p>	<p>D1 addizioni volumetriche di ampliamento o sopraelevazione per gli edifici di cui al punto a 2-3), b), c), d), e) #D2 – addizione di volumi interrati e semiinterrati F2 sostituzione edilizia con ampliamenti D3 Recupero dei sottotetti M - Opere di superamento delle barriere architettoniche</p>
7	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C Ristrutturazione edilizia di tipo C3 C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione #C8- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande §C8b- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande senza modificazione dell'aspetto esteriore C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C11- aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i> #C13- realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrate §C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrate in caso di inaccessibilità §C14-b realizzazione di terrazze a tasca senza modificazione dell'aspetto esteriore #D2 – addizione di volumi interrati e semiinterrati</p>	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C Ristrutturazione edilizia di tipo C3 C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione #C8- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande §C8b- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande senza modificazione dell'aspetto esteriore C9 rialzamento del sottotetto C11-aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i> C13 realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrate C14-b realizzazione di terrazze a tasca senza modificazione dell'aspetto esteriore D1 b addizioni volumetriche di ampliamento o sopraelevazione per gli edifici di cui al punto a2),a3), b), c), d), #D2 – addizione di volumi interrati e semiinterrati D3 Recupero dei sottotetti</p>	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C Ristrutturazione edilizia di tipo C3 C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C8 addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande senza modificazione dell'aspetto esteriore C9 rialzamento del sottotetto C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C11 aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i> C13 realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrate C14b- realizzazione di terrazze a tasca D1 addizioni volumetriche di ampliamento o sopraelevazione per gli edifici di cui al punto a2),a3), b), c), d), e) D2 – Addizioni di volumi interrati e semiinterrati F2 sostituzione edilizia con ampliamenti D3 Recupero dei sottotetti M -Opere di superamento delle barriere</p>

8	<p>D3 Recupero dei sottotetti F2 sostituzione edilizia con ampliamenti M -Opere di superamento delle barriere architettoniche</p>	<p>F2 sostituzione edilizia con ampliamenti M -Opere di superamento delle barriere architettoniche</p> <p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione F3 demolizione e ricostruzione per incompatibilità ambientale</p>	<p>architettoniche</p> <p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione F3 demolizione e ricostruzione per incompatibilità ambientale</p>
9	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo</p>	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo</p>	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo</p>
10	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione</p>	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione</p>	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione</p>
11	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; C7bis – Riqualficazione di consistenze temporanee</p>	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; C7bis – Riqualficazione di consistenze temporanee</p>	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; C7bis – Riqualficazione di consistenze temporanee</p>

Art. 25 Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente del territorio rurale

1. Le tabelle degli "Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente del territorio rurale", di cui al presente articolo, individuano le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente, agricolo e non agricolo, ricadenti all'interno del territorio rurale in relazione alle aree nei quali gli edifici ricadono. Individua altresì le categorie di intervento degli edifici agricoli ricadenti nel territorio urbano e dei centri rurali.

La tabella 25.a individua le categorie di intervento del patrimonio edilizio esistente non agricolo riferite a tutte le destinazioni d'uso consentite. Sono indicate le esclusioni e le ammissibilità relative alle Attività alberghiere ed extra alberghiere non residenziali definite all'art 27 delle presenti norme al punto TR (con le limitazioni di cui all'art. 46) , e quelle relative alle Attrezzature private ad uso pubblico indicate negli elaborati cartografici della "Disciplina dei suoli" su base CTR in scala 1:2.000 e 1:5.000 con la sigla 'PU e definite all'art. 27 delle presenti norme al punto AP. Sono fatte salve le ulteriori limitazioni di cui agli artt. del Titolo VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo), e agli artt. del Titolo IX *Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi*. Sono inoltre fatti salvi gli interventi sugli 'edifici diruti', schedati o meno, per i quali si rimanda alle disposizioni contenute nell'art. 21 punto e Ricostruzione edifici diruti, nonché le previsioni dei piani di cui all'art 6 comma 5 con le limitazioni dell'art 19 comma 2.

5. La tabella 25.B individua le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente agricolo ammesse senza obbligo di presentazione di P.A.P.M.A.A Tutti gli altri interventi sono disciplinati secondo le disposizioni del Titolo VI Disciplina del territorio rurale Capo II e Capo III.

Tabella A art. 25 - INTERVENTI AMMESSI NEL TERRITORIO RURALE PATRIMONIO EDILIZIO NON AGRICOLO

- per tutte le destinazioni d'uso consentite
- # Interventi ammessi solo per delle Attrezzature private ad uso pubblico (PU), e per le Attività alberghiere ed extra alberghiere non residenziali
- § con l'esclusione delle Attività alberghiere ed extra alberghiere non residenziali e delle Attrezzature private ad uso pubblico

classe	Boschi, Formazioni ripariali e golenali Aree di tutela dei plessi e delle relazioni paesistiche rilevanti, Sir Muraglione Acquacheta,	Aree a prevalente funzione agricola non ricadente nelle categorie precedenti Aree per infrastrutture ferroviarie e fasce di rispetto
1	A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C12 realizzazione di volumi tecnici interrati fuori dalla proiezione planimetrica dell'edificio per la sicurezza C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate in caso di inaccessibilità M - Opere di superamento delle barriere architettoniche	A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C12 realizzazione di volumi tecnici interrati fuori dalla proiezione planimetrica dell'edificio per la sicurezza C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate in caso di inaccessibilità M - Opere di superamento delle barriere architettoniche
2	A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione #C8b Addizioni funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali cucina o verande senza modifica dell'aspetto esteriore C10- chiusura delle logge, portici e pilotis #C11- Realizzazione di volumi tecnici interrati sotto la proiezione planimetrica dell'edificio §C12 realizzazione di volumi tecnici interrati fuori dalla proiezione planimetrica dell'edificio per la sicurezza C13a- realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate in caso di inaccessibilità #D2 Addizioni di volumi interrati o semiinterrati M- Opere di superamento delle barriere architettoniche	A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione #C8b Addizioni funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali cucina o verande senza modifica dell'aspetto esteriore C10- chiusura delle logge, portici e pilotis #C11- Realizzazione di volumi tecnici interrati sotto la proiezione planimetrica dell'edificio §C12 realizzazione di volumi tecnici interrati fuori dalla proiezione planimetrica dell'edificio per la sicurezza C13a- realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate in caso di inaccessibilità #D2 Addizioni di volumi interrati o semiinterrati M- Opere di superamento delle barriere architettoniche

3	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C Ristrutturazione edilizia di tipo C1 C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione #C8b Addizioni funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali cucina o verande senza modifica dell'aspetto esteriore C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C11- aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i> §C12 realizzazione di volumi tecnici interrati fuori dalla proiezione planimetrica dell'edificio per la sicurezza C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrato in caso di inaccessibilità #D2 Addizioni di volumi interrati o semiinterrati D3 Recupero dei sottotetti M- Opere di superamento delle barriere architettoniche</p>	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C Ristrutturazione edilizia di tipo C1 C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C8b- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande senza modifiche dell'aspetto esteriore C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C11- aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i> §C12 realizzazione di volumi tecnici interrati fuori dalla proiezione planimetrica dell'edificio per la sicurezza C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrato in caso di inaccessibilità #D2 Addizioni di volumi interrati o semiinterrati D3 Recupero dei sottotetti M- Opere di superamento delle barriere architettoniche</p>
4	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo §C Ristrutturazione edilizia di tipo C2 #C Ristrutturazione edilizia di tipo C3 C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C8b- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande senza modifiche dell'aspetto esteriore C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C11- aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i> : C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrato in caso di inaccessibilità D1b addizioni volumetriche ampliamento o sopraelevazione solo per gli edifici di cui al punto c), d) #D2 Addizioni di volumi interrati o semiinterrati D3 Recupero dei sottotetti M - Opere di superamento delle barriere architettoniche</p>	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo §C Ristrutturazione edilizia di tipo C2 #C Ristrutturazione edilizia di tipo C3 C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C8- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande con modificazione dell'aspetto esteriore C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C11- aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i> : C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrato in caso di inaccessibilità D1b addizioni volumetriche ampliamento o sopraelevazione solo per gli edifici di cui al punto b) c), d), #D2 Addizioni di volumi interrati o semiinterrati D3 Recupero dei sottotetti M - Opere di superamento delle barriere architettoniche</p>
5	<p>A1- manutenzione ordinaria</p>	<p>A1- manutenzione ordinaria</p>

	<p>A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C Ristrutturazione edilizia di tipo C3 C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione #C8a- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande con modificazione dell'aspetto esteriore §C8b- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande senza modifiche dell'aspetto esteriore C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C11- aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i> : C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrato in caso di inaccessibilità D1 addizioni volumetriche ampliamento o sopraelevazione solo per gli edifici di cui al punto c), d) #D2 Addizioni di volumi interrati o semiinterrati D3 Recupero dei sottotetti M - Opere di superamento delle barriere architettoniche</p>	<p>A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C Ristrutturazione edilizia di tipo C3 C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C8- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande con modificazione dell'aspetto esteriore C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C11- aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i> C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrato D1 addizioni volumetriche ampliamento o sopraelevazione solo per gli edifici di cui al punto b), c), d), e) #D2 Addizioni di volumi interrati o semiinterrati D3 Recupero dei sottotetti M- Opere di superamento delle barriere architettoniche</p>
6	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C Ristrutturazione edilizia di tipo C3 C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C8- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande modificazione dell'aspetto esteriore C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C11-aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i> C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrato D1 addizioni volumetriche ampliamento o sopraelevazione solo per gli edifici di cui al punto a1), c), d), §D1b addizioni volumetriche ampliamento o sopraelevazione solo per gli edifici di cui al punto a)1, #D2 Addizioni di volumi interrati o semiinterrati F2 sostituzione edilizia con ampliamenti D3 Recupero dei sottotetti</p>	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C Ristrutturazione edilizia di tipo C3 C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C8- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande modificazione dell'aspetto esteriore C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C11-aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i> C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrato D1 addizioni volumetriche ampliamento o sopraelevazione solo per gli edifici di cui al punto a1), b), c), d), e) #D2 Addizioni di volumi interrati o semiinterrati F2 sostituzione edilizia con ampliamenti D3 Recupero dei sottotetti M - Opere di superamento delle barriere architettoniche</p>

	M - Opere di superamento delle barriere architettoniche	
7	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C Ristrutturazione edilizia di tipo C3 C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C8- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande con modificazione dell'aspetto esteriore C9 rialzamento del sottotetto C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C11-aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i> C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrate in caso di inaccessibilità D1 addizioni volumetriche di ampliamento o sopraelevazione per gli edifici di cui al punto a1), b), c) , d) e) F2 sostituzione edilizia con ampliamenti D3 Recupero dei sottotetti M -Opere di superamento delle barriere architettoniche</p>	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C Ristrutturazione edilizia di tipo C3 C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C8- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande con modificazione dell'aspetto esteriore C9 rialzamento del sottotetto C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C11-aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i> C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrate in caso di inaccessibilità D1 addizioni volumetriche di ampliamento o sopraelevazione per gli edifici di cui al punto a1), b), c) , d) e) F2 sostituzione edilizia con ampliamenti D3 Recupero dei sottotetti M -Opere di superamento delle barriere architettoniche</p>
8	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione F3 demolizione e ricostruzione per incompatibilità ambientale</p>	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione F3 demolizione e ricostruzione per incompatibilità ambientale</p>
9	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo</p>	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo</p>
10	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione</p>	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione</p>
11	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; C7bis – Riqualficazione di consistenze temporanee</p>	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; C7bis – Riqualficazione di consistenze temporanee</p>

TERRITORIO RURALE

Tabella 25.3 Interventi ammessi per gli edifici con destinazione d'uso agricola che non comportano la presentazione di P.A.P.M.A.A

PATRIMONIO EDILIZIO AGRICOLO

classe	Boschi, Formazioni ripariali e golenali,, Aree di tutela dei plessi e delle relazioni paesistiche rilevanti, Sir Muraglione Acquacheta,	Aree a prevalente funzione agricola non ricadente nelle categorie precedenti.
1	A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrate in caso di inaccessibilità M- Opere di superamento delle barriere architettoniche	A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrate in caso di inaccessibilità M- Opere di superamento delle barriere architettoniche
2	A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrate in caso di inaccessibilità M- Opere di superamento delle barriere architettoniche	A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C8b- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande senza modifiche dell'aspetto esteriore C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C12 realizzazione di volumi tecnici interrati fuori dalla proiezione planimetrica dell'edificio per la sicurezza C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrate in caso di inaccessibilità M- Opere di superamento delle barriere architettoniche
3	A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C Ristrutturazione edilizia di tipo C1	A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C Ristrutturazione edilizia di tipo C1

	<p>C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C11- aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i> C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrato in caso di inaccessibilità M- Opere di superamento delle barriere architettoniche</p>	<p>C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C8b - addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande senza modifiche dell'aspetto esteriore C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C11- aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i> C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrato in caso di inaccessibilità M- Opere di superamento delle barriere architettoniche</p>
4	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C Ristrutturazione edilizia di tipo C2 C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C8b- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande senza modifiche dell'aspetto esteriore) C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C11- aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i> C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrato in caso di inaccessibilità M- Opere di superamento delle barriere architettoniche</p>	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C Ristrutturazione edilizia di tipo C2 C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C8- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande con modifiche dell'aspetto esteriore) C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C11- aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i> C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrato in caso di inaccessibilità M- Opere di superamento delle barriere architettoniche</p>
5	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C Ristrutturazione edilizia di tipo C3 C4 Ristrutturazione edilizia in edifici a destinazione agricola con trasferimento di volumetria C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C8b- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande con modifiche dell'aspetto esteriore C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C11- aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i> C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrato in caso di inaccessibilità</p>	<p>A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C Ristrutturazione edilizia di tipo C3 C4 Ristrutturazione edilizia in edifici a destinazione agricola con trasferimento di volumetria C5 demolizione e fedele ricostruzione C6 Ristrutturazione edilizia con ampliamenti per gli edifici a destinazione residenziale agricola C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C8- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande con modifiche dell'aspetto esteriore) C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C11- aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i></p>

	M- Opere di superamento delle barriere architettoniche	C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrate in caso di inaccessibilità M- Opere di superamento delle barriere architettoniche
6	A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C Ristrutturazione edilizia di tipo C3 C4 Ristrutturazione edilizia in edifici a destinazione agricola con trasferimento di volumetria C5 demolizione e fedele ricostruzione C6 Ristrutturazione edilizia con ampliamenti per gli edifici a destinazione residenziale agricola C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C8b- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande senza modifiche dell'aspetto esteriore) C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C11- aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i> C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrate in caso di inaccessibilità M- Opere di superamento delle barriere architettoniche	A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C Ristrutturazione edilizia di tipo C3 C4 Ristrutturazione edilizia in edifici a destinazione agricola con trasferimento di volumetria C5 demolizione e fedele ricostruzione C6 Ristrutturazione edilizia con ampliamenti per gli edifici a destinazione residenziale agricola C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C8- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande con modifiche dell'aspetto esteriore) C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C11- aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i> C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrate in caso di inaccessibilità M- Opere di superamento delle barriere architettoniche
7	A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C Ristrutturazione edilizia di tipo C3 C4 Ristrutturazione edilizia in edifici a destinazione agricola con trasferimento di volumetria C5 demolizione e fedele ricostruzione C6 Ristrutturazione edilizia con ampliamenti per gli edifici a destinazione residenziale agricola C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C8- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande con modifiche dell'aspetto esteriore) C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C11- aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i> C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrate in caso di inaccessibilità	A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C Ristrutturazione edilizia di tipo C3 C4 Ristrutturazione edilizia in edifici a destinazione agricola con trasferimento di volumetria C6 Ristrutturazione edilizia con ampliamenti per gli edifici a destinazione residenziale agricola C5 demolizione e fedele ricostruzione C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione C8- addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande con modifiche dell'aspetto esteriore) C10- chiusura delle logge, portici e pilotis C11- aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, volumi tecnici) <i>interrate o seminterrate</i> C13a realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrate in caso di inaccessibilità

	F1 Interventi di sostituzione edilizia senza ampliamenti M- Opere di superamento delle barriere architettoniche	F1 Interventi di sostituzione edilizia senza ampliamenti M- Opere di superamento delle barriere architettoniche
8	A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione F3 demolizione e ricostruzione per incompatibilità ambientale	A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione F3 demolizione e ricostruzione per incompatibilità ambientale
9	A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo	A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo
10	A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione	A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore; A3 -manutenzione straordinaria B -restauro e risanamento conservativo C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione
11	A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore;	A1- manutenzione ordinaria A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore;

Capo III DISCIPLINA DEI CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO E DEI FRAZIONAMENTI

Art. 26 La disciplina dei frazionamenti

1. Il frazionamento di un edificio o di una unità immobiliare comporta la suddivisione del bene iniziale in due o più unità immobiliari.

2. I frazionamenti sono consentiti, qualora compatibili con l'impianto tipologico e distributivo originario del bene, rispettando le seguenti dimensioni:

- Il frazionamento di edifici esistenti ricadenti nelle aree urbane e nei centri rurali non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) netta inferiore a mq 60, Tale limite si applica a tutte le unità immobiliari ad uso abitativo permanente, non si applica invece alle unità immobiliari con diversa destinazione d'uso.
- Il frazionamento di edifici esistenti ricadenti nel territorio rurale non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) netta inferiore a mq 100, Tale limite si applica a tutte le unità immobiliari ad uso abitativo permanente, siano esse agricole o con destinazione d'uso non agricola. Non si applica invece alle unità immobiliari con diversa destinazione d'uso.

I frazionamenti dell'edilizia di tipo specialistico di interesse (come ville, conventi oratori, ecc.) non possono compitare la realizzazione di unità immobiliari di superficie utile abitabile inferiori a 100mq.

E' comunque fatta salva la facoltà dell'autorità comunale competente di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui sia comprovato che il rispetto del limite di superficie utile abitabile (Sua) sopra specificato risulta incompatibile con le esigenze di tutela dell'immobile dettate dai singoli articoli del presente Titolo.

3. Salvo specifiche situazioni per le quali nel RU siano previste indicazioni diverse, per il frazionamento di unità immobiliari devono essere garantiti gli standard di parcheggi indicati all'art.16. Nel caso di destinazione d'uso residenziale, devono essere garantiti parcheggi di pertinenza almeno pari a un posto auto per unità immobiliare risultante.

4. Nel territorio rurale, fermo restando l'obbligo della redazione di P.A.P.M.A.A nei casi previsti dall'art. 58 (Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale), il frazionamento anche riguardante un singolo edificio, è subordinato alla redazione di un progetto di individuazione dell'area di pertinenza agricola, come disciplinato nell'art 54 (Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza fondiaria). Nel territorio urbano il frazionamento riguardante anche un singolo edificio, è subordinato alla redazione di un progetto di individuazione dell'area di pertinenza come disciplinato nell'art 43 (Aree di pertinenza nelle aree urbane e nei centri rurali).

5. Nei tessuti misti residenziale produttivi non è consentito il frazionamento al fine di costituire unità immobiliari autonome ad uso residenziale. Gli eventuali frazionamenti devono interessare sia la destinazione residenziale che produttiva mantenendo lo stesso tipo di rapporto proporzionale tra le parti. I frazionamenti non possono comunque determinare nuove unità immobiliari residenziali produttive inferiori ai 300 mq.

Tali disposizioni non si applicano agli edifici realizzati dopo la data di approvazione del Regolamento Urbanistico neanche dopo la loro realizzazione che deve avvenire secondo le disposizioni delle relative Schede Norma.

6. Nei tessuti prevalentemente produttivi i frazionamenti non possono determinare nuove unità immobiliari produttive inferiori ai 300 mq.

Art. 27 Distribuzione e localizzazione delle funzioni e destinazioni d'uso

1. Ai sensi dell'art. 58 Distribuzione e localizzazione delle funzioni e destinazioni d'uso e dell'art 59 Mutamenti delle destinazioni d'uso della L.R.1/2005 sono definite le seguenti funzioni principali, in articolazione di quelle elencate:

R. Residenziale

Rientrano nella destinazione d'uso residenziale: le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (ad esempio: abitazione/studio professionale o abitazione-affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo. In particolare:

R.1. residenza non agricola

R.2. turistico extra alberghiera ad uso residenziale come esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca cos' come definiti dalla L.R.42/2000

IA-produttivo e artigianale

Rientrano nella destinazione d'uso industriale e artigianale: le industrie e laboratori artigiani, corrieri, magazzini di imprese

edili, laboratori di riparazione e simili, depositi coperti, piazzali, spazi espositivi, laboratori sperimentazione, uffici connessi alla produzione, alloggi di servizio officine e carrozzerie ed in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi, oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendano nella stessa unità spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda. In Particolare:

IA.1. artigianato di servizio in funzione della residenza come laboratori e botteghe artigiane, laboratori artistici, servizi alla persona;

IA.2. industriale o artigianale come Edifici e spazi per le attività produttive: fabbriche, impianti, officine, magazzini, depositi coperti, piazzali, spazi espositivi, laboratori sperimentazione, uffici connessi alla produzione, alloggi di servizio, residenze a servizio delle attività, residenza/laboratorio;

IA.3. Depositi, spazi di stoccaggio;

IA4 attività produttive correlate alla produzione agricola come attività di trasformazione dei prodotti, attività di stoccaggio e conservazione, attività di distribuzione.

C. Commerciale

Rientrano nella destinazione d'uso commerciale: le attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e medie strutture), le attività commerciali di grande distribuzione. In particolare:

C.1. somministrazione di alimenti e bevande quali bar, ristoranti, trattorie pub, enoteche;

C3 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato (fino a 250 mq. SV), medio piccole strutture di vendita (> di 250 fino a 500 mq) SV) e medio grandi strutture di vendita (>500 mq fino a 1500 mq SV) alimentari non alimentari;

C.3. Commercio all'ingrosso e depositi e commercializzazione al dettaglio di merci e materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino, etc) (> di 1.500 mq. di SV).

TR. Turistico ricettivo

Rientrano nella destinazione d'uso turistico ricettiva le attività ricettive propriamente dette di cui al Capo I della L.R.42/2000 (alberghi, residenze turistico alberghiere, campeggi ed aree di sosta, come rispettivamente definite agli artt.26, 27, 29, 31 di detta legge regionale) nonché le attività turistico ricettive extra alberghiere quali, case per ferie ostelli e le altre attività turistico-ricettive extra alberghiere di cui alla L.R.42/2000. In particolare:

TR.1. Attività ricettive alberghiere limitatamente agli alberghi, alle residenze turistico alberghiere e campeggi, comprensivi delle relative attrezzature di servizio (uffici, spaccio, bar/ristorante, etc.) e aree di sosta per la ricettività all'aperto (aree camper);

TR.2. Attività ricettive extra- alberghiere per la ospitalità collettiva quali case per ferie; ostelli per la gioventù; rifugi alpini; bivacchi fissi; rifugi escursionistici;

D. Terziario Direzionale

Rientrano nella destinazione d'uso direzionale: le banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, uffici privati e studi professionali in genere (anche quando utilizzati in modo promiscuo se occupano la prevalente superficie dell'unità immobiliare. In particolare:

D.1 Attività private di servizio alla persona quali uffici privati, studi professionali e sedi di associazioni, punti di informazione turistica;

D.2 Direzionali quali banche, assicurazioni e simili (agenzie, sportelli, sedi), agenzie cambio valuta, centri di elaborazione dati.

PI. Attività pubbliche e di interesse pubblico

Rientrano nella destinazione d'uso attività pubbliche e di interesse pubblico i servizi e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura, i servizi e le attrezzature private che rivestano interesse pubblico, ivi comprese le attrezzature ricreative e per il tempo libero In particolare:

PI11. Aree e attrezzature pubbliche di interesse generale quali:

attrezzature socio sanitarie ivi comprese le residenze speciali attrezzate e/o strutture di assistenza per anziani di tipo pubblico, servizi pubblici, servizi amministrativi, attrezzature religiose, aree cimiteriali, Aree verde attrezzato/parchi pubblici, orti sociali, verde sportivo, piazze verdi. Sono comprese inoltre le destinazioni previste nel successivo punto I2/PU se pubbliche.

PI2/PU.2. Aree e attrezzature private di pubblica utilità quali le:

- Attrezzature ricreative come cinema, teatri, sale per concerti luoghi di spettacolo e intrattenimento in genere le attrezzature culturali come, sale e centri attrezzati per congressi e conferenze, circoli e/o associazioni artistiche e culturali accademie e istituzioni culturali e biblioteche private, gallerie d'arte, sale per esposizioni, spazi espositivi in genere;

- Attrezzature per l'istruzione e la formazione come sedi di università private, centri di formazione professionale, scuole di alta formazione professionale, scuole di alta formazione e sviluppo d'impresa, scuole private, scuole materne private; le attrezzature per l'infanzia (asilo, nido, ludoteca, etc.); centri sociali, centri parrocchiali, attrezzature sportive di quartiere, attività ricreative all'aperto e relativi servizi,

- residenze speciali attrezzate e/o strutture di assistenza per anziani, disabili o indigenti;

AG. agricole e funzioni connesse ai sensi di legge

Rientrano nella destinazione agricola le aree, gli edifici o parti di essi (residenza rurale e annessi agricoli stabili di qualsiasi genere) adibiti a funzioni direttamente connesse con l'attività agricola aziendale, ivi comprese quelle agrituristiche nonché le funzioni connesse ai sensi di legge, e le attività agricole amatoriali.

P. Parcheggi

le autorimesse singole e collettive, i posti auto scoperti o schermati ed in genere qualsiasi spazio privato destinato alla sosta di veicoli.

VP. Verde privato

Rientrano nella destinazione d'uso verde privato: le aree scoperte di uso privato, sistemate o meno a verde, che non siano espressamente adibite ad altra destinazione d'uso (agricola, commerciale, di interesse pubblico, ecc.) ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti. Nel territorio rurale sono da considerare come verde privato le aree di pertinenza edilizia.

2. L'elenco delle articolazioni funzionali di cui ai precedenti commi individua le attività che si svolgono nell'ambito di ciascuna destinazione d'uso principale. L'elenco può essere aggiornato nel caso in cui si presenti la necessità di classificare attività non esplicitamente contemplate, assegnando la nuova attività ad una delle funzioni principali per analogia con attività similari.

3. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere chiaramente indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei piani attuativi.

4. È considerato cambio della destinazione d'uso la variazione della funzione originaria dell'immobile o di una singola unità immobiliare al fine di adibirlo, in via permanente, ad una funzione diversa, ossia dall'una all'altra delle destinazioni principali di cui al punto 1 del presente articolo.

5. In ogni caso costituisce cambio della destinazione d'uso la variazione dell'uso di un edificio o di una singola unità immobiliare quando sia riferita ad una superficie maggiore del 35% della unità stessa e comunque per una superficie maggiore di mq. 30, anche risultante da interventi in successione, ovvero quando si modificano e/o si trasformano con opere le aree pertinenziali di unità immobiliari in superficie utile dell'unità stessa. Nei tessuti misti residenziali viene considerato cambiamento di destinazione uso qualsiasi mutamento ai fini residenziali delle superfici anche se inferiori ai 30 mq.

6. Si considera mutamento della destinazione d'uso il passaggio tra l'una e l'altra delle categorie sopra descritte. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso qualora sussistano le seguenti condizioni:

- la destinazione finale deve essere tra quelle consentite dal RU nelle aree nei singoli tessuti e nelle aree di trasformazione dei centri urbani e dei centri rurali nonché nelle aree a prevalente funzione agricola con le limitazioni dei singoli ambiti territoriali nel territorio rurale in particolare:
 - nelle disposizioni di tutela di cui ai Titoli VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo) comportanti limitazioni e/o prescrizioni per specifiche destinazioni d'uso;
 - nelle previsioni relative alle infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale di cui al Titolo VII (Infrastrutture a rete e attrezzature e servizi di interesse generale) ;
 - nelle disposizioni relative alle aree urbane e centri rurali di cui al Titolo V (Aree urbane e centri rurali), al Territorio rurale di cui al Titolo VI (Disciplina del territorio rurale);
 - nelle previsioni contenute nelle 'Schede Norma' di cui all'Allegato 1 delle presenti norme, riferite alle "Aree di Trasformazione urbanistica" e alle "Aree di Riqualificazione urbanistica" alle Aree di riqualificazione ambientale degli insediamenti, di cui agli artt. 28 (Aree di trasformazione: le aree di trasformazione urbanistica e le aree di riqualificazione urbanistica) e 29 (Le Schede Norma delle aree di trasformazione urbanistica e delle aree di riqualificazione urbanistica) delle presenti norme;
 - nelle previsioni dei Piani attuativi di cui al comma 5 dell'art 6 delle presenti norme.
 - nelle disposizioni della vigente strumentazione attuativa e/o di settore regolanti specifiche destinazioni d'uso.
- il tipo di intervento edilizio da effettuare non ecceda quello previsto nella classificazione del patrimonio edilizio esistente per ogni singolo tessuto;
- nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo, le trasformazioni edilizie siano compatibili con l'impianto tipologico e distributivo originario degli edifici interessati;
- gli standard minimi richiesti dalla destinazione finale siano soddisfatti;
- che venga raggiunto al massimo il 50% a destinazione d'uso residenziale della SUL totale negli edifici e/o complessi edilizi misti residenziali produttivi legittimi esistenti;

Non è ammesso la destinazione d'uso residenziale al piano terra nei palazzi storici, laddove non sia legittimamente esistente alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico. Sono previste deroghe esclusivamente volte a garantire l'accessibilità da parte di persone diversamente abili, sempre che non si determini la realizzazione di nuove unità immobiliari. E' comunque prescritto il pieno rispetto dei requisiti igienico sanitari ed è fatto obbligo di ripristinare la destinazione d'uso originaria al venir meno delle condizioni che ne hanno determinato la variazione.

Gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali ivi compresi quelli per i quali

siano decaduti gli impegni assunti ai sensi della L.R.n. 10 1979, e ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 14 aprile 1995 , n .64 (Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola) e ai sensi dell' articolo 43 comma 4 e 45 comma 1, sono disciplinati negli artt.53 e 54 delle presenti norme.

7. L'ammissibilità di ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente che comporti aumento di carico urbanistico, derivante da cambiamento di destinazione d'uso o da incremento del numero delle unità immobiliari è subordinata alla verifica dell'adeguatezza delle opere di urbanizzazione ed al soddisfacimento degli standard relativi al parcheggio;

8. Le unità immobiliari a destinazione residenziale non agricola di nuova costruzione o risultanti da frazionamento o cambio di destinazione d'uso non possono avere di norma superficie utile abitabile (Sua) netta così come definita dal Regolamento Edilizio) inferiore a 60 mq. nei centri urbani e nei centri rurali ed a 100 mq nel territorio rurale. Le unità immobiliari risultanti da frazionamenti all'edilizia di tipo specialistico di interesse (come ville, conventi oratori, ecc.) nel territorio urbano non possono avere superficie utile abitabile (Sua) netta Inferiore a 100mq.

9. Si presume destinazione d'uso attuale quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico stesso.

10. Sono da considerare, ancorché senza opere, i cambi di destinazione d'uso realizzabili senza necessità di titolo abilitativo esclusivamente quelli che non comportano aggravio degli standard urbanistici. Per gli aspetti procedurali e la documentazione necessaria si applicano le disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio.

11. Il mutamento di destinazione d'uso non può considerarsi eseguito senza opere quando siano state eseguite nei dieci anni precedenti opere edilizie e/o impiantistiche che possano considerarsi comunque preordinate e funzionali al mutamento stesso.

12. Anche in caso di mutamenti di destinazione senza opere dovrà sempre essere verificata la conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici generali e attuativi ed alle norme del presente regolamento, nonché alla normativa in materia igienico- sanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche e comunque a tutte le disposizioni che comunque interessino l'attività o l'uso che si intende insediare.

13. I magazzini di qualsiasi tipo utilizzati come deposito, sono considerati della stessa categoria di destinazione d'uso dell'unità immobiliare di cui tali magazzini fanno parte o a cui sono legati pertinenzialmente. In tutte le situazioni pregresse quando non sia possibile determinare la destinazione d'uso secondo le categorie sopra definite, si assume la destinazione di 'magazzino genericamente inteso' e pertanto qualsiasi intervento comporterà il mutamento della destinazione d'uso da magazzino genericamente inteso ad una delle categorie di destinazione d'uso sopra definite.

14. Fatte salve diverse disposizioni eventualmente dettate dalle presenti Norme per l'Attuazione (ivi comprese le 'Schede Norma' di cui all'Allegato '1), gli edifici, le unità immobiliari e/o le aree legittimamente adibite all'esercizio di attività, o a forme di utilizzazione, che risultino in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Regolamento Urbanistico, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

15. Le limitazioni di cui al precedente punto 14 si applicano a tutti gli interventi che non comportino la contestuale modifica della destinazione d'uso in adeguamento a quelle previste dal Regolamento Urbanistico.

TITOLO IV TRASFORMAZIONI E RIQUALIFICAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI E AMBIENTALI

Art. 28 Le aree di trasformazione: le aree di trasformazione urbanistica e le aree di riqualificazione urbanistica

1. Le porzioni di territorio individuate dal Regolamento Urbanistico nei “centri urbani” e nei “centri urbano-rurali” alle quali viene assegnato un ruolo fondamentale nei processi di trasformazione degli insediamenti, in relazione alle peculiarità insediative, funzionali e paesaggistiche, e agli obiettivi e alle strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E., sono articolate in differenti “aree di trasformazione”:

- a. Aree di trasformazione e risanamento urbanistico TR: ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio, con destinazione residenziale e produttiva, per la definizione del nuovo limite dell’insediamento e la configurazione di nuove polarità urbane;
- b. Aree di riqualificazione urbanistica RU: aree per la valorizzazione del patrimonio insediativo esistente, la riconfigurazione di tessuti urbani centrali e il ridisegno di porzioni anche periferiche dei centri urbani, con prevalente destinazione residenziale e aree di completamento.

2. Le “Aree di trasformazione urbanistica e le Aree di Riqualificazione urbanistica sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici “Disciplina dei suoli” su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:5000.

Il segno grafico rinvia alla corrispondente scheda norma nel quale sono dettate le prescrizioni e le indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche nonché le opere pubbliche o di interesse pubblico a cui è subordinata la realizzazione degli interventi.

3. La realizzazione delle previsioni riferite alle aree di trasformazione di cui al punto 1 in ragione delle particolari caratteristiche e/o della rilevanza degli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione previsti, è subordinata alla previa approvazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata così come disciplinato all’art. 11 (Piani attuativi). Tuttavia, nelle aree elencate al punto 10 del presente articolo e contrassegnate da opportuno segno grafico, in ragione della minore complessità e/o estensione dei singoli interventi, in alternativa ai Piani Attuativi è facoltà degli aventi titolo di proporre un Progetto Unitario Convenzionato riferito all’intera area di intervento, così come disciplinato all’art 12.

4. Le aree di trasformazione di cui al punto 1. sono costituite:

- da una superficie territoriale articolata in superficie fondiaria (la superficie della concentrazione volumetrica) e da una superficie da cedere gratuitamente al Comune e destinata alla realizzazione della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del bisogno espresso dalla nuova edificazione e dal fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti; la quantità e l’ubicazione delle suddette superfici sono stabilite nella scheda norma. In alcune di dette aree la realizzazione degli interventi è subordinata anche all’acquisizione di aree esterne da cedere alla pubblica amministrazione e/o la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico esterne all’area. E’ facoltà dell’Amministrazione Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente, utilizzabili per futuri interventi di urbanizzazione primaria o secondaria.
- dalla superficie fondiaria. In tali aree la realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata: alla monetizzazione degli standard, e/o alla cessione e/o acquisizione di aree esterne al comparto, e/o realizzazione di opere esterne. E’ facoltà dell’Amministrazione Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente, utilizzabili per futuri interventi di urbanizzazione primaria o secondaria.

5. La realizzazione degli interventi previsti nell’area di trasformazione prevede la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria definito sulla base di un progetto di dettaglio, a fini esecutivi, riferito all’intera area volto ad escludere che non siano presenti le condizioni indicate al comma ??? dell’art 13 e quindi escludere l’applicazione della disciplina della perequazione urbanistica.

6. Il soggetto avente titolo alla realizzazione di un’area di trasformazione per la quale sia prevista nelle Schede Norma l’acquisizione e/o la realizzazione di opere relative ad “Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard” e ad infrastrutture pubbliche fuori dal perimetro dell’area di trasformazione medesima, è abilitato a promuovere l’avvio della procedura espropriativa a favore del Comune.

7. Per le eventuali aziende agricole esistenti all’interno delle aree di trasformazione è consentito il mantenimento della destinazione d’uso agricola fino all’avvio delle procedure per l’attuazione delle previsioni della relativa scheda norma. Per tali aziende è consentita la realizzazione di manufatti precari di cui all’art. 61 (Manufatti precari) con la precisazione che tali manufatti non concorrono in alcun modo ad incrementare la capacità edificatoria dell’area. Tali prescrizioni sostituiscono quelle definite all’interno delle Schede Norma inerenti la ‘Disciplina in assenza di piano attuativo o progetto unitario’.

8. Il rilascio e l'efficacia dei titoli abilitativi delle aree di trasformazione di cui al punto uno sono soggetti alla stipula di una convenzione che regola le realizzazioni previste dal Piano Attuativo o Progetto Unitario. La convenzione:

- garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste;
- garantisce la corretta realizzazione degli interventi di riqualificazione degli edifici esistenti fuori comparto;
- disciplina il regime giuridico dei suoli, e definisce le modalità di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree interne al comparto sotto indicate;
- individua le opere obbligatorie di carattere pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti) delle aree interne ed esterne al comparto;
- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi e/o le modalità di acquisizione di ulteriori aree esterne da cedere all'Amministrazione Comunale;
- stabilisce le forme di utilizzazione e manutenzione degli spazi pubblici.

10. le aree di trasformazione di cui al punto uno sono elencate nella tabella successiva dove sono altresì specificate:

- le aree subordinate all'approvazione di Piani attuativi o Piani di recupero (art. 11 Piani attuativi);
- le aree subordinate all'approvazione di Piani Attuativi ovvero Progetti Unitari (art. 12 Progetti unitari convenzionati);
- le aree soggette alla disciplina della perequazione urbanistica (art. 13 Interventi soggetti a perequazione urbanistica);
- le aree soggette all'obbligo di riservare una quota di alloggi di nuova realizzazione per Edilizia residenziale con finalità sociali (art. 14 Edilizia residenziale con finalità sociali);

AREE DI TRASFORMAZIONE	Piano attuativo	Progetto Unitario	Perequazione	Finalità sociali
Aree Di Trasformazione Urbanistica				
TR1 CELLE Poggio gomito	X			
TR2 DICOMANO Rimaggio produttivo P1	X	X		
TR3 DICOMANO Rimaggio produttivo P2	X	X	X	
TR4 DICOMANO Rimaggio via Bazzi	X		X	X
TR5 DICOMANO Rimaggio residenziale	X			X
TR6 DICOMANO Albereta via Bruciatoia			X	X
TR7 DICOMANO La Nave Pian di Sieve	X		X	X
TR8 DICOMANO via Montalloro	X	X	X	
TR9 CONTEA località San Biagio	X	X	X	
TR10 CONTEA Sandetole	X		X	X
TR11 CONTEA La Ramatella	X		X	X
Aree Di Riqualificazione Urbanistica				
RU1 DICOMANO Palazzina Enel	X	X		
RU2 DICOMANO ex Centrale Telecom	X	X		
RU3 DICOMANO ex Consorzio Agrario	X	X		
RU4 DICOMANO via Fabbroni (area ex poste)	X	X		
RU5 DICOMANO La Fornace	X	X		X
RU6 DICOMANO Piazza Buonamici	X	X	X	
RU7 DICOMANO Ex filanda	X	X		
RU8 DICOMANO Ricostruzione edificio diruto	X	X		
RU9 DICOMANO Capannone artigianale	X	X		
RU10 DICOMANO Complesso del molino	X	X		

RU11 DICOMANO Condominio via N. Sauro	X	X
RU12 DICOMANO Ex panificio	X	X
RU13 DICOMANO Ex frantoio oleario	X	

11. In riferimento all'art 65 comma 2 della L.R.n.1/2005 ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi di cui all'art. 11 'Piani attuativi'. Il piano attuativo relativo all'area di trasformazione urbanistica TR 7 deve anche avere valenza di piano di recupero.

12. Ai sensi dell'art. 55, comma 6, L.R.1/2005 le previsioni relative alle aree di trasformazione di cui al punto 1, nonché gli eventuali vincoli preordinati all'espropriazione ad esse correlati, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati. Per i Piani attuativi o Progetti Unitari convenzionati di iniziativa privata la perdita di efficacia dei vincoli preordinati all'espropriazione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amministrazione Comunale.

13. Agli edifici di nuova realizzazione delle Aree di trasformazione di cui al punto 1 non sono consentiti interventi di addizione volumetriche e gli interventi di addizione di volumi interrati e seminterrati.

14 Ai fini di salvaguardare le tradizionali caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dell'abitato dicomanese, ai sensi dell'art 9. "Rapporti del Piano strutturale con il Regolamento Urbanistico" non è ammessa la realizzazione di abitazioni singole di tipo unifamiliare con volumi inferiori a mc. 750.

Art. 29 Le Schede Norma delle Aree di trasformazione urbanistica e delle Aree di riqualificazione urbanistica

1. Le aree di trasformazione di cui all'art. 28 (Aree di trasformazione: le aree di trasformazione urbanistica e le aree di riqualificazione urbanistica) sono disciplinate all'interno delle corrispondenti Scheda Norma, raccolte nell'Allegato 1 delle presenti norme, nelle quali sono dettate le prescrizioni e le indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche nonché le opere pubbliche o di interesse pubblico a cui è subordinata la realizzazione degli interventi.

2. La scheda norma, risultato di una progettazione urbanistica che tiene conto delle caratteristiche intrinseche delle aree oggetto di intervento, è finalizzata al completamento – riqualificazione dei tessuti edilizi esistenti considerando in via prioritaria le esigenze di carattere pubblico. Essa definisce gli obiettivi urbanistici ed edilizi delle trasformazioni previste e detta prescrizioni e indicazioni, caratteristiche dimensionali e tecniche finalizzate alla realizzazione compiuta delle trasformazioni.

3. In ciascuna scheda norma sono indicati:

- gli obiettivi e la descrizione del progetto dove viene illustrato il contesto e le finalità dell'azione di trasformazione;
- la superficie territoriale del comparto o la superficie fondiaria al netto della viabilità pubblica esistente che con concorre alla capacità edificatoria;
- le aree di cessione compensativa ossia la superficie minima da cedere alla pubblica amministrazione destinata ad Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard;
- la classificazione del patrimonio edilizio esistente e modalità di trasformazione per il patrimonio edilizio eventualmente esistente nell'area di intervento;
- il dimensionamento e destinazioni d'uso dove vengono descritti i parametri edilizi di dettaglio riferiti agli interventi di trasformazione nell'area di cui trattasi (Superficie utile lorda; altezza degli edifici, destinazioni d'uso consentite, ecc.);
- le disposizioni dove vengono illustrate la disciplina urbanistica di dettaglio riferita agli interventi di trasformazione nell'area di cui trattasi, gli eventuali contenuti prescrittivi e/o le forme di garanzia obbligatorie della convenzione destinata a regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti, anche economici, tra le parti, il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per la formazione del Piano Attuativo o per l'elaborazione del Progetto Unitario;
- le aree e/o opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di trasformazione;
- la disciplina della perequazione urbanistica ove presente;
- l'edilizia residenziale con finalità sociali ove prevista dove viene indicata la quota di nuova edificazione residenziale con finalità sociali;
- la dotazione di parcheggi pertinenziali relativi alla dotazione di parcheggi per la sosta stanziale e per quella di relazione;

- la tutela degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo ossia le invarianti strutturali eventualmente interessanti dall'area di intervento;
- la fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico e idraulico;
- le barriere architettoniche;
- valutazione integrata e rapporto ambientale relativi alle prescrizioni e mitigazioni ambientali e compensazione;
- le modalità di attuazione lo strumento previsto per l'attuazione degli interventi di trasformazione (Piano Attuativo o Progetto unitario convenzionato soggetto alla previa approvazione di un Progetto Unitario e l'organo comunale competente per l'approvazione del Piano Attuativo o del Progetto Unitario);
- disciplina in assenza di piano attuativo o progetto unitario dove viene descritta la disciplina degli immobili ed aree comprese nell'area di trasformazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico in difetto di approvazione del relativo Piano Attuativo o Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso;
- disciplina successiva alla realizzazione di piano attuativo o progetto unitario dove viene descritta la disciplina degli immobili ed aree comprese nell'area di trasformazione ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal relativo Piano Attuativo o Progetto Unitario.

4. Le Schede Norma raccolgono gli elementi prescrittivi del progetto. In ogni scheda norma sono presenti due schemi grafici di progetto:

- la simulazione progettuale, che assume un carattere esemplificativo dell'applicazione delle suddette disposizioni, ed ha valore di indirizzo;
- lo schema di indirizzo progettuale, indica in maniera prescrittiva la localizzazione delle aree di cessione e delle aree di concentrazione fondiaria ossia delle superfici al cui interno è possibile edificare, costituendo riferimento e regola di comportamento. L'allegato finale allegato alle schede norma indica in maniera prescrittiva il perimetro delle aree di trasformazione individuato su base catastale e la relativa superficie complessiva del comprato in base alla quale saranno proporzionalmente individuate le superfici edificatorie e le superfici delle aree a cessione nelle loro diverse articolazioni.

5. Gli elementi prescrittivi della scheda norma indicati nello schema grafico sono:

- il perimetro dell'area di trasformazione che rappresenta il contorno dell'area di intervento;
- la superficie edificabile (SE) che individua le aree dove deve essere localizzata la superficie utile lorda (Sul) dell'area di trasformazione comprensiva delle relative pertinenze;
- il perimetro dei sub comparti che rappresenta il contorno delle suddivisioni ulteriori dell'area di trasformazione qualora questi siano stati individuati;
- gli allineamenti degli edifici che rappresentano gli assi di riferimento per la corretta localizzazione sul suolo del fronte degli edifici;
- la direzione di giacitura degli edifici che rappresenta la direzione prevalente di sviluppo dei corpi di fabbrica da rispettare per la corretta collocazione sul suolo degli edifici;
- il tracciato dei percorsi ciclabili e il recapito finale o iniziale dei tracciati dei percorsi pedonali;
- le alberature i filari;
- le aree di cessione destinate ad Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard articolate in:
 - aree per parcheggi pubblici;
 - aree per servizi pubblici;
 - aree per verde pubblico;
 - aree per verde sportivo;
 - orti sociali
- le aree di cessione destinate ad infrastrutture pubbliche.

6. Gli interventi devono rispettare le discipline contenute in ogni scheda norma e gli elementi prescrittivi contenuti nello schema di indirizzo progettuale. La modifica ad uno degli elementi prescrittivi delle Schede Norma, costituiscono variante al Regolamento Urbanistico. Nel caso di eventuali varianti alle Schede Norma i rapporti tra superficie fondiaria e superficie da cedere al Comune dovranno mantenersi sostanzialmente inalterati.

7. Ai fini di salvaguardare le tradizionali caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dell'abitato dicomanese, ai sensi dell'art 9. "Rapporti del Piano strutturale con il Regolamento Urbanistico" non è ammessa la realizzazione di abitazioni singole di tipo unifamiliare con volumi inferiori a mc. 750.

Art. 30 Aree di riqualificazione ambientale e insediativa e le relative Schede Norma

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E, il Regolamento Urbanistico individua all'interno delle aree urbane e nelle aree urbano-rurali le "Aree di riqualificazione ambientale e insediativa" riservate alla nuova realizzazione di 'Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard' e di infrastrutture pubbliche, funzionali al rafforzamento del patrimonio territoriale comune.
2. Le "Aree di riqualificazione ambientale e insediativa sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici "Disciplina dei suoli" su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:5.000.
Il segno grafico rinvia alla corrispondente scheda norma nel quale sono dettate le prescrizioni e le indicazioni atte a definire gli obiettivi di trasformazione delle suddette aree e caratteristiche dimensionali e tecniche e qualitative a cui è subordinata la realizzazione degli interventi.
3. La realizzazione delle previsioni riferite alle aree di Riqualificazione ambientale e insediativa di cui al punto 1 se attuata da parte di soggetti privati è subordinata ad intervento diretto convenzionato o da intervento diretto con atto unilaterale d'obbligo così come disciplinato all'art. 11 (Piani attuativi). Tale convenzione o atto regolamenta le realizzazioni previste nell'Area di riqualificazione degli insediamenti e garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento e delle destinazioni d'uso previste nella scheda.
4. Qualora la realizzazione avvenga da parte di un consorzio o da un singolo proprietario di un progetto riferito ad un Area di trasformazione urbanistica o Area di riqualificazione urbanistica per il quale sia stata prevista nelle Schede Norma l'acquisizione e/o la realizzazione di opere relative ad "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" e /o ad infrastrutture pubbliche fuori dal perimetro dell'area di trasformazione medesima, i suddetti soggetti sono abilitati a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a favore del Comune. In questo caso la realizzazione delle previsioni riferite alle aree riqualificazione ambientale e insediativa è subordinata all'approvazione del Piano attuativo o del progetto unitario dell'Area di trasformazione e alla relativa convenzione.
5. Se la realizzazione è attuata dalla pubblica amministrazione trovano applicazione le disposizioni di cui all 'art. 78 comma 2 della L.R.1/2005.
6. Le previsioni relative ai piani attuativi di cui al presente articolo sono dimensionate sulla base del "Quadro previsionale strategico quinquennale" elaborato dall'Amministrazione Comunale per i cinque anni successivi all'approvazione del presente Regolamento Urbanistico. Ai sensi dell'art. 55, comma 6, L.R.1/2005 le previsioni di cui sopra, nonché i vincoli preordinati all'espropriazione ad esse correlati, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi.
7. La scheda norma, risultato di una progettazione urbanistica che tiene conto delle caratteristiche intrinseche delle aree oggetto di intervento, è finalizzata alla riqualificazione ambientale urbanistica e sociale dei tessuti edilizi esistenti Essa definisce gli obiettivi delle trasformazioni previste e detta prescrizioni inerenti le caratteristiche dimensionali e tecniche e qualitative necessarie alla realizzazione compiuta delle trasformazioni.
8. In ciascuna scheda norma sono indicati:
 - il contesto e gli obiettivi dove sono evidenziate le relazioni (formali, funzionali, fruibili, paesaggistiche e ambientali) dell'intervento e le finalità dell'azione di trasformazione;
 - la superficie territoriale al netto della viabilità pubblica esistente;
 - l'articolazione funzionale l'organizzazione spaziale dell'intervento con le diverse destinazioni d'uso;
 - la descrizione del progetto dove vengono illustrate le caratteristiche (vegetazione, illuminazione, materiali permeabilità) che devono guidare la stesura del progetto;
 - la tutela degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo ossia le invarianti strutturali eventualmente interessanti dall'area di intervento;
 - la fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico e idraulico;
 - disciplina in assenza di piano attuativo o progetto unitario dove viene descritta la disciplina degli immobili ed aree comprese nell'area di trasformazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico in difetto di approvazione del relativo Piano Attuativo o Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso;
 - disciplina successiva alla realizzazione di piano attuativo o progetto unitario dove viene descritta la disciplina degli immobili ed aree comprese nell'area di trasformazione ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal relativo Piano Attuativo o Progetto Unitario.
 - il dimensionamento e destinazioni d'uso dove vengono descritti i parametri edilizi di dettaglio riferiti agli interventi di trasformazione nell'area di cui trattasi (Superficie utile lorda; altezza degli edifici, destinazioni d'uso consentite, ecc.)

9 Le Schede Norma delle Aree di riqualificazione ambientale degli insediamenti raccolgono gli elementi prescrittivi del progetto. Ad ogni scheda norma è allegato uno schema grafico di progetto che assume un carattere esemplificativo dell'applicazione delle suddette disposizioni. Tale simulazione progettuale ha valore di indirizzo. L'allegato finale allegato alle schede norma indica in maniera prescrittiva il perimetro delle aree di trasformazione individuato su base catastale e la relativa superficie complessiva del comprato in base alla quale saranno proporzionalmente individuate le superfici edificatorie e le superfici delle aree a cessione nelle loro diverse articolazioni.

10. le aree di trasformazione di cui al punto uno sono elencate nella tabella successiva:

AREE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA - RA

- RA1** CORELLA Piazza verde e parcheggio
- RA2** FRASCOLE Piazza della chiesa
- RA3** DICOMANO Aree verdi via Fabroni
- RA4** DICOMANO Parcheggio della Sieve, sottopasso ferroviario e aree della stazione
- RA5** DICOMANO Giardino delle scuole
- RA6** DICOMANO Anfiteatro della Pieve
- RA7** DICOMANO Piazza della Repubblica
- RA8** DICOMANO Area verde e parcheggio a Scaffaia alta
- RA9** DICOMANO Polo sportivo
- RA10** DICOMANO Ex campo sportivo "Foresto Pasquini": polo socio culturale
- RA11** DICOMANO Parcheggio degli ex Macelli
- RA12** DICOMANO Aree verdi della Nave lungo la Sieve
- RA 13** DICOMANO Parcheggio area centrale del mulino
- RA14** DICOMANO Giardino della Vittoria lungo il torrente Comano
- RA15** DICOMANO Piazza della chiesa di Sant'Antonio
- RA16** DICOMANO Piandrati parcheggio lungo la SS.67
- RA17** CONTEA Polo sportivo
- RA18** CONTEA Piazza della stazione e parcheggio
- RA19** CONTEA Giardino della Sieve
- RA20** CONTEA Orti del Moscia
- RA21** CONTEA Piazza verde di Sandetole

Titolo V AREE URBANE E CENTRI RURALI

Art. 31 Contenuti e finalità

1. Sono le parti di territorio in cui la continuità e la densità dell'edificazione insieme alla presenza di spazi pubblici ed attrezzature collettive, configurano una modalità insediativa accentrata di tipo morfologico e qualitativo urbano riconosciuta dalla collettività locale. Corrispondono alla porzione di territorio interna al perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio.

Le aree urbane, individuate con apposito segno grafico alla tavola denominata *Disciplina dei suoli* su base C.T.R. in scala 1: 2.000 e 1:5.000, comprendono:

- il capoluogo di Dicomano comprensivo dell'abitato di Borghetto;
- il centro abitato di Contea comprensivo dell'abitato posto in prossimità del confine comunale con Londa;
- i centri rurali di: Celle, Frascole, Corella, Carbonile, Frascole, Fungaia, Orticarìa, Larciano.

2. All'interno delle aree urbane, in ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E., sono identificati i seguenti tessuti ed aree, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici *Disciplina dei suoli* su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:5.000 e disciplinati dalle norme di cui al presente Titolo:

- a) Tessuti insediativi prevalentemente residenziali:
 - Tessuti storico di pregio;
 - Tessuto storico;
 - Tessuto consolidato recente.
- b) Tessuti insediativi prevalentemente produttivi:
 - Tessuto misto residenziale e produttivo;
 - Tessuto prevalentemente produttivo.
- c) Aree urbane dal carattere agricolo:
 - Aree agricole urbane;
 - Aree urbane boscate;
 - Vegetazione ripariale;
 - Aree private prevalentemente in edificate degli insediamenti.
- d) Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard:
 - Attrezzature pubbliche:
 - Istruzione AI;
 - Attrezzature socio sanitarie AS;
 - Servizi pubblici SP;
 - Attrezzature religiose R.
 - Aree cimiteriali e fasce di rispetto AC.
 - Aree verdi e spazi pubblici:
 - Aree verde attrezzato/parchi pubblici VP;
 - Orti sociali OS;
 - Verde sportivo VS;
 - Attrezzature sportive ASP
 - Piazze verdi PV;
 - Parcheggi P.
- e) Aree ed attrezzature private ad uso pubblico PU.
- f) Area per la fitodepurazione FI.

3. Ricadono inoltre nelle aree urbane, costituendone parte integrante, le seguenti aree e/o infrastrutture, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici *Disciplina dei suoli* su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:5.000:

- aree per infrastrutture stradali, e relative fasce di rispetto;
- aree per infrastrutture ferroviarie e relative fasce di rispetto;
- impianti per la distribuzione dei carburanti;
- percorsi ciclabili.

4. Ricadono o interessano altresì le aree urbane le seguenti aree:

- Aree di trasformazione urbanistica TR;
- Aree di riqualificazione urbanistica RU;
- Aree di riqualificazione ambientale e insediativa RA.

5. Nelle aree urbane gli usi, le attività, le trasformazioni territoriali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono orientati al conseguimento di elevati livelli di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità, al superamento dei fenomeni di degrado, al completamento, al riequilibrio e/o alla ridefinizione degli assetti insediativi e infrastrutturali.

Ai fini della tutela e valorizzazione degli insediamenti il Regolamento Urbanistico persegue il miglioramento dei livelli prestazionali e di qualità in termini di:

- dotazione di infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connettività urbana, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano;
- dotazione e diversificazione delle aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale e/o di interesse collettivo;
- dotazione di esercizi commerciali (in particolare quelli di vicinato), attività terziarie, direzionali, turistico-ricettive;
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia della risorsa idrica;
- dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, per il riutilizzo delle acque reflue;
- dotazione di attrezzature per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- utilizzazione di materiali edilizi e requisiti delle costruzioni che assicurino la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il comfort igrometrico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente;
- eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche;
- qualità dell'architettura contemporanea, con particolare riferimento agli spazi ed alle opere pubbliche, anche mediante attivazione di strategie premiali finalizzate alla sostituzione dei tessuti edilizi di recente formazione ovvero alla loro riqualificazione e/o adeguamento agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
- riqualificazione morfologica e razionalizzazione dei tessuti produttivi.

Gli usi, le attività, le trasformazioni territoriali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente garantiscono l'integrità fisica dei suoli e delle risorse naturali ed essenziali del territorio, nonché la tutela e/o la valorizzazione delle invarianti strutturali presenti. Le attività consentite, che non devono comunque comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, perseguono il riequilibrio ambientale e paesaggistico (anche attraverso il contenimento o l'eliminazione dell'inquinamento acustico, luminoso o visuale) e, congiuntamente, la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio.

6. Le aree urbane sono qualificate e connotate dalla presenza delle seguenti invarianti strutturali, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici *Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo* su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 e disciplinate dal Titolo VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo) delle presenti norme:

- Siti archeologici;
- Aree di tutela dei plessi e delle relazioni paesistiche rilevanti;
- Patrimonio edilizio invariante;
- Parchi storici e giardini formali;
- Tracciati viari e fondativi;
- Sistemazioni agrarie di interesse storico e paesaggistico: Terrazzamenti e ciglionamenti;
- Boschi;
- Formazioni ripariali;
- Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idrauliche.

8 Le attività e gli usi ammessi nelle aree urbane di cui al presente Titolo sono specificati negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree.

9. Fatte salve le disposizioni di cui ai Titoli VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo) e IX (Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi) sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo III (Classificazione del patrimonio edilizio esistente) sulla base della classificazione ad essi attribuita, con le eventuali specificazioni, limitazioni e/o integrazioni definite negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree.

10. Al fine di assicurare il rispetto della vigente normativa in materia di tutela della popolazione dall'inquinamento elettromagnetico, in ottemperanza da quanto disposto agli articoli 74 (Reti e impianti per il trasporto di energia) e 75 (Impianti per la produzione di energie rinnovabili) delle presenti norme la progettazione degli interventi urbanistico-edilizi deve tener conto degli eventuali corridoi infrastrutturali individuati per gli elettrodotti, nonché:

- in prossimità di linee elettriche esistenti, tali interventi devono garantire il rispetto dei valori limite e degli obiettivi di qualità fissati per il campo magnetico dalla normativa vigente, anche con il ricorso ad opere di mitigazione e contenimento dell'intensità del campo magnetico stesso;
- in prossimità di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione esistenti, sono subordinati alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.

11. La disciplina di cui al presente Titolo è integrata da tutte le disposizioni riferite (esclusivamente o meno) alle aree urbane contenute nelle presenti norme e nei relativi allegati, ed in particolare dalle disposizioni di cui ai seguenti Titoli:

- III Classificazione del patrimonio edilizio esistente;
- IV Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali;
- VII Attrezzature infrastrutturali e Aree attrezzature pubbliche di interesse generale;
- VIII Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo;
- IX Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi;

In caso di contrasto con le norme del presente Titolo si applicano le disposizioni più restrittive.

Art. 32 Tessuti storici di pregio

1. Sono le parti delle aree urbane del capoluogo, in cui prevale una edificazione di epoca preindustriale risalenti al Catasto Generale Toscano. Si tratta del tessuto originario che esprime qualità storico-testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico.

I 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici *Disciplina dei suoli* su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:5.000, comprendono in prevalenza edifici e complessi edilizi di valore e di interesse storico-testimoniale, disciplinati dalle norme di cui al Titolo III *Classificazione del patrimonio edilizio esistente*. Nelle aree centrali essi definiscono altresì spazi pubblici costituenti componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata delle relazioni sociali, culturali ed economiche della comunità locale. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono pertanto essenzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione:

- degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente
- della configurazione e degli elementi costitutivi e qualificanti dello spazio pubblico.

2. Ove compatibili con le norme di cui ai Titoli III e VIII *Classificazione del patrimonio edilizio esistente e Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo*, nei 'Tessuti storici di pregio' sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso così come definite all'art. 27 (Distribuzione e localizzazione delle funzioni e destinazioni d'uso):

- residenza;
- attività artigianali di servizio in funzione della residenza;
- attività turistico-ricettive ad eccezione dei campeggi e delle aree di sosta per la ricettività all'aperto (aree camper);
- attività terziario direzionali;
- commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato (fino a 250 mq di superficie di vendita);
- somministrazione di alimenti e bevande;
- verde privato;
- le attività pubbliche e di interesse pubblico;
- parcheggi.

La destinazione residenziale non è ammessa al piano terra, laddove all'approvazione del Regolamento Urbanistico non sia legittimamente esistente in tutti gli edifici ad esclusione dei Palazzi storici così come individuato nella schedatura del patrimonio edilizio esistente.

3. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

4. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo III *Classificazione del patrimonio edilizio esistente*, sulla base della classificazione ad essi attribuita.

Gli interventi di trasformazione riferiti al patrimonio insediativo invariante, ricadenti all'interno dei *Tessuti storico di pregio*, garantiscono:

- il rispetto delle regole insediative consolidate nel contesto storicizzato di riferimento (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);
- l'eliminazione degli elementi di incoerenza o disarmonia eventualmente presenti;
- reintroduzione di elementi architettonici morfo-tipologici degli edifici fortemente alterati o ricostruiti a seguito di calamità naturali ed eventi bellici supportati da documentazione storica.

5. Nel tessuto storico di pregio sono consentiti gli interventi di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente' dei centri urbani e dei centri rurali) fermo restando le limitazioni di cui ai Titoli VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo) e IX (Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi) nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 7.

Gli interventi devono garantire - per caratteri morfotipologici, tecniche costruttive e materiali usati - un corretto inserimento nel contesto storicizzato di riferimento e devono contribuire alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Nelle aree di pertinenza deve essere comunque

garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde, se preesistente.

I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

6. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 75. Sono comunque vietate le realizzazioni di impianti e/o installazioni per la telecomunicazione di cui all'art. 76 (Impianti relativi alle telecomunicazioni).

7. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei 'Tessuti storici' devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 16 (Parametri urbanistici ed edilizi) delle presenti norme:

- Rapporto di copertura: Rc max 60%;
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 60%

Inoltre, per ogni lotto urbanistico di riferimento:

- la superficie coperta (Sc) massima complessiva dei 'volumi secondari' (VS), esistenti e di nuova realizzazione, non può superare il 50% della superficie coperta (Sc) dell'edificio principale di riferimento;
- il volume (V) massimo complessivo dei volumi secondari (VS), esistenti e di nuova realizzazione, non può superare il 20% del volume (V) dell'edificio principale di riferimento.

8 Le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione in riferimento agli interventi che comportino un aumento del carico urbanistico (nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, frazionamenti, cambiamenti di destinazione d'uso, sostituzione edilizia e ampliamenti volumetrici che comportano un aumento di superficie utile lorda -SUL-) sono deferenziate secondo quanto disposto dall'art. 17 (Parametri per la dotazione di parcheggi).

Non è prescritto il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale per nuove attività o usi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di edifici esistenti.

Art. 33 Tessuto storico

1. Sono le parti delle aree urbane (capoluogo, Contea, centri rurali), in cui prevale una edificazione tardo ottocentesca e dei primi del 900 o comunque risalente ad epoca antecedente alla II Guerra Mondiale. Esprimono qualità storico-testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico.

I 'Tessuti storici', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici *Disciplina dei suoli* su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:5.000, comprendono in prevalenza edifici e complessi edilizi di interesse architettonico o storico-testimoniale, sono disciplinati dalle norme di cui al Titolo III Classificazione del patrimonio edilizio esistente.

Nelle aree centrali essi definiscono altresì spazi pubblici costituenti componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede delle relazioni sociali, culturali ed economiche della comunità locale. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono pertanto essenzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione:

- degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente;
- della configurazione e degli elementi costitutivi e qualificanti dello spazio pubblico.

2. Ove compatibili con le norme di cui ai Titoli III (Classificazione e gestione del patrimonio edilizio esistente) e VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo), nei 'Tessuti storici' sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso così come definite all'art. 27 (Distribuzione e localizzazione delle funzioni e destinazioni d'uso):

- residenza;
- attività artigianali di servizio in funzione della residenza;
- attività turistico-ricettive ad eccezione dei campeggi e delle aree di sosta per la ricettività all'aperto (aree camper);
- attività terziario direzionali;
- commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato e medie piccole strutture di vendita (fino a 500 mq. di superficie di vendita);
- somministrazione di alimenti e bevande;
- verde privato;
- le attività pubbliche e di interesse pubblico;
- parcheggi.

Nei centri rurali sono altresì ammesse le destinazioni d'uso agricole e funzioni connesse ai sensi di legge.

3. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

4. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo III (Classificazione e gestione del patrimonio edilizio esistente), sulla base della classificazione ad essi attribuita.

Gli interventi di trasformazione riferiti al patrimonio insediativo invariante, ricadenti all'interno dei *Tessuti storico*, garantiscono:

- il rispetto delle regole insediative consolidate nel contesto storicizzato di riferimento (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);
- l'eliminazione degli elementi di incoerenza o disarmonia eventualmente presenti;
- reintroduzione di elementi architettonici morfo-tipologici degli edifici fortemente alterati o ricostruiti a seguito di calamità naturali ed eventi bellici supportati da documentazione storica.

5. Nel Tessuto storico sono consentiti gli interventi di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) fermo restando le limitazioni di cui ai Titoli VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo) e IX (Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi) nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 7.

Gli interventi devono essere attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenti interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Nelle aree di pertinenza deve essere comunque garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde, se preesistente.

I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima. I frazionamenti all'edilizia di tipo specialistico di interesse (come ville, conventi oratori, ecc.) nel territorio urbano non possono compitare la realizzazione di unità immobiliari di superficie utile inferiori a 100mq.

6. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 75. Sono comunque vietate le realizzazioni di impianti e/o installazioni per la telecomunicazione di cui all'art. 76 (Impianti relativi alle telecomunicazioni)

7. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei 'Tessuti storici' devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 16 (Parametri delle presenti norme):

- Rapporto di copertura: Rc max 60%;
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 60%;

Inoltre, per ogni lotto urbanistico di riferimento:

- la superficie coperta (Sc) massima complessiva dei 'volumi secondari' (VS), esistenti e di nuova realizzazione, non può superare il 50% della superficie coperta (Sc) dell'edificio principale di riferimento;
- il volume (V) massimo complessivo dei volumi secondari (VS), esistenti e di nuova realizzazione, non può superare il 20% del volume (V) dell'edificio principale di riferimento.

8. Le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione in riferimento agli interventi che comportino un aumento del carico urbanistico (nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, frazionamenti, cambiamenti di destinazione d'uso, sostituzione edilizia e ampliamenti volumetrici che comportano un aumento di superficie utile lorda (SUL) sono differenziate secondo quanto disposto dall'art. 17 (Parametri per la dotazione di parcheggi).

Non è prescritto il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale per nuove attività o usi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di edifici esistenti.

Art. 34 Tessuti consolidati recenti

1. Sono le parti degli insediamenti di formazione anche molto recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati che organizzano in varia forma i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria. Vi ricadono anche plessi insediativi ad impianto preordinato, indipendentemente dall'epoca di costruzione.

All'interno dei 'Tessuti consolidati', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici *Disciplina dei suoli* in scala 1:2.000 e 1:5.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;
- all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
- a favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, il ridisegno e/o la sostituzione dei tessuti edilizi postbellici di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dai Titoli III (Classificazione e gestione del patrimonio edilizio esistente) e VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo), nei 'Tessuti consolidati recenti' sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come definite all'art. 27 (Distribuzione e localizzazione delle funzioni e destinazioni d'uso):

- residenza;
- attività artigianali di servizio in funzione della residenza;
- attività turistico-ricettive ad eccezione dei campeggi;

- attività terziarie direzionali;
- commercio al dettaglio;
- somministrazione di alimenti e bevande;
- le attività pubbliche di interesse pubblico;
- Parcheggi verde privato.

Nei centri rurali sono altresì ammesse le destinazioni d'uso agricole e funzioni connesse ai sensi di legge.

3. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

4. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo III (Classificazione e gestione del patrimonio edilizio esistente) sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli.

5. Nel Tessuto consolidato recente sono consentiti gli interventi di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) fermo restando le limitazioni di cui ai Titoli VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo) e IX (Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi) nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 6.

Gli interventi devono essere attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenti interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Nelle aree di pertinenza deve essere comunque garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde, se preesistente.

I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

6. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti consolidati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 15 delle presenti norme:

- Rapporto di copertura: Rc max 60%;
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%;

Inoltre, per ogni lotto urbanistico di riferimento:

- la superficie coperta (Sc) massima complessiva dei 'volumi secondari' (VS), esistenti e di nuova realizzazione, non può superare il 50% della superficie coperta (Sc) dell'edificio principale di riferimento;
- il volume (V) massimo complessivo dei volumi secondari (VS), esistenti e di nuova realizzazione, non può superare il 20% del volume (V) dell'edificio principale di riferimento.

7. Le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione in riferimento agli interventi che comportino un aumento del carico urbanistico (nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, frazionamenti, cambiamenti di destinazione d'uso, sostituzione edilizia e ampliamenti volumetrici che comportano un aumento di superficie utile lorda SUL) sono deferenziate secondo quanto disposto dall'art. 17 (Parametri per la dotazione di parcheggi).

Non è prescritto il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale per nuove attività o usi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di edifici esistenti.

8. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 75.

Art. 35 Tessuto misto residenziale e produttivo

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, in prevalenza realizzate nel corso degli anni '70 e '80 del XX secolo, nelle quali alle tipologie edilizie destinate alla produzione (artigianale o industriale) fanno da complemento in misura significativa edifici per uffici e/o unità immobiliari ad uso residenziale, in genere utilizzate dalla famiglia del titolare dell'azienda insediata.

All'interno dei Tessuti produttivi misti di cui al presente articolo, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici *Disciplina dei suoli* in scala 1:2.000 e in scala 1:5.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante miglioramento dei valori estetici e dei livelli prestazionali dei singoli edifici e/o complessi edilizi, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea;
- a determinare una maggiore integrazione con i tessuti residenziali adiacenti o limitrofi, consentendo l'insediamento di attività complementari alla produzione compatibili con la residenza.

2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo III (Classificazione e gestione del patrimonio edilizio

esistente) in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività artigianali di servizio in funzione della residenza come laboratori e botteghe artigiane, laboratori artistici;
- attività terziario direzionali;
- attività industriali o artigianali comprese le residenze a servizio delle attività;
- Depositi, spazi di stoccaggio;
- attività produttive correlate alla produzione agricola come attività di trasformazione dei prodotti, attività di stoccaggio e conservazione, attività di distribuzione;
- commercio al dettaglio e all'ingrosso;
- somministrazione alimenti e bevande;
- attività pubbliche e di interesse pubblico;
- parcheggi;
- verde privato.

3. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle elencate ai precedenti punti 2 possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie. Per le attività di stoccaggio, deposito, commercio all'ingrosso e al dettaglio, il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è condizionata all'esistenza di idonea viabilità di accesso al lotto.

4. E' consentito il cambiamento della destinazione d'uso a fini residenziali degli edifici e/o complessi edilizi legittimi esistenti alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, fino al raggiungimento del 50% della SUL totale. Tale mutamento si considera cambiamento di destinazione d'uso anche se la superficie interessata è inferiore ai 30 mq così come disposto dall'art. 27 (Distribuzione e localizzazione delle funzioni e destinazioni d'uso).

Non è comunque consentito il frazionamento al fine di costituire unità immobiliari autonome ad uso residenziale. Gli eventuali frazionamenti devono interessare sia la destinazione residenziale che produttiva mantenendo lo stesso tipo di rapporto proporzionale tra le parti. I frazionamenti non possono comunque determinare nuove unità immobiliari residenziali produttive inferiori ai 300 mq.

Tali disposizioni non si applicano agli edifici realizzati dopo la data di approvazione del Regolamento Urbanistico neanche dopo la loro realizzazione che deve avvenire secondo le disposizioni delle relative Schede Norma.

5. Nel tessuto misto residenziale e produttivo sono consentiti gli interventi di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) fermo restando le limitazioni di cui ai Titoli VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo) e IX (Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi) nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 6.

Gli interventi devono comunque essere attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenti interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico.

Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

6. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi misti residenziali produttivi devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: Rc max 50%;
- Altezza massima: Hmax ml 6,50;
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 50%.

7. Le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione in riferimento agli interventi che comportino un aumento del carico urbanistico (nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, frazionamenti, cambiamenti di destinazione d'uso, sostituzione edilizia e ampliamenti volumetrici che comportano un aumento di superficie utile lorda SUL) sono differenziate secondo quanto disposto dall'art. 17 (Parametri per la dotazione di parcheggi).

Non è prescritto il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale per nuove attività o usi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di edifici esistenti.

8. La realizzazione di impianti per le energie rinnovabili è consentita nel rispetto delle limitazioni e prescrizioni di cui all'art. 75 (Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili).

Art. 36 Tessuto prevalentemente produttivo

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, costituiti in larga prevalenza da edifici destinati ad attività artigianali o industriali, nelle quali è riscontrabile un sostanziale equilibrio tra volumi edificati, numero di attività produttive per lotto e spazi liberi pertinenti, senza evidenti effetti di sovraccarico urbanistico sugli spazi pubblici limitrofi. Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva, spesso inadeguati a rispondere dal punto di vista prestazionale alle esigenze di sviluppo e/o riorganizzazione delle attività produttive insediate.

All'interno del Tessuto prevalentemente produttivo di cui al presente articolo, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici *Disciplina dei suoli* in scala 1:2.000 e 1:5.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- al miglioramento estetico e prestazionale degli edifici per finalità di sviluppo e/o riorganizzazione aziendale;
- al mantenimento e/o miglioramento degli equilibri insediativi, anche mediante incremento delle dotazioni di parcheggio ad uso privato e delle superfici permeabili di pertinenza;
- alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante il ridisegno e/o la sostituzione dell'edificato di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo III (Classificazione e gestione del patrimonio edilizio esistente) e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate al Titolo VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo), nel tessuto prevalentemente produttivo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come definite all'art. 27 (Distribuzione e localizzazione delle funzioni e destinazioni d'uso):

- attività artigianali di servizio in funzione della residenza come laboratori e botteghe artigiane, laboratori artistici;
- attività terziario direzionali;
- attività industriali o artigianali ad esclusione delle residenze a servizio delle attività;
- Depositi, spazi di stoccaggio;
- attività produttive correlate alla produzione agricola come attività di trasformazione dei prodotti, attività di stoccaggio e conservazione, attività di distribuzione;
- commercio al dettaglio e all'ingrosso;
- somministrazione alimenti e bevande;
- attività pubbliche e di interesse pubblico;
- parcheggi;
- verde privato.

3. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle elencate al precedente punto 2 possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie. Per le attività di stoccaggio, deposito, commercio all'ingrosso e al dettaglio, il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è condizionata all'esistenza di idonea viabilità di accesso al lotto.

Le eventuali porzioni degli edifici e/o complessi edilizi legittimamente adibite ad uso abitativo alla data di adozione del Regolamento Urbanistico possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'C2', come definita dall'art. 16 (Parametri urbanistici ed edilizi) delle presenti norme, a condizione che non siano costituite unità immobiliari autonome ad uso residenziale.

Nei limiti dei dimensionamenti consentiti possono essere ricavati spazi per portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate, nella misura strettamente necessaria. Tali spazi non possono costituire unità immobiliari autonome. I frazionamenti non possono determinare nuove unità immobiliari produttive inferiori ai 300 mq.

4. Nel tessuto prevalentemente produttivo sono consentiti gli interventi di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) fermo restando le limitazioni di cui ai Titoli VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo) e IX (Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi) nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 5. Gli interventi devono comunque essere attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenti interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico.

Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

5. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti prevalentemente produttivi devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: Rc max 50%;
- Altezza massima: Hmax ml 6,5;
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%.

6. Le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione in riferimento agli interventi che comportino un aumento del carico urbanistico (nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, frazionamenti, cambiamenti di destinazione d'uso, sostituzione edilizia e ampliamenti volumetrici che comportano un aumento di superficie utile lorda SUL) sono differenziate secondo quanto disposto dall'art. 7 (Parametri per la dotazione di parcheggi).

Non è prescritto il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale per nuove attività o usi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di edifici esistenti.

8. La realizzazione di impianti per le energie rinnovabili è consentita nel rispetto delle limitazioni e prescrizioni di cui all'art.

75 (Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili).

Art. 37 Aree agricole urbane

1. Sono denominate "aree agricole urbane" le propaggini del territorio aperto prevalentemente inedificate costituenti margini del territorio urbano o aree intercluse.

Trattasi di aree estese, in prevalenza ad uso agricolo, e spesso prive di ordinamenti morfologici intenzionali e riconoscibili e comprendono parti in cui si registrano talora usi incongrui e/o situazioni di degrado localizzato, anche correlato a fenomeni di abbandono colturale. Tali aree

Le aree agricole urbane, sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici Disciplina dei suoli su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 5.000, sono in genere caratterizzate da:

- sistema produttivo agricolo perdurante, seppur notevolmente indebolito, con prevalenza di seminativi;
- fenomeni di frazionamento fondiario correlato ad attività agricole amatoriali;
- presenza di manufatti incongrui, in prevalenza di origine abusiva;
- aree degradate in stato di abbandono.

2. Il Regolamento Urbanistico persegue il recupero e la riqualificazione delle aree di cui trattasi in ragione di un rafforzamento della loro complementarietà paesaggistica ed ambientale al territorio rurale ed agli insediamenti.

Nelle aree di cui trattasi ogni attività, uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza eventualmente presenti, deve favorire per quanto possibile il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- configurazione coerente degli spazi non edificati e valorizzazione degli elementi caratterizzanti della trama fondiaria;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica, mediante manutenzione dell'assetto morfologico dei suoli, conservazione e/o recupero degli impianti arborei, bonifica di eventuali discariche abusive particolarmente nelle aree intercluse dall' insediamento ;
- presidio idrogeologico, compresi interventi di manutenzione e ripristino del reticolo idrografico superficiale e della vegetazione ripariale;
- riordino degli assetti insediativi, anche mediante eliminazione di consistenze edilizie di origine abusiva
- riordino delle attività agricole eventualmente presenti, comprese quelle amatoriali, ai fini di una ricomposizione morfologica e paesaggistica dei siti interessati e al fine di un suo orientamento verso forme compatibili con gli usi ricreativi, la fruizione e il tempo libero e con i caratteri ambientali e paesaggistici;
- riordino degli spazi aperti al fine di valorizzare il ruolo complementare con l'insediamento e con il fiume;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica, mediante manutenzione dell'assetto morfologico dei suoli, conservazione e/o recupero degli impianti arborei.

Particolari esigenze verranno valutate caso per caso dagli uffici comunali che si avvarranno del parere della Commissione Edilizia Comunale.

3. Le aree di cui al presente articolo, nel caso in cui appartengano ad aziende agricole, contribuiscono al calcolo delle superfici fondiarie minime. Ad esse si applicano pertanto le disposizioni dettate dal Titolo VI (Disciplina del territorio rurale) delle presenti norme con riferimento all'ambito "agricolo adiacente". Per le aree dei centri urbani di Dicomano e Contea, se ricadenti all'interno del perimetro del Parco fluviale (art. 72) si applicano le disposizioni dell'ambito agricolo delle "pianure alluvionali della Sieve e dei suoi affluenti"

4. All'interno delle aree agricole urbane di cui al presente articolo non è consentita:

- la realizzazione di nuovi edifici di qualsivoglia tipologia ivi compresi gli annessi agricoli stabili di qualsiasi genere (art. 60);
- la realizzazione dei manufatti precari;
- l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, se non connessa ad operazioni di carattere transitorio;
- l'escavazione di inerti;
- la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo;
- la conduzione di attività inquinanti e/o pregiudizievoli ai fini della regimazione idraulica.

5. Fermo restando il rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui ai Titoli VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo) e IX (Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi), all'interno delle presenti aree è consentita:

- l'installazione dei manufatti per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole con esclusione delle aree soggette a vincoli idraulici comportanti inedificabilità assoluta, ed a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico prevedendo, ove necessario, adeguate opere di mitigazione e secondo le modalità indicate al successivo punto 6.
- l'installazione delle serre con copertura stagionale e pluristagionale:

Nelle aree urbane i manufatti per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole sono destinati esclusivamente a rimessaggio di prodotti, attrezzi e macchinari agricoli. Le tipologie e le caratteristiche dimensionali sono definiti all'art. 62 (Manufatti per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole) comma 7.

Nei centri rurali valgono le disposizioni di cui all'art. 62 (Manufatti per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole) riguardanti le tipologie e le caratteristiche dimensionali dei manufatti del territorio rurale di cui all'art. 62

(Manufatti per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole) comma 5.

6. Nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammessi le seguenti attività:

- usi agricoli aziendali, ivi compresi orticoltura e il pascolo nei limiti del precedente punto 3;
- usi agricoli amatoriali;
- verde privato;
- piccoli spazi di parcheggio, nella misura strettamente necessaria alla conduzione delle attività consentite e solo in forme compatibili con il contesto paesaggistico;
- attività ricreative culturali all'aperto.

7. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 75.

Art. 38 Aree urbane boscate

1. Sono denominate "Aree urbane boscate" le propaggini del territorio aperto prevalentemente boscate costituenti margini del territorio urbano che possono essere parti di aree boscate più ampie del territorio rurale o zone residuali o intercluse.

Trattasi di aree che presentano alte potenzialità dal punto di vista ambientale e ricreativo e costituiscono degli importanti nodi della rete ecologica, delle aree di connessione della struttura urbana con il territorio collinare. Talora si registrano usi incongrui e/o situazioni di degrado localizzato.

Le urbane boscate sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici Disciplina dei suoli su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 5.000.

Le aree boscate urbane costituiscono invarianti strutturali. A tal fine le disposizioni del presente articolo sono integrate da quelle del comma 2 art. 86 "Boschi" delle presenti norme

2. Il Regolamento Urbanistico persegue la valorizzazione delle aree di cui trattasi in ragione del loro valore ecologico, ricreativo e di igiene ambientale e in ragione di un rafforzamento della loro complementarità paesaggistica ed ambientale al territorio rurale ed agli insediamenti. Nelle aree di cui trattasi ogni attività, uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza presenti, deve favorire per quanto possibile il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- recupero e incentivazione delle attività consortili, particolarmente nelle aree direttamente connesse con il territorio rurale;
- presidio idrogeologico;
- disciplina delle attività agricole e silvicolture amatoriali al fine di un loro orientamento verso forme compatibili con gli usi ricreativi, la fruizione e il tempo libero e con forme compatibili con i caratteri ambientali e paesaggistici;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica e conservazione e/o recupero degli impianti arborei.

3. Fatte salve diverse disposizioni dettate dalle norme regionali di riferimento, e fermo restando il rispetto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni delle autorità preposte, le norme di cui al presente articolo si applicano comunque a tutte le parti di territorio identificabili come bosco ai sensi delle vigenti norme regionali in materia forestale, indipendentemente dalle individuazioni contenute nelle tavole grafiche del Regolamento Urbanistico.

4. Salvo disposizioni dettate dal Titolo VI (Disciplina del territorio rurale) e le utilizzazioni previste nell'art 46 delle presenti norme, nelle aree boscate di cui al presente articolo sono consentiti gli interventi e le forme di utilizzazione che seguono:

- governo del bosco e del sottobosco;
- riqualificazione, rinaturalizzazione e assestamento delle aree forestali;
- miglioramento qualitativo dei soprasuoli forestali;
- opere di prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;
- pratiche fitosanitarie;
- rimboschimenti;
- tutela degli alberi monumentali;
- opere di servizio forestale e di prevenzione incendi;
- recupero delle aree percorse dal fuoco;
- prevenzione e/o eliminazione del degrado (usi impropri, discariche abusive, etc.);
- manutenzione dei sentieri e della viabilità forestale.

Sono inoltre consentiti, nel rispetto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni delle autorità preposte:

- interventi di captazione idrica e realizzazione di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico;
- realizzazione di impianti per lo smaltimento dei reflui;
- realizzazione di piccole aree cimiteriali per animali d'affezione - limitatamente agli ambiti territoriali nei quali ciò sia espressamente consentito dal Regolamento Urbanistico - con modalità di intervento facilmente reversibili e previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale;
- realizzazione di linee elettriche e telefoniche interrante

- realizzazione di linee elettriche aeree e di installazioni e/o impianti per telefonia mobile e telecomunicazione, solo per comprovati motivi di interesse pubblico, ed a condizione che:
 - sia dimostrato che tali infrastrutture e/o installazioni non sono altrimenti localizzabili;
 - non comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti;
 - siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali.

5. All'interno delle aree boscate di cui al presente articolo non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o manufatti di qualsivoglia tipologia in particolare:

- realizzazione di nuove strade, eccetto quelle di servizio alla silvicoltura ed alla tutela ambientale;
- di nuove costruzioni stabili, ivi compresi gli annessi agricoli stabili di qualsiasi genere (art. 60);
- la realizzazione dei manufatti precari (art. 61 Manufatti precari);
- installazione di serre con copertura stagionale o pluristagionale (art. 63 Serre temporanee e/o con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari);
- l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, se non connessa ad operazioni di carattere transitorio;
- realizzazione di parcheggi, salvo limitate aree perimetrali per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e/o per attività legate al tempo libero;
- l'escavazione di inerti;
- la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo.

6. Le aree di cui al presente articolo, nel caso in cui appartengano ad aziende agricole, contribuiscono al calcolo delle superfici fondiarie minime. Ad esse si applicano pertanto le disposizioni dettate dal Titolo VI (Disciplina del territorio rurale) delle presenti norme con riferimento all'ambito "agricolo adiacente". Per le aree dei centri urbani di Dicomano e Contea, se ricadenti all'interno del perimetro del Parco fluviale (art. 72) si applicano le disposizioni dell'ambito agricolo delle "pianure alluvionali della Sieve e dei suoi affluenti".

7. Qualora i perimetri delle aree comprendenti aree boscate urbane, così come individuate negli elaborati cartografici, si dimostrassero inesatti o non aggiornati alla situazione reale, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato di fatto dei terreni. "L'aggiornamento cartografico dei perimetri delle aree boscate può essere eseguito con singola deliberazione del Consiglio Comunale con i pareri previsti dagli enti preposti dalla normativa vigente senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico".

8. Non sono ammesse recinzioni di alcun tipo ad eccezione delle aree ricadenti nelle pertinenze di edifici o complessi edilizi esistenti.

9. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 75.

Art. 39 Vegetazione fluviale

1. E' denominata vegetazione fluviale, di cui al presente articolo, la superficie adiacente ai corsi d'acqua del territorio comunale, configurandosi come fasce di consistenza variabile connotate dagli assetti geomorfologici propri delle aree ripariali nonché dalle caratteristiche vegetazionali e paesaggistiche di elementi prossimi a corsi o specchi d'acqua. La vegetazione fluviale è individuata con apposito segno grafico negli elaborati cartografici della *Disciplina dei suoli* su base CTR in scala 1:2.000 e 1:5.000.

La "Vegetazione fluviale" è identificata con apposito segno grafico negli elaborati cartografici *Disciplina dei suoli* su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 5.000.

La "Vegetazione fluviale" costituisce invariante strutturale. A tal fine le disposizioni del presente articolo sono integrate da quelle del comma 2 art. 87 "Formazioni ripariali e golenali".

2. Il Regolamento Urbanistico persegue la valorizzazione delle aree di cui trattasi in ragione del loro valore ecologico, ambientale e in ragione di un rafforzamento della loro complementarietà paesaggistica ed ambientale al territorio rurale ed agli insediamenti. Nelle aree di cui trattasi ogni attività, uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza presenti, deve favorire per quanto possibile il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- riqualificazione ambientale e paesaggistica ai fini rafforzare la connettività ambientale e mantenere e/o ripristinare l'equilibrio ecologico;
- presidio idrogeologico per la prevenzione dei fenomeni di erosione e dilavamento;
- la diversificazione degli assetti vegetazionali del reticolo idrografico superficiale e la caratterizzazione degli spazi aperti del territorio urbano;
- riqualificazione delle reti ecologiche anche ai fini di migliorare il ruolo complementare con l'insediamento e con il fiume e le modalità fruibili;
- conservazione e/o recupero delle formazioni ripariali nel rispetto della sicurezza idraulica.

3. Salvo disposizioni dettate dal Titolo VI (Disciplina del territorio rurale) e le utilizzazioni previste nell'art 46 delle presenti norme, nelle aree 'Vegetazione fluviale' sono consentiti gli interventi e le forme di utilizzazione che seguono:

- governo del bosco e del sottobosco;
- riqualificazione, rinaturalizzazione e assestamento della vegetazione fluviale;
- miglioramento qualitativo dei soprasuoli;
- opere di prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;
- pratiche fitosanitarie;
- rimboschimenti;
- tutela degli alberi monumentali;
- opere di servizio forestale e di prevenzione incendi;
- recupero delle aree percorse dal fuoco;
- ; attività culturali e/o ricreative stagionali all'aperto;
- prevenzione e/o eliminazione del degrado (usi impropri, discariche abusive, etc.);
- manutenzione dei sentieri e della viabilità forestale.

Sono inoltre consentiti, nel rispetto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni delle autorità preposte:

- interventi di captazione idrica e realizzazione di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico;
- realizzazione di impianti per lo smaltimento dei reflui;
- realizzazione di linee elettriche e telefoniche interrate;
- realizzazione di linee elettriche aeree e di installazioni e/o impianti per telefonia mobile e telecomunicazione, solo per comprovati motivi di interesse pubblico, ed a condizione che:
 - sia dimostrato che tali infrastrutture e/o installazioni non sono altrimenti localizzabili;
 - non comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti;
 - siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali.

4. Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni di cui IX (Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi) è consentita l'installazione di strutture in materiali leggeri e asportabili, per attività culturali e/o ricreative pubbliche stagionali all'aperto.

5. All'interno delle aree di vegetazione fluviale di cui al presente articolo è vietata:

- ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo (ivi compresi annessi agricoli stabili di qualsiasi genere (art. 60);
- l'installazione dei manufatti precari (art. 61);
- l'installazione dei manufatti agricoli per l'agricoltura amatoriale (art. 62);
- l'installazione di serre stagionali o pluristagionali (art. 63);
- l'esecuzione di scavi, di rinterrati, e di opere di modificazioni del suolo in genere, anche connessi all'attività agricola, che modifichino le sezioni trasversali dell'ambito, con la sola eccezione degli interventi di compensazione o di regimazione idraulica;
- l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, anche se connesso ad operazioni di carattere transitorio

6. Ferme restando le competenze attribuite per legge ai soggetti preposti alla tutela idrogeologica, gli interventi che interessano aree prossime ai corsi d'acqua devono conservare e qualificare la vegetazione ripariale esistente, rimuovendo quella morta o esogena e favorendo il graduale sopravvento di quella naturale potenziale. Sono comunque consentiti i tagli delle piante che ostruiscono l'alveo e i diradamenti di quelle che potrebbero generare sbarramento al regolare deflusso delle acque.

7. Le aree di cui al presente articolo, nel caso in cui appartengano ad aziende agricole, contribuiscono al calcolo delle superfici fondiari minime. Ad esse si applicano pertanto le disposizioni dettate dal Titolo VI (Disciplina del territorio rurale) delle presenti norme con riferimento all'ambito "agricolo adiacente". Per le aree dei centri urbani di Dicomano e Contea, se ricadenti all'interno del perimetro del Parco fluviale (art. 72) si applicano le disposizioni dell'ambito agricolo delle "pianure alluvionali della Sieve e dei suoi affluenti".

I P.A.P.M.A.A di cui all'art. 58 (Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale) e i progetti degli interventi di 'Sistemazione ambientale' di cui all'art. 64 (Interventi di sistemazione ambientale), ove comprendenti aree con vegetazione fluviale da ricostituire, sono corredati da specifici progetti di reimpianto, tesi a reintegrare la continuità delle fasce di vegetazione ripariale, facendo ricorso alle specie vegetali definite dal Regolamento Edilizio. Al fine di favorire la conservazione e lo sviluppo dei processi autodepurativi, tali interventi verificano altresì la fattibilità della creazione di "ecosistemi filtro" e di sistemi di fitodepurazione nelle aree di golena o di fondovalle, mediante conservazione e messa a dimora lungo le fasce adiacenti al corso d'acqua, ove opportuno e possibile, di piante con adeguata capacità fitodepurativa.

7. Si fa diretto rinvio alle disposizioni del Piano di Bacino - stralcio "rischio idraulico" per l'ambiente della vegetazione ripariale di fiumi e torrenti non ricompreso nei "Programmi di miglioramento e assestamento della vegetazione riparia" e nei piani di intervento del Corpo Forestale dello Stato.

8. Non sono ammesse recinzioni di alcun tipo.

9. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 75.

Art. 40 Alberature e filari

1. I filari alberati di cui al presente articolo, che caratterizzano le strade e i margini di aree verdi e parcheggi esistenti e di futura realizzazione, sono sistemazioni rispondenti a criteri ordinatori o volti a formare confini, o più in generale, a costituire forme di arredo e decoro; possono essere costituiti sia da individui della stessa specie che da una alternanza preordinata di specie diverse. Costituiscono un elemento importante della configurazione paesistica del territorio comunale. I filari alberati sono distinti nella cartografia della 'Disciplina dei suoli' con apposito segno grafico alla scala 1/2000.

3. Sono tutelati sia la giacitura, che la conformazione, che gli esemplari arborei che li compongono. E' fatto generale divieto d'abbattimento degli esemplari arborei che compongono i filari, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie e gli eventuali esemplari arborei abbattuti devono essere ripristinati con esemplari della stessa specie. Ove l'abbattimento riguardi interi filari, o loro parti, e comunque più di un singolo esemplare arboreo, il ripristino deve avvenire secondo la medesima giacitura del filare preesistente, o della sua parte, e secondo la preesistente partitura di intervalli tra individui.

4. Per le alberature in filari nelle aree urbane occorre indirizzarsi su specie autoctone e della tradizione locale e comunque coerenti con il contesto nel quale vengono messe a dimora. Ulteriori disposizioni sulle specie da preferire per la formazione di filari alberati e sulle distanze di impianto e dagli edifici e da rispettare, sono riportate negli elaborati del Regolamento Edilizio.

Art. 41 Recinzioni nelle aree urbane e nei centri rurali

1. Nel territorio dei centri urbani e dei centri rurali, è consentita la realizzazione di nuove recinzioni, cancelli, accessi e percorsi che devono attuarsi con specifiche soluzioni progettuali, appropriati materiali e tipologie facilmente reversibili coerenti con gli caratteri formali e strutturali storicizzati degli edifici o complesso edilizio nonché con gli elementi caratterizzati da rilevanza storico testimoniale di cui al comma 6 dell'art 43 Aree di pertinenza nelle aree urbane e dei centri rurali.

2. Tutte le recinzioni, non potranno essere di altezza massima complessiva superiore a 1,80 m, potranno essere in muratura di pietra locale, staccionate in legno, ringhiere in ferro, reti metalliche a maglia sciolta. Eventuali muri di contenimento in calcestruzzo armato dovranno essere rivestiti in pietra locale di spessore non inferiore a 10 cm. Quando le recinzioni siano realizzate con siepi vive è prescritto il ricorso a specie autoctone e/o tipiche del contesto locale. Le recinzioni dei maneggi possono essere esclusivamente in staccionate in legno di altezza adeguata.

Il Regolamento Edilizio detta ulteriori disposizioni in merito alle tipologie, ai materiali, alle altezze e alle tecniche costruttive delle recinzioni e dei muri di cinta; alle specie arboree e arbustive idonee per la realizzazione di siepi anche in abbinamento a recinzioni.

3. Non sono consentite nuove recinzioni, o separazioni fisiche interne permanenti che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate nei Parchi storici e giardini formali (art.82), nelle aree di pertinenza del patrimonio edilizio invariante di classe 1, di classe 2 e di classe 3 questi solo se appartenenti all'edilizia di tipo specialistico di interesse (come ville, conventi oratori, ecc.) così come disciplinato all'art 43 comma 5.

Le "Aree di tutela dei plessi e delle relazioni paesistiche rilevanti" (art.80) possono essere recintate esternamente solo per esigenze di sicurezza e protezione degli edifici, nel rispetto dei criteri di compatibilità paesaggistica e ambientale. Sono consentite esclusivamente delimitazioni interne non permanenti realizzate con sistemazioni a verde, per mezzo di staccionate in legno con elementi semplicemente infissi al suolo. Le recinzioni dei "Parchi storici e giardini formali" e delle "Aree di tutela dei plessi e delle relazioni paesistiche rilevanti" (art.80) devono adeguarsi nel rispetto dei criteri di compatibilità paesaggistica e ambientale. Il regolamento edilizio detta in merito ulteriori specificazioni.

La realizzazione di recinzioni è altresì vietata:

- nelle Aree boscate urbane (art. 38) quando non incluse nelle aree di pertinenza di edifici o complessi edilizi esistenti;
- nelle aree della Vegetazione Fluviale (art. 39);
- nelle Fasce di rispetto delle aree per infrastrutture stradali (art.68) con l'esclusione delle recinzioni in rete metallica a maglia sciolta.

4. La realizzazione di recinzioni è comunque subordinata alle limitazioni e prescrizioni dettate dal titolo IX *Disciplina dei*

rischi e della fattibilità degli interventi e dal Titolo VIII Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo

Art. 42 Piscine e campi gioco e attrezzature per il tempo libero nelle aree urbane e nei centri rurali

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistico-edilizia che incidono sulle risorse essenziali del territorio le opere autonome a corredo degli edifici comportanti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato, quali le attrezzature sportive ad uso privato di seguito elencate:

- piscine;
- campi da tennis;
- campi da calcetto;
- maneggi.

2. E' consentita la realizzazione di una sola opera autonoma di corredo (piscina, o campo da tennis, o maneggio, o altra attrezzatura sportiva consimile ad uso privato) per ogni complesso edilizio unitario, ovvero per ogni edificio isolato se non facente parte di un complesso edilizio unitario, a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti.

Sono da considerarsi *complessi edilizi unitari* gli insiemi di due o più edifici, anche di origine diacronica, con le relative pertinenze e parti di uso comune, caratterizzati da nessi funzionali obiettivamente riconoscibili. Situazioni particolari potranno essere valutate caso per caso in accordo con gli uffici comunali che si avvarranno del parere della Commissione Edilizia Comunale.

3. Fatto salvo quanto disposto dal Titolo VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo) e dall'art. 43 (Aree di pertinenza nelle aree urbane e nei centri rurali), la realizzazione di opere autonome a corredo degli edifici è consentita nei casi previsti a condizione che gli interventi:

- non comportino sensibili trasformazioni planaltimetriche alla giacitura dei terreni, interessando solo quelli con pendenza non superiore al 20% (certificata dal rilievo quotato da allegare al progetto);
- non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, acquadocci, viabilità vicinale, rete drenante superficiale);
- non prevedano volumetrie che fuoriescano dal profilo originario del terreno;
- garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo senza gravare sull'acquedotto pubblico nel rispetto di quanto stabilito nella Valutazione integrata e Rapporto ambientale strategico allegato alle presenti norme;
- prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico con loro riutilizzo ai fini irrigui.

La documentazione dello stato dei luoghi sotto questo riguardo deve essere fornita per l'estensione della proprietà in mappe di scala adeguata e comunque non superiore 1/2000.

4. Le piscine possono essere realizzate nelle aree urbane e nei centri rurali, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 43 e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui al Titolo VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo) delle presenti Norme.

Le piscine ad uso privato non possono avere dimensioni superiori a mq 70 (superficie netta della vasca). Le piscine delle strutture turistico-ricettive, non possono avere dimensioni superiori a mq 120 (superficie netta della vasca).

La profondità massima consentita è pari a ml 2,00. Il vano tecnico deve essere interrato ed avere una superficie utile lorda (Sul) massima di mq 10,00, fatto salvo il rispetto delle specifiche norme di settore, con una altezza tra pavimento e intradosso del solaio di copertura non superiore a ml 2,70. Il ciclo idraulico deve essere a circuito chiuso, con apposito sistema di smaltimento per la svuotatura e per la pulizia stagionale. Eventuali ulteriori volumi che si rendessero necessari per l'accumulo devono essere interrati. Nel caso in cui, nei centri rurali, l'edificio faccia parte di un'azienda agricola la piscina potrà essere realizzata nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 55 (Piscine, campi gioco e attrezzature per il tempo libero nel territorio rurale), ovvero nelle superfici più strettamente collegate agli edifici in cui si svolge l'attività agrituristica all'interno delle superfici fondiarie aziendali.

5. I campi da tennis o campi da gioco ad uso privato possono essere realizzati nel territorio urbano e nei centri rurali, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 43 (Aree di pertinenza delle aree urbane e nei centri rurali) e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui al Titolo VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo). Nel caso in cui, nei centri rurali, l'edificio faccia parte di un'azienda agricola i campi gioco potranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 55 (Piscine, campi gioco e attrezzature per il tempo libero nel territorio rurale), ovvero all'interno delle superfici fondiarie di aziende agricole che svolgano attività agrituristica.

I campi da tennis o i campi da gioco possono essere realizzati a condizione che:

- il fondo dei campi sia realizzato in terra battuta o in erba oppure in materiali drenanti di colorazione assonante con le cromie dominanti nell'intorno;
- la recinzione, ove necessaria, sia realizzata con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 4,00 ml;

- l'opera non determini sensibili trasformazioni planoaltrometriche delle giaciture del suolo preesistenti, ed in particolare non comporti la demolizione o la modificazione di opere quali muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo;
- non siano previsti locali accessori;
- il dislivello massimo tra il punto più elevato e quello più basso dell'area direttamente interessata dall'impianto non sia maggiore di ml. 1,00 considerando le quote lungo il lato più corto e di ml. 2,00 considerandole lungo il lato più lungo. Dette quote devono risultare da apposito rilievo quotato in scala adeguata, preso sullo stato naturale dei luoghi esistenti;
- l'eventuale illuminazione notturna non deve risultare direttamente visibile dai punti visuali emergenti.

6. I maneggi ad uso privato possono essere realizzati solo nelle aree di pertinenza degli edifici dei centri rurali (nel rispetto di quanto disposto dall'art. 43 (Aree di pertinenza delle aree urbane e nei centri rurali) e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui al Titolo VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo). I maneggi possono essere recintati esclusivamente con staccionate in legno di altezza adeguata.

Nel caso in cui, nei centri rurali, l'edificio faccia parte di un'azienda agricola il maneggio potrà essere realizzati nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 55 (Piscine, campi gioco e attrezzature per il tempo libero nel territorio rurale) ovvero all'interno delle superfici fondiari di aziende agricole che svolgano attività agrituristica.

7. I progetti delle opere di cui al presente articolo devono essere corredati:

- da uno studio di inserimento paesaggistico (con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto); La documentazione dello stato dei luoghi sotto questo riguardo deve essere fornita per l'estensione della proprietà in mappe in scala 1/2000 (1/5000 quando manchi la copertura in scala 1/2000);
- dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra;
- da una relazione geologico-tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento.

Ulteriori eventuali disposizioni in merito a materiali e tecniche costruttive per la realizzazione delle opere di cui al presente articolo sono dettate dal Regolamento Edilizio.

Art. 43 Aree di pertinenza delle aree urbane e nei centri rurali

1. Ai fini delle norme di cui al presente Titolo V le *aree di pertinenza* degli edifici ricadenti nei centri urbani e nei centri rurali sono le aree intimamente connesse all'edificio, che mantengono con questo rapporti di contiguità fisica, di complementarietà funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi.

Tali aree, pur fisicamente distinguibili, condividono la destinazione d'uso dell'edificio di riferimento e di norma, rispetto a questo, non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto. Comprendono le aie, i cortili, i giardini, gli spazi per la sosta veicolare e, più in generale, gli spazi che assolvono ad un ruolo di corredo e/o di integrazione funzionale dell'edificio principale, valorizzandolo e rendendone più agevole l'uso.

Le aree di pertinenza degli edifici di cui al presente titolo rientrano nella destinazione d'uso verde privato.

2. L'individuazione delle *aree di pertinenza* di cui al precedente comma 1 è obbligatoria ai fini del rilascio /o l'efficacia dei titoli abilitativi, per gli edifici appartenenti al patrimonio edilizio invariante e non, relativi a:

- a) I progetti edilizi che comportino mutamento della destinazione d'uso degli edifici;
- b) i progetti di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia;
- c) i progetti per la realizzazione di piscine anche non associati agli interventi di cui al precedente punto b).

L'individuazione delle aree di pertinenza di cui al precedente comma 1 deve:

- definire catastalmente il perimetro, la dimensione dell'area di pertinenza sottolineando il carattere di contiguità fisica dello spazio aperto con l'edificio;
- attribuire ciascuna pertinenza ad un edificio o ad una unità immobiliare.

Nel caso in cui l'edificio faccia parte di un'azienda agricola le aree di pertinenza seguono le disposizioni di cui all'art. 54 comma 5.

3. Le nuove aree di pertinenza individuate ai sensi del precedente comma 2, una volta valutate dalla Commissione del Paesaggio, vanno a sostituire le corrispondenti aree individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici del *Quadro Conoscitivo* del Regolamento Urbanistico su base CTR in scala 1/2000 senza che ciò costituisca variante urbanistica. Se trattasi di edifici del Patrimonio edilizio invariante (art.80) le aree di pertinenza sostituiscono le corrispondenti aree individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici degli *Elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo* su base CTR in scala 1/2000 e 1/5000 senza che ciò costituisca variante urbanistica. Le aree di pertinenza del patrimonio edilizio invariante ricadenti all'interno del perimetro dei Plessi (art. 80) individuate ai sensi dei precedenti commi devono essere riportare con apposito segno grafico negli elaborati cartografici degli *Elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo* su base CTR in scala 1/2000 e 1/5000 senza che ciò costituisca variante urbanistica. Possono costituire in tutto o in parte l'Area di tutela dei plessi (art.81), e una volta perimetrata, ai sensi del precedente comma 2, nel caso che apportino una modifica in ampliamento del perimetro del Plesso devono essere registrate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici della Disciplina degli *Elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo* su base CTR in scala 1/2000 e 1/5000 senza che ciò costituisca variante urbanistica.

Periodicamente, di norma in sede di predisposizione del successivo Regolamento Urbanistico così disciplinato dall'art 7 delle presenti norme, il Comune deve procedere all'aggiornamento cartografico speditivo che costituisce quadro fondamentale per la sua redazione. E' compito dell'Ufficio Tecnico provvedere alla conservazione e catalogazione del materiale per l'aggiornamento cartografico e provvedere a richiedere tali materiali anche in formato digitale (shape o dwg).

4. Nelle aree di *pertinenza* degli edifici di cui al presente articolo, sulla base di progetti estesi unitariamente all'intera area nel rispetto delle disposizioni dettate dal presente Titolo, dal Titoli III, dal Titolo VIII e delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti e aree è consentito:

- la creazione, o la modifica, di giardini, di aie, di pavimentazioni e di spazi per la sosta veicolare;
- la realizzazione di arredi fissi, cancelli, accessi, percorsi e relativi allineamenti arborei impiegando materiali e tecniche costruttive coerenti con il contesto;
- la costruzione di piscine campi da tennis, campi gioco e di maneggi, questi ultimi limitatamente ai centri rurali, secondo quanto disposto nell'art. 42 (Piscine e campi gioco e attrezzature per il tempo libero nelle aree urbane e nei centri rurali) del presente Titolo.

5. Le aree di pertinenza degli edifici del Patrimonio edilizio invariante di classe 1, 2 e di classe 3 questi solo se appartenenti all'edilizia di tipo specialistico di interesse (come ville, conventi oratori, ecc.), le Aree di protezione paesistica dei plessi (art.80) le aree dei Parchi storici e dei giardini formali (art.82) non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche interne permanenti di qualunque natura. Sono esclusivamente consentite delimitazioni non permanenti realizzate per mezzo di sistemazioni a verde o staccionate in legno con elementi semplicemente infissi al suolo, che comunque non si configurino come separazioni continue invalicabili e nel rispetto dei criteri di compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale disposizione si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative. Per tutti gli altri edifici è consentito il frazionamento tramite recinzioni o separazioni fisiche delle aree di pertinenza. Tale frazionamento deve avvenire sulla base di uno studio semiologico che definisca le linee dividenti in coerenza con il sistema delle linee caratterizzanti l'organizzazione formale dell'area (strade, sistemazioni del terreno, muri a retta, ecc.).

Tali recinzioni sono individuate da specifiche soluzioni progettuali appropriati materiali e tipologie facilmente reversibili coerenti con gli caratteri formali e strutturali storicizzati degli edifici o complesso edilizio nonché con gli elementi caratterizzati da rilevanza storico testimoniale di cui al comma successivo del presente articolo

6. E' prescritta la conservazione degli elementi di invarianza delle aree di pertinenza edilizia degli edifici del Patrimonio edilizio invariante di cui all'art.81, delle Aree di protezione paesistica dei plessi di cui all'art. 80 e dei Parchi storici e giardini formali di cui all'art. 82

dei seguenti elementi quando caratterizzati da rilevanza storico testimoniale:

- le opere di sistemazione del terreno (muri, scarpate, terrazzi), e i loro principali livelli;
- le opere per la raccolta e il deflusso delle acque;
- le sistemazioni arboree costituite da individui adulti e le sistemazioni vegetali a impianto preordinato in genere;
- le recinzioni e i cancelli esistenti
- i percorsi e gli accessi e relativi allineamenti arborei;
- le pavimentazioni;
- gli arredi fissi in genere quali pozzi, lavatoi, etc.;

Questi elementi devono costituire riferimento condizionante per l'impiego di materiali appropriati e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o complesso edilizio.

La rilevanza storica-testimoniale dei manufatti, di parti di essi o di loro elementi costitutivi, si intende verificata quando sussista una prevalenza delle seguenti condizioni:

- epoca di costruzione anteriore alla seconda guerra mondiale;
- coerenza tipologica, formale e strutturale;
- tecniche costruttive tradizionali;
- impiego di materiali locali.

7. Fatte salve le determinazioni delle autorità preposte alla tutela dei beni culturali e del paesaggio, il Regolamento Edilizio detta specifiche disposizioni in merito alle tipologie, ai materiali, alle altezze e alle tecniche costruttive degli elementi stabili di arredo coerenti con il contesto; e alle specie arboree e arbustive idonee per la realizzazione di alberature e di siepi, anche in abbinamento a recinzioni.

8. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 75.

Art. 44 Aree private prevalentemente inedificate degli insediamenti

1. Sono denominate "Aree private prevalentemente inedificate degli insediamenti" le parti totalmente o prevalentemente inedificate degli insediamenti, sia delle aree urbane che dei centri rurali ad uso privato, in genere adibite ad attività agricole con carattere residuale o ad usi privati di varia natura (talora complementari ad attività insediate contigue), nelle quali non risulta completamente definito il rapporto di complementarità ambientale e funzionale con i tessuti edificati

contermini. Comprendono parti in cui si registrano talora usi incongrui e/o situazioni di degrado localizzato. Tali aree sono oggetto nel presente Regolamento Urbanistico di progetto di riqualificazione e costituiscono parte delle seguenti aree:

- Aree di Trasformazione urbanistica;
- Aree di riqualificazione urbanistica;
- Aree di Riqualificazione Ambientale e insediativa.

2. Nelle Aree private, fino all'attuazione delle previsioni urbanistiche ivi localizzate il Regolamento Urbanistico, orienta l'assetto delle aree di cui trattasi verso ordinamenti morfologici coerenti e riconoscibili che ne rafforzino il ruolo di complementarità ambientale e funzionale agli insediamenti urbani.

Nelle aree di cui trattasi ogni attività, uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza eventualmente presenti, deve favorire per quanto possibile il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- configurazione degli spazi non edificati in coerenza con gli assetti insediativi consolidati delle aree urbane e con gli elementi caratterizzanti della trama fondiaria;
- mantenimento dell'assetto morfologico esistente e conservazione della copertura vegetale dei suoli, ove presente;
- riqualificazione ambientale, funzionale e paesaggistica delle parti in condizioni di degrado.

3. Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di cui al Titolo VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo) e al Titolo IX (Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi) le destinazioni d'uso ammesse, nelle aree disciplinate dal presente articolo, ammettono le seguenti forme di utilizzazione:

- verde privato (sistemazioni a verde di carattere estensivo, giardini, orti, etc.);
- spazi di parcheggio ad uso privato con fondo permeabile.

E' altresì consentito il mantenimento delle eventuali attività agricole, amatoriali o aziendali, presenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.

4. Nelle aree di cui trattasi non è consentita la realizzazione di nuovi edifici e manufatti di qualsivoglia tipologia, Per i 'volumi secondari' e gli 'edifici e le consistenze temporanee legittimi esistenti si fa riferimento alla classificazione del patrimonio edilizio esistente.

Sulla base di progetti estesi unitariamente all'intera area è consentita la realizzazione di recinzioni e sistemazioni a verde.

Titolo VI DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

Art. 45 Contenuti e finalità

1. Per "territorio rurale" deve intendersi la porzione di territorio comunale esterna alla perimetrazione delle "aree urbane", e dei centri rurali di cui al Titolo V (Aree urbane e centri rurali). Esso è caratterizzato dalle "aree a prevalente funzione agricola" di cui all'art. 46, costituenti ambito di applicazione delle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale. Le aree a prevalente funzione agricola che compongono il territorio rurale, costituiscono l'ambito di applicazione delle vigenti norme regionali per la tutela e la valorizzazione del territorio rurale.

Ricadono nel territorio rurale le seguenti aree e/o infrastrutture, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici Disciplina dei Suoli su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000:

- Aree agricole di margine (art. 47);
- Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard (art. 67);
- Aree per infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto (art. 68);
- Aree per infrastrutture ferroviarie e relative fasce di rispetto (art. 69);
- Impianti per la distribuzione carburanti (art. 70);
- Percorsi ciclabili (art. 71);
- Parco fluviale (art. 72);
- Corridoio infrastrutturale (art. 77);
- Casse di espansione (art. 73bis).

2. Ricadono altresì nel territorio rurale le seguenti invarianti strutturali individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici "Gli elementi fondativi del patrimonio territoriale e degli insediamenti" su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:5000 e disciplinate dal Titolo X delle presenti Norme:

- Siti archeologici (art. 79);
- Aree di tutela dei plessi e delle relazioni paesistiche rilevanti (art. 80);
- Patrimonio edilizio invariante (art. 81);
- Parchi storici e giardini formali (art. 82);
- Manufatti idraulici (art. 83);
- Cimiteri campestri e fasce di pertinenza (art. 84);
- Tracciati viari vicinali e fondativi (art. 85);
- Boschi (art. 86);
- Formazioni riparali e golenali (art. 87);
- Aree con sistemazioni agrarie storiche: terrazzamenti e ciglionamenti (art. 88);
- Ambiti di reperimento per la formazione di parchi, riserve o aree naturali protette di interesse locale (Anpil) (art. 89);
- Aree fragili da sottoporre a programmi di paesaggio (art. 90);
- Sito di importanza regionale Muraglione Acqua Cheta (art. 91);
- Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico (art. 92);
- Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 (art. 93).

3. Nel territorio rurale ogni uso, intervento e trasformazione territoriale deve :

- conservare e valorizzare la qualità del paesaggio e sviluppare l'agricoltura e le attività connesse e compatibili;
- mantenere l'integrità fisica dei suoli, il risanamento idrogeologico, l'intercettazione e il convogliamento delle acque meteoriche, la funzionalità del reticolo idrografico superficiale;
- conservare e mettere in relazione attraverso reti di connessione ecologica, gli elementi principali di naturalità presenti (corsi d'acqua, aree boscate, fiumi, ecc.);
- garantire la tutela e/o la valorizzazione delle risorse naturali essenziali, delle invarianti strutturali presenti, dei caratteri paesaggistici identificativi dei luoghi;
- perseguire la qualità ambientale e paesaggistica, sociale ed economica del territorio con attività che non comportino emissioni inquinanti o climalteranti, né inquinamento acustico e luminoso;
- aumentare le superfici agricole e in particolare di quelle condotte con tecniche biologiche o integrate secondo le linee guida regionali;
- promuovere le attività integrative del reddito agricolo;
- promuovere le attività di conoscenza e fruizione del territorio rurale per il tempo libero.

4. Nel territorio rurale sono comunque assicurati il presidio, la manutenzione e l'integrità fisica dei suoli, il risanamento idrogeologico, l'intercettazione e il convogliamento delle acque meteoriche, la funzionalità del reticolo idrografico superficiale. Al suo interno sono conservati e relazionati, attraverso reti di connessione ecologica, i principali elementi di naturalità presenti (aree boscate, fiumi, corsi d'acqua minori).

Gli usi, le attività e le trasformazioni territoriali concorrono alla tutela attiva, al recupero e alla valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, con particolare riferimento alle invarianti strutturali presenti e ai caratteri paesaggistici identificativi dei luoghi.

Il carattere paesaggistico, ambientale insediativo e produttivo delle aree a prevalente funzione agricola è legato principalmente all'attività di coltivazione dei suoli, carattere che lentamente si sta modificando per l'emergere di altre attività di natura extra-agricola (residenziale, turistico-ricettiva, ricreativa) che ne stanno integrando la ragione economica e insediativa.

Le attività consentite, che non devono comunque comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, né produrre inquinamento acustico, luminoso o visuale, perseguono la qualità ambientale e paesaggistica e, congiuntamente, la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio.

5. All'interno del territorio rurale, in ragione delle differenze paesaggistiche, insediative e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie individuate dal Piano Strutturale sono identificati i seguenti ambiti agricoli, individuati da apposito segno grafico negli elaborati cartografici "Disciplina dei suoli" su base CTR in scala 1:5000 e disciplinati dalle norme di cui al presente articolo:

- L'ambito della Conca di Corella e del Valico Appenninico;
- L'ambito del nodo collinare di Dicomano;
- L'ambito delle pianure alluvionali della Sieve e dei suoi affluenti;
- L'ambito del nodo orografico di Monte Giovi;
- L'ambito del sistema collinare di Celle.

6. Gli edifici, i complessi edilizi e le consistenze edilizie in genere presenti nel territorio rurale sono suddivisi nelle seguenti classi di valore e, in ragione delle stesse, sono individuati da apposito segno grafico negli elaborati cartografici della "Classificazione degli edifici" su base CTR in scala 1:2000 e 1:5000 e sono disciplinati dalle norme di cui al Titolo III (Classificazione e gestione del patrimonio edilizio esistente):

Patrimonio edilizio invariante:

- Edifici di classe 1 di rilevante valore;
- Edifici di classe 2 di alto valore;
- Edifici di classe 3 di valore;
- Edifici di classe 4 di interesse storico testimoniale;
- Edifici di classe 5 di interesse modesto interesse architettonico e/o storico testimoniale.

Patrimonio edilizio recente:

- Edifici di classe 6 di interesse architettonico o morfologico;
- Edifici di classe 7 privi di interesse o di origine recente;
- Edifici di classe 8 incompatibili con il contesto;
- Volumi secondari di classe 9 di interesse storico testimoniale;
- Volumi secondari di classe 10 privi di interesse o di origine recente;
- Consistenze temporanee di classe 11.

7. Nel territorio rurale non è ammessa la realizzazione di nuove residenze, ancorché agricole, se non attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio. E' ammessa la costruzione di nuovi annessi agricoli stabili, previa approvazione di un P.A.P.M.A.A e secondo le limitazioni di cui al presente Titolo, tenendo conto dell'obbligo di procedere prioritariamente al recupero e alla riqualificazione architettonico-funzionale degli eventuali annessi agricoli non utilizzati esistenti su uno o più appezzamenti di proprietà dell'azienda richiedente e dopo aver contemplato la possibilità di procedere mediante ampliamento o recupero delle consistenze legittime esistenti.

8. E' vietata la realizzazione di nuovi edifici nel caso di trasferimenti parziali di fondi agricoli a titolo di compravendita o ad altro titolo che consenta il conseguimento del titolo abilitativo, attuati al di fuori del P.A.P.M.A.A per 10 anni successivi al frazionamento, su tutti i terreni risultanti così come. Tale divieto si applica anche nei casi disciplinati all'art. 46 comma 3 e 6 della L:R. 1/2005. Tale divieto non si applica nei casi disciplinati all'art. 46 comma 2, e 4 della L:R. 1/2005 caso in cui i rapporti tra superficie fondiaria ed edifici utilizzati per l'attività agricola, così come stabiliti dalla provincia, non siano stati superati su alcuna delle porzioni risultanti.

9. Ferme restando le limitazioni dettate dalle discipline di cui ai Titoli III (Classificazione del patrimonio edilizio esistente), VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo) e IX (Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi), il presente Titolo disciplina tra l'altro:

- la realizzazione degli annessi agricoli stabili di qualsiasi genere, di cui all'art. 60;
- l'installazione dei manufatti precari, di cui all'art. 61;
- l'installazione dei manufatti per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole, di cui all'art. 62;
- l'installazione delle serre temporanee/o con copertura stagionale e pluristagionale, di cui all'art. 63.

10 La disciplina di cui al presente Titolo è integrata da tutte le disposizioni riferite (esclusivamente o meno) al territorio rurale contenute nelle presenti Norme di Attuazione e nei relativi allegati, e in particolare dalle disposizioni di cui ai

seguenti Titoli:

- Classificazione del patrimonio edilizio esistente (Titolo III);
- Infrastrutture a rete e attrezzature e servizi di interesse generale (Titolo VII);
- Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo (Titolo VIII);
- Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi (Titolo IX).

In caso di contrasto con le norme del presente Titolo si applicano le disposizioni più restrittive.

11. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dai rispettivi articoli, la disciplina di cui al Capo I del presente Titolo si applica anche alle Aree agricole urbane, alle Aree urbane boscate e alla Vegetazione ripariale di cui agli artt. 37 (Aree agricole urbane), 38 (Aree urbane boscate) e 39 (Vegetazione fluviale) del Titolo V (Aree urbane e centri rurali).

12. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 75.

Capo I Aree a prevalente funzione agricola**Art. 46 Aree agricole a prevalente funzione agricola**

Fatte salve le restrizioni, integrazioni e /o specificazioni previste per gli ambiti agricoli e quelle dettate nel Titolo VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo) nelle aree a prevalente funzione agricola sono ammessi le seguenti destinazioni d'uso come definite all'art 27 Distribuzione e localizzazione delle funzioni e destinazioni d'uso):

nelle aree agricole e negli edifici agricoli

- coltivazione del fondo per produzioni vegetali e animali, orientata anche alla salvaguardia delle forme ed indirizzi tradizionali di coltivazione;
- zootecnia aziendali, compresi gli allevamenti zootecnici minori e il pascolo;
- selvicoltura e raccolta dei prodotti del bosco;
- Attività faunistico venatoria compatibile con l'assetto faunistico;
- Cinotecnica e custodia dei cani;
- attività complementari e compatibili con i caratteri insediativi e valori paesaggistici del territorio rurale;
- attività pubbliche e di interesse pubblico ivi comprese attività sociali, culturali, formative e ricreative;
- spazi a parcheggio a servizio delle attività ammesse;
- escursionismo, attività motorie e tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
- attività agricole amatoriali;
- attività agricole aziendali e funzioni connesse ai sensi di legge come a titolo di esempio:
 - attività agrituristica e altre attività connesse alla produzione agricola aziendale
 - residenza agricola in edifici esistenti
 - attività commerciali in piccole strutture per la commercializzazione diretta dei prodotti agricoli;
 - conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività artigianali e commerciali connesse.

negli edifici esistenti non agricoli

- Residenziale quali:
 - Residenza non agricola;
 - Attività turistico extra alberghiera ad uso residenziale.
- turistico ricettive quali:
 - attività ricettive alberghiere a limitatamente agli alberghi con ospitalità non superiore a 25 posti letto/esercizio;
 - attività extralberghiera per la ospitalità collettiva ed extra alberghiera con le caratteristiche della civile abitazione come definite dalla L.R.42/2000;
 - campeggi
 - aree di sosta per la ricettività all'aperto (aree camper) .
- terziario direzionali quali:
 - attività private e di servizio alla persona quali uffici privati, studi professionali e sedi di associazioni, punti di informazione turistica.
- produttivo-artigianali quali:
 - -attività artigianali di servizio in funzione della residenza;
 - -attività produttive correlate alla produzione agricola come attività di trasformazione dei prodotti, attività di stoccaggio e conservazione, attività di distribuzione.
- commerciale quali
 - somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, enoteche, trattorie, bar, locali con degustazione e vendita di prodotti tipici;
 - esercizi di vicinato (fino a 250 mq) alimentari e non alimentari.

Attività pubbliche e di interesse pubblico comprese le attività private a carattere culturale espositivo o congressuale purché coerenti e compatibili con i caratteri insediativi e i valori paesaggistici del territorio rurale, nonché delle limitazioni e/o prescrizioni fissate dall' art. 50.

Sono altresì consentiti:

- l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 75;

-

- la realizzazione di reti ed impianti tecnologici, nel rispetto dei criteri di compatibilità paesaggistica e ambientale, e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo VIII e al Titolo IX.

2. Le attività turistico ricettive ammesse ed elencate nel comma 1 del presente articolo possono svolgersi in edifici esistenti o in nuovi edifici realizzati tramite interventi di sostituzione edilizia F2 ed F3 eventualmente consentita dalla classe di appartenenza dell'edificio e a condizione che tali interventi non comportino l'introduzione di nuove urbanizzazioni o la modifica di quelle esistenti.

3. Ai sensi della disciplina delle funzioni negli edifici e i manufatti legittimi che alla data di adozione del RU risultino in contrasto con le attività e/o le destinazioni d'uso di cui sopra possono essere oggetto esclusivamente di interventi Manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto delle loro originarie caratteristiche strutturali e modalità costruttive.

4. Fatte salve le ulteriori integrazioni e /o specificazioni previste per i diversi ambiti agricoli di cui agli artt. 48 (Ambito della Conca di Corella e del Valico Appenninico), 49 (Ambito del nodo collinare di Dicomano), 50 (Ambito delle pianure alluvionali della Sieve e dei suoi affluenti), 51 (Ambito del nodo orografico di Monte Giovi) e 52 (Ambito del sistema collinare di Celle), nelle aree a prevalente funzione agricola sono vietati:

- le attività e funzioni non indicate nel precedente comma 1;
- attività sportive che producano inquinamento, anche sonoro, e manomissione dell'ambiente con opere rilevanti;
- discariche di qualsiasi materiale se non autorizzato dall'Amministrazione competente in materia, ai sensi della normativa vigente;
- asporto di materiali;
- sbancamenti e riporti di terra e simili non autorizzati e se non finalizzati a interventi di restauro del paesaggio ovvero a opere idrogeologiche per sistemazioni agrarie;
- attività inquinanti o pregiudizievoli ai fini della regimazione idraulica;
- depositi di materiali all'aperto ad eccezione di quelli a carattere transitorio opportunamente autorizzati e di quelli temporanei all'aperto di foraggi e legnami ad uso delle aziende agricole e selvicolturali;
- escavazione di inerti e coltivazione di cave.

Art. 47 Aree agricole di margine

1. Al fine di incentivare l'attività agricola e il presidio del territorio all'interno delle aree a prevalente funzione agricola sono individuate le "Aree agricole di margine" dove l'abbandono colturale e/o delle attività agro-silvo-pastorali sta portando alla cancellazione delle trame e delle sistemazioni agrarie storiche e delle superfici destinate prevalentemente a pascolo o a colture estensive. Tali aree, individuate con apposito segno grafico sulla cartografia su base CTR in scala 1:2000 e 1:5000 sono attualmente caratterizzate da arbusteti e cespuglieti che non hanno ancora raggiunto le caratteristiche e la densità delle superfici boscate di cui all'art. 86 (Boschi) del Titolo VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo).

2. Nelle aree agricole di margine oltre alle attività di cui all'art 46 gli interventi di decespugliamento, realizzati previo parere dell'Autorità competente sovraordinata sono finalizzati: al recupero agricolo dei terreni e/o alla realizzazione, o il recupero se già esistenti, di misure di sistemazione delle terre al fine di assicurare idonee condizioni di drenaggio superficiale e di conservazione dei suoli.

3 Nelle aree agricole di margine oltre all'installazione degli edifici e dei manufatti di cui al presente titolo, è consentita, solo per le aziende minime, la realizzazione di manufatti precari di cui all'art, 61 fino a 36 mq di SUL.

4. Nelle Aree agricole di margine che presentino sistemazioni agrarie storiche che abbiano perso la funzionalità originaria o siano in condizioni di pesante degrado, qualora si effettuino interventi di ripristino o sostituzione che assicurino le stesse prestazioni funzionali, oltre all'installazione degli edifici e dei manufatti di cui al presente titolo, in deroga alla disciplina delle sistemazioni agrarie storiche (art. 88) in cui ricadrebbero una volta effettuati tali interventi, è consentita all'interno di una fascia di 15 m a monte e a valle dalle sistemazioni stesse l'installazione:

- di manufatti precari (art. 61);
- di serre con copertura stagionale o pluristagionale (art. 63);
- i manufatti per l'agricoltura amatoriale (art. 62);

Al di fuori delle suddette fasce la realizzazione di annessi agricoli stabili di qualsiasi genere e manufatti precari di superficie superiore ai 36 mq di SUL non è sottoposta alle limitazioni di cui all'art 88 comma 5.

Art. 48 L'ambito della Conca di Corella e del Valico Appenninico

1. L'ambito territoriale di cui al presente articolo è una struttura allungata composta di due grandi aree dislocate a cavallo del crinale appenninico: il bacino imbrifero del Fosso di Corella, e il nodo orografico del Poggio della Colletta. Attualmente il sistema presenta, sotto il profilo naturalistico, una buona integrità, con una consistente estensione delle sue parti componenti e una buona continuità ecologica; presenta anche problemi di dissesto idrogeologico caratterizzato da frane quiescenti dislocate a macchia di leopardo, sugli appezzamenti a seminativo e sulle colture legnose di pregio. Tale ambito è individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici *Disciplina dei suoli* su base CTR in scala 1:2000 e 1:5.000.
2. Nell'ambito territoriale della Conca di Corella e del Valico appenninico ogni uso o intervento deve essere finalizzato, o comunque risultare compatibile, con il raggiungimento degli obiettivi di seguito elencati:
 - Riduzione del rischio idrogeologico del territorio montano
 - Ripristino della viabilità storica di del crinale e della trama paesistica dei percorsi trasversali di collegamento intervallivo per l'accessibilità delle zone delle nuove economie agro-silvo-pastorali e per la fruizione legata al tempo libero;
 - Individuazione e tutela dei manufatti di rilevanza storica, ambientale e della cultura materiale
 - Valorizzazione delle attività forestali
 - Valorizzazione dell'agricoltura montana di qualità anche legata all'allevamento.
 - Mantenimento e tutela del carattere paesaggistico e ambientale del territorio montano con la riqualificazione e il rilancio dei nuclei insediativi storici
3. Nell'ambito territoriale della Conca di Corella e del Valico appenninico ogni uso o intervento deve garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di valore e di invarianza presenti, e prevedere, prioritariamente, opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica quali:
 - Risarcire e potenziare le sistemazioni agrarie esistenti (drenaggi, terrazzamenti e ciglionamenti) sui versanti boscati e non .
 - Incrementare la copertura vegetale per pendenze superiori al 30% per ridurre i rischi di erosione e denudamento con l'utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica
 - Riqualificare i corsi d'acqua minori e la vegetazione ripariale per la prevenzione del dissesto idrogeologico, la riduzione del rischio idraulico, la tutela del carattere paesistico ambientale del territorio aperto, il potenziamento dei corridoi ecologici.
 - Individuare e riqualificare i tracciati della viabilità pubblica e vicinale, dei tracciati storici di attraversamento del crinale e degli elementi storico-artistici presenti
 - Restauro dei manufatti di rilevanza storica, ambientale e della cultura materiale
 - Ripristinare le attività agricole sui terreni agricoli marginali dentro e fuori le superfici boscate, da assoggettare a indirizzi produttivi tradizionali e/o di tipo biologico o biodinamico, anche per la zootecnia
4. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 64 i P.A.P.M.A.A redatti da aziende ricadenti in tutto o in parte in questo ambito assumono come interventi di miglioramento ambientale, di cui all'art 64 delle presenti norme, una o più delle tipologie di cui al comma precedente. A queste si aggiungono le azioni di sistemazione volte a tutelare e qualificare gli elementi di invarianza che compongono il sistema di cui al presente articolo disciplinate al Titolo VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo).
5. Gli interventi di ripristino e recupero ambientale promossi da soggetti pubblici o privati, assumono come azioni prioritarie quelle indicate nel precedente comma 3.
6. Nell'ambito montano della Conca di Corella e del Valico Appenninico si applicano le disposizioni di cui all'art.46 (Aree a prevalente funzione agricola) con le restrizioni di seguito specificate:
 - Le attività produttive correlate alla produzione agricola come attività di trasformazione dei prodotti, attività di stoccaggio e conservazione, attività di distribuzione.
7. Sugli edifici o complessi edilizi esistenti, con destinazione d'uso agricola e non, sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo III Capo II Interventi sul patrimonio edilizio esistente, sulla base della classificazione ad essi attribuitasi fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art.53. Si applicano altresì le disposizioni di cui all'art.54 ai fini dell'individuazione delle aree di pertinenza.
8. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 75.

Art. 49 - L'ambito del nodo collinare di Dicomano

1. L'ambito territoriale di cui al presente articolo è un sistema orografico collinare circoscritto dai corsi della Sieve, del torrente Godenzo (Comano) e del fosso Riconi. Il territorio, strutturalmente argilloso, presenta, a macchia di leopardo, frane quiescenti sulle parti meno ripide dei versanti.

La struttura insediativa rurale di nuclei e case sparse si colloca a mezza costa sui versanti occidentali dei due Poggi, il paesaggio agrario, pur in trasformazione intensa, mantiene prerogative paesistico-ambientali di pregio.

Tale ambito è individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici *Disciplina dei suoli* su base CTR in scala 1:2000 e 1:5.000.

2. Nell'ambito territoriale del Nodo collinare di Dicomano ogni uso o intervento deve essere finalizzato, o comunque risultare compatibile, con il raggiungimento degli obiettivi di seguito elencati:

- Riduzione del rischio idrogeologico del territorio collinare
- Mantenimento e tutela del carattere paesaggistico e ambientale del territorio aperto con la riqualificazione e il rilancio dei nuclei insediativi,
- Aumento della biodiversità e riqualificazione paesistica del contesto collinare e delle strutture agricole
- Potenziamento delle relazioni tra il sistema collinare, della città e delle pianure della Sieve e del Godenzo

3. Nell'ambito del Nodo collinare di Dicomano ogni uso o intervento deve garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di valore e di invarianza presenti, e prevedere, prioritariamente, opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica quali:

- Risarciare e potenziare le sistemazioni agrarie esistenti (drenaggi, terrazzamenti e ciglionamenti) sui versanti boscati e non.
- Potenziare la vegetazione ripariale degli impluvi collinari in continuità con l'ambito del fondovalle;
- Incrementare la copertura vegetale per pendenze superiori al 30% per ridurre i rischi di erosione e denudamento con l'utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica
- Impianto della vegetazione di scarpata, delle siepi, delle macchie di campo e delle alberature non produttive negli ambienti agricoli per ridurre la dimensione dei campi a seminativo, garantire la stabilità dei versanti e la continuità della rete ecologica;
- Individuare e riqualificare i tracciati della viabilità pubblica e vicinale e gli elementi storico-artistici presenti per la fruizione anche legata al tempo libero;
- Ripristinare le attività agricole sui terreni agricoli marginali dentro e fuori le superfici boscate, da assoggettare a indirizzi produttivi tradizionali e/o di tipo biologico o biodinamico, anche per la zootecnia
- Indirizzo dell'agricoltura amatoriale, e dei suoi manufatti, verso forme di conduzione compatibili con le dinamiche ambientali e con i caratteri del paesaggio.

4. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 64 i P.A.P.M.A.A redatti da aziende ricadenti in tutto o in parte in questo ambito assumono come interventi di miglioramento ambientale, di cui all'art 64 delle presenti norme, una o più delle tipologie di cui al comma precedente. A queste si aggiungono le azioni di sistemazione volte a tutelare e qualificare gli elementi di invarianza che compongono il sistema di cui al presente articolo disciplinate al Titolo VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo).

5. Gli interventi di ripristino e recupero ambientale promossi da soggetti pubblici o privati, assumono come azioni prioritarie quelle indicate nel precedente comma 3.

6. Nell'ambito del Nodo collinare di Dicomano si applicano le disposizioni di cui all'art.46 (Aree a prevalente funzione agricola) con le restrizioni, di seguito indicate:

- Le attività produttive correlate alla produzione agricola come attività di trasformazione dei prodotti, attività di stoccaggio e conservazione, attività di distribuzione quando non in prossimità di infrastrutture stradali con adeguate capacità e caratteristiche funzionali.
- Campeggi

7. Sugli edifici o complessi edilizi esistenti, con destinazione d'uso agricola e non, sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo III Capo II Interventi sul patrimonio edilizio esistente, sulla base della classificazione ad essi attribuitasi fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art.53. Si applicano altresì le disposizioni di cui all'art.54 ai fini dell'individuazione delle aree di pertinenza.

8. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 75.

Art. 50 L'ambito delle pianure alluvionali della Sieve e dei suoi affluenti

1. L'ambito territoriale di cui al presente articolo è costituito da quattro strutture geomorfologiche - la pianura alluvionale della Sieve nella conca del Mugello, la pianura alluvionale in Val di Sieve, la pianura del Godenzo (Comano), la valle del Moscia – e presenta assetti antropici e copertura vegetazionale, naturale o artificiale, molto simili.

Le pianure alluvionali, ancora legate ai relativamente sistemi collinari soprastanti sono oggi ambiti di pertinenza del fiume e di attività legate all'agricoltura di tipo estensivo che in prossimità degli insediamenti assume anche le caratteristiche dell'agricoltura amatoriale.

Tale ambito è individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici *Disciplina dei suoli* su base CTR in scala 1:2000 e 1:5.000.

2. Nell'ambito territoriale delle pianure alluvionali della Sieve e dei suoi affluenti ogni uso o intervento deve essere finalizzato, o comunque risultare compatibile, con il raggiungimento degli obiettivi di seguito elencati:

- Potenziamento delle relazioni tra il sistema delle pianure, quello collinare e della città attraverso il rafforzamento delle reti ecologiche;
- Potenziamento delle connessioni lungo fiume tra gli insediamenti rivieraschi come alternativa per gli spostamenti a breve raggio;
- Mantenimento della maglia agraria originaria e della rete scolante;
- Mantenimento delle relazioni della città costruita con il sistema naturale e i paesaggi agrari della collina con le visuali prospettiche, i varchi e le continuità verdi all'interno dell'edificato.
- Realizzazione del Parco fluviale sulla Sieve e il Comano per il collegamento dei centri rivieraschi

3. Nell'ambito delle pianure alluvionali della Sieve e dei suoi affluenti ogni uso o intervento deve garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di valore e di invarianza presenti, e prevedere, prioritariamente, opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica quali:

- Rafforzare la vegetazione ripariale dei corsi d'acqua minori e ripristinare le opere di regimazione idraulica anche dei corsi d'acqua minori
- Impianto di associazioni arboreo-arbustive di siepi, delle macchie di campo e delle alberature non produttive negli ambienti agricoli per garantire la continuità della rete ecologica fluviale e fiume-collina
- Potenziare le formazioni igrofile e la vegetazione autoctona nelle aree agricole marginali, abbandonate o residuali per il rafforzamento delle reti ecologiche;
- Riqualificare i tracciati della viabilità pubblica e vicinale storica;
- Recuperare le opere e i manufatti di valore storico e testimoniale del contesto fluviale (pennelli, mulini, gore, bacini di accumulo, ecc.) e del potenziare le sistemazioni arboree fluviali di contorno;
- Eliminare opere e/o manufatti esistenti incongrui detrattori della percezione visiva dei paesaggi agrari della collina;
- Disciplinare l'agricoltura amatoriale verso forme di conduzione e di manufatti compatibili con le dinamiche ambientali e con i caratteri del paesaggio;
- Realizzare il percorso attrezzato ciclopedonale lungo l'asta fluviale della Sieve e del Moscia all'interno del Parco fluviale sulla Sieve e il Comano

4. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 64 i P.A.P.M.A.A redatti da aziende ricadenti in tutto o in parte in questo ambito assumono come interventi di miglioramento ambientale, di cui all'art 64 delle presenti norme, una o più delle tipologie di cui al comma precedente in particolare gli interventi sulla consistenza e continuità della vegetazione fluviale (art.39) e della vegetazione ripariale e golenale (art.87). A queste si aggiungono le azioni di sistemazione volte a tutelare e qualificare gli elementi di invarianza che compongono il sistema di cui al presente articolo disciplinate al Titolo VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo).

5. Gli interventi di restauro e recupero ambientale promossi da soggetti pubblici o privati, assumono come azioni prioritarie il miglioramento della continuità ambientale e quelle descritte al comma 3.

6. Nell'ambito delle Pianure alluvionali della Sieve e dei suoi affluenti si applicano le disposizioni di cui all'art.46 (Aree a prevalente funzione agricola,) e all'art. 72 (Parco fluviale) con le restrizioni e le specificazioni di seguito indicate:

Non sono ammessi:

- La realizzazione di annessi agricoli stabili di qualsiasi genere di cui all'art.60;
- La realizzazione di canili-rifugio e l'installazione di manufatti per l'esercizio di attività di allevamento e/o custodia dei cani.

7. Fermo restando inoltre il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli V, VII, VIII, IX all'interno del presente ambito territoriale è consentita:

- l'installazione di manufatti precari secondo le limitazioni previste nell'art 61 comma 3;
- l'installazione dei manufatti per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole di cui all'art.62 con esclusione delle aree soggette a vincoli idraulici comportanti inedificabilità assoluta, ed a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico prevedendo, ove necessario,

- adeguate opere di mitigazione;
- la realizzazione di serre temporanee e/o con copertura stagionale di cui all'art.63;
- le installazioni di strutture e materiali leggere e asportabili per attività pubbliche ricreative all'aperto;

In caso di contrasto tra le disposizioni deve essere comunque essere ritenuta valida la prescrizione più restrittiva.

8. Sugli edifici o complessi edilizi esistenti, con destinazione d'uso agricola e non, sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo III Capo II Interventi sul patrimonio edilizio esistente, sulla base della classificazione ad essi attribuitasi fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art.53. Si applicano altresì le disposizioni di cui all'art.54 ai fini dell'individuazione delle aree di pertinenza.

9. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 75.

Art. 51 L'ambito del nodo orografico di Giovi

1. L'ambito territoriale di cui al presente articolo è la porzione più orientale del territorio di Dicomano e si attesta ad est sul limite del territorio del Parco del Falterona, delle Foreste Casentinesi e Campigna. Il sistema, prevalentemente boscato, nella sua articolazione morfologica e funzionale, si presenta caratterizzato da fenomeni di alterazione con vaste aree a franosità diffusa attive e non, legati a processi di abbandono e/o sottoutilizzo che oggi non si è in grado di contrastare puntualmente ma solo con politiche territoriali complessive e integrate. Tale ambito è individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici *Disciplina dei suoli* su base CTR in scala 1:2000 e 1:5.000.

2. Nell'ambito territoriale del nodo orografico di Giovi ogni uso o intervento deve essere finalizzato, o comunque risultare compatibile, con il raggiungimento degli obiettivi di seguito elencati:

- Valorizzazione delle attività forestali
- Riduzione del rischio idrogeologico del territorio collinare
- Rilancio delle attività agricole collinari anche sulle aree residuali e marginali
- Mantenimento e tutela del carattere paesaggistico e ambientale del territorio aperto con la riqualificazione e il rilancio dei nuclei insediativi,
- Potenziamento delle relazioni tra il sistema collinare e delle pianure del Comano e del Moscia
- Istituzione di una rete di itinerari tematici, di valore sovracomunale

3. Nell'ambito del Nodo orografico di Giovi ogni uso o intervento deve garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di valore e di invarianza presenti, e prevedere, prioritariamente, opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica quali:

- Risarcire e potenziare le sistemazioni agrarie esistenti (drenaggi, terrazzamenti e ciglionamenti) sui versanti boscati e non.
- Potenziare la vegetazione ripariale degli impluvi collinari in continuità con l'ambito del fondovalle;
- Individuare e riqualificare i tracciati della viabilità pubblica e vicinale e gli elementi storico-artistici presenti per la fruizione anche legata al tempo libero;
- Tutela e restauro dei manufatti di rilevanza storica, ambientale e della cultura materiale
- Ripristino delle attività agricole, meglio se di pregio, sui terreni agricoli marginali dentro e fuori le superfici boscate, da assoggettare a indirizzi produttivi tradizionali e/o di tipo biologico o biodinamico;
- Valorizzare le attività forestali e dell'agricoltura di qualità legata alle economie agro-silvopastorali.
- Estendere le modalità di depurazione biologica delle acque reflue e l'incremento dell'uso di energie alternative.

4. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 64 i P.A.P.M.A.A redatti da aziende ricadenti in tutto o in parte in questo ambito assumono come interventi di miglioramento ambientale, di cui all'art 64 delle presenti norme, una o più delle tipologie di cui al comma precedente A queste si aggiungono le azioni di sistemazione volte a tutelare a qualificare gli elementi di invarianza che compongono il sistema di cui al presente articolo disciplinate al Titolo VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo).

5. Gli interventi di ripristino e recupero ambientale promossi da soggetti pubblici o privati, assumono come azioni prioritarie quelle indicate nel precedente comma 3.

6. Nell'ambito del Nodo orografico di Giovi si applicano le disposizioni di cui all'art.46 (Aree a prevalente funzione agricola) con le restrizioni, di seguito indicate:

- I campeggi
- Le attività produttive correlate alla produzione agricola come attività di trasformazione dei prodotti, attività di stoccaggio e conservazione, attività di distribuzione quando non in prossimità di infrastrutture stradali con

adeguate capacità e caratteristiche funzionali;

7. Sugli edifici o complessi edilizi esistenti, con destinazione d'uso agricola e non, sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo III Capo II Interventi sul patrimonio edilizio esistente, sulla base della classificazione ad essi attribuitasi fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art.53. Si applicano altresì le disposizioni di cui all'art.54 ai fini dell'individuazione delle aree di pertinenza.

8. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 75.

Art. 52 L'ambito del sistema collinare di Celle

1. L'ambito territoriale di cui al presente articolo si presenta come un alto fronte collinare che si affaccia a corona su Dicomano e sulla valle della Sieve. E' un territorio ben presidiato, coltivato nella porzione più bassa e boscato nella porzione alta del sistema.

Tale ambito è individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici *Disciplina dei suoli* su base CTR in scala 1:2000 e 1:5.000.

2. Nell'ambito territoriale di cui al presente articolo ogni uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza presenti, deve essere finalizzato, o comunque risultare compatibile, con il raggiungimento degli obiettivi definiti dal Piano Strutturale, di seguito elencati:

- Valorizzazione delle attività forestali e dell'agricoltura di qualità legata alle economie agro-silvopastorali
- Riduzione del rischio idrogeologico del territorio collinare
- Mantenimento e tutela del carattere paesaggistico e ambientale del territorio aperto collinare con la riqualificazione e il rilancio dei nuclei insediativi storici;
- Potenziamento delle relazioni tra il sistema collinare e la pianura della Sieve;
- Potenziamento le attività agricole anche con il recupero delle aree residuali e marginali

3. Nell'ambito collinare di Celle e Capraia dovranno essere messe in atto le seguenti azioni:

- Risarcire e potenziare le sistemazioni agrarie esistenti (drenaggi, terrazzamenti e ciglionamenti) sui versanti boscati e non.
- Potenziare la vegetazione ripariale degli impluvi collinari in connessione con l'ambito del fondovalle per la continuità della rete ecologica;
- Incrementare la copertura vegetale per pendenze superiori al 30% per ridurre i rischi di erosione e denudamento con l'utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica
- Impianto della vegetazione di scarpata, delle siepi, delle macchie di campo e delle alberature non produttive negli ambienti agricoli per ridurre la dimensione dei campi a seminativo, per garantire la stabilità dei versanti
- Individuare e riqualificare i tracciati della viabilità pubblica e vicinale e gli elementi storico-artistici presenti per la fruizione anche legata al tempo libero;
- Riqualificare la maglia agraria fitta dell'utilizzo promiscuo nei pianori collinari per migliorare la qualità percettiva degli insediamenti
- Ripristinare le attività agricole, meglio se di pregio, sui terreni agricoli marginali dentro e fuori le superfici boscate, da assoggettare a indirizzi produttivi tradizionali e/o di tipo biologico o biodinamico,
- Disciplinare l'agricoltura amatoriale verso forme di conduzione e di manufatti compatibili con le dinamiche ambientali e con i caratteri del paesaggio.

4. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 64 i P.A.P.M.A.A redatti da aziende ricadenti in tutto o in parte in questo ambito assumono come interventi di miglioramento ambientale, di cui all'art 64 delle presenti norme, una o più delle tipologie di cui al comma precedente. A queste si aggiungono le azioni di sistemazione volte a tutelare e qualificare gli elementi di invarianza che compongono il sistema di cui al presente articolo disciplinate al Titolo VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo).

5. Gli interventi di ripristino e recupero ambientale promossi da soggetti pubblici o privati, assumono come azioni prioritarie quelle indicate nel precedente comma 3.

6. Nell'ambito del sistema collinare di Celle si applicano le disposizioni di cui all'art.46 (Aree a prevalente funzione agricola) con le restrizioni, di seguito indicate.

Nel presente ambito territoriale non sono in alcun modo consentite:

- I campeggi
- Le attività produttive correlate alla produzione agricola come attività di trasformazione dei prodotti, attività di stoccaggio e conservazione, attività di distribuzione quando non in prossimità di infrastrutture stradali con adeguate capacità e caratteristiche funzionali;

7. Sugli edifici o complessi edilizi esistenti, con destinazione d'uso agricola e non, sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo III Capo II Interventi sul patrimonio edilizio esistente, sulla base della classificazione ad essi attribuitasi fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art.53. Si applicano altresì le disposizioni di cui all'art.54 ai fini dell'individuazione delle aree di pertinenza.

8. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 75.

Capo II Interventi sul patrimonio edilizio esistente e attrezzature**Art. 53 Interventi sul patrimonio edilizio esistente: la trasformabilità e la conservazione**

1. Gli edifici, i complessi edilizi e le consistenze edilizie in genere presenti nel territorio rurale, sono suddivisi in edifici a destinazione d'uso non agricola, edifici a destinazione d'uso agricola.

Al patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale si applica la disciplina contenuta nel Titolo III (Classificazione e gestione del patrimonio edilizio esistente) articolata in interventi ammessi in edifici a destinazioni d'uso non agricola ed agricola ai sensi dell'art. 25 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale). Per gli edifici a destinazione d'uso non agricola gli interventi ammessi sono disciplinati dalla Tabella 25.1, gli edifici a destinazione d'uso agricola sono normati dalla tabella 25.2 che indica solo gli interventi ammessi senza obbligo di presentazione del P.A.P.M.A.A

La disciplina del Titolo III (Classificazione e gestione del patrimonio edilizio esistente) è integrata dalle specificazioni, limitazioni e/o integrazioni di cui al presente articolo.

2. Il frazionamento di edifici esistenti, siano essi agricoli o non agricoli, non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) netta inferiore a mq 100. Tale limite non si applica invece alle unità immobiliari con diversa destinazione d'uso. Tale limite si applica altresì all'edilizia di tipo specialistico di interesse quali ville, conventi, oratori, ecc.

3. E' consentito il mutamento della destinazione d'uso, degli edifici agricoli e non agricoli nel rispetto delle destinazioni d'uso previste nell'art. 46 e con le limitazioni dei singoli ambiti agricoli di cui agli artt. 48, 49, 50, 51, 52 delle presenti norme. Gli edifici agricoli che fanno parte di aziende agricole possono mutare la destinazione d'uso quando mantengano in produzioni superfici fondiari minime superiori a quelle previste nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, di cui al successivo comma 3 art. 59 delle presenti norme e secondo quanto disposto dall'art.43 comma 4 L.R.1/2005.

Non possono mutare destinazione d'uso agricola gli annessi agricoli stabili di qualsiasi genere, cui all'art.60, e gli annessi per l'agricoltura amatoriale, di cui all'art.62 delle presenti norme. In caso di mutamento della destinazione d'uso dei manufatti rispetto all'utilizzo agricolo si applicano le disposizioni di cui all'articolo 132 della L.R.1/2005.

E' consentito altresì il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'art.5 della L.R.10/1979 (Norme urbanistiche transitorie relative alle zone agricole), e ai sensi dell'art.4 della L.R.64/1995 (disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia delle zone con prevalente funzione agricola) secondo quanto disposto dall'art. 45 comma 1 L.R.1/2005.

4. I progetti edilizi che comportino mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici di cui al precedente comma 3 sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto unilaterale d'obbligo che individua, tra l'altro, le aree di pertinenza di tali edifici così come disciplinato nel comma 4 art.54 delle presenti norme.

5. Per le aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro, nella convenzione o atto unilaterale d'obbligo i proprietari si impegnano alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale secondo le disposizioni di cui all'art.64 (Interventi di sistemazione ambientale). Nel caso in cui le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio, contabilizzate ai prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo, risultino inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del successivo comma, è dovuta al Comune la relativa differenza.

6. Per le aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad 1 ettaro, in luogo della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al comma precedente, sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune e connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo.

7. Nel caso in cui siano realizzati gli interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, ivi comprese i trasferimenti di volumi, di sostituzione edilizia per lo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per 20 anni dalla loro realizzazione.

8 Gli interventi urbanistico-edilizi comportanti mutamenti nell'aspetto esteriore degli edifici di cui al Capo II del Titolo III (Classificazione e gestione del patrimonio edilizio esistente) sono subordinati al rispetto delle apposite disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

Art. 54 Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza fondiaria

1. Ai fini delle norme di cui al presente Titolo VI le aree di pertinenza degli edifici ricadenti nel territorio rurale si distinguono in aree di *pertinenza edilizia* e aree di *pertinenza fondiaria*.

2. Si definiscono aree di *pertinenza edilizia* le aree intimamente connesse all'edificio, che mantengono con questo rapporti di contiguità fisica, di complementarietà funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi. Tali aree, pur fisicamente distinguibili, condividono la destinazione d'uso dell'edificio di riferimento e di norma, rispetto a questo, non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto. Comprendono le aie, i cortili, i giardini, gli spazi per la sosta veicolare e, più in generale, gli spazi che assolvono ad un ruolo di corredo e/o di integrazione funzionale dell'edificio principale, valorizzandolo e rendendone più agevole l'uso. Le aree di pertinenza degli edifici di cui al presente titolo rientrano nella destinazione d'uso verde privato.

3. Si definiscono aree di *pertinenza edilizia funzionale* le aree di pertinenza degli edifici invariati con destinazione d'uso agricola che, come quelle degli edifici non agricoli invariati, mantengono con l'edificio rapporti di contiguità fisica, di complementarietà funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi. Comprendono tutti gli spazi che assolvono ad un ruolo di corredo e/o di integrazione funzionale dell'edificio principale, valorizzandolo e rendendone più agevole l'uso.

Tale individuazione è finalizzata alla conservazione dei caratteri strutturali di invarianza di tali aree, individuati ai sensi dell'art. 81 (Patrimonio edilizio invariante) e degli elementi storicizzati funzionali e di arredo che caratterizzano lo spazio di pertinenza individuati ai sensi dell'art.41 delle presenti norme.

4. Si definiscono *aree di pertinenza fondiaria* le aree che, ai sensi delle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale, sono legate all'edificio ex-agricolo da rapporti convenzionali per la realizzazione di interventi di sistemazione e manutenzione ambientale, e che comunque si configurano, fisicamente e funzionalmente, distinte e separabili dall'edificio principale di riferimento.

5. L'individuazione delle *aree di pertinenza edilizia e fondiaria* di cui ai precedenti commi 2 e 4 è obbligatoria ai fini del rilascio /o l'efficacia dei titoli abilitativi per:

- a) i progetti edilizi che comportino mutamento della destinazione d'uso degli edifici agricoli del territorio rurale così come indicato nel comma 3 art.53 delle presenti norme;
- b) i progetti di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia, riferiti a tutti gli immobili con destinazione d'uso non agricola, appartenenti al patrimonio edilizio invariante; così come indicato nel comma 4 art.53 delle presenti norme;
- c) i progetti per la realizzazione di piscine anche non associati agli interventi di cui al precedente punto b).

6. Per i progetti relativi agli immobili appartenenti al patrimonio edilizio invariante con destinazione d'uso agricola, anche riferiti ad interventi che non comportino presentazione di P.A.P.M.A.A ed eccedenti la manutenzione straordinaria, è obbligatoria l'individuazione delle aree di pertinenza *edilizia funzionale* di cui al precedente comma 3.

7.L'individuazione delle aree di pertinenza di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4 deve:

- definire il perimetro, la dimensione e la tipologia delle pertinenze, che devono essere individuate in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi d'acqua, viabilità vicinale e/o poderale, siepi, aree boscate, terrazzamenti e muri a retta, etc.).
- attribuire ciascuna pertinenza ad un edificio o ad una unità immobiliare;
- provvedere alle conseguenti variazioni catastali solo nei casi disciplinati ai punti a), b), c) del comma 5.

Gli edifici agricoli appartenenti al Patrimonio edilizio invariante che abbiano individuato la pertinenza *edilizia funzionale* ai sensi del precedente comma 5 non devono prevedere la relativa variazione catastale.

La sommatoria delle aree di pertinenza, *edilizie e fondiarie* individuate, deve coprire l'intera area di proprietà.

Le soluzioni progettuali proposte sono valutate ed espressamente assentite dalla Commissione edilizia e/o dalla Commissione per il Paesaggio.

8.I progetti edilizi riferiti ai punti a), b) del comma 5 con aree di pertinenza fondiaria di dimensioni non inferiori ad 1 ettaro, sono corredati della documentazione relativa alle risorse paesaggistiche ed ambientali presenti, di cui al titolo VIII "Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio territoriale e insediativo", che rispondono alle prescrizioni di cui ai rispettivi articoli. Tale individuazione diventa oggetto degli interventi di sistemazione ambientale, di cui al successivo art.64, che sono parte integrante della convenzione o atto unilaterale d'obbligo di cui al comma 5 art.53 delle presenti norme.

9. Non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche interne permanenti di qualunque natura:

- Le aree di pertinenza degli edifici del Patrimonio edilizio invariante di classe 1, 2 e di classe 3, questi solo se appartenenti all'edilizia di tipo specialistico di interesse (come ville, conventi oratori, ecc.);
- Le aree di Protezione paesistica dei Plessi (art.80) e le aree dei Parchi storici e dei giardini formali (art.82).

Tale disposizione si applica anche quando siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità

abitative. Sono esclusivamente consentite delimitazioni non permanenti realizzate per mezzo di sistemazioni a verde o staccate in legno con elementi semplicemente infissi al suolo, che comunque non si configurino come separazioni continue invalicabili e nel rispetto dei criteri di compatibilità paesaggistica e ambientale.

Per tutti gli altri edifici è consentito il frazionamento tramite recinzioni o separazioni fisiche delle aree di pertinenza. Tale frazionamento deve avvenire sulla base di uno studio semiologico che definisca le linee dividenti in coerenza con il sistema delle linee caratterizzanti l'organizzazione formale dell'area (strade, sistemazioni del terreno, muri a retta, ecc.). Qualora l'area di pertinenza edilizia risulti essere già frazionata il progetto, pur interessando solo una porzione dell'area di pertinenza, dovrà considerare comunque l'intero delle sue caratteristiche originarie. In caso di impossibilità di promuovere un intervento esteso all'intera area di pertinenza o, per mancanza di accordo tra i diversi proprietari, sarà valutato il progetto parziale anche alla luce degli assetti complessivi. Le recinzioni sono individuate da specifiche soluzioni progettuali appropriati materiali e tipologie facilmente reversibili coerenti con gli caratteri formali e strutturali storicizzati degli edifici o complesso edilizio nonché con gli elementi caratterizzati da rilevanza storico testimoniale di cui al comma successivo del presente articolo.

11. Le aree di pertinenza *edilizia* e di pertinenza *edilizia funzionale* degli edifici del Patrimonio edilizio invariante (art.81), individuate ai sensi dei precedenti comma 5 e 6 sostituiscono le corrispondenti aree di pertinenza individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici degli *Elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo* su base CTR in scala 1/2000 e 1/5000 senza che ciò costituisca variante urbanistica. Le nuove pertinenze assumono carattere prescrittivo sostituendo le precedenti aventi solo valore indicativo.

Le aree di pertinenza del patrimonio edilizio invariante ricadenti all'interno del perimetro dei Plessi (art. 80) individuate ai sensi dei precedenti commi devono essere riportate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici degli *Elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo* su base CTR in scala 1/2000 e 1/5000 senza che ciò costituisca variante urbanistica. Possono costituire in tutto o in parte l'Area di tutela dei plessi (art.81), e una volta perimetrata, ai sensi del precedente comma 2, nel caso che apportino una modifica in ampliamento del perimetro del Plesso devono essere registrate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici della Disciplina degli *Elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo* su base CTR in scala 1/2000 e 1/5000 senza che ciò costituisca variante urbanistica. Periodicamente, di norma in sede di predisposizione del successivo Regolamento Urbanistico, il Comune deve procedere all'aggiornamento cartografico speditivo che costituisce quadro fondamentale per la sua redazione. E' compito dell'Ufficio Tecnico provvedere alla conservazione e catalogazione del materiale per l'aggiornamento cartografico e provvedere a richiedere tali materiali anche in formato digitale (shape o dwg).

12. Nelle aree di pertinenza edilizia funzionale ed edilizia degli edifici del patrimonio edilizio invariante agricolo e non, è prescritta la conservazione dei seguenti elementi, quando caratterizzati da rilevanza storico testimoniale:

- le opere di sistemazione del terreno (muri, scarpate, terrazzi) e i loro principali livelli;
- le opere per la raccolta e il deflusso delle acque;
- le sistemazioni arboree costituite da individui adulti e le sistemazioni vegetali a impianto preordinato in genere;
- le recinzioni e i cancelli esistenti;
- i percorsi e gli accessi e relativi allineamenti arborei;
- i giardini;
- le pavimentazioni;
- gli arredi fissi in genere come pozzi, lavatoi, tabernacoli, etc.

Questi elementi costituiscono riferimento condizionante per l'impiego di materiali appropriati e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o complesso edilizio.

La rilevanza storica-testimoniale dei manufatti, di parti di essi o di loro elementi costitutivi, si intende verificata quando sussista una prevalenza delle seguenti condizioni:

- epoca di costruzione anteriore alla seconda guerra mondiale;
- coerenza tipologica, formale e strutturale;
- tecniche costruttive tradizionali;
- impiego di materiali locali.

8. Nelle aree di *pertinenza edilizia* sulla base di progetti estesi unitariamente all'intera area - fermo restando le disposizioni dettate dal presente Titolo, dal Titolo III e VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo) e fermo restando la conservazione dei caratteri tipologici degli spazi scoperti e degli elementi funzionali e decorativi di interesse storico eventualmente presenti di cui al precedente comma - sono consentite:

- le sistemazioni a verde di carattere estensivo;
- la creazione o la modifica di giardini, degli spazi scoperti e per la sosta veicolare. L'eventuale sosta veicolare non deve determinare la realizzazione di nuove superfici pavimentate.
- la realizzazione di cancelli, accessi, percorsi impiegando materiali e tecniche costruttive coerenti con il contesto;
- la costruzione di piscine quando rispondenti alle disposizioni di cui dall'art. 55 (Piscine, campi gioco e attrezzature per il tempo libero nel territorio rurale) fermo restando il rispetto delle prescrizioni e dei requisiti di cui al Regolamento Edilizio. Qualora, per motivate esigenze di carattere paesaggistico e/o funzionale, la piscina debba essere collocata all'esterno dell'area di *pertinenza edilizia* preesistente, l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla necessaria variazione catastale;
- le recinzioni, ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui al precedente comma 9 e 10 e all'art 56

Fatte salve le determinazioni delle autorità preposte alla tutela dei beni culturali e del paesaggio, il Regolamento Edilizio detta specifiche disposizioni in merito alle tipologie, ai materiali, alle altezze e alle tecniche costruttive degli elementi stabili di arredo; e alle specie arboree e arbustive idonee per la realizzazione di alberature e di siepi, anche in abbinamento a recinzioni.

9. Nelle "aree di pertinenza edilizia" non è consentita la realizzazione di manufatti precari per l'agricoltura amatoriale, di campi da tennis, maneggi, o altre attrezzature sportive consimili ad uso privato. Non è altresì ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni di cui all'art.76. 10. Non è consentita la recinzione delle aree di *pertinenza fondiaria*, né la recinzione dei terreni agricoli e forestali in genere, fatte salve le specifiche disposizioni di cui all'art. 56.

Nelle aree di *pertinenza fondiaria* degli edifici non agricoli è consentita la realizzazione di manufatti per l'agricoltura amatoriale, fermo restando il rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art.62; ed è consentita altresì la realizzazione di campi da tennis o da calcetto ad uso privato fatte salve le specifiche disposizioni di cui al successivo art. 55.

10. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 75.

Art. 55 Piscine, campi gioco e attrezzature per il tempo libero nel territorio rurale

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistico-edilizia che incidono sulle risorse essenziali del territorio le opere autonome a corredo degli edifici comportanti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato, quali le attrezzature sportive ad uso privato di seguito elencate:

- piscine;
- campi da tennis;
- campi da calcetto;
- maneggi.

2. E' consentita la realizzazione di una sola opera autonoma di corredo (piscina, o campo da tennis, o maneggio, o altra attrezzatura sportiva consimile ad uso privato) per ogni complesso edilizio unitario, ovvero per ogni edificio isolato se non facente parte di un complesso edilizio unitario, a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti.

Sono da considerarsi 'complessi edilizi unitari':

- i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui di origine sincronica e/o legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati;
- i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui, anche di origine diacronica e/o non legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati, ma con evidenti relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico.

In ipotesi di pluralità di proprietari, è richiesto esplicito atto di assenso da parte di tutti gli aventi titolo.

L'analisi di situazioni particolari relative alla definizione del complesso edilizio unitario potrà essere sottoposta ai competenti uffici comunali, che potranno richiedere il parere della Commissione Edilizia.

3. Fatto salvo quanto disposto dal Titolo VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo) la realizzazione di opere autonome a corredo degli edifici è consentita nei casi previsti dall'art 54 (Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza fondiaria) a condizione che gli interventi:

- non comportino sensibili trasformazioni plano-altimetriche alla giacitura dei terreni, interessando solo quelli con pendenza non superiore al 20% (certificata dal rilievo quotato da allegare al progetto);
- non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, acquadocci, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
- non prevedano volumetrie che fuoriescano dal profilo originario del terreno;
- garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo senza gravare sull'acquedotto pubblico nel rispetto di quanto stabilito nella Valutazione integrata e Rapporto ambientale strategico allegato alle presenti norme;
- prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui;
- La documentazione dello stato dei luoghi sotto questo riguardo deve essere fornita per l'estensione della proprietà in mappe di scala 1/2000 (1/5000 quando manchi la copertura in scala 1/2000).

In ogni caso la Commissione Edilizia e la Commissione per il paesaggio si esprimono in merito al progetto di piscine ricadenti nelle aree con sistemazioni agrarie storiche (art. 88).

4. Le piscine possono essere realizzate nel territorio rurale solo nelle aree di *pertinenza edilizia* degli edifici non agricoli

(nel rispetto di quanto disposto dall'art. 54) e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui ai Titoli VIII e IX '*Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo*' e *Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi*; ovvero all'interno delle superfici fondiari di aziende agricole che svolgano attività agrituristica nelle superfici più strettamente collegate agli edifici in cui si svolge l'attività agrituristica.

Le piscine ad uso privato non possono avere dimensioni superiori a mq 70 (superficie netta della vasca).

Le piscine dei complessi agrituristici e delle attività turistiche ricettive ammesse nel territorio rurale (artt.65 e 45) non possono avere dimensioni superiori a mq 120 (superficie netta della vasca).

La profondità massima consentita è pari a ml 2,00. Il vano tecnico deve essere interrato ed avere una superficie utile lorda (Sul) massima di mq 6,00, con una altezza tra pavimento e intradosso del solaio di copertura non superiore a ml 2,20. Il ciclo idraulico deve essere a circuito chiuso, con apposito sistema di smaltimento per la svuotatura e per la pulizia stagionale. Ulteriori eventuali disposizioni sono dettate dal Regolamento Edilizio.

5. I campi da tennis o campi da gioco ad uso privato possono essere realizzati nel territorio rurale solo nelle aree di *pertinenza fondiaria* degli edifici non agricoli (nel rispetto di quanto disposto dall'art. 54 - Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza fondiaria) e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui ai Titoli VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo) e IX (Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi), ovvero all'interno delle superfici fondiari di aziende agricole che svolgano attività agrituristica.

I campi da tennis o i campi da gioco possono essere realizzati a condizione che:

- il fondo dei campi deve essere realizzato in terra battuta o in erba oppure in materiali drenanti di colorazione assonante con le cromie dominanti nell'intorno;
- la recinzione, ove necessaria, deve essere realizzata con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 4,00 ml;
- l'opera non determini sensibili trasformazioni plano-altimetriche delle giaciture dei suoli preesistenti, ed in particolare non comporti la demolizione o la modificazione delle relative opere quali muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo;
- non siano previsti locali accessori di servizio;
- il dislivello massimo tra il punto più elevato e quello più basso dell'area direttamente interessata dall'impianto non sia maggiore di ml. 1.00 considerando le quote lungo il lato più corto e di ml. 2,00 considerandole lungo il lato più lungo. Dette quote devono risultare da apposito rilievo quotato in scala adeguata, preso sullo stato naturale dei luoghi esistenti;
- l'eventuale illuminazione notturna non deve risultare direttamente visibile dai punti visuali emergenti.

6. I maneggi ad uso privato possono essere realizzati solo nel territorio rurale nelle aree di *pertinenza fondiaria* degli edifici non agricoli (nel rispetto di quanto disposto dall'art. 54 e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui ai Titoli III, VII, VIII e IX); ovvero all'interno delle superfici fondiari di aziende che svolgano attività agrituristica, e possono essere recintati esclusivamente con staccionate in legno di altezza adeguata.

Ulteriori eventuali disposizioni in merito a materiali e tecniche costruttive per la realizzazione delle opere di cui al presente articolo sono dettate dal Regolamento Edilizio.

7. I progetti delle opere di cui al presente articolo devono essere corredati:

- da uno studio di inserimento paesaggistico, con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto; la documentazione dello stato dei luoghi sotto questo riguardo deve essere fornita per l'estensione della proprietà in mappe in scala 1/2000 (1/5000 quando manchi la copertura in scala 1/2000);
- dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra;
- da una relazione geologico-tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento.

Art. 56 Recinzioni nel territorio rurale

1 Nel territorio rurale non è consentita la recinzione dei terreni agricoli o forestali, dei terreni utilizzati per finalità produttive, e comunque di tutti i terreni che non costituiscono area di pertinenza edilizia, come definite dall'art. 54 punto 2, fatte salve le disposizioni di cui ai successivi punti 2 e 3.

2. Sono consentite le recinzioni ad uso:

- di aziende faunistico-venatorie;
- di aziende a prevalente indirizzo zootecnico;
- dei procedimenti per l'istituzione di "fondi chiusi" ai sensi della L. R. 3/1994;

In tali casi la progettazione deve tuttavia garantire il mantenimento dell'accessibilità delle strade vicinali e delle altre disposizioni previste nell'art 85 "Tracciati viari vicinali e fondativi";

Dovrà essere garantita, anche mediante appositi accorgimenti, l'accessibilità pedonale pubblica delle strade poderali. Qualora tale viabilità dovesse essere identificata come tracciato viario fondativo dovranno altresì essere garantite le disposizioni di cui all'art 85 "Tracciati viari vicinali e fondativi".

3. E' consentita la recinzione:

- di campi da tennis o campi da gioco e dei maneggi di cui all'art.55;
- delle aree per campeggi di cui all'art.57;
- delle aree di pertinenza edilizia di cui all'art.54, con le limitazioni di cui al comma successivo;
- delle "Aree di tutela dei plessi e delle relazioni paesistiche rilevanti" (art. 80) solo per esigenze di sicurezza e protezione degli edifici, nel rispetto dei criteri di compatibilità paesaggistica e ambientale;
- dei "Parchi storici e giardini formali" (art.82) nel rispetto dei criteri di compatibilità paesaggistica e ambientale
- degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili secondo le limitazioni all'art.75.

4. Non sono consentite nuove recinzioni, o separazioni fisiche interne permanenti di qualunque natura che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, nelle Aree di protezione paesistica dei Plessi (art.80), nei Parchi storici e giardini formali (art.82). nelle aree di pertinenza del patrimonio edilizio invariante di classe 1, di classe 2 e di classe 3 questi solo se appartenenti all'edilizia di tipo specialistico di interesse (come ville, conventi oratori, ecc.), così come disciplinato all'art 54 comma 9.

5. Tutte le recinzioni, non potranno essere di altezza massima complessiva superiore a 1,80 m, devono di norma coincidere con le tracce fondiari consolidate (limiti di coltura, strade, sistemazioni del terreno, ecc), e devono essere realizzate con specifiche soluzioni progettuali, appropriati materiali e tipologie facilmente reversibili coerenti con gli caratteri formali e strutturali storicizzati degli edifici o complesso edilizio nonché con gli elementi caratterizzati da rilevanza storico testimoniale di cui all'art 54 Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza fondiaria comma 12.

Eventuali muri di contenimento in calcestruzzo armato dovranno essere rivestiti in pietra locale di spessore non inferiore a 10 cm. Quando le recinzioni siano realizzate con siepi vive è prescritto il ricorso a specie autoctone e/o tipiche del contesto locale. Le recinzioni dei maneggi possono essere esclusivamente in staccionate in legno di altezza adeguata.

Il Regolamento Edilizio detta specifiche disposizioni in merito:

- alle tipologie, ai materiali, alle altezze e alle tecniche costruttive delle recinzioni e dei muri di cinta;
- alle specie arbustive idonee per la realizzazione di siepi (anche in abbinamento a recinzioni).
- alle tipologie del titolo abilitativo necessario relativo alle diverse tipologie di recinzioni realizzabili.

6. La realizzazione di recinzioni è comunque subordinata alle limitazioni e prescrizioni dettate dal titolo IX *Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi* e dal Titolo VIII *Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo*.

Art. 57 Aree per campeggi

1. Nelle aree individuate con apposito segno grafico negli elaborati 'Disciplina dei suoli' su base C.T.R. in scala 1:2.000, e 1.5000 è consentita la realizzazione di campeggio che deve garantire un elevato livello qualitativo dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico e della compatibilità ambientale.

2. E' prescritto il rispetto delle seguenti disposizioni:

- La superficie complessiva destinata alle piazzole e alla viabilità interna non deve essere superiore al 60% della Superficie territoriale (St) dell'insediamento;
- la Superficie utile lorda (Sul) complessiva delle attrezzature di servizio (uffici, spaccio, bar/ristorante, etc.) non può superare i 300 mq. Il Regolamento Urbanistico consente la realizzazione di tali attrezzature solo in quanto funzionali ed indispensabili per la conduzione dell'attività di campeggio. Per tali strutture stabili sono quindi preclusi utilizzi diversi da quelli accessori al campeggio, e comunque da quelli individuati nella convenzione di cui al successivo punto 3. In ipotesi di cessazione dell'attività di campeggio per tali attrezzature stabili sono consentite le destinazioni d'uso riferite alle 'Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard' di cui all'art. 67;
- deve essere dimostrata l'autosufficienza idrica del campeggio, mediante apposito studio che analizzi le caratteristiche idrogeologiche, geometriche e di potenzialità degli acquiferi utilizzabili nella zona, mettendole in relazione, mediante calcoli di dettaglio, con la capienza ricettiva, la dotazione prevista di personale di servizio e l'estensione della struttura;
- deve essere garantito il rispetto delle disposizioni inerenti gli scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura della 'Valutazione integrata e Rapporto ambientale' allegati al presente regolamento
- in tutta l'area destinata a campeggio devono essere impiegate pavimentazioni amovibili, permeabili o semipermeabili, al fine di consentire agevoli operazioni di recupero ambientale in caso di cessazione dell'attività. Le piazzole per le tende devono essere realizzate con fondo inerbito; le piazzole per autocaravan e roulotte devono parimenti essere realizzate con fondo inerbito o comunque permeabile;
- devono essere mantenute le alberature di alto fusto e l'orografia naturale del terreno, fatti salvi modesti livellamenti (nella misura strettamente necessaria) da realizzarsi facendo ricorso ai metodi tradizionalmente usati per le sistemazioni idraulico-agrarie nel territorio rurale;
- l'assetto complessivo del campeggio deve rispettare le regole fondanti del paesaggio agrario tipico dei luoghi: ad esse deve ispirarsi ogni sistemazione prevista, ivi compreso l'impianto di nuovi esemplari di

specie arboree ed arbustive. Devono essere in ogni caso evitate artificiose strutturazioni e/o geometrizzazioni degli spazi destinati alle piazzole, ai percorsi, alle strutture di servizio;

- i servizi igienici devono essere ricavati all'interno di strutture realizzate con materiali leggeri, facilmente asportabili in caso di cessazione dell'attività;
- deve essere prevista una fascia di protezione di almeno 5ml, misurati dal confine di proprietà del campeggio, con idonee sistemazioni a verde.

3. La realizzazione del campeggio è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di Progetto Unitario esteso all'intera area, ed alla stipula di una convenzione contenente idonee garanzie sulle modalità di gestione dell'insediamento.

La convenzione regola tra l'altro:

- la preventiva o contestuale realizzazione delle eventuali opere di adeguamento viario, secondo le indicazioni dei competenti uffici comunali;
- le garanzie dovute dal privato per il mantenimento della destinazione a servizio del campeggio delle strutture stabili realizzate (uffici, spaccio, bar/ristorante, etc.), nonché per la destinazione delle medesime a finalità private di interesse pubblico;
- l'eventuale utilizzo delle strutture stabili di servizio durante il periodo di chiusura stagionale del campeggio;
- la rimozione di tutte le strutture e sistemazioni reversibili e l'esecuzione di operazioni di recupero ambientale in caso di cessazione dell'attività.

4. Nelle more dell'attuazione delle previsioni di cui al presente articolo, nell'area di cui trattasi sono consentite le attività di cui all'art. 46 (Aree a prevalente funzione agricola) delle presenti norme, a condizione che non comportino la realizzazione di annessi agricoli stabili di qualsiasi genere o comunque di strutture di tipo permanente che rechino pregiudizio o riducano la fattibilità del campeggio.

Capo III Le nuove costruzioni per l'agricoltura o le trasformazioni dell'assetto paesaggistico e ambientale**Art. 58 Programma aziendale pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A)**

1. Nel territorio rurale, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente disciplinati all'art 43 comma della L.R.1/2005 di trasformazione urbanistica, edilizia e funzionale, ovvero ogni intervento che comporti la trasformazione dell'assetto paesaggistico e ambientale, è consentito, per le aziende agricole solo in seguito all'approvazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A), redatto secondo le prescrizioni del presente capo.

2. Il programma aziendale (P.A.P.M.A.A) contiene, oltre agli elaborati previsti dalle vigenti norme regionali (L.R.1/2005 e regolamento di attuazione n. 5R/2007 e successive modifiche) per la tutela e valorizzazione del territorio rurale, la definizione motivata e la descrizione specifica delle opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica previste nella superficie aziendale, nel rispetto delle disposizioni dettate dalle norme di cui al presente Titolo e comunque in coerenza con i contenuti statuari e strategici del vigente Piano Strutturale.

3. Il programma aziendale contiene, oltre ai dati di cui al presente articolo, il parere della Comunità montana del Mugello in ordine agli aspetti paesaggistici, ambientali ed agronomici. I pareri di cui sopra sono acquisiti dal comune nel caso di preventiva istruttoria circa la regolarità urbanistica ed edilizia.

4. L'approvazione del P.A.P.M.A.A costituisce condizione preliminare per la formazione dei titoli abilitativi edilizi. La convenzione o atto unilaterale che disciplina la realizzazione del P.A.P.M.A.A oltre a quanto stabilito dalle vigenti disposizioni regionali provinciali o della Comunità Montana, deve garantire, da parte degli aventi titolo o loro aventi causa, l'osservanza di specifici obblighi in ordine a:

- la realizzazione delle opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica previste dal nella superficie aziendale;
- l'esecuzione delle opere colturali e degli interventi di manutenzione ambientale;
- la tutela e valorizzazione delle invariants strutturali eventualmente presenti nella superficie aziendale, la tutela e valorizzazione delle risorse paesaggistiche, ambientali e/o storico-culturali nel rispetto della disciplina di cui al Titolo VIII;
- la realizzazione o manutenzione delle opere di urbanizzazione (ivi compresa la manutenzione straordinaria e/o il ripristino di tratti di viabilità vicinali o poderali);
- il rispetto delle misure di prevenzione degli incendi;
- il rispetto delle prescrizioni contenute nelle norme di cui al presente Titolo e nel Regolamento Edilizio.

Lo schema-tipo della convenzione o atto unilaterale d'obbligo di cui trattasi è compreso tra gli allegati al Regolamento Edilizio.

5. Il P.A.P.M.A.A assume valore di Piano Attuativo qualora preveda la realizzazione di annessi agricoli stabili di qualsiasi genere:

- con S.U.L. superiore a mq 300 se realizzati fuori terra;
- con opere che comportino modifiche allo stato dei luoghi per aree con estensioni superiori a 0,50 ha.

Nel caso in cui il programma aziendale stesso abbia valore di Piano attuativo, o nei casi di superamento dei criteri e dei parametri stabiliti dalla provincia la documentazione aggiuntiva necessaria è predisposta da professionisti abilitati per le rispettive competenze. In ogni caso i P.A.P.M.A.A con valore di Piano Attuativo definiscono le modalità atte a razionalizzare l'uso delle acque potabili e per uso irriguo, (attraverso corrette modalità di captazione e/o di uso dei pozzi e delle sorgenti (secondo quanto disposto dalle vigenti norme statali regionali) e di norma devono prevedere la realizzazione di reti idriche duali, anche attraverso la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche.

6. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.A.P.M.A.A) specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, secondo le indicazioni del presente articolo, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale. Nel caso in cui il programma aziendale superi i criteri e i parametri stabiliti dalla provincia, la documentazione aggiuntiva necessaria è predisposta da professionisti abilitati per le materie di rispettiva competenza.

7. Il programma aziendale, fino a diversa disposizione del piano territoriale di coordinamento della provincia, contiene i seguenti dati:

- l'anagrafica aziendale;
- la descrizione della situazione attuale dell'azienda come specificato nel successivo comma 8;
- la descrizione degli interventi programmati e della situazione aziendale a regime come specificato nel successivo comma 9;
- la descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro

dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive e delle eventuali attività connesse, accompagnata da idonea rappresentazione grafica, articolata a seconda dell'intervento edilizio prospettato come specificato nel successivo comma 10;

- la verifica di conformità degli interventi programmati con la vigente strumentazione urbanistica e regolamentare del comune;
- una relazione concernente gli effetti attesi degli interventi programmati sulle risorse ambientali e paesaggistiche;
- l'indicazione di massima dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso come specificato nel successivo comma 11.

8. La descrizione della situazione attuale dell'azienda deve rappresentare lo stato di fatto complessivo, rilevato alla data di presentazione del programma, con riferimento a:

- la superficie fondiaria aziendale, individuata in termini catastali e graficamente rappresentata con le indicazioni delle parti interessate dal programma aziendale in scala adeguata, nonché riportata su estratto della carta tecnica regionale in scala di 1: 5.000 o in scala più dettagliata se disponibile o al 10.000 qualora sia non sia disponibile cartografia a scala di maggior dettaglio;
- la superficie agraria utilizzata, comprensiva degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie conseguite;
- la determinazione delle ore lavoro necessarie alla conduzione dell'azienda sulla base dell'ordinamento colturale e conformemente all'articolo 2, allegato A del d.p.g.r. 6/R/2008;
- gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;
- gli edifici esistenti con specificazioni in termini di ubicazione, volumi complessivi e superfici utili, legittimità urbanistica edilizia, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed effettiva utilizzazione a carattere residenziale o produttivo;
- l'individuazione delle eventuali risorse paesaggistiche ed ambientali presenti oggetto di trasformazione a seguito dell'attuazione del programma con particolare riferimento alle seguenti tipologie:
 - le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali
 - le alberature segnaletiche di confine o di arredo
 - gli individui arborei fuori foresta tutelati ai sensi della normativa vigente
 - le formazioni arboree di d'argine, di ripa o di golena
 - i corsi d'acqua naturali o artificiali
 - la rete scolante artificiale principale
 - le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti
 - i manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale censiti dagli enti pubblici territoriali
 - la viabilità rurale esistente.

9. La descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e delle attività connesse e per gli interventi di tutela ambientale, è articolata, in rapporto a:

- l'utilizzazione delle superfici aziendali e gli ordinamenti colturali adottati;
- le eventuali attività programmate e connesse a quelle agricole;
- la determinazione delle ore lavoro necessarie alla conduzione dell'azienda sulla base dell'ordinamento colturale a regime conformemente all'articolo 2, allegato A del d.p.g.r. 6/R/2008;
- gli eventuali interventi di miglioramento ambientale connessi con le attività di trasformazione colturale programmate e gli eventuali interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici di cui all'articolo 42, comma 8, lettera e) della L.R.1/2005;
- gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati.

10. La descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive e delle attività connesse accompagnata da idonea rappresentazione grafica, su copia dell'estratto di mappa catastale, articolata a seconda dell'intervento edilizio prospettato, evidenzia:

- gli edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità economiche e strutturali del programma e non più collegati o collegabili, anche con adeguamenti edilizi, all'attività programmata, con la individuazione delle relative pertinenze;
- gli edifici da realizzare, in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi e superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;
- gli edifici esistenti, con l'individuazione delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale, nonché gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica, ampliamento e mutamento della destinazione d'uso agricola di cui all'articolo 43, comma 4, della L.R.1/2005;

11. L'indicazione di massima dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma consiste in un coerente cronoprogramma delle attività con indicati:

- gli interventi agronomici;

- gli interventi di miglioramento ambientale ove previsti;
- gli interventi di natura edilizia.

12. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III (Classificazione e gestione del patrimonio edilizio esistente) delle presenti norme, non sono tenute alla presentazione del P.A.P.M.A.A le aziende agricole che effettuino interventi su edifici esistenti con destinazione d'uso agricola, a condizione che tali interventi:

- non eccedano la sostituzione edilizia, come definita dalle vigenti norme regionali e all'art 21e 25 delle presenti norme;
- comportino trasferimenti di volumetrie previsti al punto C4 "Ristrutturazione edilizia in edifici a destinazione agricola con trasferimento di volumetria" dell'art. 21 (Definizione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente) delle presenti norme;
- comportino ampliamenti non superiori a 90 mc così come definiti nel punto *C6 Ristrutturazione edilizia con ampliamenti per gli edifici a destinazione residenziale agricola* dell'art. 21 (Definizione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente) delle presenti norme;
- non comportino modifiche della destinazione d'uso (da agricola a non agricola).

13. I P.A.P.M.A.A disciplinano gli eventuali frazionamenti delle aziende agricole, preordinati o meno ad atti di trasferimento immobiliare ed accompagnati o meno dalla modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti. In tal caso i P.A.P.M.A.A:

- perseguono il mantenimento delle funzioni di presidio del territorio rurale su tutta l'area interessata dal Programma, favorendo, attraverso specifici obblighi contenuti nella relativa convenzione, il perdurare del rapporto pertinenziale tra gli edifici e i fondi individuati quali loro pertinenze esclusive (edilizie e/o fondiarie come definite dall'art 54) per un periodo di tempo non inferiore ai 20 anni;
- limitano il fabbisogno di nuovi annessi agricoli stabili di qualsiasi genere n caso di trasferimento immobiliare. A tal fine le aree di pertinenza agricola attribuite agli edifici esistenti interessano - salve eccezionali e motivate ipotesi - tutta la superficie corrispondente alla consistenza originaria dell'azienda agricola;
- prevengono i fenomeni di parcellizzazione fondiaria, evitando la ripartizione della superficie aziendale in piccoli appezzamenti di terreno, salvo casi eccezionali adeguatamente motivati.

14. Il dimensionamento delle nuove costruzioni previste dal P.A.P.M.A.A è determinato tenendo conto dell'obbligo di procedere prioritariamente al recupero e alla riqualificazione architettonico-funzionale degli eventuali annessi agricoli non utilizzati esistenti su uno o più appezzamenti di proprietà dell'azienda richiedente. In via prioritaria rispetto alla realizzazione di nuovi annessi agricoli deve in generale essere contemplata la possibilità di procedere mediante ampliamento o sostituzione edilizia delle consistenze legittime esistenti - ove consentito dalle norme relative alla classificazione del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III (Classificazione e gestione del patrimonio edilizio esistente).

15. I P.A.P.M.A.A riferiti a porzioni di territorio in cui siano presenti le sistemazioni agrarie storiche di cui all'art. 84, ovvero che ricadano nelle seguenti aree:

- Aree di tutela dei plessi (art. 80);
- Ambiti di reperimento per la formazione di parchi, riserve o aree naturali protette di interesse locale (Anpil) (art. 89);
- Sito di importanza regionale Muraglione - Acqua Cheta (art. 91);

sono corredati da un apposito quadro conoscitivo atto ad individuare eventuali situazioni di degrado localizzato, ed in tal caso prevedono idonei interventi per il loro superamento.

Nel caso di edifici del Patrimonio edilizio invariante di cui all'art.81 delle presenti norme, i P.A.P.M.A.A devono essere corredati dal progetto di definizione dell'area di pertinenza edilizia funzionale, così come disciplinato dall' art 54.

16. Gli edifici esistenti dichiarati necessari alla conduzione dei fondi agricoli sono utilizzati come previsto dal programma aziendale per tutto il periodo di validità dello stesso, con esclusione di altre utilizzazioni, salva la possibilità di variazione del programma.

17. La realizzazione degli interventi previsti nel programma aziendale può essere differita, senza necessità di modificazione del medesimo e dell'atto d'obbligo o della convenzione connessi, previa comunicazione al comune, fermo restando il mantenimento della correlazione degli interventi di cui ai commi 10, 11, 12, e 13 del a del presente articolo. Alle eventuali modifiche del programma aziendale devono corrispondere le relative modifiche alle convenzioni o agli atti d'obbligo unilaterali.

18. Previa comunicazione al comune, da inoltrarsi prima della scadenza del termine di validità del programma aziendale, l'azienda può chiederne la proroga ai fini del completamento degli interventi previsti. Nella comunicazione l'azienda deve confermare gli impegni assunti con la convenzione o con l'atto d'obbligo. Il comune può comunicare il proprio motivato avviso contrario alla concessione della proroga nel termine perentorio di sessanta giorni.

19. Il programma aziendale descrive la situazione attuale e gli edifici esistenti in riferimento all'intero ambito aziendale,

anche se sovracomunale. Nel calcolo delle superfici fondiari minime di cui alla L.R.1/2005 ed al regolamento di attuazione 5r/2005, devono essere computate le superfici aziendali anche se localizzate nei territori di più comuni contigui. Nel caso di superfici aziendali localizzate in comuni non contermini il programma aziendale deve computare esclusivamente quelle collegate funzionalmente in modo diretto, all'interno dell'Unità Tecnico Economica (UTE). Per realizzare le dotazioni generali dell'azienda possono essere applicate le disposizioni previste nell'art 60 punto 2 relative annessi agricoli stabili eccedenti le capacità produttive dell'azienda

20. Il programma aziendale delle aziende sovracomunali deve essere presentato, nell'identico testo, in ciascuno dei comuni nel cui territorio ricadano le superfici aziendali interessate dal programma medesimo. Esso è approvato da tutti i comuni interessati dalle trasformazioni edilizie anche in sede di conferenza di servizi convocata d'intesa fra i comuni medesimi o ad iniziativa di uno di essi.

21. I P.A.P.M.A.A comprendenti porzioni di "boschi", devono prevedere adeguati interventi di tutela e valorizzazione della risorsa forestale nel rispetto di quanto disposto dall'art. 86 (Boschi) e dall'art.38 (Aree urbane boscate).

22. I P.A.P.M.A.A che comprendono aree nelle quali è prescritta la ricostituzione e/o il completamento delle Formazioni ripariali e golenali di cui all'art. 87 e della Vegetazione fluviale di cui all'art. 39 - appositamente individuate negli elaborati cartografici "Elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo" su base C.T.R. in scala 1:5.000 - devono contenere i relativi progetti di impianto quando non in contrasto con le disposizioni in materia idraulica.

23. Nel territorio aperto, il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali, quando previsto dalle disposizioni della L.R.1/2005, è consentito solo previa approvazione del P.A.P.M.A.A Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi, come indicato all'art. 53 è subordinato:

- alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo se la pertinenza degli edifici sia di superficie non inferiore ad un ettaro;
- al pagamento degli oneri qualora la pertinenza degli edifici sia di superficie inferiore ad un ettaro.

24. Le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate dalle specifiche prescrizioni dettate dal Regolamento Edilizio In esso sono tra l'altro precisati i caratteri tipologici, formali e costruttivi cui deve attenersi la progettazione e successiva realizzazione degli annessi agricoli stabili di qualsiasi genere di cui all'art. 60.

Art. 59 Imprenditori agricoli, altri operatori agricoli e superfici fondiari minime

1. Ai fini degli interventi urbanistico-edilizi disciplinati dalle norme di cui al presente Titolo, i soggetti che nel territorio rurale svolgono attività agricole o ad esse connesse - come qualificate da disposizioni normative comunitarie, statali o regionali - sono ripartiti in quattro categorie, sulla base dei caratteri distintivi di seguito descritti. Tali caratteri devono essere attestati dagli interessati all'avvio dei procedimenti relativi agli interventi disciplinati dal presente Titolo, ivi compresi quelli relativi alla modifica degli assetti aziendali.

- a) Aziende di elevata qualificazione produttiva sono le aziende agricole che:
 - mantengono in coltura una superficie agraria utilizzabile (SAU) superiore alle due unità colturali (UC), così come definite dal seguente punto 3;
 - impiegano almeno due unità di lavoro a tempo indeterminato (due ULU);
 - rivolgono al mercato almeno la metà della produzione lorda vendibile.
- b) Aziende di media qualificazione produttiva sono le aziende agricole che:
 - mantengono in coltura una superficie agraria utilizzabile (SAU) compresa tra una e due unità colturali (UC);
 - impiegano almeno una unità di lavoro a tempo indeterminato (una ULU);
 - rivolgono al mercato almeno un terzo della produzione lorda vendibile.
- c) Aziende minime sono le aziende agricole che, pur non rientrando nelle due categorie precedenti:
 - mantengono in coltura una superficie agraria utilizzabile (SAU) compresa tra 0,5 e una unità colturale (UC);
 - rivolgono al mercato almeno un quarto della produzione lorda vendibile.
- d) Operatori dell'agricoltura amatoriale e/o del tempo libero:
 - sono privati cittadini e/o soggetti che svolgono attività agricole a livello amatoriale e/o per autoconsumo e che comunque non rientrano nelle tre categorie precedenti.

2. Si definisce superficie agraria utilizzabile (SAU) la superficie aziendale effettivamente destinata alle produzioni agricole, con esclusione delle superfici forestali, delle tare, degli incolti e dei fabbricati.

3. Le superfici fondiari minime da mantenere in produzione necessarie per consentire la costruzione di nuovi annessi

agricoli stabili di qualsiasi genere, qualora non siano ridefinite nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, sono le seguenti:

- 0,8 ettari per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ettari quando almeno il 50 per cento delle colture è protetto in serra;
- 3 ettari per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- 4 ettari per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
- 6 ettari per colture seminative, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
- 10 ettari per i castagneti da frutto, l'arboricoltura da legno e le tartufaie coltivate come definite dalla normativa regionale;
- 30 ha per altre superfici boscate ed assimilate come definite dalla normativa regionale, pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato.

Per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale operatori biologici di cui all'art. 3 della L.R.16 luglio 1997, n. 49, le superfici fondiarie minime di cui sopra sono ridotte del 30%.

Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, qualora non sia diversamente disposto nel piano territoriale di coordinamento della provincia o dalla Comunità Montana del Mugello, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime previste di cui sopra.

4. In caso di modifiche alle superfici fondiarie minime di cui al punto 3 introdotte da disposizioni regionali o provinciali emanate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico, l'adeguamento dei contenuti di cui al presente articolo può essere effettuato con singola deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

5. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime di cui a comma 3 nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (CCIAA) e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:

- allevamento intensivo di bestiame;
- trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
- acquacoltura;
- allevamento di fauna selvatica;
- cinotecnica;
- allevamenti zootecnici minori.

Art. 60 Annessi agricoli stabili e annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie o eccedenti le capacità produttive aziendali

1. Annessi agricoli stabili

1.1 Gli annessi agricoli stabili sono costruzioni esclusivamente destinate ad usi agricolo-produttivi o di supporto alle attività aziendali. Indipendentemente dalle tipologie sotto specificate, tali annessi non sono configurabili - né è in alcun modo ammessa la loro destinazione e/o utilizzazione - come residenze o luoghi di ricreazione, neppure a titolo temporaneo o saltuario.

Si articolano in:

- a) annessi nei quali è consentita la permanenza continuativa di persone, quali "centri aziendali" (sedi amministrative aziendali, uffici, spazi di esposizione e vendita, mense per il personale, spogliatoi, etc.);
- b) annessi nei quali non è consentita la permanenza continuativa di persone (locali per lo stoccaggio e/o per lavorazioni saltuarie di prodotti agricoli, rimesse di mezzi e macchinari, tettoie, cantine, etc.).

La realizzazione di annessi agricoli stabili del tipo a) è consentita esclusivamente alle aziende agricole 'di elevata capacità produttiva', come definite all'art. 59 (Imprenditori agricoli e altri imprenditori agricoli e superfici fondiarie minime). Fatto salvo quanto specificato al successivo comma 11, la permanenza continuativa di persone negli annessi del tipo a) è comunque consentita solo per attività strettamente legate alle esigenze produttive aziendali.

La realizzazione di annessi agricoli stabili del tipo b) è consentita sia alle aziende 'di elevata capacità produttiva' che alle aziende 'di media capacità produttiva', come definite all'art. 59.

1.2 E' ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli stabili, soltanto a seguito dell'approvazione del I P.A.P.M.A. Ad cui all'art. 58, che dimostri l'effettiva necessità della realizzazione di tali nuove costruzioni per la corretta gestione e conduzione dell'azienda agricola, e non eccedenti la capacità produttiva dell'azienda salvo nei casi indicati nel punto 2. del presente articolo. La realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui al presente articolo è consentita sulla base della disciplina di cui al Capo III del presente Titolo.

1.3 La costruzione di nuovi annessi agricoli stabili è soggetta:

- all'approvazione da parte del comune del programma aziendale, presentato al comune dall'imprenditore agricolo, dove si dimostri che la costruzione di nuovi annessi agricoli è commisurata alla capacità produttiva dell'azienda agricola;
- all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiore a quanto previsto dalle presenti norme di cui all'art. 58 Imprenditori agricoli e altri imprenditori agricoli e superfici fondiarie minime del presente Titolo. L'impegno è assunto al momento dell'approvazione del programma.

1.4 Ferme restando le limitazioni dettate dalle discipline di cui ai Titoli III (Classificazione del patrimonio edilizio esistente), VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo), e IX (Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi), la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui al presente articolo è consentita sulla base della disciplina dettata dal presente Titolo, nel rispetto delle prescrizioni e dei caratteri costruttivi definiti dal Regolamento Edilizio. Il Regolamento edilizio definisce in particolare i materiali e gli elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici, con particolare riferimento all'edilizia sostenibile, ai fabbricati in legno e ai fabbricati tradizionali nonché all'utilizzazione delle energie rinnovabili in coerenza con il PIER e con il PIT, ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali e gli indirizzi contenuti nel piano territoriale di coordinamento.

1.5 Gli annessi agricoli stabili possono configurarsi, in tutto o in parte, come locali interrati o seminterrati. Il dimensionamento dei locali interrati o seminterrati deve in ogni caso essere esplicitamente compreso e computato nella documentazione tecnico-agronomica di corredo al P.A.P.M.A.A

1.6 Gli annessi agricoli stabili devono

- essere di norma realizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati;
- sottostare alle quote sommitali del crinale ovvero essere ubicati in prossimità dei fronti alberati esistenti o di nuovo impianto che ne mitigano l'impatto visuale a distanza;
- privilegiare la collocazione in prossimità di annessi agricoli preesistenti;
- adottare forme e volumetrie dimensionalmente compatibili con quelle preesistenti;
- non interferire fisicamente o percettivamente con elementi significativi di sede
- prevedere misure di mitigazione di eventuali impatti visivi.

E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale – in sede di valutazione dei P.A.P.M.A.A o dei successivi progetti edilizi - di impartire ulteriori indicazioni al fine di mitigare il più possibile l'impatto paesaggistico generato dai nuovi annessi.

1.7 Gli annessi agricoli stabili costruiti ai sensi del presente punto 1 dopo l'entrata in vigore delle disposizioni del Capo III del titolo IV della L.R.1/2005 non possono mutare la destinazione d'uso agricola. Nel caso di variazioni della destinazione d'uso rispetto all'uso agricolo, agli annessi stessi si applicano le disposizioni di cui all'art. 132 della L.R.01/2005.

Agli annessi per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'art 5 della L.R.10/1979, ai sensi dell'art. 4 L.R.14.04.1995 n° 64 è consentito il cambiamento della destinazione d'uso previa sottoscrizione di convenzione o atto unilaterale obbligo da registrare e trascrivere a cura del comune a spese del richiedente. La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo individua l'area di pertinenza degli edifici ai sensi del comma 5 e 6 dell'art 54 delle presenti norme

1.8 La realizzazione di annessi agricoli stabili è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo IX (Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi), non è comunque consentito realizzare annessi agricoli stabili all'interno delle aree sotto elencate:

- Aree agricole urbane (art. 37);
- Aree urbane boscate (art. 38);
- Vegetazione fluviale (art. 39);
- Fasce di rispetto cimiteriale (art. 66);
- Aree per infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto (art. 68);
- Aree per infrastrutture Ferroviarie e relative fasce di rispetto ferroviario (art. 69);
- Parco Fluviale (art. 72);
- Aree di tutela dei plessi e delle relazioni paesistiche rilevanti (art. 80);
- Parchi storici e giardini formali (art. 82);
- Cimiteri campestri e fasce di pertinenza dei (art. 84
- Boschi (art. 86);
- Formazioni riparali e golenali (art. 87);
- Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi del D.L.gs.22/01/2004 n.42 (art.93).

Non è consentita altresì in adiacenza o prossimità di sistemazioni agrarie storiche secondo le disposizioni dell'art. 88.

1.9 In ottemperanza a quanto previsto dalle vigenti norme regionali in materia di linee elettriche, in sede di progettazione

di nuovi annessi agricoli bisogna tener conto degli eventuali corridoi individuati per gli elettrodotti in ottemperanza a quanto previsto dalle vigenti norme regionali in materia di linee elettriche. Se previsti in prossimità di linee elettriche esistenti, tali interventi devono in ogni caso tener conto di quanto prescritto all'art. 74 (Reti ed impianti per il trasporto di energia).

Annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari e eccedenti le capacità produttive aziendali

1.3 Gli annessi agricoli di cui al presente punto sono costruzioni esclusivamente destinate ad usi agricolo-produttivi o di supporto alle attività aziendali nei quali non è ammessa la permanenza continuativa di persone: si articolano in:

- a) annessi non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari
- b) annessi eccedenti le capacità produttive aziendali

Tali annessi non sono configurabili, né in alcun modo ammessa la loro destinazione e/o utilizzazione come residenza o luoghi di ricreazione, neppure a titolo temporaneo o saltuario

1.4 La costruzione di annessi non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari di cui all'art 59 comma 3 è ammessa solo per aziende agricole condotte da imprenditori agricoli che esercitano in prevalenza una delle attività di cui all'art 59 comma 5 e che mantengono in coltura una superficie aziendale condotta compresa tra 0,5 ed 1 unità colturale (UC).

la costruzione di annessi eccedenti le capacità produttive aziendali è ammessa solo per aziende agricole il cui ordinamento coltura prevalente sia rivolto per oltre l'80% della produzione lorda vendibile all'agricoltura biologica ai sensi della normativa comunitaria.

La costruzione degli annessi di cui al presente comma non è soggetta alla presentazione di P.A.P.M.A.A ma è ammessa previo rilascio di permesso a costruire.

2.3. Nella documentazione per il conseguimento del titolo abilitativo sono indicate,

- la necessità della realizzazione dell'annesso in relazione all'attività agricola di cui all'art 59 comma 5;
- le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso;
- la verifica della conformità dell'intervento alla L.R.1/2005, e del RA 5r del 2005 e successivi aggiornamenti, nonché alle disposizioni contenute nelle presenti norme.

Il regolamento edilizio detta più dettagliate disposizioni relative alla documentazione oggetto del presente comma.

2.4 Gli annessi agricoli stabili costruiti ai sensi del presente punto 2 non possono mutare la destinazione d'uso agricola. Nel caso di variazioni della destinazione d'uso rispetto all'uso agricolo, agli annessi stessi si applicano le disposizioni di cui all'art. 132 della L.R.01/2005.

2.5 La realizzazione di Annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari o eccedenti le capacità produttive aziendali è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo IX (Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi), non è comunque consentito realizzare annessi di cui al presente titolo agricoli all'interno delle aree sotto elencate:

- Aree agricole urbane (art. 37);
- Aree urbane boscate (art. 38);
- Vegetazione fluviale (art. 39);
- Fasce di rispetto cimiteriale (art. 66);
- Aree per infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto (art. 68);
- Aree per infrastrutture Ferroviarie e relative fasce di rispetto ferroviario (art. 69);
- Parco Fluviale (art. 72);
- Aree di tutela dei plessi e delle relazioni paesistiche rilevanti (art. 80);
- Parchi storici e giardini formali (art. 82);
- Cimiteri campestri e fasce di pertinenza dei (art. 84
- Boschi (art. 86);
- Formazioni riparali e golenali (art. 87);
- Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi del D.L.gs.22/01/2004 n.42 (art.93).

Non è consentita altresì in adiacenza o prossimità di sistemazioni agrarie storiche secondo le disposizioni dell'art. 88.

2.6 Gli annessi di cui al presente punto devono

- essere di norma realizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati;
- sottostare alle quote sommitali del crinale ovvero essere ubicati in prossimità dei fronti alberati esistenti o di nuovo impianto che ne mitigano l'impatto visuale a distanza;
- privilegiare la collocazione in prossimità di annessi agricoli preesistenti;
- adottare forme e volumetrie dimensionalmente compatibili con quelle preesistenti;
- non interferire fisicamente o percettivamente con elementi significativi di resede
- prevedere misure di mitigazione di eventuali impatti visivi.

E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale – in sede di valutazione dei progetti edilizi di impartire ulteriori indicazioni al fine di mitigare il più possibile l'impatto paesaggistico generato dai nuovi annessi. Il Regolamento edilizio definisce in particolare i materiali e gli elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici in coerenza con le disposizioni della Comunità Montana

Art. 61 Manufatti precari

1. I manufatti precari sono strutture leggere - diverse dalle serre - necessarie per utilizzazioni di breve durata strettamente legate all'attività agricola aziendale o alla stagione venatoria, e che soddisfano contemporaneamente i seguenti requisiti:

- non alterano in modo permanente il terreno su cui vengono installati, né i suoi caratteri storicizzati (non presuppongono cioè alterazioni morfologiche dei terreni, modifiche agli assetti vegetazionali, manomissioni delle sistemazioni idraulico-agrarie storiche o tradizionali, alterazioni al sistema drenante superficiale, etc.);
- risultano semplicemente appoggiati al suolo o, eventualmente, ancorati ad esso, senza opere di fondazione, piattaforme artificiali e/o opere permanenti in muratura;
- sono adibiti a deposito, protezione o ricovero temporaneo di cose e/o animali, o ad usi connessi alla stagione venatoria, ovvero alla vendita diretta di prodotti aziendali;
- risultano realizzati in legno o con altri materiali leggeri, nel rispetto dei caratteri costruttivi definiti dal Regolamento Edilizio ("*Norme Regolamentari per il territorio rurale*");
- la durata della loro installazione non deve essere comunque superiore a due anni dalle data di installazione. Ove perdurino le esigenze produttive dell'azienda, opportunamente motivate con ulteriore comunicazione al comune, i manufatti precari, possono essere mantenuti, oppure reinstallati, previa accertata rimozione, anche in parti diverse della superficie aziendale fermo restando il termine temporale di cui al presente comma.

2. Fatto salvo quanto stabilito al punto 7, i manufatti precari possono essere installati esclusivamente dalle aziende agricole di cui all'art. 53 (Interventi sul patrimonio edilizio esistente: la trasformabilità e la conservazione) delle presenti norme, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

E' tassativamente vietato l'uso abitativo, ricreativo e/o artigianale - seppure temporaneo o saltuario – dei manufatti precari.

3. L'installazione dei manufatti precari è consentita con i dimensionamenti sotto specificati:

- Aziende 'di elevata capacità produttiva' fino a 100 mq di Sul;
- Aziende 'di media capacità produttiva' fino a 36 mq di Sul;
- Aziende 'minime' fino a 18 mq di Sul.

Le aziende a prevalente indirizzo zootecnico potranno realizzare manufatti di dimensioni maggiori, in alternativa a quelli stabili, fino a 300 mq di SUL.

Nelle aree agricole di margine (art 47) le aziende minime potranno realizzare di manufatti precari fino a 36 mq di SUL:

Nell'ambito delle Pianure alluvionali della Sieve e dei suoi affluenti e nel Parco Fluviale (art. 72); è consentita l'installazione dei manufatti precari:

- fino a 36 mq di Sul per le Aziende 'di elevata capacità produttiva' di media capacità produttiva;
- fino a 18 mq di Sul Aziende 'minime'.

4. L'installazione di manufatti precari è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo IX (Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi) non è comunque consentito installare manufatti precari all'interno delle aree sotto elencate:

- Aree agricole urbane (art. 37);
- Aree urbane boscate (art. 38);
- Vegetazione fluviale (art. 39);
- Fasce di rispetto cimiteriale (art. 66);
- Aree per infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto (art. 68);
- Aree per infrastrutture Ferroviarie e relative fasce di rispetto (art. 69);
- Formazioni riparali e golenali (art. 87);
- Aree di tutela dei plessi e delle relazioni paesistiche rilevanti (art. 80);
- Parchi storici e giardini formali (art. 82);
- Cimiteri campestri e fasce di pertinenza (art. 84)
- Boschi (art. 86) fatta eccezione per i manufatti precari realizzati ad esclusivo uso di protezione degli animali da attacchi di predatori o avversità atmosferiche;
- Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi del D.L.gs.22/01/2004 n.42 (art.93).

Non è consentita altresì in adiacenza o prossimità di sistemazioni agrarie storiche secondo le disposizioni dell'art. 88.

5. La realizzazione dei manufatti precari non è soggetta alla presentazione del P.A.P.M.A. Ama è consentita previa comunicazione al comune.

Nella comunicazione, presentata dal titolare dell'azienda agricola, sono indicate:

- le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, e le dimensioni dei manufatti;
- l'indicazione su planimetria catastale del punto in cui è prevista l'installazione;
- il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, con la specificazione della data di installazione e di quella di rimozione, comunque non superiore ai due anni dalla data indicata installazione;
- l'impegno a realizzare il manufatto in legno, o con altri materiali leggeri, salvo diversa esigenza da motivare;
- l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato;
- la conformità dell'intervento alla L.R.1/2005, al R.A. 5R 2005 e successivi aggiornamenti ed alle eventuali disposizioni con- tenute nella disciplina comunale del territorio rurale.

6. Per i manufatti precari ricadenti nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico sono comunque fatte salve le competenze degli enti ed organismi preposti.

7. In prossimità delle zone di abbattimento di specie cacciabili a squadre o delle zone di ripopolamento e cattura (ZRC) è consentita alle aziende agricole - e/o alle associazioni venatorie, con il consenso del proprietario del fondo - l'installazione di manufatti precari come attrezzature per i punti di ritrovo. Il periodo in cui è consentita l'installazione di tali manufatti è rigorosamente circoscritto alla stagione venatoria.

8. I manufatti di cui al presente articolo devono

- essere di norma realizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati;
- sottostare alle quote sommitali del crinale ovvero essere ubicati in prossimità dei fronti alberati esistenti o di nuovo impianto che ne mitigano l'impatto visuale a distanza;
- privilegiare la collocazione in prossimità di annessi agricoli preesistenti;
- adottare forme e volumetrie dimensionalmente compatibili con quelle preesistenti;
- non interferire fisicamente o percettivamente con elementi significativi di resede
- prevedere misure di mitigazione di eventuali impatti visivi.

E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale – in sede di valutazione dei progetti edilizi di impartire ulteriori indicazioni al fine di mitigare il più possibile l'impatto paesaggistico generato dai nuovi manufatti.

Il Regolamento edilizio definisce in particolare i materiali e gli elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici in coerenza con le disposizioni della Comunità Montana

Art. 62 Manufatti per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole

1. I manufatti per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole sono strutture in legno o con altri materiali leggeri o tipici della zona , prive di opere di fondazione, da utilizzare come rimessaggio di prodotti, attrezzi e macchinari agricoli e ricovero animali.

2. L'installazione di manufatti per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole è consentita ad uso dei seguenti operatori agricoli:

- aziende 'minime' (art. 59 - Imprenditori agricoli e altri imprenditori agricoli e superfici fondiarie minime - punto 1.c);
- operatori dell'agricoltura amatoriale (art. 59 punto 1.d).

E' altresì consentita l'installazione dei manufatti di cui trattasi ai soggetti gestori delle "Zone di Ripopolamento e Cattura" (ZRC) regolarmente istituite dagli Enti competenti;

3. E' tassativamente vietato l'uso abitativo, ricreativo, artigianale e commerciale - seppure temporaneo o saltuario - dei manufatti di cui al presente articolo. La destinazione d'uso dei manufatti di cui al presente articolo è permanente e non può essere mutata. In caso di mutamento della destinazione d'uso dei manufatti rispetto all'utilizzo agricolo si applicano le disposizioni di cui all'articolo 132 della L.R.1/2005.

4. L'installazione dei manufatti di cui al presente articolo da parte degli operatori agricoli di cui al punto 2 è ammessa solo a condizione che nel fondo agricolo - o nell' "area di pertinenza fondiaria" come definita all'art. 54 - non esistano già costruzioni stabili o precarie utilizzabili allo stesso scopo e che le eventuali consistenze abusive esistenti vengano rimosse.

L'installazione del manufatto agricolo amatoriale o per le piccole produzioni agricole è tuttavia consentita ove sul fondo sia presente una costruzione stabile legittima di dimensioni sensibilmente inferiori a quelle massime consentite ai sensi del successivo punto 7. In tal caso dalla superficie utile lorda (Sul) del manufatto agricolo amatoriale deve essere detratta la SUL della costruzione stabile legittima già presente e il posizionamento del manufatto deve essere particolarmente curato in modo da limitare al massimo l'impatto paesaggistico complessivo.

5. Nel territorio rurale e nei centri rurali manufatti di cui al presente articolo sono ammessi secondo le seguenti modalità e attività:

- **Ricovero equini e bovini:**
E' ammessa la costruzione di box per il ricovero di equini nel territorio aperto e nei borghi urbano rurali e dovranno essere ubicati a metri 100 minimi da altri fabbricati non agricoli di altra proprietà. La superficie di pertinenza minima per l'installazione di una struttura per il ricovero di equini e bovini è pari a 1000 mq escluso le aree boscate.
Dette strutture non possono essere in misura maggiore di mq 10 di superficie coperta per animale presente o previsto, con altezza massima in gronda pari a 3 metri, cui può essere aggiunta una tettoia di profondità non superiore a 3 metri.
Per ogni struttura è ammesso il ricovero al massimo di 4 bestie. Per il ricovero del fieno sono consentiti spazi di metri quadrati 5 di superficie coperta per ogni bestia, con altezza pari a quella del Box.
- **Ricovero cani:**
Nel territorio aperto è ammessa la costruzione di locali di ricovero cani, per un massimo di venti cani per ogni area di pertinenza e nel rispetto dell'abaco allegato al presente Regolamento.
Detti locali dovranno comunque essere ubicati a metri 100 da edifici esistenti ed a metri 200 dalle abitazioni civili di altra proprietà.
La superficie di pertinenza minima per l'installazione di una struttura per il ricovero di cani è pari a 1000 mq escluso le aree boscate.
Per ogni struttura è ammesso il ricovero al massimo di 20 cani.
La superficie massima provvista di copertura impermeabile per questo tipo di locali è pari a metri quadrati 6,5 per ogni cane, ferma restando la possibilità di realizzare in adiacenza uno spazio scoperto recintato di superficie massima pari a 5 mq per ogni cane; l'altezza in gronda del manufatto dovrà essere non superiore a metri 2, così come la recinzione non dovrà superare l'altezza di metri 2. Dovranno essere comunque rispettati eventuali parametri dimensionali minimi previsti dalle norme vigenti in materia veterinaria.
- **Ricovero animali da cortile:**
E' ammessa la costruzione di locali di ricovero animali da cortile e dovranno essere ubicati a metri 100 da edifici esistenti ed a metri 200 dalle abitazioni residenziali non agricole di altra proprietà.
La superficie di pertinenza minima per l'installazione del manufatto è pari a 1000 mq escluso le aree boscate. La superficie massima provvista di copertura impermeabile per questo tipo di locali è massimo 10 mq, ferma restando la possibilità di realizzare in adiacenza uno spazio scoperto recintato di superficie massima pari a 30 mq; l'altezza in gronda del manufatto dovrà essere non superiore a metri 2, così come la recinzione non dovrà superare l'altezza di metri 2. Dovranno essere comunque rispettati eventuali parametri dimensionali minimi previsti dalle norme vigenti in materia veterinaria.
- **Rimessaggio di prodotti, attrezzi e macchinari agricoli:**
E' ammessa la costruzione di locali di ricovero attrezzi e rimessaggio per le attività amatoriali connesse alla conduzione agricola dei fondi di proprietà. La superficie fondiaria minima per l'installazione dei ricoveri è pari a 1000 mq escluso le aree boscate. Per ricovero attrezzi per l'attività di coltivazione dei castagneti da frutto è computata anche l'area boscata.
La superficie coperta massima per questo tipo di locali è indicata nella Tabella successiva con altezza in gronda non superiore a ml 2,20, misurata dal piano di campagna o a partire dalla quota di sicurezza idraulica compreso il franco idraulico nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata.

attività	Sup. pertinenza con esclusione aree boscate*		
	Da 1000 mq e fino a 10.000 mq	Da 10.001 mq e fino a 20.000 mq	Oltre 20.001 mq
Ricoveri attrezzi (*se a servizio di attività di castagneto da frutto vengono incluse nell'area di pertinenza le aree boscate occupate da castagni da frutto)	Fino a 20 mq. di SULP	Fino a 30 mq. di SULP	Fino a 40 mq. di SULP

Le superfici di cui al presente articolo non sono cumulabili.

6. La superficie dei manufatti per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole a servizio delle "Zone di Ripopolamento e Cattura" (ZRC) non può superare i 20 mq. E' consentita l'installazione di un solo manufatto agricolo amatoriale per ogni ZRC regolarmente istituita, da collocarsi all'interno della zona stessa o in aree immediatamente adiacenti.

L'efficacia del titolo abilitativo è in ogni caso subordinata alla produzione di idonee garanzie per la rimozione del manufatto alla scadenza dei termini temporali di validità della ZRC.

7. Nelle aree agricole urbane dei centri urbani di Dicomano e Contea è ammessa la realizzazione di manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole solo come rimessaggio di prodotti, attrezzi e macchinari agricoli nel rispetto dei seguenti parametri:

- SAU compresa tra 150 e 500 mq fino a 5 mq di Sul;

- SAU compresa tra 501 e 1.000 mq fino a 10 mq di Sul;
- SAU compresa tra 1.001 e 5.000 mq fino a 15 mq di Sul;
- SAU compresa tra 5.001 e 10.000 mq fino a 20 mq di Sul;
- SAU compresa tra 10.001 e 20.000 mq fino a 25 mq di Sul;
- SAU superiore a 20.000 mq fino a 36 mq di Sul.

Altezza massima in gronda non superiore a ml 2,20, misurata dal piano di campagna o dalla quota del battente idrico nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata.

8. L'installazione di manufatti di cui al presente articolo è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle disposizioni di cui al Titolo IX (Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi) non è comunque consentito installare manufatti di cui al presente articolo all'interno delle aree sotto elencate:

- Aree urbane boscate (art. 38);
- Vegetazione fluviale (art. 39);
- Fasce di rispetto cimiteriale (art. 66);
- Aree per infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto (art. 68);
- Aree per infrastrutture Ferroviarie e relative fasce di rispetto (art. 69);
- Parco Fluviale (art. 72) limitatamente alle aree soggette a vincoli idraulici che comportino inedificabilità assoluta e con le indicazioni di cui al successivo comma;
- Aree di tutela dei plessi e delle relazioni paesistiche rilevanti (art. 80);
- Parchi storici e giardini formali (art. 82);
- Cimiteri campestri e fasce di pertinenza (art. 84)
- Boschi ad eccezione dei castagneti da frutto (art. 86);
- Formazioni riparali e golenali (art. 87).

Non è consentita altresì in adiacenza o prossimità di sistemazioni agrarie storiche secondo le disposizioni dell'art. 88.

9. Nel rispetto dei valori paesaggistici e ambientali, l'installazione dei manufatti di cui sopra è consentita a condizione che non comporti alcuna modificazione alla morfologia dei luoghi e che tali annessi siano:

- siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri o con materiali tradizionali tipici della zona;
- siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere di fondazione;
- non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.

All'interno del Parco Fluviale di cui all'art. 72 devono essere particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico, prevedendo ove necessario adeguate opere di mitigazione;

Il Regolamento Edilizio detta specifiche indicazioni relative ai materiali, alle tipologie ai fini di un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

Sono comunque fatte salve le competenze degli enti ed organismi preposti alla tutela del vincolo paesaggistico.

10. L'istanza volta al conseguimento del titolo abilitativo per la realizzazione degli annessi agricoli di cui al presente articolo, presentata dal titolare dell'azienda agricola o dal titolare del fondo o da chi ne abbia titolo, dovrà contenere:

- La necessità della realizzazione dell'annesso in relazione all'attività agricola prevista;
- le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso o manufatto;
- la verifica di conformità alle norme generali della L.R.n.1/2005 e del Regolamento di attuazione n.5/2007 e delle presenti norme.

L'istanza volta al conseguimento del titolo abilitativo dovrà essere corredata da:

- l'impegno alla rimozione dell'annesso o manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo o di parti di esso con atti tra vivi;

Le penali in caso di inadempimento sono definite dal regolamento edilizio o con apposito provvedimento dall'autorità comunale. In caso di mancata rimozione si applicano le disposizioni di cui all'articolo 132 della L.R.1/2005.

Art. 63 Serre temporanee e/o con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari

1. Le serre temporanee e/o con copertura stagionale sono manufatti finalizzati alla produzione agricola, costituiti da componenti in tutto o in parte trasparenti, atte a consentire il passaggio della luce e la protezione delle colture dagli agenti atmosferici, attraverso una separazione, totale o parziale, dall'ambiente esterno.

2. Si definiscono "serre con copertura stagionale" le serre realizzate con materiali leggeri (centine e copertura telata non rigida) e semplicemente appoggiate al suolo, senza alcuna modificazione dello stato dei luoghi. La loro installazione è consentita solo per alcuni mesi consecutivi.

3. Nel rispetto dei valori paesaggistici, l'installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale per lo

svolgimento dell'attività agricola aventi le stesse caratteristiche dei manufatti precari di cui all'art. 61 è consentita solo per le aziende agricole, previa comunicazione al comune. Tale installazione riferita alla durata del ciclo produttivo, ancorché superiori all'anno, è consentita a condizione che:

- il materiale utilizzato consenta il passaggio della luce;
- l'altezza massima al culmine non sia superiore a 4 metri;
- le distanze minime non siano inferiori a:
 - metri 5 dalle abitazioni sul fondo
 - metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione
 - metri 1,5 dal confine
 - distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal codice della strada.

5. Nella comunicazione presentata dal titolare dell'azienda agricola, sono indicate:

- le esigenze produttive;
- la superficie e le dimensioni di ciascuna serra;
- i materiali utilizzati;
- l'indicazione su planimetria catastale dei punti in cui sono previste le varie installazioni;
- la data di installazione e quella di rimozione per entrambe le tipologie di serre, nonché il periodo annuale di rimozione della copertura per le sole serre con copertura stagionale. Per le serre con copertura stagionale, l'obbligo alla rimozione è riferito alla sola copertura.
- La conformità dell'intervento alla L.R.1/2005 e al regolamento d'attuazione n.5R/2007 e alle presenti norme.

6. Le serre temporanee e quelle con copertura stagionale al termine di periodo di utilizzo di cui al comma 6, possono essere reinstallate, una volta rimosse, anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi previa ulteriore comunicazione.

7. All'installazione di serre con requisiti diversi da quelli indicati nel presente articolo si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli stabili di qualsiasi genere di cui all'art.60.

8. L'installazione di serre temporanee e/o con copertura stagionale è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle disposizioni di cui al Titolo IX (Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi) non è comunque consentito installare manufatti di cui al presente articolo all'interno delle aree sotto elencate:

- Vegetazione fluviale (art. 39);
- Aree urbane boscate (art. 38);
- Aree per infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto (art. 68);
- Aree per infrastrutture Ferroviarie e relative fasce di rispetto (art. 69);
- Formazioni riparali e golenali (art. 87);
- Aree di tutela dei plessi e delle relazioni paesistiche rilevanti (art. 80);
- Parchi storici e giardini formali (art. 82);
- Boschi (art. 86);

Non è consentita altresì in adiacenza o prossimità di sistemazioni agrarie storiche secondo le disposizioni dell'art. 88.

9. Il Regolamento edilizio detta le regole inerenti i materiali e le modalità costruttive e le indicazioni finalizzate a mitigarne l'impatto visivo. Per le serre con copertura pluristagionale che interessano le aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio sono comunque fatte salve le competenze degli enti ed organismi preposti.

Art. 64 Interventi di sistemazione ambientale

1. Gli interventi di sistemazione ambientale sono l'insieme delle opere di riqualificazione da attuarsi nelle aree di pertinenza di dimensioni non inferiori a un ettaro, correlati al mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici ricadenti nel territorio rurale.

Tali interventi devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse paesaggistiche e ambientali esistenti di cui al Titolo VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo).

Gli interventi di sistemazione ambientale devono garantire il mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva, della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.

2. In presenza di aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad 1 ettaro il progetto degli interventi di sistemazione

ambientale, è parte integrante della convenzione di cui al successivo comma 2 da stipularsi obbligatoriamente nei procedimenti previsti dall'art.53 comma 4 delle presenti norme ai fini del rilascio e/o per l'efficacia del titolo abilitativo. La convenzione individua le idonee forme di garanzia fidejussoria circa la corretta esecuzione e manutenzione degli interventi di sistemazione ambientale previsti dal progetto.

2. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale, fatte salve le eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo IX (Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi) devono prioritariamente prevedere opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica.

Essi riguardano esclusivamente le aree di pertinenza fondiaria dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento individuate, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 54 (Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza fondiaria), dal progetto edilizio correlato.

3. Lo scomputo degli specifici oneri previsti dalle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale, è consentito solo a fronte di interventi di sistemazione ambientale significativi dal punto di vista dell'interesse pubblico e/o generale da elaborarsi nel rispetto delle disposizioni contenute nel presente Titolo al comma 3 degli art. 48 - Ambito della Conca di Corella e del Valico Appenninico; art.49 - Ambito del nodo collinare di Dicomano; art.50 - Ambito delle pianure alluvionali della Sieve e dei suoi affluenti; art.51 - Ambito del nodo orografico di Monte Giovi e art.52 - Ambito del sistema collinare di Celle.

Non rientrano tra gli interventi di sistemazione ambientali di cui al presente articolo, ammessi a scomputo degli oneri di cui al presente comma, gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione degli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora.

4. Fatte salve ulteriori disposizioni eventualmente dettate dal Regolamento Edilizio nel rispetto delle vigenti norme regionali e delle disposizioni di cui al presente articolo, i progetti edilizi riferiti agli interventi di cui al comma 2 sono corredati:

- da una stima del costo, contabilizzato a prezzi correnti al momento della presentazione della documentazione, degli interventi di sistemazione ambientale da realizzare nel primo decennio;
- dalla documentazione relativa alle risorse paesaggistiche ed ambientali di cui all'articolo 58 comma 8 delle presenti norme, eventualmente presenti nell'area di pertinenza dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento, nei casi in cui non sia stato presentato il programma aziendale;
- dagli elementi conoscitivi e/o dalle specifiche progettuali di cui ai successivi commi 4,5,6, per le fattispecie ivi contemplate.

5. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale riferiti a porzioni di territorio in cui siano presenti 'Aree con sistemazioni agrarie storiche' di cui all'art. 88, o riferiti alle 'Aree di tutela dei plessi e delle relazioni paesistiche rilevanti' di cui all'art. 80, sono corredati da un apposito quadro conoscitivo atto ad individuare eventuali situazioni di degrado localizzato, ed in tal caso prevedono idonei interventi per il loro superamento.

6. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale riferiti a porzioni di territorio comprendenti "Boschi", devono prevedere adeguati interventi di tutela e valorizzazione della risorsa forestale nel rispetto di quanto disposto dall'art. 86 comma 4.

7. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale riferiti a porzioni di territorio comprendenti aree nelle quali è prescritta la ricostituzione e/o il completamento delle Formazioni riparali e golenali (art.87) e della Vegetazione fluviale (art.39) individuate negli elaborati cartografici 'Gli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo e 'Disciplina dei suoli' su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:5.000 - devono contenere i relativi progetti di impianto.

8. Il Regolamento Edilizio detta ulteriori disposizioni di dettaglio per gli 'interventi di sistemazione ambientale' di cui al presente articolo con particolare attenzione a:

- gli studi di dettaglio del contesto ambientale e paesaggistico di riferimento quale presupposto per la definizione dei contenuti progettuali degli interventi;
- le modalità tecniche da privilegiare in sede di realizzazione degli interventi;
- le specie arboree e arbustive idonee per i progetti di impianto, compresi quelli finalizzati al completamento delle fasce di vegetazione ripariale di cui al comma 6;
- le garanzie fidejussorie di corredo alla convenzione.

Art. 65 Attività agrituristiche

1. Per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione e di ospitalità, esercitate dagli imprenditori agricoli singoli e associati, attraverso l'utilizzo della propria azienda in rapporto di connessione con l'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile che deve rimanere principale, secondo quanto disposto dalla Legge Regionale n. 30 del 23-06-2003 come modificata dalla Legge Regionale n. 80 del 28-12-2009 Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana e dal regolamento di attuazione n. 35/R/ 2010.

2. Sono definite attività agrituristiche:

- l'alloggio di persone in appositi locali aziendali;
- organizzazione di attività didattiche, divulgative, culturali, sociali, tradizionali, di turismo religioso culturale, ricreative, di pratica sportiva, di escursionismo e di ippoturismo, sociali e di servizio per le comunità locali, riferite al mondo rurale;
- la somministrazione di pasti, alimenti e bevande, degustazioni e assaggi e organizzare eventi promozionali, utilizzando prodotti aziendali, integrati da prodotti delle aziende agricole locali, nonché da prodotti di origine e/o certificati toscani, nel rispetto del sistema della filiera corta.

3. L'attività agrituristica può essere svolta sia in edifici con destinazione d'uso a fini agricoli che in edifici classificati come civile abitazione. Possono essere utilizzati per l'attività agrituristica:

- i locali siti nell'abitazione principale dell'imprenditore agricolo ubicata nel fondo o in tutti i centri urbani e centri rurali del territorio comunale fatta eccezione per il centro urbano di Dicomano, qualora l'imprenditore agricolo svolga la propria attività in un fondo privo di fabbricati sito nel medesimo comune o in un comune limitrofo; compatibilmente con le caratteristiche di ruralità dell'edificio e del luogo in cui esso è ubicato così come definite nel Regolamento Edilizio,
- gli altri edifici o parti di essi esistenti sul fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso;
- i volumi derivanti da trasferimenti di volumetrie;
- gli edifici posti all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa per l'organizzazione di attività ricreative, culturali e didattiche, divulgative, di pratica sportiva, di escursionismo e di ippoturismo, sociali e di servizio per le comunità locali.

4. Non è consentita la trasformazione e l'utilizzazione ai fini agrituristici:

- degli annessi agricoli realizzati alle condizioni contenute nelle convenzioni o atti d'obbligo di cui all'articolo 5, comma 3 della legge regionale 19 febbraio 1979, n.10 (Norme urbanistiche transitorie relative alle zone agricole) e all'articolo 4, comma 6 della L.R.64/1995 e successive modifiche;
- degli edifici o di parti di essi realizzati ai sensi della L.R.64/1995 e della L.R.10/1979 alle condizioni contenute nelle convenzioni e negli atti unilaterali d'obbligo di cui alle stesse leggi.
- degli annessi agricoli realizzati ai sensi dell'articolo 41, comma 4, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), salvo che al termine del programma aziendale pluriennale risultino non più necessari o atti all'attività agricola per la quale sono stati realizzati nel rispetto delle vigenti norme regionali.

7. Le attività didattiche, culturali, tradizionali, di turismo religioso culturale, ricreative, di pratica sportiva, escursionismo e di ippoturismo riferite al mondo rurale, di cui al punto 2 possono essere organizzate dall'azienda agricola singolarmente o mediante forme di collaborazione nel rispetto delle vigenti norme sulla sicurezza e possono essere organizzate anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'azienda, fermo restando:

- il rispetto della connessione per tutte le attività eccetto che per quelle di escursionismo e di ippoturismo che possono essere esercitate anche non in connessione con l'attività agricola dell'azienda ma che devono essere finalizzate esclusivamente a fornire servizi a coloro che pernottano presso l'azienda agrituristica;
- che vengano svolte nel comune ove ha sede il centro aziendale o nei comuni limitrofi e al di fuori dei centri abitati;
- che deve essere previsto almeno un servizio igienico ogni quindici ospiti, senza tenere conto delle frazioni e, all'interno degli edifici aziendali, deve essere individuato un locale di dimensioni commisurate al numero dei fruitori delle attività agrituristiche, da destinare all'accoglienza degli ospiti;
- che devono essere di proprietà dell'imprenditore agricolo o comunque l'imprenditore deve avere sulle stesse un diritto reale o personale di godimento, con esclusione del contratto di comodato.

8. Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale, disciplinati dal Titolo III (Classificazione e gestione del patrimonio edilizio esistente) devono essere realizzati utilizzando materiali costruttivi tipici e nel rispetto delle tipologie e degli elementi architettonici e decorativi caratteristici dei luoghi, con l'esclusione di tipologie riferibili a monolocali. Le opere e gli impianti di pertinenza dei fabbricati ad uso agrituristico, devono essere realizzati in modo da integrarsi con l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle sistemazioni e agli arredi esterni, alla regimazione idraulica e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi. Gli interventi devono comunque garantire una sufficiente dotazione di acqua avente caratteristiche di potabilità.

Il Regolamento Edilizio disciplina in dettaglio le suddette opere.

9. Agli interventi effettuati sul patrimonio edilizio con destinazione agrituristica si applicano i contenuti della L.R.30/2003 e successive modifiche così come indicato nell'art.18 della stessa legge.

10. Agli interventi edilizi per le attività agrituristiche si applicano i contenuti della L.R.30/2003 e successive modifiche così come indicato nell'art.18 della stessa legge.

11. Non possono essere realizzate nuove costruzioni per l'attività agrituristica e per le attrezzature e i servizi ad essa afferenti, fatta salva la realizzazione dei volumi derivanti da trasferimenti di volumetrie, dei servizi igienico-sanitari, dei volumi tecnici e la realizzazione degli impianti sportivo-ricreativi secondo le norme tecniche definite nel regolamento di attuazione.

12. I volumi relativi agli annessi agricoli trasformati in strutture agrituristiche successivamente all'entrata in vigore della Legge Regionale n. 80 del 28-12-2009 sono conteggiati tra gli edifici esistenti con destinazione produttiva agricola nei programmi aziendali presentati ai sensi dell'articolo 41 comma 4 della L.R.1/2005 per la durata di dieci anni.

13. Per gli edifici e i manufatti destinati all'esercizio dell'attività agrituristica la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche è assicurata nei casi in cui, per accertati motivi strutturali, non possono essere applicate le disposizioni di cui al decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (Regolamento di attuazione dell'articolo 1 della legge 9 gennaio 1989, n. 13), con opere provvisoriale.

14. Nel caso in cui siano realizzati gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia, ivi comprese i trasferimenti di volumetria, di sostituzione edilizia e superamento delle barriere architettoniche per lo svolgimento delle attività agrituristiche l'imprenditore agricolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per 20 anni dalla loro realizzazione.

15. I requisiti strutturali, igienico-sanitari e di sicurezza degli alloggi agrituristiche sono quelli previsti dalle vigenti disposizioni e dal Regolamento Edilizio e di igiene per i locali di abitazione, nonché quelli previsti dal regolamento di attuazione n. 35/R/ 2010.

16. L'esercizio delle attività agrituristiche è soggetto a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) sono presentate al comune nel cui territorio è situata l'Unita Tecnica Economica (UTE) in cui si svolge l'attività agrituristica. La SCIA e le eventuali variazioni di cui all'art 8 commi 5, 6 e 7 della legge regionale n. 80 del 28-12-2009 sono presentate al comune nel cui territorio è situata l'UTE in cui si svolge l'attività agrituristica, tramite lo sportello unico delle attività produttive (SUAP).

I contenuti della SCIA, le modalità di presentazione e la connessione della SCIA con i procedimenti relativi agli immobili e agli impianti nel rispetto di quanto previsto al capo III della L.R.40/2009 sono disciplinati dal regolamento di attuazione n. 46/2004 come modificato dal Reg. n.35/2010

17. La realizzazione di piscine, eventuali campi gioco sono disciplinate all'art. 55 (Piscine, campi gioco e attrezzature per il tempo libero nel territorio rurale) del presente Titolo.

TITOLO VII INFRASTRUTTURE A RETE E ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Art. 66 Contenuti e finalità

1. La disciplina di cui al presente Titolo - contenente specifiche disposizioni per le aree nelle quali sussistono o è prevista la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e servizi di interesse generale - interessa l'intero territorio comunale ed è finalizzata alla definizione di azioni coerenti e coordinate per il mantenimento o il miglioramento dei livelli di qualità degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi pubblici o di interesse pubblico, secondo criteri di compatibilità con le esigenze di tutela e valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio.

2. La disciplina di cui al presente Titolo è articolata come segue:

- Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard (art.67);
- Aree per infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto (art.68);
- Aree per infrastrutture ferroviarie e relative fasce di rispetto (art.69);
- Impianti per la distribuzione di carburanti (art.70);
- Percorsi ciclabili (art. 71);
- Parco fluviale (art.72);
- Area della fitodepurazione (art.73);
- Casse di espansione (art.73 bis);
- Reti e impianti per il trasporto di energia (art.74);
- Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (art.75);
- Impianti relativi alla telecomunicazione (art.76);
- Corridoio infrastrutturale (art.77).

Le aree del presente Titolo sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici 'Disciplina dei suoli' su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:5.000.

3. Ogni attività, uso o intervento posto in essere in applicazione del Regolamento Urbanistico deve perseguire il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali - sotto il profilo funzionale, sociale, ambientale e paesaggistico - delle infrastrutture, attrezzature e servizi di cui al presente Titolo.

4. Le disposizioni di cui al presente Titolo perseguono il miglioramento dei livelli di qualità urbana, ambientale ed edilizia e dei requisiti di accessibilità degli insediamenti. Concorrono altresì alla tutela e valorizzazione delle risorse naturali, storico-culturali, paesaggistiche del territorio, costituendo integrazione e complemento delle disposizioni di cui al Titolo VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo). In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

Art. 67 Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard

1. Sono denominate 'Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard' le aree destinate ad attrezzature e spazi pubblici nonché ad attrezzature e servizi di interesse comune, volte al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative, formative e sanitarie dei cittadini, nonché a favorire le relazioni sociali ed economiche e ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata. Le aree disciplinate dal presente articolo sono dimensionate nel rispetto dei parametri definiti dal Piano Strutturale con riferimento agli standard urbanistici minimi imposti dalle vigenti norme in materia di governo del territorio.

Le aree ed attrezzature pubbliche destinate a standard, distinte tra *esistenti* e *di progetto*, sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici Disciplina dei suoli su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Le aree ad edificazione speciale per standard sono articolate - in ragione delle diverse finalità ad esse attribuite - sono di norma identificati nella tavola disciplina dei suoli in scala 1:2.000 e 1:5000 e sono articolati nelle seguenti tipologie:

a) Attrezzature pubbliche:

- Istruzione;
- Attrezzature socio sanitarie;
- Servizi pubblici;
- Attrezzature religiose;
- Aree cimiteriali e fasce di rispetto;
- Attrezzature di interesse comune.

b) Aree verdi e spazi pubblici:

- Aree verde attrezzato/parchi pubblici;
- Orti sociali;
- Verde sportivo;
- Piazze verdi;
- Parcheggi.

3. Nelle Aree ed attrezzature pubbliche destinate a standard 'esistenti' gli interventi sono riservati in via prioritaria all'

Amministrazione Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amministrazione Comunale). Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo) e IX (Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi) e alle disposizioni relative agli edifici di classe 1,2 e 3, su tali aree possono essere consentiti:

- a) Interventi di nuova edificazione, demolizioni, ampliamenti e ristrutturazioni edilizie nella misura necessaria a garantire:
 - la rispondenza alle esigenze di pubblica utilità, per i nuovi edifici, impianti e/o servizi;
 - il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali, per gli edifici, impianti e/o servizi esistenti.
- b) installazioni e/o attività private, purché coerenti con la tipologia di "Area pubblica di interesse generale destinata a standard" interessata dall'intervento, che ne migliorino i livelli prestazionali e che non pregiudichino la piena fruizione pubblica delle opere e/o delle attrezzature di uso pubblico o di interesse comune su di essa presenti. In tali casi, laddove si tratti di area pubblica di interesse generale destinata a standard di proprietà comunale, l'installazione e/o l'esercizio dell'attività è subordinata a specifico provvedimento deliberativo dell'Amministrazione Comunale e alla stipula di apposita convenzione.

4. Le 'Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard' e di progetto sono definite e disciplinate all'interno delle aree di Riqualificazione ambientale e insediative di cui all'art 30 delle presenti norme. In tali aree l'intervento è riservato in via primaria all'Amministrazione Comunale, che può attivare i procedimenti espropriativi di legge al fine di realizzare le previsioni del Regolamento Urbanistico su dette aree.

Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo) e IX (Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi) delle presenti norme, anche con riferimento a quanto specificato al successivo punto 5, nelle aree di cui trattasi è tuttavia ammesso l'intervento di soggetti privati aventi titolo, finalizzati a realizzare le opere e/o le attrezzature di uso pubblico o di interesse comune previste dal Regolamento Urbanistico per ciascuna area ad edificazione speciale per standard 'di progetto'.

Tali interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, con la quale sono disciplinati il regime giuridico del suolo, le modalità attuative dell'intervento, nonché le forme di utilizzazione e le competenze sulla manutenzione delle opere realizzate, con adeguate garanzie a tutela dell'interesse pubblico.

Le aree di cui al presente punto di progetto sono individuate come 'Aree di riqualificazione ambientale degli insediamenti' con apposito segno grafico negli elaborati cartografici Disciplina dei suoli su base C.T.R. 1:2000 E 1:5000. Le relative disposizioni di progetto sono contenute nelle Schede Norma nell'Allegato 1 delle presenti norme.

5. Fatto salvo quanto specificato al precedente comma 3 in presenza di invarianti strutturali i progetti di sistemazione delle Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard devono garantire il rispetto delle disposizioni contenute nel Titolo VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo) delle presenti norme.

6. Nelle more della realizzazione delle previsioni del presente Regolamento Urbanistico, in applicazione di quanto stabilito al punto 4, gli aventi titolo su 'Aree ed attrezzature pubbliche destinate a standard' di progetto possono disporre delle stesse per uso privato secondo l'utilizzazione comprovata alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico.

Se trattasi di attività agricola non è consentita la realizzazione e l'installazione di annessi agricoli o manufatti di qualsivoglia tipologia fatta eccezione dei manufatti per l'agricoltura amatoriale (art. 62 – Manufatti per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole). E' tuttavia consentito il mantenimento e l'utilizzo di eventuali annessi agricoli stabili di qualsiasi genere esistenti legittimati da titoli abilitativi di natura edilizia, nonché l'utilizzo di serre a copertura stagionale o pluristagionale.

Le attività esistenti tuttavia, non devono comportare:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di consistenze edilizie;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;
- realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
- opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.

Nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico ogni intervento privato nelle aree di cui trattasi è inoltre subordinato alla produzione di un atto unilaterale d'obbligo con esplicita rinuncia al plus-valore derivante dalle opere realizzate.

7. Le dotazioni obbligatorie di standard da realizzarsi all'interno delle 'Aree di trasformazione e risanamento urbanistico, Aree di riqualificazione urbanistica di cui agli art. 28 sono definite e disciplinate direttamente dai relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari, nel rispetto dei quantitativi e delle disposizioni contenute nella corrispondente 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' delle presenti norme.

8. All'interno delle "aree cimiteriali e le relative fasce di rispetto" sono consentiti esclusivamente interventi di adeguamento e/o di ampliamento degli insediamenti cimiteriali. L'intervento su dette aree è riservato all'Amministrazione Comunale.

All'interno della fascia di rispetto, previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale, sono altresì ammessi

a) i seguenti interventi pubblici e/o di interesse pubblico:

- parcheggi pubblici e aree verdi e/o pavimentate a servizio del cimitero. In tali spazi è ammessa

l'installazione di chioschi; tali manufatti, considerati globalmente, non devono comunque superare il rapporto di copertura (Rc) del 2%, calcolato in rapporto alla superficie dell'area cimiteriale di cui al punto 1;

- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- interventi per la riduzione del rischio idraulico;
- opere di adeguamento stradale;
- reti infrastrutturali e/o impianti tecnologici;
- realizzazione di parchi e giardini;
- realizzazione di parcheggi pubblici;
- realizzazione di attrezzature sportive;

b) i seguenti interventi e/o attività a carattere privato:

- giardinaggio e/o sistemazioni a verde;
- pratiche agricole (ivi comprese, nel territorio rurale, quelle aziendali);
- usi correlati ad attività produttive o di commercio (deposito e movimentazione merci e materiali, sosta e manovra automezzi);
- attività ricreative all'aperto.
- realizzazione di parchi e giardini e verde privato;
- realizzazione di parcheggi privati;
- realizzazione di attività ricreative all'aperto;

Fatta eccezione per i chioschi sopra specificati, nelle fasce di rispetto:

- non è consentita la realizzazione e/o l'installazione di costruzioni o manufatti di qualsivoglia tipologia, ancorché interrati sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo III (Classificazione e gestione del patrimonio edilizio esistente) sulla base della classificazione ad essi attribuita, purché non comportanti incremento superficie coperta (Sc) o di volume (V).

9. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 75.

Art. 68 Aree per infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto

1. Le aree per infrastrutture stradali sono le aree - pubbliche, di uso pubblico, o a destinazione pubblica - che comprendono, oltre alla rete di viabilità comunale e sovracomunale, esistente o di previsione, i relativi spazi accessori, nonché quelli necessari per consentire e/o organizzare interscambi ed interrelazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati. Negli elaborati cartografici Disciplina dei suoli su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:5.000 sono individuate con apposito segno grafico:

- le sedi stradali esistenti;
- le sedi stradali di progetto (nuovi tracciati e/o interventi di adeguamento della rete esistente);
- gli spazi pubblici accessori (come il verde di corredo stradale di cui al punto 8). Questi spazi sono considerati aree di rispetto stradale e pertanto sono inedificabili per qualsiasi tipo di costruzione.

2. Le sedi stradali esistenti e di progetto che interessano il territorio comunale sono classificate, ai sensi dell'art.2 del D.lgs. 285/1992 Nuovo Codice della Strada in:

- strade extraurbane secondarie (tipo C);
- strade urbane di quartiere (tipo E);
- strade vicinali (tipo F).

3. Sulle aree per sedi stradali, oltre alle carreggiate viarie, è ammessa la realizzazione di:

- parcheggi pubblici sul lato stradale, in aggiunta agli standard previsti dal Regolamento Urbanistico;
- spazi di sosta e parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico;
- canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche.

4. Sugli spazi pubblici accessori, e più in generale sulle aree scoperte non usufruite per la viabilità e ad essa immediatamente adiacenti, è ammessa esclusivamente la realizzazione di servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico (percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, arredo urbano, sistemazioni a verde, ecc.).

5. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali sono eseguiti nel rispetto della disciplina di cui al Titolo VIII e IX delle presenti norme. Ove in particolare tali interventi interessino tracciati viari fondativi e/o strade vicinali, è prescritto il rispetto delle specifiche disposizioni di cui all'art.85.

6. Tali interventi sono riservati all'Amministrazione Comunale e/o agli Enti istituzionalmente competenti. E' tuttavia consentita l'esecuzione di opere viarie (e relativi sottoservizi) da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'Amministrazione Comunale e stipula di una convenzione a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.

Ferme restando le aree per sedi stradali e spazi pubblici accessori individuate nelle tavole grafiche del Regolamento Urbanistico, la definizione di dettaglio dei singoli interventi di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali è demandata alla fase di progettazione esecutiva, con la quale devono essere precisati i caratteri planoaltimetrici delle nuove infrastrutture viarie e tutte le sistemazioni di corredo, tenuto conto delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento.

Ai fini della caratterizzazione e/o della riqualificazione dello spazio pubblico, nonché dell'integrazione della rete comunale dei percorsi ciclabili, la progettazione esecutiva tiene conto delle indicazioni eventualmente contenute nelle 'Schede Norma' - Allegato 1 delle presenti norme, riferite ad una serie di insiemi spaziali particolarmente significativi e/o strategici per gli equilibri insediativi del capoluogo e/o dei centri rurali presenti sul territorio comunale.

7. La progettazione deve essere generalmente improntata al criterio della riduzione dell'inquinamento acustico e al contenimento dell'impatto paesaggistico dei tracciati.

8. Per il verde di corredo stradale di cui al comma 1 è prescritta la realizzazione di viali alberati in modo da consentire l'abbattimento degli impatti di tipo atmosferico, acustico e visivo, dovuti al traffico veicolare. In queste aree è sempre consentita la realizzazione di parcheggi e raso e di percorsi pedonali e ciclabili.

9. Le fasce di rispetto stradale sono le porzioni di territorio suscettibili di utilizzo per l'adeguamento dei tracciati infrastrutturali, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti da questi generati sull'ambiente e sul paesaggio. Le fasce di rispetto stradale, la cui ampiezza discende direttamente da previsioni di legge e varia in funzione dell'evolversi degli assetti insediativi e infrastrutturali - non sono indicate negli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico.

10. Le fasce di rispetto stradale definiscono - in relazione alla categoria delle sedi stradali, esistenti e di progetto, definita ai sensi dell'art. 2 del D.lgs. 285/1992 Nuovo Codice della Strada - il limite oltre il quale il Regolamento Urbanistico non ammette gli interventi di nuova edificazione, ricostruzione a seguito di demolizione integrale e gli ampliamenti fronteggianti le strade, neanche nel sottosuolo.

Alle consistenze edilizie e/o agli edifici esistenti legittimati in forza di provvedimenti di sanatoria edilizia di carattere straordinario non è consentito eccedere gli interventi di manutenzione straordinaria secondo le indicazioni di cui all'art.23.

11. Fuori dai centri abitati la fascia di rispetto, misurata dal confine stradale come definito dal D.P.R. 495/1992 e dal D.M. 05/11/2000 non può essere inferiore:

- a 30 m per lato nelle strade extra urbane secondarie di tipo "C";
- a 20 m per lato nelle strade urbane di quartiere di tipo "E" (ad eccezione delle strade vicinali ossia le strade private di uso pubblico);
- a 10 m per lato, nelle strade vicinali di tipo "F".

12. Fatte salve le eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui ai Titoli VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo) e IX (Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi), nelle fasce di rispetto stradale di cui al comma 7 sono ammessi purché le opere previste, per le loro modalità progettuali, non arrechino danno pregiudizio alla viabilità ed alla sicurezza del traffico:

- ovunque: la realizzazione di canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, verde di arredo urbano, fermate dei mezzi pubblici di trasporto, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi scoperti, percorsi carrabili di servizio all'infrastruttura viabilistica, chioschi e/o strutture in materiali leggeri per rivendite di giornali e biglietti, o per somministrazione di alimenti e bevande; installazioni di strutture in materiali leggeri, a carattere stagionale o comunque non permanente, afferenti a pubblici esercizi;
- impianti per la distribuzione dei carburanti e dei relativi servizi alla mobilità, fermo restando quanto specificato al successivo punto 17;
- Nel territorio rurale di cui al Titolo VI e nelle aree agricole urbane di cui all'art 37 sono ammesse le pratiche agricole che non comportino la realizzazione di nuove costruzioni o manufatti di qualsiasi genere;
- sugli edifici esistenti: sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti sulla base della classe ad essi attribuita dal Titolo III Classificazione del patrimonio edilizio esistente, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione edilizia con ampliamenti e aumento di superficie coperta fronteggianti le strade.

13. Gli interventi elencati al precedente comma 12 possono essere eseguiti solo previo nulla-osta, o atto di assenso comunque denominato, degli Enti preposti alla gestione delle strade.

14. All'interno delle fasce di rispetto di cui al comma 9 sono ammesse esclusivamente recinzioni in rete metallica a maglia sciolta.

15 La realizzazione di fossi e canali o l'esecuzione di qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade fuori dai centri abitati, non può avere distanza dal confine stradale inferiore alla profondità dei fossi e canali o delle escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 metri.

16. Al fine di ridurre al minimo l'impatto negativo sul deflusso delle acque superficiali, i rilevati delle infrastrutture viarie dovranno essere provvisti di appositi manufatti di attraversamento monte-valle posti ad una distanza tale da evitare accumuli e ristagni al piede degli stessi. La distanza è riferita all'andamento generale della superficie topografica e alla pendenza dei terreni attraversati. Nella progettazione di nuovi rilevati deve essere evitata la frammentazione delle principali connessioni degli habitat naturali.

17. La realizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti interessanti fasce di rispetto stradale di competenza di Autorità diverse dall'Amministrazione Comunale è subordinata all'atto di assenso comunque denominato ed alle eventuali prescrizioni dell'autorità preposta, fermo restando il rispetto delle norme del Nuovo Codice della Strada riguardo alla localizzazione ed accessibilità veicolare dell'impianto ed al tipo di installazioni consentite all'interno delle fasce di rispetto stradale. Per la realizzazione di nuovi impianti, nonché per gli interventi di ristrutturazione e/o integrazione delle dotazioni degli impianti esistenti, è comunque prescritto il rispetto delle specifiche disposizioni di cui all'art.70 (Impianti per la distribuzione dei carburanti).

Art. 69 Aree per infrastrutture ferroviarie e relative fasce di rispetto

1. Le aree per infrastrutture ferroviarie sono quelle la cui destinazione e consistenza risulti da documenti catastali o altri atti amministrativi. Tali aree sono destinate agli impianti fissi delle linee, alle attrezzature delle fermate (esistenti e di progetto) e delle stazioni, ai servizi, alle attrezzature tecnologiche, agli allacciamenti ai pubblici servizi ed alla rete delle urbanizzazioni agli alloggi per il personale; agli impianti e attrezzature tecnologiche, di servizio e di supporto, complementari e connesse, ivi comprese quelle per commercio al dettaglio, pubblici esercizi, ambulatori e centri di primo soccorso, e simili.

3. Sugli edifici e manufatti aventi un'utilizzazione in atto strettamente funzionale alla gestione e manutenzione della rete ferroviaria sono ammessi interventi sulla base della classe dell'edificio evidenziati nel Titolo III (Classificazione e gestione del patrimonio edilizio esistente).

4. Il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti già destinati a funzioni di servizio o di residenza del personale è soggetto a denuncia di inizio attività, anche in assenza di opere, ai sensi dell'art.58 della L.R.1/2005.

5. Degli edifici e manufatti aventi utilizzazioni in atto diverse da quelle indicate al comma precedente, sono ammesse esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di demolizione.

6. Nelle fasce di rispetto delle linee ferroviarie, fuori dai centri abitati, è vietato la nuova edificazione, la ricostruzione o l'ampliamento di edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di trenta metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

7. Nelle fasce di rispetto delle linee ferroviarie, all'interno dei centri abitati, è ammessa la nuova edificazione, la ricostruzione o l'ampliamento di edifici, anche a distanza inferiore a quella suindicata, purché senza avanzamento del fronte degli edifici esistenti rivolto verso i predetti tracciati delle linee ferroviarie. E' invece vietata la realizzazione di annessi agricoli stabili di qualsiasi genere (art.60), di manufatti precari (art.61), di manufatti per l'agricoltura amatoriali (art.62) e le serre temporanee (art.63)

8. Nelle aree delle infrastrutture ferroviarie e nelle relative nelle fasce di rispetto è ammessa la realizzazione di opere strettamente necessarie alla loro funzionalità; di opere necessarie per mitigare la diffusione dell'inquinamento acustico e atmosferico, per prevenire l'inquinamento delle acque superficiali e delle falde acquifere; per mitigare l'impatto visivo dei manufatti viari e delle costruzioni di servizio. E' consentita altresì la realizzazione di piazze, parcheggi, zone a verde di arredo stradale, piste ciclabili e percorsi pedonali, canalizzazioni e impianti relativi alle infrastrutture tecnologiche quali fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, reti di cablaggio, isole ecologiche.

Art. 70 Impianti per la distribuzione dei carburanti

1. Le aree nelle quali insistono o possono essere realizzati gli impianti per la distribuzione dei carburanti, ovvero ampliamenti degli impianti esistenti sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici 'Disciplina dei suoli' su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:5.000.

2. Per la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti, nonché per gli interventi di ristrutturazione e/o integrazione delle dotazioni degli impianti esistenti, si rinvia alle specifiche disposizioni di cui al futuro *"Piano per la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti sul territorio comunale"* ed alle vigenti norme statali e regionali in materia.

In particolare la realizzazione di nuovi impianti è consentita oltre che per quelli individuati dal presente regolamento nella

Disciplina dei suoli, anche per gli impianti che verranno individuati all'interno delle "aree idonee" del predetto piano di settore.

3. Gli impianti di distribuzione dei carburanti, con i relativi servizi alla mobilità, devono rispettare i seguenti indici urbanistici, da calcolarsi in riferimento alla Superficie territoriale (St) interessata dall'intervento:

- Indice territoriale - It: 0,5 mc/mq;
- Rapporto di copertura - Rc: 10%;
- Altezza massima H max - ml 7,00.

4. Per quanto non specificamente stabilito dal presente articolo si fa diretto riferimento alle vigenti disposizioni statali e regionali in materia. E' comunque fatto salvo il rispetto:

- delle prescrizioni Codice della Strada, anche per quanto riguarda i vincoli di inedificabilità a protezione del tracciato stradale e le idonee condizioni di accessibilità veicolare;
- delle specifiche prescrizioni degli Enti preposti, per quanto riguarda strade e fasce di rispetto di competenza;
- delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
- delle disposizioni di cui al Titolo IX (Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi) delle presenti norme, con particolare riferimento alla tutela delle risorse idriche dall'inquinamento;
- delle disposizioni di cui al Titolo VIII (Disciplina degli elementi fondativi) delle presenti norme;
- delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.

Art. 71 Percorsi ciclabili

1. Le aree destinate alla realizzazione di percorsi ciclabili, compresi eventuali spazi accessori, sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici Disciplina dei suoli su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:5.000.

Tali tracciati si integrano alla viabilità carrabile e costituiscono un sistema di mobilità alternativo.

I percorsi ciclabili sono interdetti ai veicoli a motore, fatta eccezione per i mezzi di soccorso e per quelli necessari per gli interventi di manutenzione.

2. La definizione di dettaglio dei percorsi ciclabili da realizzarsi nelle aree di cui al presente articolo, nonché di quelli da realizzarsi all'interno delle aree pubbliche, ad uso pubblico o a destinazione pubblica nelle aree ricadenti nel Parco Fluviale è demandata alla fase di progettazione esecutiva.

3. I percorsi ciclabili da realizzarsi all'interno delle 'Aree di trasformazione urbanistica' TR o nelle 'Aree di riqualificazione urbanistica' RU sono disciplinati direttamente dai relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari, nel rispetto delle disposizioni contenute nella corrispondente 'Scheda norma' di cui all'Allegato 1 delle presenti norme.

Art. 72 Parco Fluviale

1. Sono soggette alla disciplina speciale di cui al presente articolo le aree ripariali e agricole della pianura alluvionale della Sieve del Comano e del Moscia ricomprese nella perimetrazione individuata con apposito simbolo grafico negli elaborati cartografici 'Disciplina dei suoli' su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:5.000. Il Parco fluviale coincide con l'Ambito 'Pianure alluvionali della Sieve e dei suoi affluenti di cui all'art. 50.

2. All'interno della perimetrazione del Parco Fluviale di cui al punto 1, assumono particolare rilevanza le previsioni contenute nel vigente Piano di Bacino nonché, più in generale, le disposizioni di cui ai Titoli VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo) e IX (Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi), delle presenti norme, cui si fa diretto rinvio.

3. Il Parco è uno strumento di governo per la riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio e ha lo scopo di attuare azioni combinate di riduzione del rischio idraulico, di tutela e di miglioramento dei livelli prestazionali delle risorse ecologico-ambientali, di sviluppo delle attività produttive compatibili, di valorizzazione delle aree ai fini ricreativi, escursionistici e socio-culturali.

4. Gli interventi di riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali sono definiti sulla base di un piano particolareggiato denominato 'Master Plan' di iniziativa pubblica, eventualmente integrato da un apposito Piano di Gestione.

In particolare il *Master Plan*:

- si raccorda ai piani e ai progetti predisposti dai comuni limitrofi sulle aree fluviali della Sieve, del Moscia e del Comano;
- indica - in accordo con l'Autorità di Bacino - i criteri e le modalità per la realizzazione dei previsti interventi di

- regimazione idraulica, garantendo le necessarie relazioni paesaggistiche e funzionali con le aree limitrofe;
- individua e valorizza le risorse naturali e storico-culturali presenti, evidenziandone e qualificandone le relazioni ambientali e paesaggistiche;
- garantisce la tutela e/o la valorizzazione delle invarianti strutturali presenti all'interno della perimetrazione del Parco Fluviale e nelle aree immediatamente adiacenti;
- definisce i criteri per la riqualificazione e valorizzazione delle aree di golena, della fascia ripariale e della adiacente pianura alluvionale, ai fini ecologici, culturali, sociali, economico-produttivi;
- assicura la conservazione delle sistemazioni del suolo ed in particolare delle canalizzazioni, nonché dell'assetto della vegetazione ripariale, fermo restando il rispetto delle vigenti norme in materia di tutela idrogeologica;
- definisce un sistema di aree a destinazione pubblica capace di costituire il reticolo strutturale e portante del Parco;
- definisce i requisiti di compatibilità ecologica e paesaggistica in base ai quali gli operatori privati possono proporre modalità di utilizzo a carattere imprenditoriale e produttivo delle aree comprese nella perimetrazione del Parco,
- definisce le relazioni spaziali, paesaggistiche e funzionali con i centri abitati di cui al punto 1.

5. Nelle aree a destinazione pubblica non interessate da vincoli di inedificabilità idraulica, il *Master Plan* può prevedere la realizzazione di strutture di servizio per il Parco (informazioni, ristoro, accoglienza, turismo ecologico, ricreazione, strutture di supporto alle attività sportive, ricovero attrezzi e macchinari, etc.), per una superficie utile lorda (Sul) massima complessiva di mq 800.

6. Nelle more dell'approvazione del Master plan di cui al punto 4 sono consentiti:

- nelle Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard;
 - interventi da realizzarsi ad opera dell'Amministrazione Comunale o in accordo con soggetti privati;
 - sistemazioni a verde ed a carattere ricreativo;
 - attrezzature finalizzate a valorizzare il rapporto con il fiume;
 - piste ciclabili e percorsi pedonali;
 - ippovie;
 - parcheggi;
 - strutture di servizio;
 - le installazioni di strutture e materiali leggere e asportabili per attività pubbliche ricreative all'aperto;
- nelle aree agricole urbane e del territorio rurale;
 - le attività e le funzioni previste all'art 37 comma 6 e all'art 46 con le limitazioni di cui all'ambito delle pianure alluvionali della Sieve e dei suoi affluenti (art. 50)

7. Nelle aree agricole comprese nella perimetrazione di cui al presente articolo è consentita purché non in contrasto con le disposizioni in materia di rischio idraulico:

- l'installazione di manufatti precari secondo le limitazioni previste nell'art 61 comma 3 a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico, prevedendo ove necessario adeguate opere di mitigazione;
- l'installazione dei manufatti agricoli amatoriali di cui all'art. 62, a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico, prevedendo ove necessario adeguate opere di mitigazione;
- l'installazione di serre stagionali o pluristagionali di cui all'art.63.

8. Nelle aree agricole comprese nella perimetrazione di cui al presente articolo non è ammessa:

- la realizzazione degli annessi agricoli stabili di qualsiasi genere di cui all'art. 60;
- l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, se non connesso ad operazioni di carattere transitorio;
- l'escavazione di inerti;
- la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo;
- la conduzione di attività inquinanti e/o pregiudizievoli ai fini della regimazione idraulica.
- la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (art.75)

9. La realizzazione di edifici e manufatti di servizio al Parco Fluviale da parte di soggetti privati è subordinata alla stipula di una convenzione con l'Amm.ne Comunale, con obbligo di mantenimento a tempo indeterminato della destinazione d'uso pubblica o di interesse pubblico e /o generale. Nella convenzione sono specificate le modalità di manutenzione e gestione della/e struttura/e realizzata/e, nonché le penali da applicarsi in caso di mancato rispetto dell'obbligo di cui sopra (ferme restando le sanzioni previste per la violazione delle norme urbanistico-edilizie).

10. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 75.

Art. 73 Area della fitodepurazione

1. L'impianto di fitodepurazione per il trattamento delle acque reflue è indicato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici della *'Disciplina dei suoli'* su base CTR in scala 1:2.000 e 1:5000.
2. La trasformazione o l'ampliamento dell'impianto per la fitodepurazione è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:
- delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di compatibilità e sicurezza ambientale;
 - delle disposizioni di cui al Titolo IX (Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi) delle presenti norme, con particolare riferimento alla tutela:
 - delle risorse idriche dall'inquinamento;
 - delle disposizioni di cui al Titolo VIII (Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo) delle presenti norme;
 - degli adempimenti relativi alla valutazione e al monitoraggio degli effetti, di cui all'art. 7 (Verifica dello stato di attuazione e monitoraggio degli interventi) delle presenti norme;
 - delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.
3. Le trasformazioni che comportino significativi potenziamenti impiantistici, sono subordinati alla preventiva approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Piano Attuativo nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 11 (Piani attuativi) delle presenti norme in ordine alla corretta realizzazione dell'impianto, al suo appropriato inserimento nel contesto ambientale della Sieve e al corretto utilizzo dell'attrezzatura.

Art. 73 bis Casse di espansione

Le casse di espansione sono state delimitate nella tavola 19.1 *Disciplina dei suoli*. Di seguito si riportano la norma 2 e la norma 3 di cui al D.P.C.M. 5 novembre 1999 *Approvazione Piano stralcio relativo alla riduzione del rischio idraulico del bacino del fiume Arno*.

Norma n. 2

Norma di attuazione del piano stralcio per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno: vincolo di non edificabilità (aree A).

1 - Vincolo di non edificabilità (aree A)

- Le aree A del Piano di Bacino, stralcio Rischio Idraulico, e cioè le aree degli interventi di piano per la mitigazione del rischio idraulico sulle quali si può procedere alla progettazione, sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluta.
- Le aree A sono rappresentate nella «Carta degli interventi per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno», redatta in scala 1:25.000 e 1:200.000, allegata al Piano di Bacino, stralcio Rischio Idraulico, conservata in originale presso l'Autorità di Bacino.
- A seguito di opportune verifiche in sede di ulteriori studi e/o di progettazione esecutiva di ciascun intervento, possono prevedersi modifiche alla perimetrazione delle aree A.
- Altre aree, relative ad eventuali ulteriori interventi, assimilati agli interventi di piano quando siano finalizzati alla difesa del territorio dal rischio idraulico, possono essere assoggettate dall'Autorità di Bacino al regime di cui alla presente norma su richiesta delle amministrazioni interessate ovvero a seguito di ulteriori studi e verifiche.
- Le fonti documentali e cartografiche che recano le singole variazioni sono trasmesse dall'Autorità di Bacino agli Enti ed alle Autorità interessate per quanto di competenza.
- Ogni modifica e variazione necessaria è approvata dal Comitato Istituzionale.

2 - Casi di esclusione.

- Sono esclusi dal vincolo di inedificabilità di cui al precedente art. 1, purché non determinino un incremento del rischio idraulico e/o di esposizione allo stesso:
- gli interventi idraulici e di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico e quelli atti a perseguire miglioramento ambientale;
- le opere di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico-sanitario riguardanti gli edifici esistenti, che non comportino aumenti di superficie coperta;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici;
- gli interventi di ampliamento o di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse

pubblico parimenti essenziali, purché non concorrano ad incrementare il rischio idraulico e non precludano la possibilità di attuare gli interventi previsti dal piano, previa concertazione tra enti ed Autorità di Bacino.

Norma n. 3

Norma di attuazione del piano stralcio per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno: disciplina di salvaguardia (aree B).

1 - Vincolo di salvaguardia (aree B)

- Le aree B del Piano di Bacino, stralcio Rischio Idraulico, e cioè le aree per le quali si rendono necessarie ulteriori verifiche di fattibilità prima di procedere alla realizzazione degli interventi per la mitigazione dal rischio idraulico, sono soggette a vincolo di inedificabilità per garantire l'attuazione del Piano.
- Successivamente alle necessarie verifiche di fattibilità tecnica per la realizzazione degli interventi, predisposte dall'Autorità di Bacino, le aree vincolate dalla presente norma possono diventare aree A ed assumono, in quel caso, il regime vincolistico di cui alla precedente norma n. 2.
- Sulla base dei risultati delle suddette verifiche, le aree B possono essere svincolate, ove risultino non determinanti per il Piano.
- Le aree B sono rappresentate nella «Carta degli interventi per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno», redatta in scala 1:25.000 e 1:200.000, conservata in originale presso l'Autorità di Bacino.
- A seguito di opportune verifiche in sede di ulteriori studi e/o di progettazione esecutiva degli interventi, possono prevedersi modifiche alla perimetrazione delle aree B.
- Ogni modifica e variazione necessaria è approvata dal Comitato Istituzionale.

2 - Casi di esclusione.

Fatto salvo quanto previsto ai sensi della norma 2, sono altresì escluse dal vincolo di cui alla presente norma, a condizione che venga documentato dal proponente, ed accertato dall'autorità amministrativa competente al rilascio dell'autorizzazione, il superamento delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno, ovvero che siano individuati gli interventi necessari alla mitigazione di tale rischio da realizzarsi contestualmente alla esecuzione delle opere richieste:

- le opere ricadenti nelle zone territoriali classificate negli strumenti urbanistici, alla data di approvazione del Piano, ai sensi del Decreto interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, come "zone A" (ovvero parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati urbani), come "zone B" (ovvero parti del territorio totalmente o parzialmente edificate) e come "zone D" di completamento (ovvero parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati), queste ultime limitate a quelle che non necessitano di piano urbanistico attuativo;
- le opere ricadenti nelle zone territoriali classificate negli strumenti urbanistici, alla data di approvazione del Piano, come "zone E" (ovvero parti del territorio destinate ad usi agricoli), limitatamente agli impianti di acquacoltura e piscicoltura che non comportino la realizzazione di manufatti fissi, nei Comuni con strumenti urbanistici che prevedono la destinazione di aree all'attività suddetta e che facciano riferimento (o effetto) rispetto alle opportunità comunitarie, nazionali, regionali e locali;
- le opere in zone di espansione urbanistica di iniziativa pubblica con piani attuativi e programmi approvati per i quali, alla data di approvazione del Piano, siano state stipulate convenzioni per almeno il 50% della superficie coperta complessiva;
- le opere in zone di espansione urbanistica di iniziativa privata con piani di attuazione per i quali, alla data di approvazione del Piano, siano state rilasciate concessioni per almeno il 50% della superficie coperta complessiva.

Possono altresì essere escluse dal vincolo di cui alla presente norma, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla marginalità delle zone di intervento del piano attuativo rispetto alla previsione del Piano e a condizione che i Comuni interessati abbiano attuato il piano di protezione civile, previsto dalla Legge 225/1992 e dalla Legge regionale Toscana 42/1996:

- le opere in zone di espansione urbanistica di iniziativa pubblica con piani attuativi e programmi approvati per i quali, alla data di approvazione del Piano, siano state stipulate convenzioni in misura inferiore al 50% della superficie coperta complessiva;
- le opere in zone di espansione urbanistica di iniziativa privata con piani di attuazione già approvati e convenzionati per i quali, alla data di approvazione del piano, siano state rilasciate concessioni in misura inferiore al 50% della superficie coperta complessiva.

Art. 74 Reti ed impianti per il trasporto di energia

1. Disposizioni generali

1.1 La costruzione di nuovi elettrodotti è funzionale all'adeguata copertura e all'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale. Nell'ottica di garantire la sostenibilità dello sviluppo e la tutela dell'ambiente e della salute, la progettazione di nuovi elettrodotti, o di modifiche agli elettrodotti esistenti, deve assicurare il rispetto dei limiti di esposizione e degli obiettivi di qualità fissati dalle vigenti normative per i campi magnetici indotti, nonché dei valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale.

1.2. Per le medesime finalità di cui al precedente punto 1.2, la progettazione di interventi urbanistico edilizi in prossimità di elettrodotti esistenti deve essere subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai limiti di esposizione ed agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo magnetico.

1.3. All'interno delle "fasce di rispetto" degli elettrodotti esistenti, al fine di garantire il rispetto della vigente normativa in materia di tutela dall'inquinamento elettromagnetico - è vietata la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza umana uguale o superiore a 4 ore giornaliere. E' altresì vietato l'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, laddove siano previste destinazioni d'uso comportanti permanenze umane uguali o superiori a 4 ore giornaliere. All'interno delle suddette fasce la modifica delle forme di utilizzazione e/o della destinazione d'uso degli edifici esistenti è ammessa solo a condizione che non comporti permanenze umane uguali o superiori a 4 ore giornaliere.

1.4. Al fine di ridurre progressivamente l'esposizione umana ai campi elettromagnetici a bassa frequenza, nelle aree ed edifici - o porzioni di essi - posti in ambiti che subiscono gli effetti di elettrodotti ad alta e media tensione, le forme di utilizzazione e/o le destinazioni d'uso comportanti la permanenza prolungata di persone (superiore a 4 ore giornaliere) sono subordinate alla preventiva valutazione dell'intensità del campo magnetico. Sulla base dell'esito della valutazione effettuata possono essere prescritte idonee misure di mitigazione. Come indicazione di primo riferimento ai fini della identificazione degli ambiti suscettibili di subire gli effetti elettromagnetici degli elettrodotti ad alta tensione esistenti possono essere prese in considerazione le fasce di attenzione rappresentate con apposito segno grafico nella tav. Vri 12 del vigente Piano Strutturale.

1.5. Sono in ogni caso fatte salve le distanze minime tra edifici ed elettrodotti previste dalle vigenti norme in materia di sicurezza elettrica.

2. Elettrodotti ad alta tensione

2.1. La progettazione di nuovi elettrodotti ad alta tensione, o di modifiche sostanziali agli elettrodotti esistenti, deve essere sottoposta a valutazione degli effetti ambientali, fatti salvi i casi in cui sia richiesta, ai sensi delle vigenti norme statali e regionali, la Valutazione di Impatto Ambientale.

2.2. Si rinvia alle limitazioni e/o prescrizioni contenute nei rispettivi articoli per le linee elettriche aeree ad alta tensione che interessino le seguenti aree:

- Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 89);
- Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio (art. 90);
- Boschi (art. 86).

2.3. Non è consentita la realizzazione di linee elettriche aeree ad alta tensione all'interno delle seguenti aree, ed in un raggio di ml 100 misurati a partire dal relativo perimetro:

- Aree di tutela dei plessi e delle relazioni paesistiche rilevanti (art. 80);
- Parchi storici e giardini formali (art. 82);
- Aree con sistemazioni agrarie storiche: terrazzamenti e ciglionamenti e in adiacenza o prossimità dei terrazzamenti e ciglionamenti e in adiacenza o in prossimità di sistemazioni agrarie storiche (art. 88)

2.4. In caso di dismissione di elettrodotti ad alta tensione è prescritta la rimozione completa di tutte le componenti e il ripristino dello stato dei luoghi.

3. Elettrodotti a media e bassa tensione

3.1. La progettazione di nuovi elettrodotti a media tensione, o di modifiche sostanziali agli elettrodotti esistenti, deve essere accompagnata da specifica valutazione della compatibilità elettromagnetica con gli insediamenti e le destinazioni d'uso esistenti, con riferimento ai limiti di esposizione ed agli obiettivi di qualità fissati dalla vigente normativa.

3.2. Nel territorio rurale di cui al Titolo VI delle presenti norme i nuovi tracciati delle linee elettriche aeree a media e bassa tensione devono risultare coerenti con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi

d'acqua, viabilità vicinale e/o poderale, siepi, aree boscate, etc.) e i progetti delle linee elettriche aeree a media tensione devono essere accompagnati da specifici studi di mitigazione degli impatti sul paesaggio.

3.3. Si rinvia alle limitazioni e/o prescrizioni contenute nei rispettivi articoli per le linee elettriche a media e bassa tensione che interessino le seguenti aree:

- Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 89);
- Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio (art. 90);
- Boschi (art. 86);

3.4. Non è consentita la realizzazione di linee elettriche aeree a media e bassa tensione all'interno delle seguenti aree, e in un raggio di ml 100 misurati a partire dal relativo perimetro:

- Aree di tutela dei plessi e delle relazioni paesistiche rilevanti (art. 80);
- Parchi storici e giardini formali (art. 82);

e in adiacenza o in prossimità di sistemazioni agrarie storiche (art. 88),

3.5. E' facoltà dei competenti uffici comunali di impartire prescrizioni relativamente agli interventi di manutenzione degli elettrodotti a media e bassa tensione esistenti, al fine di garantirne il corretto inserimento paesaggistico. Il Regolamento Edilizio può contenere al riguardo specifiche disposizioni di dettaglio.

3.6. In caso di dismissione di elettrodotti a media o bassa tensione è prescritta la rimozione completa di tutte le componenti e il ripristino dello stato dei luoghi.

Art. 75 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Il presente articolo disciplina l'inserimento degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili nelle aree e nei tessuti individuati dal Regolamento Urbanistico al fine di promuovere azioni volte a garantire l'autosufficienza energetica in osservanza del Piano Energetico Regionale (Pier). Tiene conto della necessità di limitare il consumo di suolo e la permeabilità dei terreni, di salvaguardare la produzione agricola e i valori estetici del paesaggio in osservanza delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico.

2. Per impianti fotovoltaici per l'autoconsumo ad uso domestico o aziendale, e gli impianti termici solari si intendono gli impianti dimensionati in base al fabbisogno energetico dell'unità immobiliare realizzati dal soggetto che consuma l'energia. Nei centri urbani e nei centri rurali, sono consentiti sugli edifici ad esclusione di quelli ricadenti nel tessuto storico di pregio e di quelli ricompresi nel perimetro dei Beni paesaggistici (art. 93) e devono essere installati preferibilmente sulle coperture degli edifici o degli arredi per le aree pertinenziali. Negli edifici di classe 7, possono essere collocati anche sulle facciate purché non ricadenti nel tessuto storico di pregio o nel tessuto storico.

Non sono consentiti sugli edifici di classe 1 e 2.

Nel territorio rurale gli impianti di cui al presente comma sono consentiti sulle coperture o montati su pergole e gazebo, ad esclusione degli edifici appartenenti al patrimonio edilizio invariante (art.81) di classe 1, 2 e degli edifici ricadenti nel perimetro dei Beni paesaggistici (art. 93).

Gli impianti per l'autoconsumo posizionati sui tetti degli edifici ricadenti nel territorio urbano e nel territorio rurale devono:

- essere perfettamente integrati nella copertura, complanari ad essa e sostitutivi del manto, al fine di ridurre l'effetto di inquinamento visivo, conservare il più possibile l'integrità delle falde, e minimizzarne l'impatto cromatico e visivo.
- posizionare gli eventuali serbatoi di accumulo, all'interno degli edifici stessi.

Al fine di minimizzarne l'impatto e il consumo di suolo si dovrà ricorrere alle soluzioni tecnologiche più avanzate.

Il Regolamento di Indirizzo Energetico Comunale (RIEC) in ottemperanza alle vigenti norme nazionali e regionali detta ulteriori e specifiche disposizioni riguardanti le prestazioni minime e le modalità di intervento e di realizzazione oltre che le tipologie degli elaborati da presentare.

3. Per impianti per la cessione di energia collettivi si intendono gli impianti in multiproprietà che offrono ai cittadini che non hanno la possibilità di montarle sul proprio tetto per vincoli o valore dell'edificio, l'opportunità di utilizzare allo scopo altri edifici. All'interno dei centri urbani di Dicomano e Contea sono ammessi impianti fotovoltaici per la cessione di energia di tipo collettivo sui tetti degli edifici ricadenti nei tessuti prevalentemente produttivi o misti residenziale produttivo, e/o su edifici di pubblici ("Aree e infrastrutture pubbliche di interesse generale destinate a standard" art. 68) non ricadenti nel tessuto storico di pregio.

Agli impianti collettivi a terra si applicano le prescrizioni di cui ai successivi commi del presente articolo

4 Per impianti per la cessione di energia a terra si intendono gli impianti tecnologici ancorati al suolo, costituiti dall'insieme di dispositivi atti a trasformare l'energia solare in energia elettrica, comprensivi dei moduli fotovoltaici ed opere connesse e di

collegamento alla rete. Si tratta di impianti diversi da quelli dei commi precedenti.

Salvo diverse o ulteriori individuazioni contenute in provvedimenti statali o regionali emanati successivamente all'entrata in vigore del presente articolo, sono da considerarsi 'non idonee' all'installazione di specifiche tipologie di impianti fotovoltaici a terra per la cessione di energia elettrica, ai sensi delle vigenti disposizioni regionali (L.R. 11/2010), le seguenti aree individuate nelle cartografie allegate alla L.R. 11/2010. Per impianti per la cessione di energia si intendono quelli che producono energia per cederla prevalentemente alla rete elettrica nazionale.

Aree all'interno di coni visivi e panoramici e	Impianti con potenza superiore a 20KW e inferiori o uguali a 200KW con le eccezioni alla non idoneità di cui al comma 8 Impianti con potenza superiore a 200KW (senza eccezioni)
Aree agricole di particolare pregio paesaggistico e colturale	Impianti con potenza superiore a 20KW e inferiori o uguali a 200KW con le eccezioni alla non idoneità di cui al comma 8 Impianti con potenza superiore a 200KW (senza eccezioni)
Aree IGP e Aree D.O.C.G.	Impianti con potenza superiore a 20KW e inferiori o uguali a 200KW con le eccezioni alla non idoneità di cui al comma 8 Impianti con potenza superiore a 200KW con le eccezioni alla non idoneità di cui al comma 8 comma b, c

Sono altresì da considerarsi 'non idonee' all'installazione di specifiche tipologie di impianti fotovoltaici a terra per la produzione di energia elettrica, ai sensi delle vigenti disposizioni regionali (L.R. 11/2010) e con le limitazioni previste dal RU, le seguenti aree individuate nella tavola "Elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo" su base C.T.R. in scala 1: 2.000 e 1:5.000

Aree e immobili vincolati ex art. 136 Dlgs. 42/2004	Impianti con potenza superiore a 5KW e inferiori o uguali a 20KW con le eccezioni alla non idoneità di cui al comma 8 Impianti con potenza superiore a 20KW e inferiori o uguali a 200KW con le eccezioni alla non idoneità di cui al comma 8 Impianti con potenza superiore a 200KW con le eccezioni alla non idoneità di cui al comma 8 comma b
Area naturale protetta sito SIR Muraglione - Acqua cheta	Impianti con potenza superiore a 20KW e inferiori o uguali a 200KW con le eccezioni alla non idoneità di cui al comma 8 Impianti con potenza superiore a 200KW con le eccezioni alla non idoneità di cui al comma 8
Aree con sistemazioni agrarie storiche (individuate dal PTCP e dal PS) disciplinate all'art. 88 delle presenti norme	Impianti con potenza superiore a 20KW e inferiori o uguali a 200KW con le eccezioni alla non idoneità di cui al comma 8 Impianti con potenza superiore a 200KW (senza eccezioni)

E le aree e immobili vincolati ex art. 142 D.lgs. 42/2004 di cui alle tavole VRi5 del Piano strutturale e alla tavola 'Elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo' per quanto riguarda i Boschi art.86)

Aree e immobili vincolati ex art.142 Dlgs. 42/2004	Impianti con potenza superiore a 20KW e inferiori o uguali a 200KW con le eccezioni alla non idoneità di cui al comma 8 Impianti con potenza superiore a 200KW (senza eccezioni)
--	---

5 Costituiscono eccezioni alla non idoneità le aree di cui al punto 4:

- le aree già urbanizzate prive di valore culturale-paesaggistico e le aree di pertinenza dell'edificato privo di valore storico-architettonico, come specificate al successivo punto 6;
- le aree degradate, intendendosi per tali le cave dismesse e non ripristinate, nonché le aree ove è stata condotta l'attività di discarica o di deposito di materiali inerti - fatto salvo quanto previsto dalle normative di settore in materia di bonifica dei siti inquinati e ripristino ambientale dei siti di cava dismessi - purché l'impianto sia inserito con modalità tali da assicurare il minor impatto paesaggistico e privo di platee in cemento a terra;
- le attività connesse all'agricoltura, come specificate al successivo punto 4, purché l'impianto sia inserito con modalità tali da assicurare il minor impatto paesaggistico, privo di platee in cemento a terra, e comunque entro il limite massimo di 1 MW.

6. Con riferimento alle eccezioni alla non idoneità di cui al punto 7, punto. a) e c) - salvo diverse disposizioni o indicazioni dettate dal legislatore regionale - si applicano i seguenti indirizzi interpretativi:

- per "aree urbanizzate prive di valore culturale-paesaggistico" si intendono i tessuti prevalentemente produttivi e misti residenziali produttivi di cui agli artt. 35 e 36 ricadenti all'interno dei centri urbani di Dicomano e Contea individuati con apposito segno grafico nella tavola Disciplina dei suoli su base CTR su scala 1:2000 e 1:5000.

Per edificato privo di valore si intendono gli edifici diversi da quelli appartenenti alle Classi 1-2-3-4-5-9.

Come "aree di pertinenza" dell'edificato privo di valore si intendono le aree diverse dai parchi storici e giardini formali (art.82) e dalle pertinenze degli edifici appartenenti alla classi 1-2-3-4-5-9 in particolare:

- nel territorio urbano (aree urbane e centri rurali i lotti urbanistici intesi come porzione di suolo fabbricabile destinato ad un unico intervento edilizio desumibile dal catasto di impianto o da atti abilitativi di natura edilizia;
- nel territorio rurale le 'aree di pertinenza edilizia' degli edifici di classe 7 di cui all'art. 54 delle presenti norme ;

Per "attività connesse all'agricoltura" si intendono le attività svolte da imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, nei limiti indicati dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n°32/E del 6 luglio 2009., con le limitazioni specificate al successivo punto 6.

6. L'imprenditore agricolo può realizzare impianti fotovoltaici a terra riconducibili alle attività connesse all'agricoltura di cui al comma 5 punto c purché l'impianto sia inserito con modalità tali da assicurare il minor impatto paesaggistico, privo di platee di cemento a terra e comunque entro un limite di 1MW. L'imprenditore agricolo può svolgere tale attività anche tramite la partecipazione a EsCO (Società servizi energetici, istituite e riconosciute secondo le normative vigenti in materia), purché la superficie occupata dall'impianto non sia superiore al 10% della Superficie agraria utilizzabile (SAU), come definita all'art.16 delle presenti norme. e comunque per potenza nominale complessiva inferiore a 200 kW; per impianti di potenza superiore a tale limite e comunque entro un limite massimo di 1MW, per ogni 10 KW di potenza installata oltre i 200 KW, deve essere dimostrata la disponibilità di almeno un ettaro di terreno agricolo.

7. Al fine di prevenire ogni pregiudizio a carico dell'ambiente e del paesaggio, in relazione dall'effetto cumulativo derivante dall'installazione di più impianti fotovoltaici a terra tra loro vicini, la distanza minima tra impianti con potenza superiore a 200 kW è pari a 200 metri. La stessa distanza minima si applica per gli impianti a terra nelle zone interne ai con i visivi e panoramici e nelle aree agricole di particolare pregio paesaggistico e culturale. Per gli altri impianti a terra la distanza minima è di 100 metri.

Le disposizioni di cui al precedente capoverso non si applicano:

- agli impianti fotovoltaici con potenza non superiore a 20 kW;
- agli impianti fotovoltaici a terra localizzati nelle aree urbanizzate specificate al precedente comma 9 punto a)
- agli impianti fotovoltaici a terra localizzati in aree ove sono state già realizzate e sono in esercizio casse di espansione per la regimazione delle acque, fatto salvo il rispetto di quanto stabilito dalla normativa di settore;

8. Per esigenze di sicurezza l'impianto può essere provvisto di recinzione e di un piccolo manufatto per la sorveglianza, realizzato in materiali leggeri e facilmente asportabile in caso di dismissione dell'impianto. L'inserimento paesaggistico di tali elementi deve essere oggetto di specifici studi progettuali. E' vietato l'uso di diserbanti chimici nell'area dell'impianto.

9. Nelle aree diverse da quelle elencate al punto 7, costituiscono elemento per la valutazione positiva dei progetti i criteri e le modalità di installazione delle diverse tipologie di impianti fotovoltaici a terra definiti dal Consiglio Regionale della Toscana, nel rispetto della normativa statale di riferimento particolarmente significativi per la tutela del paesaggio.

La realizzazione degli impianti sul terreno deve comunque perseguire:

- il minimo impatto sul territorio, scegliendo con cura il sito di insediamento ed accompagnando l'intervento con un progetto di inserimento paesaggistico e ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili.
- L'adozione di accorgimenti tali da attenuare in ogni caso l'impatto nel paesaggio, come:
- essere posizionati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati; sottostare alle quote sommitali del crinale ovvero essere ubicati in prossimità dei fronti alberati esistenti o di nuovo impianto che ne mitigano l'impatto visuale a distanza;
- prevedere una distanza delle file dei pannelli in modo da evitare grandi estensioni continue
- inserimento di opportune schermature vegetali effettuate con essenze autoctone, e che siano subordinate alla definizione di azioni volte alla mitigazione degli impatti...
- prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutire l'interferenza visiva tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e della visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico, nonché della vicinanza ad edifici di interesse documentario o artistico;
- L'utilizzo di accorgimenti finalizzati a non limitare la permeabilità del suolo, nelle zone interessate dalla posa in opera degli impianti e di tecniche che non pregiudichino la reversibilità dell'intervento ed il recupero della fertilità dei terreni
- la verifica della capacità delle infrastrutture della rete elettrica presenti sul posto di ricevere l'energia prodotta e la verifica delle perdite di carico determinate dalla distanza fra il punto di produzione e l'immissione nella rete in maniera tale da evitare dispersioni e inutili sprechi

Il Regolamento di Indirizzo Energetico Comunale (RIEC), oltre a dettare ulteriori specificazioni in merito, disciplina e articola i criteri di valutazione necessari alla formulazione del parere. Tra questi dovrà necessariamente prevedere, per le realizzazioni uguali o superiori ai 200 KW il parere della comunità locale espresso attraverso specifiche modalità di coinvolgimento dei cittadini. Il RIEC dovrà inoltre prevedere criteri e modalità relative ai progetti per l'installazione di nuovi impianti per la produzione di energia finalizzati all'autoconsumo e per gli impianti per la cessione di energia collettivi specificando per quest'ultimi le modalità della compartecipazione alla realizzazione ovvero l'acquisizione di diritti sui medesimi.

10. L'installazione di impianti per la produzione di termica ed elettrica a biomassa, e l'installazione di impianti eolici sono ammesse a sensi e secondo le disposizioni del D.lgs. 387/2003, del D.M 10/2010 allegato A e PAER 2013 a3 Allegato 1 e A3 Allegato 2 .

A tal fine vengono specificati i seguenti indirizzi interpretativi:

- per centro storico si intende le aree del territorio urbano ricadenti nei tessuti storico di pregio e tessuto storico (artt. 32 e 33) individuate nella tavola Disciplina dei suoli su base C.T.R. in scala 1: 2.000 e 1:5.000
- per aree residenziali si intendono le aree urbane ricadenti all'interno dei tessuti consolidati recenti (art. 34) e delle Aree e attrezzature pubbliche destinate a standard (Art) individuate nella tavola Disciplina dei suoli su base C.T.R. in scala 1: 2.000 e 1:5.000
- per aree a destinazione industriale le aree ricadenti all'interno dei tessuti prevalentemente produttivi (art. 36) e dei tessuti misti residenziali produttivo (art. 37)
- per immobili e aree dichiarate di interesse pubblico (art. 136 dl lgs 42/2004) le aree di cui all'art 93 individuate nella tavola "Elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo" su base C.T.R. in scala 1: 2.000 e 1:5.000
- Per i siti di importanza regionale ai sensi della L.R: 56/00 le aree ricadenti all'interno dell'Area naturale protetta sito SIR Muraglione - Acqua cheta (art.91) individuata nella tavola "Elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo" su base C.T.R. in scala 1: 2.000 e 1:5.000.
- Zone vincolate ex art 142 D.lgs 42/04 individuate alle tavole VRi5 del Piano strutturale e alla tavola Elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo" su base C.T.R. in scala 1: 2.000 e 1:5.000 e per quanto riguarda i boschi (art. 86)
- Le aree agricole DOP e IGP le aree individuate nelle cartografie allegata alla L.R 11/20010

11. Le disposizioni di cui al presente articolo prevalgono su eventuali contrastanti indicazioni, limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle presenti Norme per l'Attuazione e nei relativi allegati.

12. Ogni adeguamento della presente disciplina a disposizioni statali o regionali emanate successivamente all'entrata in vigore del presente articolo è effettuato con singola Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

Art. 76 Impianti relativi alla telecomunicazione

1. La realizzazione di impianti e installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione è finalizzata a garantire la copertura e l'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale, tenendo conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, e di salvaguardare i valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale.

2. Fatto salvo quanto specificamente stabilito dalle vigenti norme statali e regionali, la realizzazione sul territorio comunale di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione, pubblici o di pubblico interesse, dovrà essere regolata dallo specifico strumento di settore denominato "*Piano comunale per la telefonia mobile e le telecomunicazioni*". Tale piano di settore garantisce la copertura del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale, e le limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.

3. Non è consentita la realizzazione di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione all'interno delle seguenti aree:

- Aree di tutela dei plessi e delle relazioni paesistiche rilevanti (art. 80);
- Parchi storici e giardini formali (art. 82);
- Tessuti storici di pregio (art. 32);
- Tessuti storici (art. 33).

Lo stesso divieto vige anche in adiacenza o in prossimità di sistemazioni agrarie storiche (art. 88).

4. Si rinvia alle limitazioni e/o prescrizioni contenute nei rispettivi articoli per gli impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione che interessino le seguenti aree:

- Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 89);
- Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio (art. 90);
- Boschi (art. 86).

5. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, in ottemperanza a quanto disposto dal precedente punto 1, la progettazione di interventi urbanistico-edilizi in prossimità di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione esistenti è subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.

Art. 77 Corridoio infrastrutturale

1. Il corridoio infrastrutturale di cui al presente articolo è l'ambito di salvaguardia destinato ospitare localizzazione di tratti viari non previsti dal presente Regolamento, ma da strumenti sovraordinati, ovvero la parziale revisione del tracciato viario della SS. 67 e il possibile collegamento tra questa e le Provinciali n°551 e n°41. Il corridoio infrastrutturale è indicato con apposita grafia nelle tavole della "Disciplina del suolo" in scala 1:2000 e 1:5000. Sulle aree poste suo interno vigono le norme delle relative aree di appartenenza. Tali aree, se agricole, possono essere computate ai fini del raggiungimento dei minimi fondiari.

2. Il corridoio, fino al Progetto definitivo, non costituisce vincolo preordinato all'esproprio.

3. Nel corridoio infrastrutturale, fatte salve le vigenti disposizioni di legge, non possono essere realizzati interventi che rechino pregiudizio o che riducano la fattibilità e/o la continuità dei tracciati di futura realizzazione e/o delle relative fasce di rispetto. Nelle more di realizzazione dell'infrastruttura viaria, nelle aree ricadenti nel corridoio infrastrutturale sono vietate:

- alterazioni significative permanenti alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di consistenze edilizie;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero.

4. Rispetto a quanto stabilito dal comma precedente sono invece fatte salve le alterazioni del regime e dell'aspetto dei suoli finalizzate alla realizzazione di aree di servizio alla mobilità, come autolavaggi e distributori di carburante, anche con eventuali rivendite o punti di ristoro annessi. Tali impianti possono essere realizzati solo previo nulla-osta, o atto di assenso comunque denominato, degli Enti preposti alla gestione delle strade; e previo dettagliato studio di fattibilità con il quale devono essere precisati i caratteri planoaltimetrici delle nuove infrastrutture e tutte le sistemazioni di corredo, tenuto conto delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento.

5. Alle consistenze edilizie e/o agli edifici esistenti legittimati in forza di provvedimenti di sanatoria edilizia di carattere straordinario non è consentito eccedere gli interventi di manutenzione straordinaria secondo le indicazioni di cui all'art. 23 (Interventi ammissibili su edifici e/o manufatti condonati).

Titolo VIII DISCIPLINA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO

Art. 78 Contenuti e finalità

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio dal vigente Piano Strutturale gli elementi fisici, economici, e culturali costituenti espressione qualificata del perdurare di rapporti spaziali, produttivi, sociali e culturali del territorio comunale, che, nella lunga durata, ne hanno determinato l'assetto costituendo gli elementi cardine dell'identità dei luoghi. Tali elementi sono manifestazione localizzata delle risorse naturali e delle altre risorse essenziali presenti nel territorio comunale, come definite dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio.

2. Il mantenimento dei caratteri durevoli e dei livelli prestazionali delle invarianti strutturali di cui al punto 1 costituisce criterio fondante dei processi di pianificazione del territorio comunale, al fine di garantire il rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile. In applicazione dei contenuti statuari del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico detta pertanto specifici criteri di utilizzo e limiti di trasformabilità delle invarianti strutturali di cui al presente Titolo al fine di garantirne la tutela e la valorizzazione.

3. La disciplina di cui al presente Titolo è articolata come segue:

- Siti archeologici (art. 79);
- Aree di tutela dei plessi e di tutela paesistiche rilevanti (art. 80);
- Patrimonio edilizio invariante (art. 81);
- Parchi storici e giardini formali (art. 82);
- Manufatti idraulici (art. 83);
- Cimiteri campestri e fasce di pertinenza (art. 84);
- Tracciati viari e fondativi (art. 85);
- Boschi (art. 86);
- Formazioni riparali e golenali (art. 87);
- Aree con sistemazioni agrarie di interesse storico e paesaggistico: terrazzamenti e ciglionamenti (art. 88)
- Ambiti di reperimento per la formazione di parchi, riserve o aree naturali protette di interesse locale (ANPIL) (art. 89);
- Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio (art. 90);
- Sito di importanza regionale Muraglione Acqua Cheta (art. 91);
- Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico (art. 92);
- Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 (art. 93).

Costituiscono altresì elementi di invarianza le "Aree boscate urbane" e la "Vegetazione fluviale" di cui all'art 38 e 39 delle presenti norme.

Negli elaborati cartografici *Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo* su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:5.000 e sono individuate con apposito segno grafico le invarianti strutturali disciplinate nel presente Titolo.

4. Sono vietati tutti gli interventi e le azioni che riducano in modo significativo ed irreversibile gli elementi di invarianza sottoposti a tutela. Eventuali interventi di adeguamento funzionale che si rendano necessari per motivi di rilevante interesse pubblico devono essere progettati ed eseguiti con modalità compatibili con la tutela degli elementi di invarianza individuati dal presente Titolo. Fatto salvo quanto specificato al punto 6, ogni attività, uso o intervento posto in essere in applicazione del presente Regolamento Urbanistico deve inoltre perseguire il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali dei beni e delle risorse individuati quali invarianti strutturali del territorio.

5. La disciplina di cui al presente Titolo è integrata dalle altre disposizioni contenute nelle presenti Norme per l'Attuazione. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

Art. 79 Siti archeologici

1. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio i siti archeologici presenti sul territorio comunale, segnalati dal Piano Strutturale sulla base di una ricognizione sulle fonti disponibili. I siti segnalati sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici *Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo* su base C.T.R. in scala 1:2000 e 1:5.000.

2. Costituiscono elementi di invarianza i reperti da mantenersi in sito su parere delle autorità competenti, nonché le eventuali sistemazioni delle aree contermini aventi con essi rapporti contestuali.

3. Gli elementi di invarianza, ancorché non soggetti a dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, nelle tracce e sistemazioni del suolo e sottosuolo, nonché a valorizzazione dei valori archeologici, storici, culturali, artistici ed etnoantropologici di cui essi sono portatori.

4. Ogni azione di trasformazione, sia connessa ad interventi urbanistico-edilizi, sia che attenga al mantenimento delle sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico esistente, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte. Il Regolamento Edilizio può dettare al riguardo specifiche disposizioni.

5. Al fine di accertare tempestivamente eventuali emergenze, gli organi competenti possono accedere in qualunque momento, previo preavviso, nelle proprietà private, nei cantieri, sui luoghi di lavoro. Successivamente, al fine di garantire la tutela e valorizzazione dei reperti, l'Amministrazione Comunale può richiedere l'avvio del procedimento per la dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

6. La documentazione da allegare ai progetti che interessano i siti archeologici identificati quali invarianti strutturali del territorio è specificata dal Regolamento Edilizio. Esso definisce altresì le modalità che regolano la gestione dei cantieri e/o le fasi di attuazione degli interventi che interessano i siti di cui al presente articolo, nonché le relative forme di sorveglianza. In caso di rinvenimento di emergenze di valore archeologico sono individuati, su indicazione delle autorità competenti, specifici ambiti di rispetto. Le perimetrazioni di tali ambiti sono recepite con singola deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

7. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche ai siti archeologici rinvenuti in data successiva all'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico.

Art. 80 Aree di tutela dei plessi e delle relazioni paesistiche rilevanti

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio le "aree di tutela dei plessi", intendendosi per tali le aree prevalentemente inedificate - afferenti ad edifici e/o complessi edilizi appartenenti per lo più al patrimonio edilizio invariante di cui al Titolo III (Classificazione del patrimonio edilizio esistente sulla base della classificazione dell'edificio o complesso edilizio), Capo II (Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente) delle presenti norme - le cui sistemazioni, arredi e percorsi esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio-suolo-paesaggio. I plessi sono riconosciuti sulla base della schedatura puntuale contenuta negli elaborati del Quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico denominati *Repertorio tutela dei plessi e delle relazioni paesistiche rilevanti*, Tali aree sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici *Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo* su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:5.000.

2. Nelle aree di cui al presente articolo, costituiscono elementi di invarianza, quando espressione del rapporto storicizzato edificio-suolo-paesaggio quando caratterizzati da rilevanza storico-testimoniale

- le opere di sistemazione del terreno (muri, scarpate, terrazzi) e i loro principali livelli
- le opere per la raccolta e il deflusso delle acque,
- le sistemazioni arboree costituite da individui adulti e le sistemazioni vegetali a impianto preordinato in genere,
- le recinzioni e i cancelli esistenti
- i percorsi e gli accessi e relativi allineamenti arborei,
- i giardini
- le pavimentazioni,
- gli arredi fissi in genere come pozzi, lavatoi, tabernacoli, etc.

La rilevanza storica-testimoniale dei manufatti, di parti di essi o di loro elementi costitutivi, si intende verificata quando sussista una prevalenza delle seguenti condizioni:

- epoca di costruzione anteriore alla seconda guerra mondiale;
- coerenza tipologica, formale e strutturale;
- tecniche costruttive tradizionali;
- impiego di materiali locali.

3. Gli edifici ricadenti all'interno delle aree di cui al presente articolo nei casi elencati all'art. 54 comma 5 sono tenuti all'individuazione delle pertinenze *edilizie* e delle pertinenze *edilizie funzionali* secondo le modalità indicate nel comma 6 del medesimo articolo e del comma 2 dell'art.43 delle presenti norme.

Tali aree una volta perimetrate devono essere riportate in cartografia grafica negli elaborati cartografici della Disciplina degli *Elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo* su base CTR in scala 1/2000 e 1/5000 senza che ciò costituisca variante urbanistica. Nel caso che apportino una modifica in ampliamento del perimetro del Plesso anche tali

modifiche devono essere sono registrate con apposito segno nella medesima carta senza che ciò costituisca variante urbanistica.

Periodicamente, di norma in sede di predisposizione del successivo Regolamento Urbanistico, il Comune deve procedere all'aggiornamento cartografico speditivo che costituisce quadro fondamentale per la sua redazione. E' compito dell'Ufficio Tecnico provvedere alla conservazione e catalogazione del materiale per l'aggiornamento cartografico e provvedere a richiedere tali materiali anche in formato digitale (*shape o dwg*).

4. All'interno delle aree di cui al presente articolo è vietata:

- ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo, ivi compresi gli annessi agricoli stabili di qualsiasi genere (art. 60);
- l'installazione dei manufatti precari (art. 61);
- l'installazione dei manufatti per l'agricoltura amatoriale (art. 62);
- l'installazione delle serre con copertura stagionale o pluristagionale (art. 63);
- la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo;
- la realizzazione di recinzioni o separazioni fisiche interne realizzate in muratura di qualsiasi genere che alterino in modo permanente il rapporto tradizionale tra edifici e spazi aperti limitrofi;
- l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, con esclusione delle operazioni a carattere transitorio";
- la realizzazione di linee elettriche aeree o di installazioni e/o impianti per telefonia mobile o telecomunicazione, nonché di altre infrastrutture incongrue con evidente impatto visuale. Le eventuali cabine elettriche devono essere interrate o seminterrate e comunque di altezza contenuta e prive di palo di sostegno delle linee aeree.
- l'installazione di impianti a terra per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (art. 75)

E' consentita:

- la costruzione di piscine quando rispondenti alle disposizioni di cui agli artt. 42 (Piscine e campi gioco e attrezzature per il tempo libero nelle aree urbane e nei centri rurali) e 55 (Piscine, campi gioco e attrezzature per il tempo libero nel territorio rurale), a condizione che la costruzione medesima sia possibile senza alterazione degli elementi di invarianza di cui al punto 2 e fermo restando il rispetto delle prescrizioni e dei requisiti di cui al Regolamento Edilizio;
- la realizzazione di cancelli, accessi, percorsi e sistemazioni a verde, a condizione che sia garantita la tutela degli elementi di invarianza di cui al punto 2 e fermo restando quanto stabilito al punto 8 e al punto 9 dell'art. 54 (Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza fondiaria) e siano impiegati materiali e tecniche costruttive coerenti con il contesto. L'eventuale sosta veicolare non deve determinare la realizzazione di nuove superfici pavimentate;
- E' consentita la recinzione solo per motivi di sicurezza nel rispetto dei criteri di compatibilità paesaggistica e ambientale. fermo restando quanto disposto dall'art. 41 (recinzioni nelle Aree urbane e nei centri rurali), e dall'art. 56 Recinzioni nel rurale.

5. Negli edifici ricadenti nelle aree di cui al presente articolo anche se ricadenti nei centri rurali, sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art 46 Aree Agricole ad eccezione dei Campeggi .

Gli edifici e/o manufatti legittimi, ricadenti nelle aree di cui al presente articolo, che alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino in contrasto con le destinazioni d'uso di cui sopra possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

Per gli eventuali Volumi secondari di classe 9 e 10 e/o Consistenze Temporanee di classe 11 nelle presenti aree si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) e 25 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente del territorio rurale).

Art. 81 Patrimonio edilizio invariante

1. E' riconosciuto quale invariante strutturale del territorio il patrimonio edilizio presente al 1932 per il territorio urbano e i centri rurali, e al 1939 per il territorio aperto, in quanto espressione consolidata di un principio insediativo complessivamente coerente, successivamente in parte destrutturato ad opera delle forme di espansione e trasformazione del periodo compreso tra gli anni '60 e gli anni '80 del XX secolo.

Il patrimonio edilizio presente al 1932-39 è individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici *Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo* su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:5.000.

3. Il patrimonio edilizio costituente invariante strutturale del territorio, individuato sulla base della schedatura puntuale contenuta negli elaborati del Quadro conoscitivo del Regolamento urbanistico denominati *Repertorio degli elementi fondativi delle strutture urbane, Repertorio degli elementi fondativi dei centri rurali, Repertorio dei nuclei rurali e delle case sparse*, è suddiviso nelle seguenti classi di valore:

- Edifici di classe 1 di rilevante valore;
- Edifici di classe 2 di alto valore;

- Edifici di classe 3 di valore;
- Edifici di classe 4 di interesse storico testimoniale;
- Edifici di classe 5 di modesto interesse architettonico e/o storico testimoniale;
- Volumi secondari di classe 9 di interesse storico testimoniale.

La disciplina delle presenti norme garantisce la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio di cui al presente articolo, con particolare riferimento agli elementi di invarianza di cui al punto 2. A tal fine nella *Classificazione del patrimonio edilizio* sono specificati, per ciascuna delle classi di valore sopra indicate, limitazioni, prescrizioni e interventi urbanistico-edilizi ammissibili come ulteriormente articolate e dettagliate dalle disposizioni di cui all'articolo 21 (Definizione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente) delle presenti norme.

Sono comunque fatte salve le previsioni contenute nelle 'Schede Norma' dell'Allegato 1 delle presenti norme relativamente alle trasformazioni urbanistico-edilizie ammissibili sugli edifici e/o complessi edilizi e gli interventi di cui all'art. 6 comma 5 delle presenti norme.

3. Costituiscono elementi di invarianza degli edifici:

- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/ suolo, definite dalle caratteristiche plano-altimetriche del terreno e dalle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada, definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);
- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/tessuto insediativo, definite dagli allineamenti plano-altimetrici e dagli assetti morfo-tipologici (marcapiani, ritmo delle aperture, ritmo e misura degli oggetti, gronde, colmi, etc.).

Costituiscono altresì elementi di invarianza gli elementi storicizzati elencati nel comma 11 dell'art. 54 e nel comma 6 dell'art. 43, che caratterizzano le pertinenze *edilizie* e le pertinenze *edilizie funzionali* degli edifici invariati individuate ai sensi dei commi 5 e 6 del medesimo art.54, e del comma 2 dell'art.43 delle presenti norme.

Le aree di pertinenza così individuate assumono carattere prescrittivo sostituendo quelle individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici degli *Elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo* su base CTR in scala 1/2000 e 1/5000, aventi solo valore indicativo, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

4. Gli elementi di invarianza di cui al punto 3 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale (anche mediante ripristino degli elementi mancanti) nonché a valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti.

6. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 75.

7. Ad integrazione della disciplina contenuta nella Classificazione del patrimonio edilizio esistente delle presenti norme, il Regolamento Edilizio definisce ulteriori specifiche disposizioni per la conservazione o il ripristino degli elementi di invarianza di cui al punto 3, nonché la documentazione tecnica da allegare alle pratiche edilizie riferite al patrimonio edilizio di cui al presente articolo.

Art. 82 Parchi storici e giardini formali

1. Sono riconosciuti quali invariati strutturali del territorio i parchi e i giardini le cui sistemazioni sono frutto di un progetto organico, o comunque di azioni coerenti e consapevoli. Possono coincidere in tutto o in parte con le aree di pertinenza edilizia o di pertinenza edilizia funzionale degli edifici del patrimonio edilizio invariante agricolo e non. Oltre al valore storico-documentale, molti complessi rivestono il ruolo di capisaldi del paesaggio, ad elevato grado di formalizzazione, nonché di strutture che organizzano il rapporto tra aspetti legati alle acque, alla modellazione del suolo, alla diversificazione botanica, costituendo complemento fondamentale di edifici o complessi edilizi di particolare pregio. Sono significativamente presenti in tutto il territorio comunale, in particolar modo nelle pendici collinari settentrionali. I parchi storici ed i giardini formali sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici *Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo* su base C.T.R. in scala 1:2000 e 1:5.000.

2. Nelle aree di cui al presente articolo costituiscono elementi di invarianza:

- le sistemazioni e la continuità con le ville ed i complessi edilizi in genere;
- gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
- le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
- gli impianti arborei coerenti con il disegno originario
- i percorsi e le sistemazioni al suolo
- le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- le opere e gli elementi decorativi.

Costituiscono altresì elementi di invarianza quando caratterizzati da rilevanza storico-testimoniale

- le opere per la raccolta e il deflusso delle acque
- gli arredi fissi in genere come pozzi, lavatoi, tabernacoli, etc.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e floristica, nonché a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale, simbolico e d'uso.

A tal fine i parchi storici e i giardini formali possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e di restauro, e non possono essere frazionati attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura così come disciplinato ai sensi degli artt.43 e 54 delle presenti norme. Devono conservare l'unitarietà formale storicizzata, mantenendo gli assetti vegetazionali, le opere di arredo, nonché gli elementi decorativi con essa coerenti.

Gli impianti arborei ed arbustivi, comprese eventuali formazioni a filare, devono essere conservati e completati mediante reintegro degli esemplari mancanti, morti o ammalorati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie. Tali impianti devono in ogni caso conservare i rapporti di continuità fisica e funzionale con gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico.

4. All'interno dei parchi storici e dei giardini formali è vietata:

- ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo, ivi compresi gli annessi agricoli stabili di qualsiasi genere (art. 60)
- l'installazione dei manufatti precari (art. 61);
- l'installazione dei manufatti per l'agricoltura amatoriale (art. 62);
- l'installazione delle serre con copertura stagionale o pluristagionale (art. 63);
- la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo;
- la realizzazione di recinzioni che alterino il rapporto tradizionale tra edifici e spazi aperti limitrofi;
- l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, anche ove connesso ad operazioni di carattere transitorio;
- la realizzazione di linee elettriche aeree o di installazioni e/o impianti per telefonia mobile o telecomunicazione, nonché di ogni altra infrastruttura incongrua con evidente impatto visuale;

E' consentita:

- la recinzione nel rispetto dei criteri di compatibilità paesaggistica e ambientale. fermo restando quanto disposto dall'art. 41 (Recinzioni nelle Aree urbane e nei centri rurali) e dall'art.56 (Recinzioni nel territorio rurale) del presente Titolo.

5. I parchi storici e i giardini formali costituiscono immobili meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di disciplina dell'attività edilizia.

Le opere ed interventi da eseguirsi sugli immobili di cui al presente articolo sono subordinati alla preventiva acquisizione di un atto di assenso dell'autorità comunale competente nei casi di interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e comunque di interventi modificativi dello stato dei luoghi. In caso di immobili dichiarati di interesse culturale ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", limitatamente alle parti oggetto della dichiarazione, tale atto di assenso non è dovuto.

Il Regolamento Edilizio detta specifiche disposizioni in merito al procedimento di rilascio dell'atto di assenso di cui al presente comma.

6. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 75.

Art. 83 Manufatti antichi di ingegneria idraulica

1. Sono riconosciuti come invariantsi strutturali del territorio le opere idrauliche ed i manufatti di epoca preindustriale caratterizzanti le forme di utilizzazione dell'energia idraulica. Tali opere e manufatti sono distinti con apposito segno grafico negli elaborati cartografici *Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo* su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:5.000.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- i caratteri morfotipologici dei complessi edilizi;
- le connesse opere idrauliche di intercettazione, canalizzazione e caduta dell'acqua;
- gli accessi e la viabilità di servizio.

3. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti dal Regolamento Urbanistico - sulla base della classificazione e della correlata disciplina di cui al Titolo III Capo II (Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente) delle presenti norme - garantiscono la tutela degli elementi di invarianza nella loro consistenza materiale, nonché il ripristino degli eventuali elementi mancanti.

4. I manufatti antichi di ingegneria idraulica sono soggetti a valorizzazione culturale in quanto testimonianza di saperi

produttivi e di archeologia industriale.

5. I manufatti di cui al presente articolo costituiscono immobili meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di disciplina dell'attività edilizia gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati alla preventiva acquisizione di un atto di assenso dell'autorità comunale competente.

Art. 84 Cimiteri campestri e fasce di pertinenza

1. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio i cimiteri campestri presenti sul territorio comunale. Essi rappresentano un sistema funzionale e simbolico di aree storicamente adibite alla sepoltura, strettamente legate allo specifico percorso di antropizzazione del territorio. Esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio-suolo-paesaggio-, anche se in numerosi casi la loro funzionalità originaria si è perduta e l'uso a scopi di sepoltura è stato soppresso, sovente per mere esigenze di natura funzionale. I cimiteri campestri con le fasce di pertinenza (50 m) sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici Invarianti su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:5.000.

2. Nei cimiteri campestri, invariante strutturale del territorio sulla base della schedatura puntuale contenuta negli elaborati di quadro conoscitivo denominati *Repertorio dei cimiteri campestri*, costituiscono elementi di invarianza:

- le pavimentazioni, le sistemazioni in genere e gli elementi di decoro e simbolici aventi rilevanza di memoria storica;
- i recinti murari e le cancellate d'ingresso;
- la tipologia dell'impianto e le modalità evolutive degli ampliamenti storici;
- le sistemazioni arboree costituite da individui adulti e a impianto preordinato in genere;
- gli spazi di uso collettivo (cappelle, camere mortuarie, guardiole, etc.);
- i percorsi interni e i viali d'accesso;
- l'eventuale presenza di lapidi, iscrizioni o manufatti artistici anteriori al 1948.

3. Gli elementi di invarianza di cui al punto 2 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale (anche mediante ripristino degli elementi mancanti) nonché a valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti.

Nelle fasce di pertinenza dei cimiteri campestri sono vietate:

- ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo, ivi compresi annessi agricoli stabili di qualsiasi genere (art. 60);
- l'installazione dei manufatti precari (art. 61);
- l'installazione dei manufatti per l'agricoltura amatoriale (art. 62);
- l'installazione delle serre con copertura stagionale o pluristagionale (art. 63);
- l'esecuzione di scavi, di rinterri, e di opere di modificazioni del suolo in genere, anche connessi all'attività agricola.
- la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo;
- l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, anche ove connesso ad operazioni di carattere transitorio
- discariche;

Art. 85 Tracciati viari vicinali e fondativi

1. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio le strade vicinali, in quanto componente identificativa del paesaggio locale e trama estesa di percorribilità pubblica integrativa della viabilità principale, di fondamentale importanza per collegare singoli edifici, borghi e centri abitati, nonché per raggiungere ambiti di paesaggio agrario storico, siti archeologici e storici, aree boscate, luoghi di visuali aperte ed ambienti di rilevanza paesaggistica ed ambientale. Sono riconosciute, inoltre, quali invarianti strutturali le strade vicinali fondative, ossia i percorsi in genere di antica formazione, che hanno avuto un ruolo fondativo nei confronti dei centri abitati o delle frazioni, e i percorsi dal tracciato non riconoscibile ma ricostruito mediante ricognizioni della cartografia storica e delle foto aeree.

La viabilità vicinale e i tracciati viari fondativi, risultanti dall'apposito repertorio comunale, sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici "Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo" su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1.5.000.

Nell'elaborato di quadro conoscitivo denominato "Repertorio delle strade vicinali" è contenuta la schedatura con le informazioni circa lo stato di consistenza e gli elementi caratterizzanti delle strade vicinali, nonché il relativo stato di fatto.

2. Sono considerate parte integrante delle strade vicinali e dei tracciati fondativi le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, i manufatti votivi presenti lungo il tracciato, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di

sostegno.

3. Costituiscono elementi di invarianza delle strade vicinali e dei tracciati fondativi quando abbiano rilevanza paesaggistica o di memoria storica:

- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati, fatte salve le modifiche disciplinate dal successivo punto 6;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
- le cappelle, i tabernacoli e le croci votive presenti lungo il tracciato;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali tipiche dei luoghi;
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

4. Gli elementi di invarianza delle strade vicinali e dei tracciati fondativi sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni (anche mediante ripristino dei tratti degradati) nonché a valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio.

Il ripristino dei tracciati laddove ricade all'interno di aziende agricole che richiedono un P.A.P.M.A.A devono essere parte integrante degli elementi di sistemazione ambientale previsti nello stesso.

5. Le strade vicinali, fatte salve le ipotesi contemplate al successivo punto 6, devono conservare le originali caratteristiche di tracciato, di giacitura e di sezione, evitando l'introduzione di componenti incongrue e/o estranee quali marciapiedi, cordonati, zanelle, slarghi-parcheggio etc.

Eventuali inadeguatezze della sezione stradale, che determinino rilevanti problemi di fluidità del traffico veicolare, possono essere superate attraverso la realizzazione di piazzole di scambio.

6. Eventuali comprovate necessità di spostamento del tracciato di tratti di strade vicinali possono essere soddisfatte solo ove ricorrano particolari circostanze, quali ad esempio:

- la strada costituisce una interruzione dello spazio definito tra due o più edifici della stessa proprietà;
- le pendenze e/o i raggi di curvatura costituiscono pericolo alla circolazione veicolare;
- il tracciato è frutto di modifiche apportate successivamente alla II Guerra Mondiale.

In ogni caso le variazioni di tracciato non devono apportare fratture nelle strutture consolidate del paesaggio agrario. I nuovi tratti devono pertanto aderire alle geometrie fondiari esistenti secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici che costituiscono la tessitura territoriale storicizzata, ed in particolare:

- recuperare percorsi o tracce di percorsi preesistenti;
- allinearsi planoaltimetricamente alle tracce fondiari costituite da discontinuità culturali o sistemazioni del terreno, evitando significativi movimenti di terra;
- riproporre gli stessi caratteri tipologici e costruttivi del tratto principale.

Le sedi carrabili non più utilizzate devono essere in ogni caso conservate nella loro connotazione di viabilità vicinale preesistente, in quanto testimonianza del patrimonio territoriale storicizzato. Le variazioni di tracciato delle strade vicinali sono in ogni caso subordinate al rispetto delle modalità procedurali fissate dal Regolamento Edilizio.

Le modifiche alle strade vicinali di cui al precedente punto 6 non devono in alcun modo compromettere la continuità del tracciato né recare ostacolo al pubblico transito.

7. Qualora i tracciati delle strade vicinali, così come individuati negli elaborati cartografici, si dimostrassero inesatti o non aggiornati alla situazione reale in relazione a eventuali spostamenti di tracciato, declassamenti avvenuti con delibera comunale, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato di fatto. Tali modifiche non eliminano il loro carattere di invarianza e, in quanto testimonianza del patrimonio territoriale storicizzato, devono essere riclassificate come tracciati fondativi. Le nuove individuazioni una volta valutate dalla Commissione del Paesaggio, sostituiscono quelle indicate con apposito segno grafico nelle suddette tavole senza che ciò costituisca variante urbanistica al RU.

Le sedi carrabili non più utilizzate devono essere in ogni caso conservate nella loro connotazione di viabilità vicinale preesistente in quanto testimonianza del patrimonio territoriale storicizzato.

E' compito dell'Ufficio Tecnico provvedere alla conservazione e catalogazione del materiale per l'aggiornamento cartografico e provvedere a richiedere tali materiali anche in formato digitale (shape o dwg). L'aggiornamento dovrà essere fatto almeno nel successivo RU costituendo quadro conoscitivo fondamentale per la sua redazione.

8. I progetti relativi ad interventi di modifica i tracciati viari fondativi sono corredati da specifica documentazione di dettaglio sullo stato di fatto del tracciato (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti, etc.) al fine ad evidenziare la coerenza della modifica proposta con il contesto di riferimento. Tale modifica non elimina i caratteri di invarianza di cui al comma 3 del presente articolo. Il Regolamento Edilizio detta al riguardo specifiche disposizioni.

9. Per gli interventi di manutenzione delle strade vicinali è prescritto l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. La sede carrabile, ove non già asfaltata, deve conservare il fondo bianco.

Per particolari e documentate esigenze prestazionali essa può essere pavimentata con terre stabilizzate che utilizzino l'inerte tipico dei luoghi. Eventuali e motivate scelte progettuali alternative rispetto a quelle sopra indicate potranno essere proposte preventivamente all'ufficio tecnico per casi specifici e saranno valutate previo parere della Commissione Edilizia Comunale.

Il drenaggio delle acque meteoriche è assolto da canalette trasversali alla carreggiata e/o da fossette laterali parallele al percorso. Sono comunque soggetti a conservazione i tabernacoli e le croci votive ancorché non individuate dalle tavole grafiche del Regolamento Urbanistico.

10. Sulle strade vicinali deve essere garantito il pubblico transito: è pertanto fatto divieto di chiuderne o interromperne i tracciati, ancorché per tratti limitati.

12. Parte dei tracciati viari fondativi sono identificati anche come strade vicinali: per tali parti si applicano le disposizioni relative alle strade vicinali.

Art. 86 Boschi

1. Costituiscono invarianti strutturali del territorio le parti di territorio coperte da aree boscate nelle quali si riscontrano le caratteristiche definite dalle vigenti norme regionali in materia forestale (quali boschi cedui, formazioni a fustaia, circoscritte aree cespugliate, etc.), e sono riconosciute quali componenti essenziali del patrimonio ambientale e della qualità paesaggistica del territorio.

Tali formazioni forestali, sono identificate con la denominazione di "boschi" e sono distinte con apposito segno grafico negli elaborati cartografici *Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo* su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:5.000.

Costituiscono altresì invarianti strutturali del territorio le aree boscate ricadenti all'interno dei centri urbani dei centri urbano rurali di cui all'art 38 "Aree agricole urbane" le cui disposizioni sono integrate dal comma 2 del presente articolo.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- la destinazione forestale del suolo;
- la composizione floristica del soprasuolo;
- l'assetto delle sistemazioni idraulico-forestali;
- la rete dei sentieri e della viabilità forestale interna alle aree.

Gli usi, le attività e/o gli interventi posti in essere in applicazione del Regolamento Urbanistico sono in ogni caso finalizzati alla valorizzazione del patrimonio boschivo e favoriscono, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, il recupero agricolo delle aree abbandonate ed il mantenimento di quelle intercluse.

3. Fatte salve diverse disposizioni dettate dalle norme regionali di riferimento, e fermo restando il rispetto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni delle autorità preposte, le norme di cui al presente articolo si applicano comunque a tutte le parti di territorio identificabili come bosco ai sensi delle vigenti norme regionali in materia forestale, indipendentemente dalle individuazioni contenute nelle tavole grafiche del Regolamento Urbanistico.

4. Salvo disposizioni dettate dal Titolo VI (Disciplina del territorio rurale) e le utilizzazioni previste nell'art 46 delle presenti norme, nelle aree boscate di cui al presente articolo sono consentiti gli interventi e le forme di utilizzazione che seguono:

- governo del bosco e del sottobosco;
- riqualificazione, rinaturalizzazione e assestamento delle aree forestali;
- miglioramento qualitativo dei soprasuoli forestali;
- opere di prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;
- pratiche fitosanitarie;
- rimboschimenti;
- tutela degli alberi monumentali;
- opere di servizio forestale e di prevenzione incendi;
- recupero delle aree percorse dal fuoco;
- prevenzione e/o eliminazione del degrado (usi impropri, discariche abusive, etc.);
- manutenzione dei sentieri e della viabilità forestale;
- prevenzione e/o eliminazione del degrado (usi impropri, discariche abusive, etc.);
- manutenzione dei sentieri e della viabilità forestale.

Sono inoltre consentiti, nel rispetto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni delle autorità preposte:

- interventi di captazione idrica e realizzazione di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico;
- realizzazione di impianti per lo smaltimento dei reflui;
- realizzazione di piccole aree cimiteriali per animali d'affezione - limitatamente agli ambiti territoriali nei quali ciò sia espressamente consentito dal Regolamento Urbanistico - con modalità di intervento facilmente reversibili e previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale;
- realizzazione di linee elettriche e telefoniche interrate;
- realizzazione di linee elettriche aeree e di installazioni e/o impianti per telefonia mobile e telecomunicazione, solo per comprovati motivi di interesse pubblico, ed a condizione che:

- sia dimostrato che tali infrastrutture e/o installazioni non sono altrimenti localizzabili;
- non comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti;
- siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali.

5. All'interno delle aree boscate di cui al presente articolo sono vietati i seguenti interventi:

- realizzazione di nuove strade, eccetto quelle di servizio alla silvicoltura ed alla tutela ambientale;
- realizzazione di nuove costruzioni stabili di qualsiasi genere, ivi compresi gli annessi agricoli stabili di qualsiasi genere (art. 60)
- l'installazione dei manufatti precari (art. 61);
- l'installazione dei manufatti per l'agricoltura amatoriale fatta eccezione nei castagneti da frutto (art. 62);
- l'installazione delle serre con copertura stagionale o pluristagionale (art. 63);
- utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, anche se connesso ad operazioni di carattere transitorio;
- realizzazione di parcheggi, salvo limitate aree perimetrali per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e/o per attività legate al tempo libero;
- l'utilizzazione di terreni a scopo di deposito, anche se connesso ad operazioni di carattere transitorio; ad eccezione dei depositi temporanei all'aperto di foraggi e legname ad uso delle aziende agricole e della silvicoltura";
- la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo ad eccezione a carattere temporaneo;
- realizzazione di impianti, installazioni e/o opere incongrue con evidente impatto visuale e/o che comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti, fatto salvo quanto specificato al precedente punto 4.

Fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle autorità preposte, e solo ove si tratti di interventi posti a servizio della tutela ambientale e alle attività della silvicoltura delle aziende faunistico – venatorie e delle aziende a prevalente indirizzo zootecnico è consentita:

- l'installazione dei manufatti precari (art.61);
- la realizzazione di strutture e manufatti per servizi di prevenzione incendi;
- l'installazione di recinzioni ai sensi dell'art.56 delle presenti norme.

6. Sugli edifici e/o complessi edilizi ricadenti all'interno delle aree boscate di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo III (Classificazione e gestione del patrimonio edilizio esistente). Fermo restando il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi di ciascun edificio sono consentite esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso o forme di utilizzazione:

- residenza (agricola e non);
- attività agricolo-forestali, zootecniche e selvicolturali;
- agriturismo;
- lavorazioni tipiche legate al governo del bosco e allo sfruttamento delle risorse forestali;
- ospitalità extraalberghiera;
- motorietà ed esercizio del tempo libero;
- attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico e attività zootecniche;
- attività pubbliche o di interesse pubblico, ivi compresi i servizi di prevenzione incendi.

7. I P.A.P.M.A.A di cui all'art. 58 e i progetti di sistemazione ambientale di cui all'art. 64 ove comprendenti porzioni di boschi prevedono adeguati interventi di tutela e valorizzazione della risorsa forestale privilegiando le seguenti azioni:

- governo del bosco e del sottobosco;
- prevenzione degli incendi boschivi;
- pratiche fitosanitarie;
- tutela degli alberi monumentali;
- sistemazioni idraulico-forestali;
- recupero delle aree percorse dal fuoco;
- riqualificazione, rinaturalizzazione e assestamento delle aree forestali;
- miglioramento qualitativo dei soprasuoli forestali;
- prevenzione e/o eliminazione del degrado (usi impropri, discariche abusive ecc.);
- manutenzione dei sentieri e della viabilità forestale.

A queste si aggiungono quelle previste nei relativi Ambiti di cui al Titolo VI (Disciplina del territorio rurale) delle presenti norme.

8. Qualora i perimetri delle aree comprendenti boschi densi e boschi radi e cespugliati, così come individuati negli elaborati cartografici, si dimostrassero inesatti o non aggiornati alla situazione reale, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato di fatto dei terreni. "L'aggiornamento cartografico dei perimetri delle aree boscate può essere eseguito con singola deliberazione del Consiglio Comunale con i pareri previsti dagli enti preposti dalla normativa vigente senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico".

9. Le aree boscate di cui al presente articolo costituiscono ambiti soggetti a vincolo idrogeologico ai sensi delle vigenti norme regionali in materia forestale.

10. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 75.

Art. 87 Formazioni ripariali e golenali

1. Costituiscono invarianti strutturali del territorio le parti di territorio coperte da formazioni ripariali e golenali di "pertinenza" del reticolo dei fiumi, dei torrenti e dei canali nelle quali si riscontrano le caratteristiche definite dalle vigenti norme regionali in materia forestale (quali boschi cedui, formazioni a fustaia, aree cespugliate, etc.), e che sono riconosciute quali componenti essenziali del patrimonio ambientale e della qualità paesaggistica del territorio anche per le funzioni connettive e per quelle di carattere idrogeologico che esse svolgono.

Costituiscono altresì invarianti strutturali del territorio le formazioni ripariali ricadenti all'interno dei centri urbani dei centri urbano rurali di cui all'art 39 "Aree agricole urbane" le cui disposizioni sono integrate dal comma 2 del presente articolo. Tali formazioni sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici *Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo* su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:5.000.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- la destinazione forestale del suolo e le formazioni arboree di ripa, quando non in contrasto con le disposizioni in materia di prevenzione e contenimento del rischio idraulico;
- la qualità fisico-chimica dei corpi fluidi quando corrispondente agli standard ambientali della qualità idonea alla vita dei pesci (acque salmonicole) di cui alla normativa vigente;
- le sistemazioni planoaltimetriche del terreno, fatti salvi gli interventi di compensazione o regimazione idraulica;
- la composizione floristica del soprasuolo;
- l'assetto delle sistemazioni idraulico-forestali;
- la rete dei sentieri e della viabilità forestale interna alle aree.

3. Salvo disposizioni più restrittive dettate dal Titolo VI (Disciplina del territorio rurale) nelle aree di cui al presente articolo sono consentiti gli interventi e le forme di utilizzazione che seguono:

- governo del bosco e del sottobosco;
- riqualificazione, rinaturalizzazione e assestamento delle aree forestali;
- miglioramento qualitativo dei soprasuoli forestali;
- opere di prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;
- pratiche fitosanitarie;
- rimboschimenti;
- tutela degli alberi monumentali;
- opere di servizio forestale e di prevenzione incendi;
- recupero delle aree percorse dal fuoco;
- attività agricole e selvicolturali e zootecniche;
- agriturismo;
- raccolta dei prodotti del sottobosco (nei limiti di cui alle vigenti norme);
- attività escursionistiche, motorietà ed esercizio del tempo libero;
- attività faunistiche e faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico (con possibilità per le aziende faunistico-venatorie, per la conduzione di particolari attività adeguatamente pianificate mediante P.A.P.M.A.A, di recingere porzioni di bosco e di dotarsi di strutture per il ricovero, l'allevamento e l'addestramento dei cani da caccia);
- prevenzione e/o eliminazione del degrado (usi impropri, discariche abusive, etc.);
- manutenzione dei sentieri e della viabilità forestale.

Sono inoltre consentiti, nel rispetto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni delle autorità preposte:

- interventi di captazione idrica e realizzazione di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico;
- realizzazione di impianti per lo smaltimento dei reflui;
- realizzazione di piccole aree cimiteriali per animali d'affezione - limitatamente agli ambiti territoriali nei quali ciò sia espressamente consentito dal Regolamento Urbanistico - con modalità di intervento facilmente reversibili e previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale;
- realizzazione di linee elettriche e telefoniche interrate;
- realizzazione di linee elettriche aeree e di installazioni e/o impianti per telefonia mobile e telecomunicazione, solo per comprovati motivi di interesse pubblico, ed a condizione che:
 - sia dimostrato che tali infrastrutture e/o installazioni non sono altrimenti localizzabili;
 - non comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei

- adulti;
- siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza geomorfologica, chimica, floristica e faunistica, nonché la valorizzazione culturale in quanto segmenti dell'infrastrutturazione ecologica del territorio.

All'interno delle formazioni ripariali di cui al presente articolo è vietata:

- realizzazione di nuove costruzioni stabili di qualsiasi genere, ivi compresi gli annessi agricoli stabili di qualsiasi genere (art. 60)
- l'installazione dei manufatti precari (art. 61);
- l'installazione dei manufatti per l'agricoltura amatoriale (art. 62);
- l'installazione delle serre con copertura stagionale o pluristagionale (art. 63);
- l'esecuzione di scavi, di rinterri, e di opere di modificazioni del suolo in genere, anche connessi all'attività agricola, che modifichino le sezioni trasversali dell'ambito, con la sola eccezione degli interventi di compensazione o di regimazione idraulica;
- l'utilizzazione di terreni a scopo di deposito, anche se connesso ad operazioni di carattere transitorio; ad eccezione dei depositi temporanei all'aperto di foraggi e legname ad uso delle aziende agricole e della silvicoltura".

5. Ferme restando le competenze attribuite per legge ai soggetti preposti alla tutela idrogeologica, gli interventi che interessano aree prossime ai corsi d'acqua devono conservare e qualificare la vegetazione ripariale esistente, rimuovendo quella morta o esogena e favorendo il graduale sopravvento di quella naturale potenziale. Sono comunque consentiti i tagli delle piante che ostruiscono l'alveo e i diradamenti di quelle che potrebbero generare sbarramento al regolare deflusso delle acque.

6. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 75.

Art. 88 Aree con sistemazioni agrarie storiche: terrazzamenti e ciglionamenti

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio, in quanto componenti qualificate del paesaggio storico rurale ed esempi virtuosi delle modalità di gestione delle risorse territoriali le sistemazioni storiche quali terrazzamenti, muri di contenimento a secco, ciglionamenti, acquidocci rivestiti in pietra, percorsi viari rurali ed opere idraulico-agrarie e di regimazione. Si riconosce altresì il carattere di invarianza alle aree collinari in cui tali sistemazioni sono frequenti visibili e sufficientemente ben conservate. Tali sistemazioni, laddove per consistenza e stato di conservazione, risultino significative sotto il profilo paesaggistico testimoniale o morfologico funzionale, concorrono insieme al mosaico agricolo alla difesa del suolo e al consolidamento dei versanti.

2. La presenza delle aree agricole storiche e delle sistemazioni agrarie quali i ciglionamenti e terrazzamenti, ecc, è segnalata con apposito segno grafico negli elaborati cartografici Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:5.000.

3. Costituiscono elementi di invarianza:

- le caratteristiche planoaltimetriche delle sistemazioni;
- le opere di contenimento (muri a secco, ciglioni, lunette, etc.) nel loro stato di consistenza formale e funzionale;
- le caratteristiche planoaltimetriche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree;
- le alberature segnaletiche;
- il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni idraulico-agrarie.

4. Gli elementi di invarianza delle sistemazioni agrarie storiche quali terrazzamenti e ciglionamenti sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, geomorfologica e idraulica, ad azioni di ripristino di parti mancanti o degradate, nonché a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale e d'uso. Indipendentemente dalle pratiche colturali agrarie esercitate, è prescritta la conservazione e la manutenzione degli elementi costitutivi dei manufatti, nei loro caratteri formali e funzionali di presidio idrogeologico, come struttura fondativa del paesaggio agrario storico.

Gli interventi devono garantire il superamento di situazioni di degrado o di perdita di funzionalità dei manufatti, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari, nonché assicurare livelli prestazionali adeguati in termini di presidio idrogeologico. Sono consentite solo modifiche puntuali, atte a migliorare e razionalizzare gli accessi e le coltivazioni dei fondi.

Qualora le sistemazioni agrarie storiche abbiano perso la funzionalità originaria, o siano in condizioni di degrado irrecuperabile, le stesse devono essere ripristinate o sostituite con altre che assicurino le stesse prestazioni funzionali e che presentino caratteristiche costruttive conformi a quelle originarie.

5. In tali aree non sono consentite:

- le trasformazioni delle sistemazioni agrarie esistenti;
- la costruzione di nuove strade fatti salvi gli interventi a scala comunale e provinciale giustificati da pubblica necessità;
- le trasformazioni morfologiche e ambientali;
- le discariche e gli ammassi di materiale di qualsiasi genere e natura;
- la realizzazione le installazioni e/o impianti per telefonia mobile o telecomunicazione;
- le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse, se non interrato, quali: le reti di trasporto energetico, le reti di acque potabili ed irrigue, le reti di acque luride, ecc.; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio; nonché di ogni altra infrastruttura incongrua con evidente impatto visuale.

Inoltre in adiacenza o in prossimità delle sistemazioni agrarie storiche ossia all'interno di una fascia di 15 m a monte e a valle dalle sistemazioni stesse non è consentita:

- realizzazione di nuove costruzioni stabili di qualsiasi genere, ivi compresi gli annessi agricoli stabili di qualsiasi genere (art. 60)
- l'installazione dei manufatti precari (art. 61);
- manufatti per l'agricoltura amatoriale (art. 62);
- l'installazione delle serre con copertura stagionale o pluristagionale (art. 63).

Al di fuori dalle fasce gli annessi agricoli stabili di qualsiasi genere e i manufatti precari superiori ai 36 mq di Sul devono essere collocati in prossimità di edifici se presenti e in ogni caso obbligatoriamente in prossimità di strade o viabilità vicinale o poderale esistente. Tali manufatti inoltre devono sottostare alle quote sommitali del crinale ovvero essere ubicati in prossimità dei fronti alberati esistenti che ne mitigano l'impatto visuale a distanza. Il Regolamento Edilizio detta le regole inerenti le modalità costruttive e le indicazioni finalizzate a mitigarne l'impatto visivo.

6. Nelle aree con sistemazioni agrarie storiche sono ammesse le attività consentite nei singoli ambiti territoriali di cui al Titolo VI (Disciplina del territorio rurale), Capo I (Aree a prevalente funzione agricola), a condizione che non determinino mutazioni irreversibili dello stato dei luoghi.

7. I P.A.P.M.A.A ed i progetti degli interventi di sistemazione ambientale, ove comprendenti aree con sistemazioni agrarie storiche, sono corredati da un apposito quadro conoscitivo atto ad individuare eventuali situazioni di degrado localizzato o di perdita di funzionalità, e in tal caso prevedono idonei interventi per il loro superamento. A questi interventi si aggiungono le azioni previste nei relativi Ambiti di cui al Titolo VI delle presenti norme.

8. Le aree con sistemazioni agrarie storiche ricadenti nelle Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio (art. 90) possono costituire ambiti da sottoporre a "Programma di Paesaggio" da parte della Provincia.

9. E' facoltà del Consiglio Comunale di disporre incentivi economici per studi, ricerche e sperimentazione delle tecniche di restauro e/o ripristino di manufatti e sistemazioni agrarie storiche quali terrazzamenti, muri di contenimento a secco, acquidotti rivestiti in pietra, etc.

10. Qualora i riferimenti cartografici riferiti alle sole sistemazioni agrarie storiche (terrazzamenti, ciglionamenti ecc.) contenuti negli elaborati cartografici Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:5.000, si dimostrassero inesatti o non corrispondenti alla situazione reale, i soggetti interessati aventi titolo possono produrre idonea documentazione atta a dimostrare l'effettivo stato di fatto dei luoghi. Le nuove individuazioni delle sistemazioni, una volta valutate dalla Commissione del Paesaggio, sostituiscono quelle indicate con apposito segno grafico nelle suddette tavole senza che ciò costituisca variante urbanistica al RU. E' compito dell'Ufficio Tecnico provvedere alla conservazione e catalogazione del materiale per l'aggiornamento cartografico e provvedere a richiedere tali materiali anche in formato digitale (shape o dwg). L'aggiornamento dovrà essere fatto almeno nel successivo RU costituendo quadro conoscitivo fondamentale per la sua redazione.

Restano fermi gli obblighi di cui al punto 4 per le situazioni di avanzato degrado (recuperabile o meno) dei manufatti originari.

11. Le aree di cui al presente articolo sono da equiparare alle "Zone svantaggiate e zone soggette a vincoli ambientali" ed a quelle ammesse a "Misure agroalimentari" di cui al vigente Piano di Sviluppo Rurale della Regione Toscana.

12. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 75.

Art. 89 Ambiti di reperimento per la formazione di parchi, riserve o Aree Naturali Protette di interesse Locale (ANPIL)

1. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio gli ambiti idonei per l'istituzione di parchi, riserve e "aree naturali protette di interesse locale" (A.N.P.I.L.), ai sensi delle vigenti norme regionali, in quanto porzioni di territorio caratterizzate da singolarità naturale, geologica, flori-faunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria o forestale, ovvero da forme di antropizzazione di interesse storico culturale.

Tali qualità ambientali, sussistenti o potenzialmente recuperabili, rendono idonei gli ambiti di cui al presente articolo ad una frequentazione finalizzata al tempo libero, ad attività culturali e ricreative, alla motorietà all'aria aperta anche in rapporto con la presenza di ecosistemi della fauna e della flora, alla visitabilità delle emergenze storico-ambientali, all'osservazione e studio dei fenomeni naturali.

Gli ambiti di reperimento A.N.P.I.L. sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici *Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo* su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:5.000.

2. All'interno degli ambiti di reperimento di cui al presente articolo devono essere in particolare tutelati i seguenti elementi:

- la dotazione boschiva e le formazioni vegetali in genere, con particolare riferimento alle specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi indicate dal Regolamento Edilizio;
- la viabilità vicinale e poderale;
- la rete dei sentieri e della viabilità forestale;
- le forme di coltivazione tradizionali.

3. Negli ambiti di cui al presente articolo sono consentiti tutti gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Regolamento Urbanistico per le singole aree e ambiti territoriali a condizione che tali interventi favoriscano (o risultino comunque compatibili con) l'istituzione di parchi, riserve naturali ed A.N.P.I.L., ovvero con la loro estensione se già istituiti.

Sono ammessi in particolare gli interventi connessi con le seguenti attività:

- attività alberghiera con ospitalità non superiore a 25 posti letto/esercizio, attività extralberghiera per la ospitalità collettiva;
- motorietà e tempo libero, in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
- istituzioni culturali;
- pubbliche o di interesse pubblico.

Inoltre, nel territorio rurale di cui al Titolo VI (Disciplina del territorio rurale):

- attività agricole aziendali, con particolare riguardo alle varietà colturali e alle forme di coltivazione tradizionali;
- attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- agricoltura amatoriale, con modalità compatibili dal punto di vista paesaggistico;
- selvicoltura.

4. Fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo IX (Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi) sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo III (Classificazione e gestione del patrimonio edilizio esistente), sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto degli elementi di invarianza di cui al presente Titolo. Fermo restando il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi di ciascun edificio - con particolare riferimento agli edifici di cui al Titolo III - sono ammesse le destinazioni d'uso rispettivamente consentite dal Regolamento Urbanistico per le singole aree ed ambiti territoriali, ed in particolare:

- residenza (agricola e non);
- attività agricole aziendali;
- agriturismo;
- ospitalità alberghiera con ospitalità non superiore a 25 posti letto/esercizio;
- attività extralberghiera per la ospitalità collettiva;
- istituzioni culturali;
- attività pubbliche o di interesse pubblico.

Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino in contrasto con le destinazioni d'uso consentite possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

5. Solo per evidenti motivi di interesse pubblico, ove si tratti di strutture non altrimenti ubicabili, negli ambiti di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di linee elettriche aeree e di installazioni e/o impianti per telefonia mobile e telecomunicazione, a condizione che:

- tali interventi non comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui

- arborei adulti;
- siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali.

6. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art.75.

7. I P.A.P.M.A.A comprendenti porzioni di territorio ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono corredati da un apposito quadro conoscitivo atto ad individuare eventuali situazioni di degrado localizzato, e in tal caso prevedono idonei interventi per il loro superamento.

Art. 90 Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio

1. Sono denominate "aree fragili" le parti del territorio rurale ed extraurbano caratterizzate da significative forme di antropizzazione, testimonianze di colture agrarie, ecosistemi naturali, come tali da assoggettare ad azioni di conservazione attiva al fine di garantire il mantenimento e, ove possibile, il miglioramento dei livelli prestazionali in essere. Tali valori creano un insieme paesaggistico di particolare valenza estetica e tradizionale, nel quale l'equilibrio e i rapporti armonici tra le diverse componenti si presentano facilmente degradabili di fronte a usi impropri e/o interventi di trasformazione incoerenti. Tali parti di territorio, identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici *Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo* su base C.T.R. in scala 1:5.000, costituiscono invariante strutturale del vigente P.T.C.P..

2. All'interno delle aree fragili sono ammessi gli interventi connessi con le attività consentite per le aree a prevalente funzione agricola, con le seguenti indicazioni e/o prescrizioni:

- le attività agricole devono essere prevalentemente orientate alle forme di coltivazione tradizionali;
- l'agricoltura amatoriale è ammessa solo con modalità compatibili dal punto di vista paesaggistico;
- le attività ricreative (motorietà e tempo libero) perseguono la valorizzazione delle risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti.

3. Fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo IX '*Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi*' sugli edifici esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico edilizi previsti dal Titolo III (Classificazione e gestione del patrimonio edilizio esistente), fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente Titolo. Nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi di ciascun edificio, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza (agricola e non);
- attività agricole aziendali;
- agriturismo;
- ospitalità alberghiera con ospitalità non superiore a 25 posti letto/esercizio;
- attività extralberghiera per la ospitalità collettiva;
- attività complementari, purché coerenti e compatibili con i caratteri insediativi e i valori paesaggistici del territorio rurale e dei centri rurali, fermo restando comunque il rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni fissate dalle disposizioni che regolano le singole aree e ambiti territoriali;
- istituzioni culturali;
- attività pubbliche o di interesse pubblico, ivi compresi servizi di livello provinciale e/o regionale.

Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino in contrasto con le destinazioni d'uso di cui sopra possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

4. Nelle aree fragili è consentita la realizzazione di eventuali servizi e attrezzature di livello provinciale e regionale localizzati dai rispettivi strumenti della pianificazione territoriale o da piani di settore:

- sono realizzabili ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti, ove consentiti sulla base delle disposizioni di cui all'art. 25 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente del territorio rurale), fermo restando le limitazioni di cui al presente Titolo;
- è consentita la realizzazione di annessi agricoli stabili di qualsiasi genere di cui all'art. 60, a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico;
- è consentita l'installazione dei manufatti per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 62, a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico;
- è consentita l'installazione di serre stagionali o pluristagionali di cui all'art. 63;
- è consentita l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 61, a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico;
- è vietata la realizzazione di impianti, installazioni e/o opere incongrue con evidente impatto visuale, fatto salvo quanto specificato al successivo punto 5;

- è vietata l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito; tale utilizzazione è ammessa solo se connessa ad operazioni di carattere transitorio.

5. Nelle aree fragili di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di linee elettriche aeree e di installazioni e/o impianti per telefonia mobile solo per comprovati motivi di interesse pubblico, ed a condizione che:

- tali interventi siano inseriti in modo coerente nel sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi d'acqua, viabilità vicinale e/o poderale, siepi, aree boscate, etc.);
- siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali.

6. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 75.

7. Nelle porzioni di territorio ricadenti nelle aree fragili di cui al presente articolo la Provincia può individuare ambiti da sottoporre a "Programma di Paesaggio". Tale programma viene attuato dalla Provincia attraverso azioni speciali di programmazione e di intervento da inserire nel Piano di Sviluppo Provinciale. Esso è costituito da una serie di studi, politiche e azioni coordinate, finalizzate alla valorizzazione delle forme di antropizzazione, delle testimonianze di colture agrarie, degli ecosistemi naturali, ed in genere delle componenti paesaggistiche che caratterizzano le aree di cui al presente articolo.

8. Gli studi, le politiche e le azioni di cui al punto 6 devono:

- censire le risorse presenti nell'ambito;
- definire gli interventi necessari per raggiungere le finalità del Programma;
- definire - oltre a quanto indicato nel presente articolo e nel presente Titolo, nonché nelle prescrizioni e direttive di cui allo Statuto del Territorio del P.T.C.P. (Titolo II par. 8.1.2) - eventuali ulteriori indirizzi, criteri e parametri per:
 - la valutazione dei P.A.P.M.A.A di cui all'art. 58;
 - l'individuazione degli interventi di miglioramento fondiario, per la tutela e la valorizzazione ambientale;
 - l'individuazione degli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 64 nonché delle pertinenze minime degli edifici interessati da interventi urbanistico-edilizi comportanti cessazione della destinazione agricola;
 - definire i mezzi finanziari occorrenti per l'espletamento del Programma;
 - individuare i soggetti - pubblici e privati - coinvolti nella realizzazione del Programma;
 - proporre adeguate iniziative di valorizzazione, rilancio e promozione delle risorse locali.

9. Tali disposizioni si integrano con quelle inerenti le aree o zone comprese all'interno delle Aree di cui al presente articolo. In caso di contrasto con il presente articolo si applicano le disposizioni più restrittive.

Art. 91 Sito di Importanza Regionale Muraglione Acqua Cheta

1. E' riconosciuto quale invariante strutturale del territorio il Sito di Importanza regionale (SIR) cod. 039 "Muraglione Acqua Cheta" della L.R.56/2000 "*Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche*". E' un sito caratterizzato dalla presenza di biotopi ed habitat naturali e seminaturali significativi, che configurano ecosistemi rilevanti che deve essere conservati nel suo insieme. E' comunque necessario avviare azioni volte ad arginare la riduzione delle aree agricole montane e dei pascoli fondamentali per garantire la qualità e la biodiversità del sito.

2. All'interno dei Sir di cui al presente articolo devono essere in particolare tutelati i seguenti elementi attraverso:

- il mantenimento degli elevati livelli di qualità degli ecosistemi fluviali
- il mantenimento dell'idoneità ambientale e dell'incremento delle aree aperte (pascoli, prati permanenti, ecc.)
- il mantenimento degli scarsi livelli di disturbo antropico pur garantendone la fruibilità pubblica
- il mantenimento e il recupero dei castagneti da frutto
- il miglioramento della caratterizzazione ecologica delle superfici forestali.

3. All'interno del Sito SIR si applicano le disposizioni di cui all'art.46 (Aree a prevalente funzione agricola) all'art. 47 (Aree agricole di margine) e all'art. 86 (Bosco) con le restrizioni di seguito specificate_

4.All'interno del Sito SIR non sono in alcun modo consentiti

- La cinotecnica e la custodia di cani
- I campeggi e spazi di sosta
- Le attività produttive correlate alla produzione agricola come attività di trasformazione dei prodotti, attività di stoccaggio e conservazione, attività di distribuzione

- le discariche di qualsiasi materiale
- le attività sportive che producano inquinamento, anche sonoro, e manomissione dell'ambiente con opere di qualsivoglia genere
- asporto di materiali
- sbancamenti e riporti di terra e simili non autorizzati e se non finalizzati a interventi di restauro del paesaggio ovvero a opere idrogeologiche per sistemazioni agrarie
- attività inquinanti o pregiudizievoli ai fini della regimazione idraulica
- depositi di materiali all'aperto ad eccezione di quelli a carattere transitorio opportunamente autorizzati e di quelli temporanei all'aperto di foraggi e legnami ad uso delle aziende agricole e selvicolturali
- la realizzazione di linee elettriche aeree o di installazioni e/o impianti per telefonia mobile o telecomunicazione, nonché di ogni altra infrastruttura incongrua con evidente impatto visuale.

5. La realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è ammessa con le limitazioni e prescrizioni di cui all'art.75 delle presenti norme.

Art. 92 Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio le "aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico" di cui all'art. 3 delle Norme del P.T.C.P., individuate dal Piano Strutturale in conformità con le perimetrazioni definite dallo strumento della pianificazione territoriale di livello provinciale. Sono localizzate lungo i tre principali corsi d'acqua del territorio comunale (Sieve, Comano, Moscia) e nelle pianure alluvionali ad essi adiacenti, ed individuate con apposito segno grafico alla tav. *Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo* su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:5.000.

2. Le aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico sono caratterizzate dalle reti naturali od artificiali del drenaggio superficiale e dalle condizioni idrauliche ed idrogeologiche che possono provocare fenomeni di esondazione e/o di ristagno. La perimetrazione delle aree di cui al presente articolo può essere soggetta a variazioni a seguito studi idrologico-idraulici che dimostrino l'assenza delle condizioni di rischio per eventi di piena con tempi di ritorno pari a 200 anni. Gli studi dovranno essere redatti secondo quanto previsto dalle disposizioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale di livello sovraordinato. Gli interventi e le trasformazioni in queste aree sono subordinati alla dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio idraulico, ed alla realizzazione preventiva o contestuale di interventi per il superamento delle condizioni di rischio.

3. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 75.

Art. 93 Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi del D. L.gs 22/01/2004 n. 42

1. Le aree soggette al vincolo di cui al presente articolo - individuate anche come area 9048062 del D.M. 02/02/1972 -G.U.142-1972 ex L.1497/39 - sono le parti costituite dalla collina posta sulla riva sinistra della Sieve e che inquadra, per chi provenga da sud, il paese, ricoperta di coltivazioni agricole e saldantesi poi, verso nord, con altre alture boschive. Costituiscono un caratteristico paesaggio fra il fiume, la collina stessa e l'antico centro abitato, componendo un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale nonché un insieme di quadri naturali veramente eccezionali.

2. Le aree descritte nel presente articolo sono individuate da apposito segno grafico sulla cartografia della 'Disciplina dei suoli' e 'Disciplina degli elementi fondativi del patrimonio ambientale e insediativo' su base CTR in scala 1:2000 e 1:5000.

3. In ordine al mantenimento degli elementi di valore paesaggistico della zona è vietata:

- sulle coperture degli edifici del patrimonio edilizio invariante (art.81) la realizzazione di terrazze a tasca e di lucernai nelle falde prospicienti gli spazi pubblici e/o di uso pubblico
- la realizzazione di annessi agricoli stabili di qualsiasi genere di cui all'art.61
- la realizzazione di manufatti precari di cui all'art.62

4. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 75.

Titolo IX Disciplina dei rischi e della fattibilità degli interventi

Art. 94 Contenuti e finalità

1. Il presente Titolo descrive le indagini geologico - tecniche realizzate; sono valutate le caratteristiche geologiche, litologiche, stratigrafiche, morfologiche e di stabilità, idrogeologiche ed idrauliche, litotecniche e sismiche del territorio comunale. Essendo l'iter istruttorio iniziato nelle more del DPGR 26/R del 27 aprile 2007, attualmente non più vigente, si è provveduto a integrare e modificare gli elaborati rendendo quindi il Regolamento Urbanistico Comunale conforme alle vigenti normative regionali (DPGR 53/R del 25 novembre 2011). Ciò con particolare riferimento agli studi di microzonazione sismica e alle condizioni di fattibilità geologica, sismica e idraulica. Per la valutazione della pericolosità sismica invece si è fatto riferimento all'indagine di Microzonazione Sismica di Livello 1 predisposta per conto del Comune di Dicomano dalla Geotecno di Firenze. Le direttive sopra richiamate richiedono che vengano adeguati, qualora già esistenti, gli elaborati geologico – tecnici di supporto al Piano Strutturale. Il presente Titolo illustra e descrive le integrazioni e gli adeguamenti fatti. Tutte le carte tematiche elaborate sono state ottenute confermando od integrando, a seguito di studi, indagini, sopralluoghi ed elaborazioni, gli elaborati delle Indagini geologico - tecniche di supporto al Piano Strutturale, già approvato definitivamente da parte del Consiglio Comunale e redatte dal dr. geol. Pietro Accolti Gil e dr. geol. Nicoletta Mirco. In particolare come base topografica per le cartografie del Piano Strutturale è stata utilizzata la Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000 fornita direttamente dall'Amministrazione Comunale, ingrandita in scala 1:5.000; per le cartografie del Regolamento Urbanistico tali basi sono state integrate con le cartografie in scala 1:2.000 sempre fornite dall'Amministrazione Comunale. Come già anticipato ai fini della valutazione della pericolosità sismica e della fattibilità sismica degli interventi, il riferimento sono gli studi di Microzonazione sismica di livello I eseguiti nell'agosto 2012 dallo studio Geotecno e già approvati dal Genio Civile di Firenze. In base agli elaborati prodotti (Tavola 1: Carta delle indagini; Tavola 2: Carta geologico-tecnica; Tavola 3: Sezioni litotecniche; Tavola 4: Carta delle frequenze fondamentali dei depositi; Tavola 5: Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (M.O.P.S.); Relazione illustrativa) e in particolare sulla base della Carta delle M.O.P.S., sono state attribuite le classi di pericolosità sismica e, successivamente, la fattibilità sismica. I

risultati dello studio sono stati rappresentati negli elaborati cartografici di seguito elencati:

a) Approfondimenti del Piano Strutturale (in scala 1:5.000)

- carta geomorfologica
- carta della pericolosità geomorfologica
- carta della pericolosità idraulica
- carta della pericolosità sismica

b) Regolamento Urbanistico (in scala 1:2.000)

- carta della fattibilità geomorfologica
- carta della fattibilità idraulica
- carta della fattibilità sismica

Le carte tematiche riguardanti gli approfondimenti del Piano Strutturale sono state realizzate solamente per le aree in cui sono previste aree di intervento e sono state redatte sulla base topografica in scala 1:5.000 ottenuta da un ingrandimento di quella in scala 1:10.000.

Al di fuori delle aree oggetto degli aggiornamenti cartografici del presente Regolamento Urbanistico Comunale rimangono in vigore le condizioni e le cartografie delle pericolosità di cui al Piano Strutturale.

Art. 95 Carta Geomorfologica

La Carta geomorfologica è stata eseguita revisionando la carta tematica relativa prodotta in occasione della stesura delle indagini geologico – tecniche di supporto al Piano Strutturale per adeguarla alla nuova normativa regionale ed integrando la cartografia attraverso lo studio delle fotografie aeree osservate in visione stereoscopica ed un accurato controllo in campagna dello stato attuale del territorio. La carta tematica redatta conteneva già molte delle indicazioni e dei contenuti di cui alla nuova normativa. L'aggiornamento è stato curato soprattutto nella revisione di alcune aree in dissesto che, a seguito di sopralluoghi effettuati anche con i tecnici dell'Ufficio del Genio Civile di Firenze, sono state ridimensionate.

Art. 96 Basi per l'attribuzione della pericolosità sismica

Come già accennato in precedenza, l'efficacia della carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL) ai fini dell'attribuzione della pericolosità sismica e della fattibilità sismica, è venuta meno a seguito della realizzazione di successivi studi di Microzonazione Sismica di Livello 1, già approvati dal Genio Civile di Firenze. Pertanto l'attribuzione delle classi di pericolosità sismica e delle fattibilità sismiche degli interventi è stata effettuata in base alla carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) secondo le direttive del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 ottobre 2011 n. 53/R. Oltre alla carta delle MOPS (Tavola 5) sono stati prodotti i seguenti elaborati:

Tavola 1: Carta delle indagini;
 Tavola 2: Carta geologico-tecnica;
 Tavola 3: Sezioni litotecniche;
 Tavola 4: Carta delle frequenze fondamentali dei depositi;
 Relazione illustrativa.

Art. 97 Carta della pericolosità geologica

1. La Carta di pericolosità geologica è stata redatta secondo le direttive del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 27 aprile 2007 n°26/R e poi verificate in base al DPGR 53/R/2011. In particolare le classi di pericolosità sono derivate dalla intersezione delle informazioni ricavate dalla Carta geomorfologica, dalla Carta geologica e dalla Carta delle pendenze. Di seguito si riportano le definizioni relative alla pericolosità geologica:

- **Pericolosità geologica molto elevata (G.4):** aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza, aree interessate da soliflussi.
- **Pericolosità geologica elevata (G.3):** aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%.
- **Pericolosità geologica media (G.2):** aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%.
- **Pericolosità geologica bassa (G.1):** aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.
- In questa classe sono comprese, nella cartografia in esame, le frane attive e le corone di frana attiva con relativa area d'influenza di 50 m, le aree soggette a soliflusso ed a franosità diffusa, gli specchi d'acqua e le aree in cui vi siano, da un punto di vista litologico, depositi fluvio – lacustri con pendenza >35%.

In riferimento al "Piano di Bacino del Fiume Arno–Assetto idrogeologico (Norme di attuazione ed allegati)", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 3 ottobre 2005, approvato dal DPCM 6 maggio 2005 ed entrato in vigore il 4 ottobre 2005, ed in particolare al "Capo II, art. 9 - *Pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana*", nelle cartografie sono state inserite le perimetrazioni delle classi di pericolosità P.F3 Pericolosità elevata così come riportati nella cartografia di sintesi in scala 1:25.000.

Art. 98 Carta delle pericolosità idraulica

1. La Carta di pericolosità idraulica è stata redatta in base a due distinti criteri:

- per l'asta fluviale del Fiume Sieve è stata utilizzata la modellazione del Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) predisposto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno sia per quanto riguarda le planimetrie in scala 1:10.000 che per quanto riguarda i battenti per le piene per le sezioni prese in considerazione;
- per gli affluenti del Fiume Sieve interessati dalle aree di approfondimento sono state predisposte alcune verifiche idrologico idrauliche (vedi elaborati corrispondenti). A tale proposito si precisa che i battenti delle aree di esondazione (non vi è ristagno ma solo transito) del Fosso di Celle sono compresi tra 0 e 20 cm.

I criteri sopra indicati hanno permesso di definire le quattro classi di pericolosità previste dalla normativa regionale. Laddove questo non è stato possibile per mancanza delle verifiche idrauliche sono stati applicati i criteri geometrici di cui alla D.P.G.R. 26/R/2007. **Si precisa a tale proposito che tutte le aree di pianura poste a quota superiore alla piena con tempo di ritorno $T_r = 200$ anni sono state indicate in classe di pericolosità idraulica 2.**

Di seguito sono state riportate le definizioni delle classi di pericolosità idraulica:

Pericolosità idraulica molto elevata (I.4): aree interessate da allagamenti per eventi con $T_r > 30$ anni. Fuori dalle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità molto elevata le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:

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

Pericolosità idraulica elevata (I.3): aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $30 < T_r < 200$ anni. Fuori dalle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti

di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità elevata le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

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

Pericolosità idraulica media (I.2): aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $200 < TR < 500$ anni. Fuori dalle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici rientrano in classe di pericolosità media le aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

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

Pericolosità idraulica bassa (I.1): aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

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

In riferimento al "Piano di Bacino del Fiume Arno – Assetto idrogeologico (Norme di attuazione ed allegati)", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 3 ottobre 2005, approvato dal DPCM 6 maggio 2005 ed entrato in vigore il 4 ottobre 2005, nelle cartografie sono state inserite le perimetrazioni delle classi di pericolosità P.F3 *Pericolosità idraulica elevata* e P.F.4 *Pericolosità idraulica molto elevata* così come riportati nella cartografia di sintesi in scala 1:25.000 e/o nella cartografia di dettaglio in scala 1:10.000.

Si ricorda che il 21 maggio 2012 è stata approvata dal Consiglio Regionale della Toscana la Legge Regionale n. 21 la quale stabilisce quali sono gli interventi che possono essere realizzati nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata e a quali condizioni.

Art. 99 Carta della pericolosità sismica

La cartografia tematica in esame deriva direttamente dall'analisi e dalla valutazione di quanto è emerso acquisendo ed elaborando i dati presenti nella Carta geologica, nella Carta geomorfologica, nella Carta geologico – tecnica che riporta i dati geotecnici, in quanto è sulla base di tali elementi che sono desunte le aree ove possono verificarsi effetti locali o di sito. L'elaborazione che sta a monte della Carta delle aree a pericolosità sismica è uno studio di Microzonazione Sismica di livello 1, elaborato dallo studio GeoTecnico. La cartografia delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (M.O.P.S.), prodotta con gli elaborati previsti per il livello 1, consente di identificare le aree per le quali non sono richiesti studi di approfondimento ed al momento di predisporre la sintesi delle informazioni derivanti da detto studio vengono valutate le condizioni di pericolosità sismica dei centri urbani studiati secondo le seguenti graduazioni di pericolosità:

- Classe S.1 – pericolosità sismica bassa: zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.
- Classe S.2 – pericolosità sismica media: zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3);
- Classe S.3 – pericolosità sismica elevata: zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; terreni suscettibili di liquefazione dinamica (per tutti i comuni tranne quelli classificati in zona sismica 2); zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e faglie capaci (faglie che potenzialmente possono creare deformazione in superficie); zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri;
- Classe S.4. – pericolosità sismica molto elevata: zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; terreni suscettibili di liquefazione dinamica in comuni classificati in zona sismica 2.

Art. 100 Fattibilità delle aree di trasformazione e abaco per le aree al di fuori delle aree di trasformazione

1. Sulla base delle tre carte di pericolosità ed in relazione alla destinazione d'uso del territorio sono state redatte le tre carte di fattibilità (in relazione agli aspetti geomorfologici, in relazione agli aspetti sismici ed in relazione agli aspetti idraulici). Le carte di fattibilità sono in tutto 12 (4 di fattibilità geomorfologica foglio Dicomano nord, Foglio Dicomano sud, Contea, Centri minori, 4 di fattibilità sismica foglio Dicomano nord, Foglio Dicomano sud, Contea, Centri minori e 4 di fattibilità idraulica foglio Dicomano nord, Foglio Dicomano sud, Contea, Centri minori). Ai sensi del DPGR 53/R/2011 le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali sono differenziate secondo le seguenti categorie di fattibilità

Fattibilità senza particolari limitazioni (F1): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Fattibilità con normali vincoli (F2): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Fattibilità condizionata (F3): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

Fattibilità limitata (F4): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

2. Per tutte le destinazioni, sia nei centri urbani che nel territorio extraurbano, che non rientrano nelle aree di trasformazione per le quali è stata redatta la carta di fattibilità, deve essere applicato l'abaco che segue nel quale sono state riportate molte tipologie di intervento. Qualora una tipologia di intervento non fosse prevista nell'abaco può essere usato il criterio dell'analogia, individuando nell'abaco l'intervento che maggiormente è vicino a quello in progetto.

	classe e tipo di pericolosità del Piano Strutturale											
	geomorfologica				sismica				idraulica			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
	fattibilità corrispondente											
	geomorfologica				sismica				idraulica			
Tipo d'intervento												
Manutenzione ordinaria	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Manutenzione straordinaria	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Restauro e risanamento conservativo	1	1	3	4	1	2	3	4	1	1	3	4
Ristrutturazione edilizia	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ristrutturazione ed. edifici agricoli	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Demolizione e fedele ricostruzione	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Demolizione e ricostruzione per incompatibilità ambientale	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione nel lotto di pertinenza	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Addizione funzionale di volume	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Rialzamento del sottotetto	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Chiusura logge, portici e pilotis	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Costruzione o aumento di opere interrato	2	2	3	4	2	2	3	4	2	2	3	4
Realizzazione di volumi tecnici interrati	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4

Costruzione superfici accessorie per autorimessa pertinenziale interrata o seminterrate	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Realizzazione di terrazze a tasca	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ampliamento degli edifici	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Sopraelevazione degli edifici	2	2	3	4	2	2	3	4	1	1	1	1
Ricostruzione di edifici diruti	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Sostituzione degli edifici	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Cambio destinazione d'uso	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Realizzazione di infrastrutture	1	2	3	4	1	2	3	4	1	1	2	2
Realizzazione impianti	2	2	3	4	2	2	3	4	2	2	3	4
Realizzazione di depositi all'aperto	1	1	2	3	1	1	2	3	1	2	3	4
Opere per il superamento di barriere architettoniche	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ristrutturazione urbanistica	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Nuova edificazione	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Costruzione annesso agricolo	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Costruzione ricovero animali	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Realizzazione di recinti per animali	1	1	2	3	1	1	2	3	1	2	3	4
Realizzazione di serre	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Realizzazione di invasi e laghetti collinari	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Trasformazione di terreni agrari	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Realizzazione di piccoli impianti sportivi	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Realizzazione di piscine	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Realizzaz. di manufatti per antincendio	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Realizzazione strade forestali	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Realizzazione di cimiteri	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Realizzazione di strade	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Realizzazione parcheggi scoperti	1	1	2	4	1	1	2	4	1	1	3	4
Verde sportivo di progetto	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Verde pubblico/privato di progetto	1	1	2	2	1	1	2	2	1	1	1	1
Realizzazione di attraversamenti fluviali	2	3	4	5	2	2	3	4	1	2	3	3
Nuovo campeggio	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4

3. L'utilizzo dell'abaco soprastante è molto semplice: incrociando il tipo di intervento e la classe di pericolosità che appare sulla cartografia si ottiene la classe di fattibilità che compete all'intervento in esame rispetto alla tipologia di pericolosità indicata (geomorfologica, sismica, idraulica). La modifica di opere quali cimiteri, reti tecnologiche (elettroradi, gasdotti, acquedotti, fognature, ...), impianti tecnologici (distributori carburanti, depuratori, cabine elettriche, cabine gas, cabine telefoniche, ...), rete viaria compresa la viabilità forestale possono essere per analogia trattate come la realizzazione del medesimo manufatto ex novo. Qualora in un intervento vi siano più tipologie di opere verranno trattate tutte separatamente, attribuendo ad ognuna di loro la fattibilità che compete. Talvolta può mancare la pericolosità sismica che non è fatta su tutto il territorio comunale; in quel caso la fattibilità sismica non verrà attribuita.

Art. 101 Indicazioni delle indagini da eseguire in relazione alle classi di fattibilità

Di seguito sono indicati i criteri generali da seguire in fase esecutiva. Si ricorda che il 21 maggio 2012 è stata approvata dal Consiglio Regionale della Toscana la Legge Regionale n. 21 la quale stabilisce quali sono gli interventi che possono essere realizzati nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata e a quali condizioni.

FATTIBILITA' GEOLOGICA

Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità geologica molto elevata (G4)** è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

- a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
- b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da: - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti; - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi; - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza sono da certificare;
- e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri: - previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento; - installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità geologica elevata (G3)** è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

- a) la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
- b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da: - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti; - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni; - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati;
- e) possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità geologica media (G2)** le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità geologica bassa (G1)** possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

FATTIBILITA' SISMICA

Di seguito si riportano i criteri generali da rispettare e le condizioni di attuazione di fattibilità per le previsioni edificatorie limitatamente alle aree per cui è stata redatta una cartografia di MS di livello 1 ed effettuata l'individuazione delle differenti situazioni di pericolosità sismica.

Si specifica che, limitatamente alle aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità connessi a problematiche geomorfologiche, si rimanda a quanto previsto dalle condizioni di fattibilità geologica (paragrafo precedente) e si sottolinea che le valutazioni relative alla stabilità dei versanti devono necessariamente prendere in considerazione gli aspetti dinamici relativi alla definizione dell'azione sismica.

Per quanto riguarda le condizioni di fattibilità sismica sono individuati, sulla scorta delle informazioni ricavate dalla classificazione della pericolosità sismica locale ed in funzione delle destinazioni d'uso delle previsioni urbanistiche, le condizioni di attuazione delle opere anche attraverso una programmazione delle indagini da eseguire in fase di predisposizione dello strumento attuativo oppure dei progetti edilizi.

Si precisa che, nell'ambito del regolamento urbanistico, sono da riportare e definire, in funzione delle problematiche di natura sismica evidenziate nello studio di MS di livello 1, le prescrizioni e/o gli approfondimenti di indagini da eseguire in fase di predisposizione dello strumento attuativo oppure dei progetti edilizi.

Nello specifico, per le situazioni caratterizzate da **pericolosità sismica locale molto elevata (S4)**, in sede di predisposizione del regolamento urbanistico sono da valutare i seguenti aspetti:

- a) nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attive, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica (paragrafo precedente), sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di

superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono tuttavia da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;

b) per i comuni in zona 2, nel caso di terreni suscettibili di liquefazione dinamica, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni. Gli approfondimenti previsti, qualora si intenda utilizzare procedure di verifica semplificate, comprendono in genere indagini convenzionali in sito (sondaggi, SPT, CPT) e analisi di laboratorio (curve granulometriche, limiti di Atterberg, ecc.). Nel caso di opere di particolare importanza, si consiglia fortemente l'utilizzo di prove di laboratorio per la caratterizzazione dinamica in prossimità della rottura (prove triassiali cicliche di liquefazione e altre eventuali prove non standard) finalizzate all'effettuazione di analisi dinamiche.

Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità sismica locale elevata (S3)**, in sede di predisposizione dei piani complessivi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, sono valutati i seguenti aspetti:

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

b) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;

c) per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, per tutti i comuni tranne quelli classificati in zona sismica 2, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;

d) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, è realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;

e) nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità sismica media (S2)** e da **pericolosità sismica bassa (S1)** non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

FATTIBILITA' IDRAULICA

Oltre a quanto segue, che rappresenta i criteri generali da adottare negli interventi da realizzare nelle aree classificate a vario grado di pericolosità, in fase di Piano Attuativo da realizzarsi nelle aree di trasformazione interessate anche parzialmente da pericolosità idraulica molto elevata (I4) oppure da pericolosità idraulica elevata (I3) dovrà essere effettuato un rilievo topografico planoaltimetrico di dettaglio per definire le condizioni morfologiche del sito. Tale rilievo dovrà altresì, attraverso i capisaldi delle sezioni dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno e degli altri rilievi effettuati a livello di Regolamento Urbanistico, verificare con precisione ed eventualmente modificare i limiti delle aree caratterizzate da diversa pericolosità idraulica così come riportate nelle tavole di pericolosità idraulica redatte sulla base topografica in scala 1:5.000. I risultati della verifica topografica effettuata dovranno necessariamente fare parte della documentazione tecnica allegata al Piano Attuativo.

Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità idraulica molto elevata (I4)** è necessario rispettare i seguenti criteri:

a) sono da consentire nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;

b) è comunque da consentire la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;

c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;

d) relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), nel rispetto delle seguenti condizioni:

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

Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità idraulica elevata (I3)** sono da rispettare i criteri di cui alle lettere b), d), e) f), g), h), i) ed m) precedenti. Sono inoltre da rispettare i seguenti criteri:

- a) all'interno del perimetro dei centri abitati (come individuato ai sensi dell'articolo 55 della L.R.1/2005) non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sotto servizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- b) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge;
- c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 200 metri cubi in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 chilometro quadrato, volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 kmq, o volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 1000 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 kmq;
- d) in caso di nuove previsioni che, singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno non possono essere realizzati interventi di semplice compensazione volumetrica ma, in relazione anche a quanto contenuto nella lettera g) del paragrafo precedente, sono realizzati interventi strutturali sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio. In presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo, ad esempio mediante la predisposizione di piani di protezione civile comunali;
- e) per gli ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio non sono necessari interventi di messa in sicurezza.

Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità idraulica media (I2)** per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.

Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità idraulica bassa (I1)** non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

Art. 102 Rispetto dei vincoli imposti dal R.D. 523/1904

In relazione agli interventi previsti in fregio ai corsi d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96.

Art.103 Deflusso del reticolo minore di drenaggio

Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.

Art. 104 Orti sociali

In merito alle recinzioni e ai manufatti per gli attrezzi realizzabili negli orti sociali (OS) si precisa che le prime dovranno essere realizzate attraverso la posa in opera di siepi "trasparenti" al passaggio dell'acqua e che i secondi saranno realizzati per mezzo di casse interrate accessibili per mezzo di una botola.

Titolo X VERIFICA DELLE DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 105 Verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti

1. Il Regolamento Urbanistico disciplina la verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti per ogni Unità territoriale organica del territorio comunale in riferimento ai dimensionamenti individuati nel vigente Piano strutturale.

2. Le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti di tipo prevalentemente residenziale e produttivo commerciale direzionale nonché la dotazione di standard urbanistici sono illustrate nelle tabelle:

- Tab. 1- Calcolo del consumo di suolo
- Tab. 2- Aree di trasformazione urbanistica e aree di riqualificazione urbanistica previste nel RU
- Tab. 3 - Verifica dimensioni massime ammissibili
- Tab. 4- Verifica degli abitanti del Ru rispetto alle previsioni del PS (nuovi insediamenti e abitanti equivalenti)
- Tab. 5 - Standard urbanistici esistenti e di progetto
- Tab. 6- Verifica delle dimensioni degli standard urbanistici

Le tabelle sono riportate dopo il presente articolo.

3. Le tabelle del dimensionamento sono aggiornate ogni qualvolta vengano realizzate o variate le previsioni del Regolamento Urbanistico, l'aggiornamento risulta importante per la Verifica dello stato di attuazione del RU, di cui all'art. 7 delle presenti norme, obbligatoria almeno ogni tre anni,.

4. La scelta di accorpare le categorie residenziale e turistico ricettivo e le categorie produttivo, commerciale e direzionale ricalca quella del PS ed è funzionale a rendere confrontabili le previsioni dimensionali dei due strumenti. I dimensionamenti articolati per destinazione d'uso sono riportati nella tab. Tab. 2- Verifica dimensioni massime ammissibili: prelevamenti di superficie utile lorda per "Nuovi insediamenti" del RU dai dimensionamenti del vigente Piano Strutturale.

5. I dimensionamenti si verificano per quantità distribuite nelle Utoe, per tipologia di interventi (nuova edificazione, ricostruzioni, trasferimenti) per destinazioni d'uso (residenziale, produttivo e servizi) nelle diverse aree di trasformazione (TR e RU) distinguendo i dati. Si verificano altresì per il calcolo del consumo di suolo, ai sensi art 3. Comma 4 L1/2205 articolandoli per tipologia:

- nuovo consumo di suolo: trasformazione di suolo prevalentemente ineditato posto ai margini dei tessuti esistenti
- trasformazione di aree intercluse: trasformazione di porzioni di suolo ineditato intercluso nei tessuti
 - trasformazione di tessuto urbano: trasformazioni di tessuto esistente per il quale è prevista la riqualificazione e/o l'addensamento.

6. Dalla verifica delle dimensioni massime ammissibili emerge:

- che i nuovi impegni di suolo sono nettamente inferiori a quelli di riorganizzazione degli insediamenti
 - un residuo attivo di SUL in ogni UTOE derivato dal confronto del dimensionamento della nuova edificazione prevista del RU con quello del PS;
 - un saldo attivo di abitanti derivato dal confronto di superfici di nuova edificazione (mq previsti dal PS e dal RU) dedotto utilizzando il parametro di riferimento del PS per la determinazione degli abitanti equivalenti pari a 1 ab ogni 40mq di SUL

Dalla verifica degli standard emerge un dimensionamento, in misura superiore sia alle quantità totali minime previste dal DM 1444 n.68 che alle quantità previste dal PS (27 mq/ab). Sono altresì verificate le quantità minime previste per le singole categorie ad eccezione dell'istruzione per il quale il RU non prevede incrementi essendo scelte che non dipendono dalla pianificazione comunale

7. nel dimensionamento non sono conteggiati eventuali piani attuativi già approvati ai sensi del PRG previgente e convenzionati nei sei mesi antecedenti l'adozione del Regolamento Urbanistico. L'ufficio tecnico del comune provvederà all'aggiornamento di tali dati.

CALCOLO COMPENSO DI SITO

1		Zona A/1												Zona A/2												Zona A/3												Zona A/4												Zona A/5												Zona A/6												Zona A/7												Zona A/8												Zona A/9												Zona A/10												Zona A/11												Zona A/12												Zona A/13												Zona A/14												Zona A/15												Zona A/16												Zona A/17												Zona A/18												Zona A/19												Zona A/20												Zona A/21												Zona A/22												Zona A/23												Zona A/24												Zona A/25												Zona A/26												Zona A/27												Zona A/28												Zona A/29												Zona A/30											
1		Zona A/1												Zona A/2												Zona A/3												Zona A/4												Zona A/5												Zona A/6												Zona A/7												Zona A/8												Zona A/9												Zona A/10												Zona A/11												Zona A/12												Zona A/13												Zona A/14												Zona A/15												Zona A/16												Zona A/17												Zona A/18												Zona A/19												Zona A/20												Zona A/21												Zona A/22												Zona A/23												Zona A/24												Zona A/25												Zona A/26												Zona A/27												Zona A/28												Zona A/29												Zona A/30											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100																																																																																																																																																																																																																																																																						

2. AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PREVISTE NEL RU

UTOE	Tipo AdT	Superficie comparto	Superficie minima area di cessione	SUL comparto	TIPOLOGIA INTERVENTO				DESTINAZIONE D'USO FINALE				
					SUL ESISTENTE			EDIFICAZIONE NUOVA SUL	residenziale	produttiva	commerciale	§ servizi pubblici	pubblica utilità
					demolizione ricostruzione	trasferimento di volumi	riqualificazione esistente						
6	TR1	3156	900	600				600	600				
totale Utoe		3156	900	600				600	600				
10	TR2	1666		450				450		450			
10	TR3	1285		400				400		400			
10	TR4	11885	6110	2744		500	500*	2244	2744			500*	
10	TR5	11142	1370	1000				1000	1000				
10	RU1	963		400	180			220	400				
totale Utoe		26941	7480	4994	180	500		4314	4144	850			
11	TR6	6304	3304	1350				1350	1350				
11	TR7	20625	12570	3500	788			2712	3000			500	
11	RU2	1036	-	444	222			222	444				
11	RU3	1855	1100	492			328**	164	492				
11	RU4	2860	-	600				600	600				
totale Utoe		32680	16974	6386	1010		328	5048	5886			500	
12	TR8	2679	1300	550				550	550				
12	RU5	3170	-	500		450		50	500				
12	RU6	354	-	700				700					700
12	RU7	420		800	400			400	800				
12	RU8	100		300				300	300				
12	RU9	405		280	140			140	280				

UTOE	Tipo AdT	Superficie comparto	Superficie minima area di cessione	SUL comparto	TIPOLOGIA INTERVENTO				DESTINAZIONE D'USO FINALE				
					SUL ESISTENTE			EDIFICAZIONE NUOVA SUL	residenziale	produttiva	commerciale	§ servizi pubblici	pubblica utilità
					demolizione ricostruzione	trasferimento di volumi	riqualificazione esistente						
12	RU10	1180		550			220**	330	550				
12	RU11	180		120				120	120				
12	RU12	4037		2600	2450	0		150	910	1690			
12	RU13	1994		180				180	180				
totale Utoe		14519	1300	6580	2990	450	220	2920	4190	1690	0	0	700
13	TR9	2339		360				360	360				
13	TR10	11267	6700	2550				2550	2000		300	250	
13	TR11	14357	6100	1100				1100	1100				
totale Utoe		27963	12800	4010	0	0		4010	3460	0	300	250	0
totale Comune		105259	39454	22570	4180	950	1048	16892	18280	2540	300	1250***	700

§ le superfici sono relative all'edificato

* Area a compensazione appartenete all'UTOE 11 (500 mq)

** La riqualificazione degli edifici esistenti non è computata nel totale della sul complessiva realizzata

*** Nei servizi non sono computati quelli relativi alla RA 10 (1500 mq), alla RA 17 (500 mq), alla RA 4 (126 mq), Ra18 (76 mq). La somma complessiva è dunque di 2202 mq

3. VERIFICA DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI

	SUL PREVISTA DAL PS (mq)			SUL PREVISTA DAL RU (mq)				SUL RESIDUA (mq)
	Nuova edificazione	Accolti dal PRG previgente	TOTALE 1	Nuovi interventi			Riqualificazione esistente	TOTALE 1 meno nuova edificazione
				Nuova edificazione	Trasferimento volumetria	Recupero (dem/ric)		
UTOE 1								
residenziale, turistico	300		300					300
produttivo comm. direz.								
UTOE 2								
residenziale, turistico	1300	2324	3624					3624
produttivo comm. direz.		545	545					545
UTOE 3								
residenziale, turistico	1500		1500					1500
produttivo comm. direz.	2700		2700					2700
UTOE 4								
residenziale, turistico		1333	1333					1333
produttivo comm. direz.								0
UTOE 5								0
residenziale, turistico	1000		1000					1000
produttivo comm. direz.	1500		1500					1500
UTOE 6								0
residenziale, turistico	2433	5369	7802	600			600	7202
produttivo comm. direz.	500		500					500
UTOE 7								0
residenziale, turistico	2500	1333	3833					3833
produttivo comm. direz.	1000		1000					1000

UTOE 8									0
residenziale, turistico	1200		1200						1200
produttivo comm. direz.	1000		1000						1000
UTOE 9									0
residenziale, turistico	2466	821	3287						3287
produttivo comm. direz.	500		500						500
UTOE 10									0
residenziale, turistico	3507		3507	3464	500	180	3644		43
produttivo comm. direz.	2000		2000	850			850		1150
UTOE 11									0
residenziale, turistico	8160	5829	13989	4548		1010	5558	328	9441
produttivo comm. direz.									0
UTOE 12									0
residenziale, turistico**	1650	8556	10206	2920	450	540	3910	220	7286
produttivo comm. direz.						2450*	2450		0
UTOE 13									0
residenziale, turistico	1500	3364	4864	3460			3460		1404
produttivo comm. direz.	3300		3300	300			300		3000
TOTALE COMUNALE	40.016	29.475	69.491	16.142	950	4.180	20.772	548	53349

* La quantità non era stata prevista come nuova edificazione in quanto relativa ad una attività produttiva esistente alla data di approvazione del PS

4. VERIFICA DEGLI ABITANTI DEL RU RISPETTO ALLE PREVISIONI DEL PS (NUOVI INSEDIAMENTI E ABITANTI EQUIVALENTI)

UTOE	ABITANTI RESIDENTI al 2010	PREVISIONI PS		PREVISIONI RU		ABITANTI PREVISTI al 2015 (residenti al 2010 + abitanti RU)
		TOTALE MQ PREVISTI NEL PS e mq accolti dal PRG previgente	ABITANTI AGGIUNTIVI	MQ con destinazione residenziale	ABITANTI	
UTOE 1	2	300	8			2
UTOE 2	110	3624	91			110
UTOE 3	86	1500	38			86
UTOE 4	124	1333	33			124
UTOE 5	113	1000	25			113
UTOE 6	96	7802	195	600	15	111
UTOE 7	353	3833	96			353
UTOE 8	199	1200	30			199
UTOE 9	94	3287	82			94
UTOE 10	319	3507	88	3644	91	410
UTOE 11	1873	13989	350	5558	139	2012
UTOE 12	1278	10206	255	3910	98	1376
UTOE 13	981	4864	122	3460	87	1068
TOTALE	5628	56445	1413	17172	429	6057

* Il totale degli abitanti previsti non comprende le quantità derivanti dagli interventi in corso di attuazione mentre comprende quelli corrispondenti ai volumi residenziali demoliti e ricostruiti ossia già esistenti

5. STANDARD URBANISTICI ESISTENTI E DI PROGETTO

UTOE	PARCHEGGI			VERDE PUBBLICO (orti sociali, verde pubblico, verde sportivo e piazze verdi)			ISTRUZIONE			Attrezzature socio sanitarie Servizi pubblici Attrezzature religiose Aree cimiteriali		
	Esistenti	Progetto RU	Totale mq	Esistenti	Progetto RU	Totale mq	Esistenti	Progetto RU	Totale mq	Esistenti	Progetto RU	Totale mq
UTOE 1												
UTOE 2	374	1709	2083		693	693				1623		1623
UTOE 3												
UTOE 4	247		247	772		772						
UTOE 5												
UTOE 6	134	283	417	381	224	605				318		318
UTOE 7	3578	335	3913		552	552				599		599
UTOE 8	243		243	1562		1562						
UTOE 9										299		299
UTOE 10	3112	3094	6206	4642	4704	9346						
UTOE 11	11180	11677	22857	48755	105023	153778	16521		16521	14152	4101	18253
UTOE 12	3298	3764	7062	3877	4908	8785				2369		2369
UTOE 13	6675	4053	10728	15102	39107	54209				4097	2026	6123
TOTALE	28.841	24.915	53.756	75.091	155.211	230.302	16.521	0	16.521	23.457	6.127	29.584

6. VERIFICA DELLE DIMENSIONI DEGLI STANDARD URBANISTICI

Utoe	Abitanti residenti 2010 + previsti dal RU	parcheggi (5,5mq/ab)		verde pubblico (12,5mq/ab)		attrezzature (4,5 mq/ab)		istruzione (4,5mq/ab)		totale standard	
		mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab
UTOE 1	2										
UTOE 2	110	2083	18,94	693	6,30	1623	14,75			4399	39,99
UTOE 3	86										
UTOE 4	124	247	1,99	772	6,23					1019	8,22
UTOE 5	113										
UTOE 6	111	417	3,76	605	5,45	318	2,86			1340	12,07
UTOE 7	353	3913	11,08	552	1,56	599	1,70			5064	14,35
UTOE 8	199	243	1,22	1562	7,85					1805	9,07
UTOE 9	94					299	3,18			299	3,18
UTOE 10	410	6206	15,13	9346	22,79					15552	37,92
UTOE 11	2012	22857	11,36	153778	76,43	18253	9,07	16521	8,21	211409	105,08
UTOE 12	1376	7062	5,13	8785	6,39	2369	1,72			18216	13,24
UTOE 13	1068	10728	10,05	54209	50,78	6123	5,74			71060	66,57
TOTALE	6.057	53.756	8,87	230.302	38,02	29.584	4,88	16.521	2,73	330.163	54,51

Titolo XI PROGRAMMA DI INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 106 Contenuti e finalità

Il territorio comunale di Dicomano è caratterizzato dalla presenza di numerosi spazi pubblici, marciapiedi, piazze, resedi di pertinenza degli edifici di proprietà, che presentano barriere architettoniche, in quanto la città si è sviluppata principalmente negli anni settanta e primi ottanta del secolo scorso, quando i problemi della circolazione pedonale per persone con ridotte capacità motorie non erano ancora adeguatamente considerati.

Con questa filosofia sono stati costruiti marciapiedi generalmente di modesta larghezza, anche dove la carreggiata presentava dimensioni più rilevanti, e per di più con caratteristiche morfologiche, quali pendenza trasversale, eterogeneità della pavimentazione, presenza di pali della pubblica illuminazione e di altri manufatti in elevazione che lasciano intuire l'importanza marginale loro attribuita in confronto ad altre opere di urbanizzazione. Se a tali considerazioni si aggiunge la discontinuità dei percorsi pedonali dovuta a vincoli altimetrici, alla carenza di collegamenti e alle sistematiche interruzioni in corrispondenza degli accessi privati, ne consegue una ben modesta fruibilità del suolo pubblico da parte di tutti i pedoni e in modo particolare da parte di coloro che hanno problemi di deambulazione.

La Legge Regionale 1/2005 (art. 55 comma 2 lettera f) obbliga i Comuni a redigere il 'Programma di abbattimento delle barriere architettoniche' rappresentato dal presente elaborato nell'ambito del Regolamento Urbanistico, relativamente alla gestione degli insediamenti esistenti. Lo studio in oggetto, quale parte integrante del Regolamento Urbanistico, ha pertanto l'obbligo di essere aggiornato, e implementato, ogni 5 anni e costituisce il riferimento per la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria degli spazi pubblici e di accessibilità alla città e ai suoi servizi.

Lo studio dell'accessibilità definisce "il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni della città".

E' evidente come l'obiettivo della Legge Regionale in merito all'accessibilità urbana assuma un significato assolutamente diverso a seconda delle realtà territoriali ed urbane oggetto dello strumento di governo del territorio. Nel caso di Dicomano, questo obiettivo assume rilevanza come realizzazione di un diritto alla mobilità e all'accessibilità nonostante le piccole dimensioni del centro che però si è nel tempo strutturato come polo attrattivo di riferimento per un contesto territoriale molto più ampio.

L'Amministrazione comunale, sia in adempimento alla normativa vigente in materia, sia per aver acquisito una sempre maggiore sensibilità al problema, ha invertito la tendenza, cercando di dare la priorità alla fruibilità da parte di tutti i pedoni, indipendentemente dalla loro eventuale inabilità o diversa abilità, sia nella costruzione di nuove opere, sia nella riqualificazione delle sedi stradali esistenti, rendendo accessibili, e quindi fruibili al maggior numero di cittadini, quelle attività e quei servizi di interesse pubblico che ad oggi non lo sono; adeguando quei luoghi che hanno una fruizione resa difficoltosa da una serie di elementi (materiali non idonei, tipologia di infissi, pendenza delle rampe); e rendendo integrata e sviluppata contestualmente al progetto l'accessibilità per tutti nella realizzazione di nuove strutture o infrastrutture.

Per quanto riguarda gli spazi urbani comuni l'Amministrazione Comunale ha potuto articolare il tema dell'accessibilità e della fruizione degli spazi urbani anche attraverso le proposte derivate dal 'Piano dei bambini e delle bambine' elaborato integrante del Piano Strutturale, nel quale sono stati indagate ed espresse le qualità dei percorsi sicuri in merito alla loro pericolosità e accessibilità.

Art. 107 Definizioni

1. Al fine della realizzazione del 'Programma di abbattimento delle barriere architettoniche' di cui al presente Titolo XI si definiscono 'barriere architettoniche' ai sensi del D.P.R n.503/1996 'Regolamento per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici':

- gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature e componenti;
- la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

2. Il D.P.R n.503/1996 definisce anche le caratteristiche degli spazi pubblici e privati affinché consentano una piena fruibilità da parte di tutti e precisamente

-devono essere accessibili:

- gli edifici di proprietà pubblica e gli edifici di proprietà privata utilizzati da enti pubblici per pubbliche funzioni.
- gli edifici privati,, se utilizzati da un'azienda con un organico superiore a 35 unità, con un 15% di personale

disabile, ai sensi del disposto della L.482/68 sul collocamento obbligatorio devono essere accessibili ma con modalità dipendenti dalla funzione sociale o pubblica che svolgono:

- gli edifici ed i locali di proprietà privata aperti al pubblico, devono avere accessibili tutti gli spazi esterni, coperti e scoperti, di pertinenza dei fabbricati ed in particolare quelli interposti tra l'edificio e la viabilità pubblica, come anche le parti comuni (corridoi, atri, vestiboli).
- gli edifici privati

Si intende infatti per:

- - accessibilità, la possibilità per tutti di fruire una struttura totalmente nell'immediato;
- - visitabilità, l'accessibilità consentita limitatamente ad una parte dell'edificio (parte che deve comprendere gli spazi di relazione nelle abitazioni, di servizio e incontro nei luoghi di lavoro, e, in entrambi i casi, almeno un servizio igienico);
- - adattabilità, l'adeguamento agevole e a costi limitati di una struttura che nell'immediato non è né accessibile né visitabile.

Art. 108 Programma di abbattimento

1. Sono soggetti alla normativa di adeguamento ai sensi del D.P.R n.503/1996 (art. 1 comma 3 e ss) i seguenti interventi sugli edifici pubblici e/o privati:

- nuova costruzione (anche di carattere temporaneo) di edifici e spazi pubblici
- ristrutturazione di edifici e spazi pubblici esistenti
- interventi edilizi suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, almeno per la parte dell'intervento stesso su edifici o spazi pubblici
- cambiamento di destinazione d'uso di edifici o spazi pubblici se finalizzata all'uso pubblico

sono altresì soggetti alla normativa:

- edifici e spazi pubblici esistenti, anche se non soggetti a recupero o riorganizzazione funzionale
- edifici residenziali pubblici e privati, compresi quelli aperti al pubblico, per i quali si deve garantire l'accessibilità così come disposto dal D.M. n.236/1989 contenente le prescrizioni tecniche atte a garantire accessibilità, ecc... degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica.

2. Al fine della realizzazione del 'Programma di abbattimento delle barriere architettoniche' di cui al presente Titolo XI nei centri di Dicomano e Contea e nei centri rurali sono stati individuati e censiti gli edifici, o parti di essi, che ai sensi degli artt. 3.3 e 3.4 della Legge 13/1989 sono definiti come attività di interesse pubblico e precisamente:

- - le attività aperte al pubblico con superficie di vendita superiore ai 250 mq;
- - le attività ricettive sia di tipo alberghiero che extralberghiero;
- - gli edifici di culto e cimiteriali;
- - gli edifici con funzioni sociali;
- - gli edifici con funzioni culturali;
- - le strutture destinate alla ristorazione, escluso i bar.

3. Al fine di eliminare progressivamente le barriere architettoniche, adeguando gli edifici di cui al precedente punto 1) al disposto normativo della Legge n.13/1989 e al D.M. n.236/1989, durante la Schedatura del patrimonio edilizio sono state registrate le seguenti valutazioni nei 'Repertori degli elementi costitutivi e fondativi dei centri urbani e dei centri rurali':

- accessibile: intendendo con ciò la possibilità di accedere in autonomia, senza condizioni di conflitto tra la persona e l'accessibilità dell'ambiente rilevato; la struttura non presenta barriere per sua natura oppure sono stati realizzati interventi adeguati per superarle/eliminarle.
- accessibile non a norma: intendendo con ciò la presenza di barriere architettoniche, ma non insuperabili, che talvolta derivano anche da inadeguati interventi di abbattimento delle stesse.
- non accessibile: intendendo con ciò l'accessibilità non garantita o comunque molto difficoltosa anche con la presenza di un accompagnatore.

Tali parametri dovranno essere utilizzati per l'annuale Verifica dello stato di Attuazione di cui all'art. 7 delle presenti norme.

4. Al fine di eliminare progressivamente le barriere architettoniche dagli spazi aperti pubblici il Regolamento Urbanistico prevede che le nuove aree RA di Riqualificazione ambientale e insediativa siano conformi al disposto normativo della Legge n.13/1989 e al D.M. n.236/1989.

Per l'adeguamento degli spazi aperti pubblici esistenti al disposto normativo suddetto ogni intervento di manutenzione straordinaria sugli spazi aperti pubblici esistenti deve prevedere:

- garanzia della continuità planimetrica dei percorsi pedonali su tutte le strade di proprietà comunale al fine di evitare tratti 'senza sfondo', mediante la ricostruzione o la riattivazione di tratti interrotti e la creazione di nuovi collegamenti con i percorsi adiacenti;
- collegamento con i percorsi paralleli o adiacenti separati dalla carreggiata stradale, per mezzo di attraversamenti pedonali complanari o in alternativa raccordati mediante raccordi altimetrici;
- allargamento dei marciapiedi fino alla larghezza minima di 1,50 m. al lordo dei manufatti di cui non si possa

prescindere la presenza, ogni volta che la modifica non si riveli incompatibile con le esigenze della circolazione veicolare;

- spostamento dei pali della pubblica illuminazione, al fine di garantire una larghezza netta per il transito dei pedoni di almeno 0,90 m;
- spostamento e/o modifica di ogni altro manufatto in elevazione presente sugli spazi pedonali al fine di garantire un'analoga larghezza minima di transito;
- eliminazione di ogni discontinuità altimetrica all'interno dei percorsi pedonali dovuta sia a lapidi o chiusini di manufatti interrati o ad interazioni con strutture di proprietà pubblica o privata adiacenti;
- realizzazione di raccordi altimetrici per garantire la continuità dei percorsi in corrispondenza dei passaggi pedonali;
- stesa di manti di usura o posa di pavimentazioni, al fine di assicurare la massima regolarità del piano di calpestio.