



COMUNE DI IMPRUNETA
Provincia di Firenze



REGOLAMENTO URBANISTICO

Norme Tecniche di Attuazione

approvate con D.C.C.n. 61 del 19/07/2012 e D.C.C. n. 81 del 28/10/2013
variate D.C.C. n.3 del 6/02/2014
D.C.C. n. 17 del 31/03/2015
D.C.C. n. 46 del 11.06.2019

aggiornamento con Determina n. 462 del 16.07.2019

Luglio 2019

Indice

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - Validità, contenuti, attuazione del Regolamento Urbanistico

- Art. 1 – Contenuti e finalità
- Art. 2 - Efficacia e validità
- Art. 3 - Elaborati costitutivi
- Art. 4 –Attuazione del RU
- Art. 5- Attività di valutazione
- Art. 6– Perequazione
- Art. 7 - Edilizia residenziale con finalità sociali

TITOLO II - DISPOSIZIONI NORMATIVE

Capo I – Definizioni

- Art.8- Definizioni e parametri urbanistici
- Art.9- Destinazione d'uso
- Art.10- Cambio di destinazione d'uso
- art. 11 –Categorie di intervento
- Art.12- Frazionamenti e accorpamenti
- Art.13 -Strutture temporanee ancorate al suolo a servizio di attività commerciali, di pubblici esercizi, per la ristorazione e attività turistiche
- Art. 14 - Ruderì
- Art. 15 - Manufatti condonati
- Art. 16- Opere pertinenziali – Piscine, Campi da tennis, Garage

Capo II – Invarianti e Disciplina di tutela ambientale e paesaggistica

- Art.17- Le Invarianti strutturali
- Art.18 – Aree boscate
- Art.19– Vegetazione ripariale
- Art.20 – Biotopi e geotopi
- Art.21 -Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio
- Art.22- Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale
- Art.23-Aree di interesse panoramico
- Art.24 – Parco culturale delle Cave (ANPIL)
- Art.25– Parco delle Terre Bianche

Capo III – Disposizioni relative ai rischi territoriali

- Art. 26 Prescrizioni e direttive per la trasformazione delle aree ai fini idrogeomorfologici
- Art .27 - Rischio connesso alla pericolosità geomorfologica e sismica
- Art. 28 –Rischio idrogeologico e disciplina delle aree di tutela delle acque destinate al consumo umano
- Art.29 - Rischio di esondazioni
- Art.29bis- Aree destinate alla riduzione del Rischio Idraulico

TITOLO III - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Capo I– Il Sistema Urbano

- Art. 30- Tessuto storico
- Art. 31 - Tessuto consolidato di recente formazione
- Art. 32 - Tessuto produttivo/artigianale
- Art. 33- Tessuto produttivo del sistema del cotto

Art. 34– Il verde urbano

Capo II- Interventi di addizione, completamento,riqualificazione e trasformazione degli assetti insediativi

Art. 35– Addizioni volumetriche

Art. 36- Aree di completamento CP

Art. 37 - Aree di riqualificazione RQ

Art. 38 - Aree di trasformazione TR

Capo III – Il Territorio Rurale.

Art.39 - Classificazione del territorio rurale e funzioni ammesse

Art.40-Aree di recupero e restauro ambientale

Art.41 - Aggregati rurali

Art.42 - Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

Art.43 - Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola

Art.44- Mutamento della destinazione d'uso e tipi di intervento

Art.45 - Resedi rurali

Art.46 - Pertinenza di fabbricati con destinazione d'uso non agricola o deruralizzati

Art.47 -Piano Unitario Ambientale

Art.48- Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale

Art.49 - Costruzione di nuovi edifici rurali

Art.50 - Attività agrituristica

Art.51- Manufatti precari di cui all'art.41 c.8 della L.R. 1/2005

Art.52- Annessi per agricoltura amatoriale e per autoconsumo di cui all'art.41 c.5 della L.R. 1/2005

Art.53 - Manufatti per il ricovero degli animali da cortile, domestici e per cavalli

Art.54- Serre

Art.55 - Recinzioni

Art.56- Strutture per maneggi

Art.56 bis- Aree florovivaistiche (oss. 12)

Capo IV – Attrezzature e dotazioni territoriali e Urbane

Art.57-Attrezzature e servizi di interesse generale (zone F)

Art.58 – Attrezzature e servizi di interesse comune

Capo V - Infrastrutture

Art. 59- Infrastrutture per la sosta - parcheggi privati

Art. 60-Parcheggi di servizio alle attività commerciali- Parcheggi per la sosta di relazione e per la sosta stanziale

Art. 61- Viabilità

Art.62- Fasce di rispetto stradale

Art.63- Percorsi pedonali e ciclabili

Art.64 - Elettrodotti

Art.65- Aree per impianti di distribuzione carburanti

TITOLO IV – Discipline per usi speciali

Art.66 - Aree per strutture turistico-ricettive

Art.67 - Aree per campeggi

Art.68 - Aree per attività estrattive

Art.69 - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art.70- Risparmio energetico ed energia da fonti rinnovabili

TITOLO V – Norme transitorie e finali

Art.71 Edifici non cartografati e/o privi di categoria d'intervento

Art.72- Piani attuativi adottati o approvati, progetti e titoli abilitativi rilasciati o in itinere,
pianificazione pregressa

Art.73 - Misure di salvaguardia

Art.74- Norme transitorie

Art 75.- Disposizioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni

Art.76 – Immobili interessati dal piano delle alienazioni e valorizzazioni - Deliberazione del
Consiglio Comunale

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - Validità, contenuti, attuazione del Regolamento Urbanistico

Art. 1 – Contenuti e finalità

Il presente Regolamento Urbanistico è redatto ai sensi dell' art. 55 della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n° 1 e costituisce atto di governo del territorio. Disciplina l'attività urbanistica ed edilizia sull'intero territorio comunale in conformità a quanto previsto dal Piano Strutturale e in relazione agli obiettivi strategici di sviluppo territoriale comunale.

Il Regolamento Urbanistico si applica all'intero territorio comunale.

Ai sensi dell'art. 55 della LR 1/05 il Regolamento Urbanistico contiene:

- a) La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti
- b) La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

Il Regolamento Urbanistico inoltre approfondisce ed integra il quadro conoscitivo del Piano Strutturale attraverso gli studi e le indagini di seguito riportate:

- l'aggiornamento della cartografia di base 1:2000 riferita ai centri urbani (volo 2009);
- aggiornamento della cartografia di base 1:10.000 riferita a tutto il territorio comunale (sulla base dell'ortofocarta ricavata dal volo AGEA 2009)
- la revisione ed integrazione della schedatura e la classificazione del patrimonio edilizio esistente;
- l'analisi del tessuto urbano del capoluogo e delle frazioni;
- le indagini geologiche e idrologico-idrauliche;
- l'approfondimento dello studio sui geotopi;
- l'adeguamento della carta dell'uso del suolo;
- l'approfondimento dello studio sui biotopi;
- l'approfondimento dello studio faunistico ambientale;
- la definizione ed aggiornamento del quadro dei vincoli.

Il quadro conoscitivo costituisce il supporto alla definizione della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi.

Il presente RU contiene il perimetro dei centri abitati ai sensi del D.Lgs. 30 aprile 1992 n.285.

Il presente R.U. costituisce altresì la disciplina della localizzazione delle funzioni ai sensi dell'art.58 e seguenti della L.R.1/2005.

Art. 2 - Efficacia e validità

La disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia consiste nella gestione degli insediamenti esistenti e nei progetti e interventi pubblici e privati di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, ritenuti ammissibili nella fase temporale di governo del territorio a cui si riferisce il Regolamento urbanistico o sua variante.

La gestione degli insediamenti esistenti e i progetti e interventi pubblici e privati di cui al comma 1, devono attuarsi in conformità al Piano Strutturale e nel rispetto delle invarianti strutturali.

Le previsioni del Regolamento urbanistico soggette a decadenza, ai sensi del comma 4 dell'art. 55 della LR 1/05, sono le seguenti:

- a) gli interventi che si attuano tramite piani attuativi;
- b) e infrastrutture da realizzare e i vincoli espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del DPR 8 giugno 2001 n.327.

Le previsioni decadute possono essere reiterate con variante al Regolamento Urbanistico o con altro atto che abbia ai sensi di legge medesima efficacia.

Non decadono:

- le previsioni di servizi e attrezzature di interesse o uso pubblico non preordinate obbligatoriamente all'esproprio sempreché non siano assoggettate a piano attuativo.

Art. 3 - Elaborati costitutivi

Costituiscono il Regolamento Urbanistico i seguenti elaborati:

- Relazione
- Norme Tecniche di Attuazione
- Schede di progetto

Elaborati grafici:

-Vincoli sovraordinati -	Tav. V1	1:10.000
-Beni e ambiti di tutela	Tav. V2	1:10.000
-Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale	Tav. P1	1:10.000
-Disciplina del Territorio Rurale	Tav. E 0- Inquadramento generale	1:10.000
	Tavv. E 1- E 2- E 3- E 4	1:5.000
-Disciplina del Sistema Urbano	Tavv. U 1- U 2- U 3- U 4- U 5	1:2.000
- Carta dell'Uso del suolo aggiornata		1:10.000

Valutazione Integrata e Valutazione Ambientale Strategica:

- Valutazione Ambientale Strategica-Rapporto Ambientale contenente Sintesi non tecnica
- Valutazione Integrata DPGR 9.02.2007 n.4/R
- Valutazione Integrata- Relazione di sintesi
- Schede di Valutazione aree di trasformazione e riqualificazione

Allegati

- A -Programma delle Barriere architettoniche: relazione, tavola ,documentazione fotografica
- B- Tutela e la gestione dei biotopi dell'Impruneta: Regolamento e tavola
- C-Criteri metodologici relativi all'aggiornamento delle schede del patrimonio edilizio esistente

Elaborati geologici:

- Relazione tecnica e fattibilità

Tematismi cartografici di quadro conoscitivo integrati ai sensi del Reg. Reg. 26/R

- Tav.1- Carta geologica rielaborata da dati CARG (carta geologica ufficiale Regione Toscana) 1:10.000

- Tav.2- Carta Geomorfologica 1:10.000

- Tav.3- Carta della pericolosità Geomorfologica 1:10.000

- Tav.4- Carta della pericolosità Idraulica 1:10.000

Capoluogo approfondimenti dei tematismi cartografici ai sensi del Regolamento Reg. 26/R

- Tav. 5 Carta geomorfologica 1:2.000

- Tav. 6 Carta litotecnica e dei sondaggi e dati di base 1:2.000

- Tav. 7 Carta delle pendenze 1:2.000

- Tav. 8 Carta degli elementi della ZMPSL 1:2.000

- Tav. 9 Carta della pericolosità geomorfologica 1:2.000

- Tav. 10 Carta della pericolosità sismica 1:2.000

Tavarnuzze approfondimenti dei tematismi cartografici ai sensi del Regolamento Reg. 26/R

- Tav. 11 Carta geomorfologica 1:2.000

- Tav. 12 Carta litotecnica e dei sondaggi e dati di base 1:2.000

- Tav. 13 Carta delle pendenze 1:2.000

- Tav. 14 Carta degli elementi della ZMPSL	1:2.000
- Tav. 15 Carta della pericolosità geomorfologica	1:2.000
- Tav. 16 Carta della pericolosità sismica (fogli nord e sud)	1:2.000
- Tav. 17 Carta della pericolosità idraulica (foglio unico)	1:2.000
Ferrone approfondimenti dei tematismi cartografici ai sensi del Regolamento Reg. 26/R	
- Tav.18 Tematismi cartografici geomorfologico, litotecnico e dati di base, pendenze, ZMPSL, pericolosità geomorfologica, sismica ed idraulica (tavola unica)	1:2.000
Bagnolo approfondimenti dei tematismi cartografici ai sensi del Regolamento Reg. 26/R	
- Tav.19 Tematismi cartografici geomorfologico, litotecnico e dati di base, pendenze, ZMPSL, pericolosità geomorfologica, sismica ed idraulica (tavola unica)	1:2.000
Pozzolatico approfondimenti dei tematismi cartografici ai sensi del Regolamento Reg. 26/R	
- Tav.20 Tematismi cartografici geomorfologico, litotecnico e dati di base, pendenze, ZMPSL, pericolosità geomorfologica, sismica ed idraulica (tavola unica)	1:2.000
Cascine del Riccio approfondimenti dei tematismi cartografici ai sensi del Regolamento Reg. 26/R	
- Tav.21 Tematismi cartografici geomorfologico, litotecnico e dati di base, pendenze, ZMPSL, pericolosità geomorfologica, sismica ed idraulica (tavola unica)	1:2.000
Falciani approfondimenti dei tematismi cartografici ai sensi del Regolamento Reg. 26/R	
- Tav.22 Tematismi cartografici geomorfologico, litotecnico e dati di base, pendenze, ZMPSL, pericolosità geomorfologica, sismica ed idraulica (tavola unica)	1:2.000
Bottai approfondimenti dei tematismi cartografici ai sensi del Regolamento Reg. 26/R	
- Tav.23 Tematismi cartografici geomorfologico, litotecnico e dati di base, pendenze, ZMPSL, pericolosità geomorfologica, sismica ed idraulica (tavola unica)	1:2.000
Carte di fattibilità	
- Tav. 24 Bottai – Baruffi – Pozzolatico	1:2.000
- Tav. 25 Falciani – Bagnolo – Ferrone	1:2.000
- Tav. 26 Cascine del Riccio – San Gersolè - Ugolino	1:2.000
- Tav. 27 Impruneta	1:2.000
- Tav. 28 Tavarnuzze	1:2.000
Stralci cart. allegati al presente rapporto	1:10.000
- Allegato C Sondaggi e dati base	

Art. 4 - Attuazione del RU

Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano nel rispetto delle vigenti norme in materia di governo del territorio mediante:

- a) Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata redatti ed approvati secondo i criteri e le modalità stabilite al titolo V, capo IV della l.r. 1/2005 e s.m.i.;
- b) Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) di cui all'art.42 della l.r. 1/2005 e s.m.i., con valore o meno di piano attuativo;
- c) Piano Unitario Ambientale
- d) Interventi unitari convenzionati, con rilascio di permesso di costruire e sottoscrizione di apposita convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.
- e) Programmi complessi di riqualificazione insediativa;
- f) Interventi diretti previo specifico atto abilitativo.

Negli elaborati grafici di progetto e nelle suddette schede del presente RU sono indicati gli interventi ammessi in ciascuna zona e le modalità di attuazione previste. In assenza di specifiche indicazioni è ammesso l'intervento diretto di cui alla lettera d) del precedente comma.

L'attuazione degli interventi edilizi previsti dal presente RU resta subordinata alla preventiva acquisizione del parere favorevole degli Enti gestori dei servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica) con il quale si attesti la sostenibilità e compatibilità dell'intervento in rapporto alla rete esistente. In caso di necessità di potenziamento della rete i lavori e le opere occorrenti sono a carico del soggetto

attuatore dell'intervento edilizio e devono essere realizzati contestualmente all'esecuzione dell'opera.

Art. 5 - Attività di valutazione

Il presente Regolamento urbanistico contiene specifici elaborati dedicati alle attività di valutazione, in conformità a quanto dettato dalle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia di valutazione ambientale strategica e di valutazione integrata.

Gli interventi predisposti in attuazione del presente Regolamento urbanistico, che sono già stati oggetto di valutazione, che non modifichino i contenuti della relativa scheda normativa e di orientamento progettuale e che dimostrino esplicitamente di rispettare quanto contenuto nella relativa scheda di valutazione nonché le regole prescrittive contenute nelle presenti Norme, non devono ripetere le attività di valutazione; tuttavia, fra i loro elaborati, vi devono essere elaborati illustrativi del rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e dettate dalle presenti Norme, e che permettano di verificare la qualità morfologica e funzionale nonché architettonica del nuovo assetto.

Art. 6 – Perequazione

Il RU utilizza la perequazione urbanistica di cui all'art.16 del regolamento di attuazione delle disposizioni del titolo V della L.R.1/2005 e s.m.i.

E' posta a carico degli interventi che comportino nuovo impegno di suolo nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica la cessione e/o la realizzazione di standard/dotazioni territoriali quali l'edilizia residenziale sociale, le attrezzature collettive, la viabilità, le aree di verde, oltre gli standard di cui al D.I. 1444/1968, per realizzare l'assetto urbano confacente al raggiungimento degli obiettivi di qualità funzionale fissati dal presente R.U. e dal vigente P.S.

Ai fini di cui al precedente comma, il presente R.U. individua specifici comparti edificatori, normati da apposite schede progetto e schede di valutazione, ove le potenzialità di trasformazione e i relativi obblighi sono attribuiti all'intero ambito individuato indipendentemente dalla indicata collocazione degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria prevista dalla scheda.

In ogni comparto sono ripartiti:

- a) le superfici utili lorde di ogni funzione;
- b) le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritte;
- c) la cessione gratuita di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli obblighi relativi all' edilizia residenziale con finalità sociali.

La realizzazione degli interventi inseriti nelle schede di trasformazione è soggetta a preventiva approvazione di Piano urbanistico attuativo o intervento diretto convenzionato come indicato nelle schede.

E' sempre dovuto inoltre il reperimento degli standard ai sensi del D.I. 1444/1968, nella misura non inferiore a 18 mq/abitante.

Art. 7 - Edilizia residenziale con finalità sociali

Ai sensi dei commi 258 e 259 della finanziaria 2008, l'edilizia residenziale sociale è considerata uno standard aggiuntivo da cedere gratuitamente al Comune anche in forma di alloggi a canoni concordati.

Per la definizione di alloggio sociale si rinvia alla legislazione in materia (cfr Decreto Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008).

Nel caso di alloggi sociali a canone concordato la proprietà rimarrà privata disciplinando la relativa convenzione le modalità di assegnazione e la durata del vincolo che non potrà essere superiore a 20 anni.

L'edilizia di tipo sociale, quando prevista, è individuata all'interno degli ambiti di trasformazione regolamentati nelle apposite schede di progetto.

L'A.C. potrà decidere la vendita a prezzi concordati tramite la formazione di apposita graduatoria.

Della volumetria totale, prevista dal presente RU, destinata a edilizia sociale, i 2/3 sono destinati all'affitto agevolato e 1/3 alla vendita a prezzi concordati.

Le modalità di applicazione saranno specificate per le singole aree di trasformazione da stabilire con apposita convenzione.

I tagli dimensionali di tali alloggi saranno di norma medio-piccoli (40-65 mq.) salva diversa determinazione o richiesta dell'A.C.

TITOLO II - DISPOSIZIONI NORMATIVE

Capo I – Definizioni

Art. 8 - Definizioni e parametri urbanistici

1. Tipo edilizio

Il tipo edilizio é un esempio di costruzione avente caratteristiche specifiche relative a planimetria, altezza media, articolazione distributiva, rapporto con il lotto, rapporto con la strada, modalità di aggregazione con edifici analoghi caratteri ricorrenti riconducibili alla risoluzione formale dei manufatti, all'impianto distributivo, alla organizzazione delle funzioni, all'impiego di determinati materiali e tecnologie, che concorrono a definire morfologie edilizie la cui prevalenza connota un determinato contesto.

Il presente Regolamento Urbanistico considera le caratteristiche tipologiche degli insediamenti esistenti per definire i nuovi interventi di sostituzione, di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi diretti e i Piani attuativi devono riferirsi a tali caratteristiche e alle relative modalità di crescita e di trasformazione, nella progettazione e nell'attuazione degli interventi.

Le schede di intervento, allegate alle presenti Norme, indicano caratteristiche tipologiche e morfologiche in modo da rendere coerente ogni intervento con i caratteri del tessuto urbanistico entro il quale é previsto.

A tal fine sono di seguito individuati tipi edilizi ed elementi architettonici compositivi degli stessi tipi edilizi da intendersi come criteri orientativi per la progettazione edilizia.

La progettazione edilizia potrà interpretare liberamente i capisaldi delle tipologie, dimostrando e motivando esplicitamente, e con apposite elaborazioni, le ragioni delle scelte e i loro impatti positivi, migliori di quelli ottenuti con l'applicazione delle regole tipologiche tradizionali di seguito descritte.

1.1 Villino isolato

Edificio residenziale isolato con pertinenza a giardino sui quattro lati, di uno o due piani abitabili; comprende eventuale interrato/seminterrato non abitabile di limitata altezza, per accessori degli alloggi (garage, cantina).

Il villino comprende, in genere, 1 o 2 alloggi ma può arrivare fino a 4 di piccolo taglio .

I garage possono trovare posto nell'interrato/seminterrato, non abitabile o, quando consentito dal tessuto, in un corpo di fabbrica separato dall'edificio principale.

1.2 Schiera

Edificio residenziale che occupa tutta la larghezza del lotto con pertinenza a giardino sul retro ed eventualmente anche sul fronte, fino a due piani abitabili; comprende eventuale interrato/seminterrato o piano terreno non abitabile di limitata altezza, per accessori degli alloggi (garage, cantina).

I garage possono trovare posto anche in un corpo di fabbrica separato costituito dai garage di tutta la schiera.

Il villino a schiera può essere costituito da uno o due alloggi.

Gli edifici si presentano in forma aggregata a formare un fronte continuo a filo strada o arretrato in caso di pertinenza a giardino sui fronti. Ogni aggregazione avrà caratteri di unitarietà; in caso di fronte arretrato, la recinzione dovrà essere uguale per tutta l'estensione dell'aggregazione. Nel caso che gli edifici siano aggregati a due a due, ognuno presenta tre lati liberi; in questo caso l'elemento seriale diventa l'unità binata.

1.3 Palazzina

Edificio residenziale isolato con quattro o più alloggi, con un corpo scala unico e centrale e altezza fino a tre piani, compreso il piano terra, di norma riservato ad accessori degli alloggi: garage, cantine, porticati, ecc., salvo diversa destinazione d'uso indicata negli elaborati grafici e nelle disposizioni normative o progettuali.

L'area scoperta di pertinenza è condominiale e non può essere suddivisa; è sistemata a giardino e in parte, a seconda della grandezza del lotto, a sosta delle auto. Le piazzole per la sosta auto dovranno comunque avere pavimentazione filtrante.

Saranno preferite forme compatte e coperture a padiglione.

1.4 Linea

Edificio residenziale con 4 o più alloggi per corpo scala e minimo tre piani di altezza, compreso il piano terra, di norma riservato ad accessori degli alloggi: garages, cantine, porticati, ecc;

Esso si presenta in forma aggregata e seriale o isolato (4 affacci); disposto su più lati di un isolato determina la tipologia a corte .

Gli accessi ai garage dovranno di norma avvenire dalla parte interna. L'area scoperta di pertinenza è condominiale e non può essere suddivisa; è sistemata a giardino e in parte a sosta per le auto. Le piazzole per sosta auto dovranno comunque avere pavimentazione filtrante.

La copertura sarà preferibilmente a padiglione

Art. 9 – Destinazioni d'uso

Il Regolamento Urbanistico individua per singoli ambiti e tessuti, le destinazioni d'uso prevalenti e compatibili. Detta individuazione equivale a “Distribuzione e localizzazione delle funzioni” ai sensi dell'art.98 e seguenti della L.R. 65/2014.

L'elenco che segue contiene la definizione delle destinazioni secondo le categorie così come individuate dall'art. 99 della LR n. 65/2014 e s.m.i..

All'interno di tali categorie sono individuate delle sottocategorie, che non devono considerarsi esaustive. Tuttavia, diverse e ulteriori definizioni, contenute in atti e regolamenti comunali di settore, devono rapportarsi, per coerenza, con quelle che seguono.

1. RESIDENZIALE

Comprende tutte le civili abitazioni, comprese quelle che effettuano attività turistico ricettiva di case appartamenti vacanza, di affittacamere e bed and breakfast.

2. INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

Nelle sottozone industriali e artigianali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, integrate o limitate dalle norme previste per ogni singolo tessuto individuato dall'art.32:

- attività industriali o artigianali e rispettivi uffici
- attività terziarie/direzionali
- attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici
- commercio all'ingrosso,
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate sia da parte pubblica che privata
- attività artigianali di servizio in funzione della residenza
- attività pubbliche o di interesse pubblico
- stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all'aperto o al coperto)
- attività ricreative (discoteche, bowling, scuole di ballo, ecc.....)
- esposizione e commercializzazione di merci e materiali di autoproduzione e rispettivi uffici,
- spazi espositivi in genere,
- produzione di energia fotovoltaica.

3. COMMERCIALE AL DETTAGLIO

Alimentare

- media struttura di vendita
- esercizi di vicinato

Non alimentare

- media struttura di vendita
- esercizi di vicinato
- farmacie, vendita al dettaglio di prodotti sanitari, banche, agenzie di viaggio, agenzie immobiliari, servizi di comunicazione, uffici postali ..
- esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti nonché noleggio di auto e motocicli
- somministrazione di alimenti e bevande (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche, ecc) nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano somministrazione (gelateria, ecc).
- luoghi di intrattenimento: sale da ballo, discoteche, night-club, sale da gioco, sale cinematografiche, sale scommesse, ecc.
- distributori di carburante.
- mercati.

4. TURISTICO-RICETTIVA

- -albergo, albergo diffuso, motel, locande di campagna con ospitalità non superiore a 25 posti letto/esercizio e residenze d'epoca a ciò destinate;
- - campeggi

5. DIREZIONALE E DI SERVIZIO

IL DIREZIONALE comprende: Servizi professionali e imprenditoriali: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione, servizi di vigilanza e investigazione.

I SERVIZI COMPREDONO:

- gli uffici pubblici (uffici comunali, centri civici, carabinieri, polizia, ecc); le sedi dei servizi di pubblico interesse (soggetti gestori di luce, acqua, trasporti pubblici, raccolta rifiuti, ecc), compresi depositi, magazzini, garage
- parcheggi
- verde pubblico, percorsi pedonali e ciclabili, passeggiate pubbliche, piazze pedonali
- istruzione e cultura: asili, scuole, biblioteche, musei, ecc.
- servizi religiosi e luoghi di culto
- strutture sanitarie, assistenziali e veterinarie: ospedali, distretto socio sanitario, case di cura private e/o pubbliche, ospedali diurni e strutture assimilate, poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso ecc.
- attività sociali: sedi di circoli ricreativi, culturali e sportivi; centri giovanili e centri anziani, centri per l'accoglienza sociale, ludoteche, ecc. ecc.
- impianti sportivi regolamentari
- attrezzature per lo sport ed il tempo libero
- servizi per la persona: lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, palestre, centri benessere, ecc
- uffici di informazione turistica; sedi di partiti e associazioni, autoscuole, imprese di pulizia, ecc.
- servizi per gli animali: canili, gattili e simili
- infrastrutture a rete e puntuali ed impianti tecnici pubblici o di pubblico interesse (opere di urbanizzazione primaria, impianti per la depurazione, impianti per il trasporto e la distribuzione di energia, acqua, gas, impianti di telecomunicazioni, impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti ecc.)
- cimiteri

6. COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI

- commerciale all'ingrosso
- magazzini, rimessaggio, stoccaggio, ricoveri all'aperto e/o al coperto di merci e/o mezzi e /o veicoli diversi da quelli ad uso familiare privato comprensivi di attività di guardiania, riparazione, manutenzione e lavaggio

7. AGRICOLA E FUNZIONI CONNESSE AI SENSI DI LEGGE

Vi rientrano anche:

- a) le attività di lavorazione, trasformazione e stoccaggio, limitatamente a quanto prodotto all'interno dell'azienda;
- b) le attività turistico-ricettive consentite dalle leggi vigenti

I servizi alla persona sono compatibili con la destinazione d'uso commerciale e pertanto il passaggio dall'una all'altra funzione non costituisce cambio di destinazione d'uso.

Art. 10 - Cambio di destinazione d'uso

Si intendono per mutamenti di destinazioni d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie elencate dalle presenti norme.

Fermo restando che il mutamento della destinazione d'uso è ammissibile solo se espressamente previsto dalla regolamentazione del tessuto di appartenenza o comunque da specifica norma del presente RU, si ha mutamento di destinazioni d'uso quando sia variato l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 30% della superficie utile lorda dell'unità stessa o comunque per più di 30 mq. anche con interventi successivi.

Nei tessuti storici e consolidati del sistema urbano è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale di volumi con uso in atto o con destinazione diversa da quella residenziale nei limiti del dimensionamento massimo stabilito dal P.S.

Il cambio di destinazione d'uso è pertanto sempre soggetto a verifica di compatibilità con le funzioni già esistenti nell'edificio, nel complesso e nell'isolato di appartenenza, e alla verifica dell'adeguatezza delle urbanizzazioni esistenti e delle dotazioni di parcheggio pubblico esistenti di cui può avvalersi, o, in caso negativo, della dimostrazione e dell'impegno a realizzare urbanizzazioni e parcheggi necessari.

E' obbligatorio il rispetto delle norme vigenti in materia di parcheggi pertinenziali privati.

Sono fatti salvi gli usi in atto purché questi risultino essere autorizzati e derivino da provvedimento formati o rilasciati dalla pubblica Amministrazione. In assenza di tali atti, si considera legittimo ed autorizzato l'uso esistente che risulta dalla classificazione catastale alla data 1964 ad eccezione di quanto riportato all'art.42 per gli immobili rurali. In assenza di tale classificazione, è comunque possibile comprovare la legittimità della destinazione in essere sulla base di ogni elemento utile che tuttavia sarà valutato liberamente da parte della Pubblica Amministrazione.

Nelle zone agricole è ammesso il cambio di destinazione in residenziale nel rispetto della superficie abitativa minima individuata dall'art.12.

Gli annessi agricoli potranno mutare la destinazione da agricola in residenziale purché sia rispettata la superficie minima di 30 mq e l'immobile non comporti né derivi da frazionamento. Nel caso di frazionamento vale quanto previsto dall'art.12 delle presenti norme. Nei casi in cui il cambio di destinazione preveda il frazionamento in un numero di alloggi superiore a due si dovrà procedere tramite progetto unitario convenzionato.

Il mutamento di destinazione d'uso è subordinato a procedimento stabilito secondo la legislazione vigente, con le specificazioni dettate dal Regolamento edilizio comunale vigente, salvo quanto specificato dal presente RU.

Art. 11 – Categorie di intervento

1.Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria comprendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici. E' demandata alla disciplina del Regolamento edilizio comunale la definizione degli interventi di manutenzione ordinaria comportanti il mutamento

dell'aspetto esteriore degli edifici e/o delle relative aree di pertinenza, anche ai fini dell'assoggettamento degli interventi a previa presentazione di titolo abilitatorio.

2.Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle 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; detti interventi non possono comportare modifiche delle destinazioni d'uso esistenti.

3.Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti. E' consentito il frazionamento compatibilmente con le caratteristiche morfotipologiche e strutturali dell'immobile.

Vi sono comprese opere di ripristino in presenza di manomissioni e di alterazioni non storicizzate dell'impianto architettonico e delle finiture originali.

Sono altresì ammesse quelle opere finalizzate al restauro filologico purché motivate con adeguata documentazione.

I fronti su strada devono essere conservati unitariamente nei loro aspetti architettonici e decorativi sempreché non risultino manomissioni di cui al comma precedente.

L'apposizione di insegne, corpi illuminanti e serramenti, non deve recare danno ai caratteri originali dei fronti interessati, ma anzi integrarvisi, anche in caso di materiali e forme contemporanee.

4.Ristrutturazione Edilizia

Il presente Regolamento Urbanistico articola la ristrutturazione edilizia in sottocategorie di intervento, **r1**, **r2**, **r3**, riferite alla gradualità delle opere nel rispetto dei caratteri tipologici, storici, ornamentali, distributivi degli edifici.

Tali interventi dovranno uniformarsi alle caratteristiche specifiche dei tessuti urbanistici di appartenenza per quanto riguarda:

- la legge di crescita caratteristica del tipo edilizio;
- le dimensioni dei corpi di fabbrica;
- la sistemazione del lotto;
- la posizione delle costruzioni all'interno del lotto;
- le partiture architettoniche delle facciate;
- le dimensioni delle aperture;
- la forma dei tetti e i manti di copertura;
- l'altezza e l'allineamento;
- le finiture esterne;
- i sistemi di recinzione e sistemazione degli spazi esterni.

Tutti gli interventi, quando estesi all'intero organismo, comportano automaticamente la revisione e la sostituzione delle costruzioni accessorie, contestualmente all'intervento sull'edificio principale;

4.1.Ristrutturazione Edilizia r1

Interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, con eventuale cambio della destinazione d'uso, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio- fermo restando che non sono ammessi aumenti di volume e di superficie utile creata a seguito di nuove strutture orizzontali ad eccezione dei soppalchi come definiti dal Regolamento Edilizio, né alterazioni strutturali se non per comprovate motivazioni di tipo statico e per la sicurezza delle persone. E' compreso:

- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- la organizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, anche con aumento del numero di queste ultime, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici utili, con possibilità di modifica agli elementi verticali, e fermi restando i caratteri decorativi dell'edificio nonché gli elementi costituenti arredo urbano;
- il recupero dei sottotetti e la relativa realizzazione di collegamenti verticali, purchè in volumi legittimamente esistenti o in via di realizzazione alla data di entrata in vigore della LR 5/2010, ed esclusivamente a servizio delle unità immobiliari esistenti; Tale recupero non deve comportare modifiche alla linea di colmo. E' consentita la realizzazione di aperture in falda (abbaini e lucernari) quando ammessi dal tessuto di appartenenza e limitatamente alle parti che prospettano verso l'interno.

Non sono ammesse nuove aperture esterne sulle facciate né l'ampliamento di quelle esistenti, fatta eccezione per l'apertura di forature laddove venga ricostruito un assetto compositivo coerente con l'assetto originario dell'edificio, quali ad esempio la simmetria, l'allineamento, la partitura, ecc. semprechè i singoli tessuti lo consentano.

E' vietata la realizzazione di balconi, terrazze in aggetto, scale esterne e terrazze a tasca, a meno che non ne sia dimostrata, con idonea documentazione, la preesistenza.

E' consentita la modifica e la realizzazione di aperture e balconi sui prospetti tergalì previo studio del prospetto e delle sue relazioni con il contesto

Devono altresì essere garantite idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici.

Nel caso in cui la r1 sia applicabile ad annessi agricoli soggetti a cambio di destinazione d'uso in residenziale valgono le disposizioni di cui all'art.10 - cambio di destinazione d'uso - delle presenti Norme.

4.2.Ristrutturazione Edilizia r2

Comprende la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari comportanti anche limitati incrementi di superficie utile e di volume ed eventuale cambio della destinazione d'uso.

Sono ammessi:

- le opere della categoria r1;
- incrementi di superficie utile abitabile attuati mediante realizzazione di nuove strutture orizzontali o traslazione di quelle esistenti quando non di pregio, che comunque non comportino modifiche alla sagoma e incrementi di volume del fabbricato;
- rialzamento della copertura dell'ultimo piano, anche se non risulti abitato, nella misura massima di ml 0.80 in gronda, al fine della sua abitabilità (altezza media minima m. 2,30).
- costruzione di servizi igienici e di piccoli vani di servizio non abitabili in ampliamento della volumetria esistente nei limiti massimi ammessi dal Regolamento Edilizio;
- addizione funzionale tramite la chiusura di porticati, logge, terrazze, coperture piane, già presenti alla data dell'entrata in vigore della variante approvata con D.C.C. n.46 del.11/06/2019, a condizione che non sia compromessa l'abitabilità dei vani interessati e che siano soddisfatti i requisiti di abitabilità stabiliti dal Regolamento Edilizio comunale e che non venga superata l'altezza massima dell'edificio interessato dall'intervento;

- Realizzazione di logge e tettoie nei limiti massimi definiti dal Regolamento Edilizio Comunale.

In tali casi è prescritto un progetto unitario complessivo che contenga un attento esame dei prospetti e delle loro relazioni con il contesto.

Nel caso di intervento comportante aumento di superficie o di volume non è ammesso l'aumento di unità immobiliari.

Nei tessuti storici la realizzazione di terrazze in aggetto o scale esterne logge, porticati e tettoie, è ammessa solo quando queste risultino un elemento architettonico caratteristico della tipologia dell'immobile. In tal caso è prescritto un progetto d'insieme che contenga un attento esame del prospetto e delle sue relazioni con il contesto.

E' ammessa la realizzazione di aperture in falda limitatamente alle parti che prospettano verso l'interno, e che non alterino sostanzialmente la sagoma dell'edificio.

Sono ammesse l'eliminazione di eventuali superfetazioni e interventi di demolizione/ricostruzione se necessarie ai fini della sicurezza statica.

4.3. Ristrutturazione Edilizia r3

Interventi di riorganizzazione funzionale e strutturale di interi edifici o di loro porzioni con eventuale cambio della destinazione d'uso, che possono comportare anche lo svuotamento dell'organismo edilizio.

Sono comprese

- Le opere della categoria r2
- Interventi di demolizione e fedele ricostruzione
- La demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione nella stessa quantità o anche inferiore anche in diversa collocazione nel lotto di pertinenza.
- Le addizioni funzionali di cui all'articolo seguente senza aumento di unità abitative e senza cambio di destinazione d'uso. Non è ammesso il frazionamento per almeno dieci anni dal rilascio dell'attestazione di abitabilità. a tal fine deve essere stipulato un apposito atto d'obbligo.

4.4. Addizioni funzionali

Si definiscono “addizioni funzionali” gli ampliamenti volumetrici compresi nella categoria d'intervento della ristrutturazione edilizia finalizzati al miglior utilizzo e alla riqualificazione architettonica degli organismi edilizi esistenti nel rispetto delle seguenti limitazioni e condizioni:

- gli incrementi volumetrici non possono determinare la costituzione di un nuovo organismo edilizio né comportare l'aumento del numero delle unità immobiliari se non già consentito dalla SUL originaria e/o non possono comportare la variazione della destinazione d'uso dell'organismo edilizio a cui sono aggregati;
- i nuovi elementi aggiunti devono essere collegati funzionalmente, in modo indissolubile, all'organismo edilizio esistente e non possono essere utilizzati separatamente né avere autonoma destinazione;
- se non diversamente specificato dalle presenti norme, gli ampliamenti non possono superare il 20% della superficie utile lorda esistente e comunque non possono superare:
 - mq. 25 per destinazione residenziale, commerciale e, turistico-ricettiva, direzionale e servizi;
 - mq. 75 per destinazione artigianale, industriale e agricola;
- sono consentiti esclusivamente ampliamenti funzionali “una tantum” perciò l'unità immobiliare oggetto dell'intervento non deve essere già stata interessata successivamente alla data di approvazione del RU da ampliamenti volumetrici né può esserlo in futuro;
- devono essere rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati nonché l'altezza massima prevista per le aree oggetto dell'intervento.

Si precisa che l'addizione funzionale è consentita per singola unità immobiliare soggetta a categoria d'intervento r3 previo progetto unitario complessivo che interessi tutto il fabbricato

Nel caso di rialzamento dell'ultimo piano è consentita un'altezza media minima di m. 2,30.

Inoltre per gli edifici di nuova realizzazione l'addizione funzionale potrà avvenire solo dopo dieci anni dalla certificazione di abitabilità.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non attingono dal dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale.

5. Addizioni volumetriche

Interventi di ampliamento diversi dalle addizioni funzionali, e quindi non ricompresi nella ristrutturazione edilizia, comprensivi di sopraelevazione (▲), ampliamento(●), demolizione/ricostruzione con aggravio di carico urbanistico(■).

L'intervento non è cumulabile con gli interventi di addizione funzionale.

Il progetto dovrà essere contestualizzato al tessuto di appartenenza e relazionato agli immobili adiacenti.

Nel caso di presenza di immobili condonati posti all'interno del lotto o dell'area di pertinenza, l'ampliamento dovrà prevedere prioritariamente la demolizione e l'utilizzo della volumetria di detti manufatti.

Nel caso di sopraelevazione dei fabbricati è ammesso un ampliamento di altezza massima di ml 3,50 per edifici individuati con apposito simbolo dal RU o per porzioni di edificio più basse rispetto al complesso principale. Per questa tipologia di intervento è prescritto l'allineamento sul filo del fabbricato sottostante.

Dovrà essere garantito il soddisfacimento della dotazione di parcheggi privati nella misura minima di un posto auto per ogni nuova unità abitativa residenziale o per ogni camera o unità in caso di struttura ricettiva, da realizzarsi all'interno del corpo di fabbrica ove possibile, o all'interno del lotto. Per le destinazioni commerciali deve essere garantito il soddisfacimento della dotazione di parcheggi di cui all'art.60 del presente RU; per le destinazioni diverse dalla residenziale e commerciale dovranno essere garantiti i parcheggi richiesti dalla L. 122/89, con un minimo di un posto auto per ogni unità immobiliare aggiuntiva.

Gli ampliamenti debbono essere finalizzati a garantire una migliore utilizzazione e godimento del patrimonio edilizio esistente, anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità, adeguandolo alle mutate esigenze degli utenti.

In essa sono compresi gli interventi fino alla categoria r3, se non diversamente specificati dagli elaborati grafici del RU.

6. Sostituzione edilizia

Interventi comprensivi di opere di demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza interventi sulle opere di urbanizzazione.

Gli interventi devono rispettare i preesistenti parametri urbanistici;

Gli interventi devono riguardare un unico fabbricato o organismo edilizio; nei casi in cui tali interventi siano estesi a più fabbricati o organismi edilizi facenti parte di aggregati, nuclei edilizi o compresi all'interno di tessuti urbani, gli stessi si configurano come interventi di ristrutturazione urbanistica;

La sostituzione edilizia è ammissibile a condizione che l'area sia dotata o dotabile, con interventi da eseguire (a carico del privato) esclusivamente all'interno del lotto ove viene realizzato l'intervento, delle opere di urbanizzazione essenziali, quali l'accesso alla viabilità pubblica o di uso pubblico, la disponibilità di acqua, energia elettrica e sistema di smaltimento delle acque reflue.

La sostituzione edilizia è ammessa solo sugli edifici ove è indicata puntualmente in cartografia del presente Regolamento Urbanistico.

7.Demolizioni

Per gli edifici soggetti a demolizione sono ammessi interventi fino al restauro conservativo. In tutti i casi sono consentiti interventi indifferibili ai fini della incolumità pubblica.

8.Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Essi pertanto ridefiniscono le regole e le modalità insediative, comprendono sia la demolizione con ricostruzione che la demolizione senza ricostruzione degli edifici o di parte di essi non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio, o la ricostruzione parziale o totale di edifici distrutti per eventi naturali o bellici.

Nella ristrutturazione urbanistica sono comprese opere di modifica dei tipi edilizi, della suddivisione dei lotti, del rapporto tra spazio pubblico e privato, modifica dei tracciati stradali, modifica del rapporto tra spazi edificati e non, demolizione totale senza ricostruzione.

Qualora gli edifici soggetti a demolizione tramite ristrutturazione urbanistica siano utilizzati per destinazione diversa da quella prevista, prima dell'attuazione dell'intervento di ristrutturazione sono ammesse opere fino alla ristrutturazione r1.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono indicati dalle apposite Schede progetto o direttamente nell'elaborato grafico (tavv.1:2.000).

9.Nuova edificazione

Sono interventi di nuova edificazione, gli interventi di realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli di cui alle lettere da b) ad h) dell'art.134 e art.135 della L.R. 65/2014 e s.m.i., individuati negli elaborati grafici e nelle schede di progetto del RU.

Art. 12 - Frazionamenti e accorpamenti

Il frazionamento di unità abitative in edifici esistenti, compatibilmente con la categoria di intervento dell'immobile e con il tessuto di appartenenza, è ammesso alle seguenti condizioni:

Sistema Urbano:

- la superficie utile minima delle unità abitative risultanti dal frazionamento non può essere minore di 30mq per alloggio. Nel caso di frazionamenti che generino più di due unità immobiliari dovrà essere garantita una media di 60 mq. per le unità eccedenti le prime due.
- deve essere garantito il reperimento di un posto auto per ogni nuova unità abitativa. Nel caso di impossibilità di reperimento di tutti o alcuni dei posti auto richiesti per condizioni morfologiche del terreno o in oggettiva mancanza di aree pertinenziali, i posti auto necessari potranno essere monetizzati secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale.

Sistema Rurale

- La superficie utile minima delle unità abitative risultanti dal frazionamento non può essere minore di mq. 45 per complesso immobiliare unitario o annesso agricolo oggetto di riuso a fini abitativi, fermo restando il rispetto dei requisiti di salubrità degli alloggi così ricavati e stante l'obbligo di dotare il bagno di aereazione e illuminazione naturale. E' fatto salvo il riuso a fini abitativi di annessi agricoli per i quali è consentita una superficie minima di mq.30, purché non comportante o derivante da frazionamento, nonché i casi specifici riportati nel presente RU.
- deve essere garantito il reperimento di un posto auto per ogni nuova unità abitativa.

Aggregati rurali

- la superficie utile minima delle unità abitative risultanti dal frazionamento non può essere minore di 30mq per alloggio. Nel caso di frazionamenti che generino più di due unità immobiliari dovrà essere garantita una media di 60 mq. per le unità eccedenti le prime due.

- deve essere garantito il reperimento di un posto auto per ogni nuova unità abitativa.

In tutto il territorio comunale sono sempre ammessi gli accorpamenti di unità abitative esistenti.

Art. 13 - Strutture temporanee ancorate al suolo a servizio di attività commerciali, di pubblici esercizi, per la ristorazione e attività turistiche e circoli ricreativi

Sono ammesse strutture temporanee ancorate al suolo a servizio di attività commerciali, per le attività di somministrazione e turistico-ricettive, stagionali o legate ad un determinato periodo di attività, previa acquisizione del parere dell'A.C.. Dette strutture tuttavia non devono arrecare un danneggiamento delle opere pubbliche o degli spazi pubblici, né comportare una limitazione rilevante alla funzionalità di spazi pubblici. Ove interessino aree di proprietà comunale dovrà essere acquisita specifica autorizzazione. Esse saranno autorizzate solo a condizione che siano realizzate con materiali e forme omogenee al contesto e a condizione che siano rimosse alla cessazione del periodo concesso o che siano rimosse e rimontate secondo la stagionalità richiesta.

Tali strutture devono apportare un miglioramento funzionale e di immagine tanto all'attività economica di cui sono pertinenza quanto allo spazio pubblico su cui si affacciano o che occupano senza danneggiarne la funzionalità e il decoro.

Le dimensioni e le tipologie di tali strutture potranno essere stabilite dal Regolamento Edilizio.

In assenza di tali indicazioni devono essere rispettate le regole di cui al successivo comma; le dimensioni necessarie dovranno essere dimostrate dal progetto e assentite dalla Commissione edilizia comunale.

Tali strutture non sono computate né nelle superfici coperte né nella volumetria dell'edificio a cui si applicano, nuovo o esistente.

I materiali dovranno essere tali da garantire il miglior inserimento nel contesto, e per le intelaiature saranno da preferire legno, ferro, o materiali diversi, le cui tecniche di produzione e manutenzione ne permettano percezione analoga ai materiali tradizionali sopracitati; per i tamponamenti saranno da preferire tendaggi in fibre naturali o schermature lignee non piene.

Nel caso di strutture installate a servizio permanente delle attività o qualora la durata dell'installazione concessa sia annuale, i tamponamenti dovranno essere in vetro o materiale simile, con garanzia di performance del materiale tale da assicurare condizioni di sicurezza alla persona.

Il progetto dovrà contenere le specifiche costruttive e la restituzione visiva della realizzazione, e un atto d'obbligo che dovrà essere accompagnato da apposita polizza fidejussoria a garanzia dell'ottemperanza del ripristino dello stato dei luoghi (e pari all'importo dei costi di ripristino maggiorati del 50%) contestualmente alla presentazione della richiesta. La firma, la polizza e trascrizione dell'atto è condizione vincolante per il rilascio e validità del titolo abilitativo.

Nel caso in cui tali strutture siano installate stagionalmente l'intervento è assimilato alle opere di cui all'art 79 comma 1 lettera f) della LR 1/2005.

Nel caso in cui tali strutture siano installate a servizio permanente dell'attività principale l'intervento è assimilato alle opere di cui all'art 78 comma 1 lett b). Esse tuttavia dovranno essere smontate alla cessazione dell'attività principale e non costituiscono volume trasformabile.

In entrambi i casi è richiesto il parere della Commissione edilizia comunale.

La superficie della struttura precaria non dovrà superare la superficie corrispondente a quella dei posti autorizzati nella struttura ristorativa.

Per i circoli ricreativi è consentita l'installazione di strutture temporanee, legate al permanere dell'attività aggregativa e sociale. La dimensione massima non dovrà superare la metà della Sul del circolo.

Art. 14 - Ruderì

E' ammessa la ricostruzione di ruderi esistenti al 1964, purché sia prodotta idonea documentazione storica, grafica, fotografica (quali ad es. accatastamenti e rilievi topografici reperibili presso l'Agenzia del territorio; contratti o atti relativi a trasferimenti o costituzione di diritti reali sul bene;

documentazione esistente e in deposito presso altri organi della Pubblica Amministrazione, Ufficio Regionale per la Tutela del territorio, Archivio di Stato, Soprintendenza ai BB.CC.AA), che illustri con sufficiente chiarezza ubicazione e dimensione e purché siano ancora esistenti elementi strutturali incontrovertibili o vi sia l'esistenza in sito di parti di edificio rimanenti che consentano, almeno planimetricamente una precisa ed inequivocabile identificazione delle stesse.

Le funzioni ammesse sono quelle dell'area in cui il rudere ricade.

I ruderi di fabbricati rurali facenti parte di aziende agricole, se ricostruiti, mantengono le funzioni agricole ivi compresa quella agrituristica.

Art. 15 - Manufatti condonati

1. Interventi ammessi senza cambio di destinazione d'uso, finalizzati al miglioramento dell'uso condonato e del decoro urbano

1.1 Sui manufatti i cui volumi risultano legittimati per effetto del condono edilizio, e per i quali non risultano rilasciati titoli abilitativi in data successiva che ne abbiano modificato la consistenza originaria, indipendentemente dalla categoria d'intervento riportata negli elaborati grafici ai fini della loro funzionalità e della riqualificazione del contesto in cui i medesimi si trovano, sono ammessi tutti gli interventi, fino alla demolizione e ricostruzione, senza aumento di volume, solo se volti a permettere una migliore funzionalità della destinazione d'uso legittimata dal titolo abilitativo rilasciato a sanatoria, quali il raggiungimento dell'altezza minima adeguata alla funzione, mutamenti dei prospetti relativamente alle aperture ove funzionali al rispetto della ventilazione e della illuminazione, adeguamenti alla normativa antisismica, interventi di consolidamento, rifacimenti degli intonaci e coloriture, sostituzione di materiali non idonei con altri di miglior qualità costruttiva e visiva, adeguamento degli spazi di parcheggio.

2. Interventi ammessi con cambio di destinazione d'uso, finalizzati alla riqualificazione fisica e funzionale estesa al contesto

2.1 Nel caso di interventi soggetti a Piano Attuativo o Progetto Unitario Convenzionato, il cambio di destinazione d'uso dell'immobile condonato verso le funzioni ammesse nella zona urbanistica ove ricade, o coerentemente alle destinazioni ammesse nell'ambito oggetto di Piano Attuativo o Progetto Unitario Convenzionato, è consentito in tutto il territorio comunale.

2.2 Alle condizioni di seguito specificate, è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni funzionali che il presente Regolamento Urbanistico ammette per i Sistemi Urbani, gli Aggregati Rurali e i Sistemi Rurali ove ricadono i manufatti condonati.

Sistema Urbano

All'interno delle UTOE, fermo restando quanto consentito negli specifici tessuti, è ammissibile per manufatti condonati il cambio di destinazione d'uso alle seguenti condizioni e con i seguenti interventi:

- Demolizione e ricostruzione, intervento per il quale è necessaria la presenza di edificio principale a cui sia possibile accorpare la superficie condonata esistente demolita, sempre che detto accorpamento sia compatibile con le caratteristiche architettoniche dell'edificio principale;
- Ristrutturazione edilizia in presenza di caratteristica di pertinenzialità del manufatto oggetto dell'intervento rispetto a un edificio principale, sia fisica che funzionale che commerciale (ossia in caso di alienazione), da mantenere anche dopo il cambio di destinazione d'uso. In tal caso, il manufatto condonato per il quale viene effettuato il cambio di destinazione d'uso assume la funzione dell'edificio principale o di servizio alla medesima;

- Ristrutturazione edilizia del manufatto condonato, ove esso sia autonomo da altri edifici o complessi, in presenza di caratteristiche edilizie e tipologiche del manufatto tali da configurarlo come un fabbricato contestualizzato adeguatamente rispetto agli edifici e agli spazi pubblici e privati al quale è relazionata per vicinanza o legami visivi o funzionali (accessibilità, intervisibilità, altezze, copertura, etc).

Aggregati rurali

Negli aggregati rurali per manufatti condonati è consentito il cambio di destinazione d'uso alle seguenti condizioni:

- Demolizione e ricostruzione, intervento per il quale è necessaria la presenza di edificio principale a cui sia possibile accorpate la superficie condonata esistente demolita, sempre che detto accorpamento sia compatibile con le caratteristiche architettoniche dell'edificio principale;
- Ristrutturazione edilizia in presenza di caratteristica di pertinenzialità del manufatto oggetto dell'intervento rispetto a un edificio principale, sia fisica che funzionale che commerciale (ossia in caso di alienazione), da mantenere anche dopo il cambio di destinazione d'uso. In tal caso, il manufatto condonato per il quale viene effettuato il cambio di destinazione d'uso assume la funzione dell'edificio principale o di servizio alla medesima.

Sistema rurale

Nel sistema rurale ai manufatti condonati è consentito il cambio di destinazione d'uso alle seguenti condizioni:

- Demolizione e ricostruzione, intervento per il quale è necessaria a presenza di edificio principale a cui sia possibile accorpate la volumetria e sempre che detto accorpamento sia compatibile con le caratteristiche architettoniche dell'edificio principale. E' ammesso l'accorpamento, fino a un massimo di 50 mq., a condizione che il manufatto sia pertinenza funzionale di un edificio principale esistente, e le superfici condonate esistenti demolite.
- Ristrutturazione edilizia in presenza di caratteristica di pertinenzialità del manufatto oggetto dell'intervento rispetto a un edificio principale, sia fisica che funzionale che commerciale, da mantenere anche dopo il cambio di destinazione d'uso. In tal caso, il manufatto condonato per il quale viene effettuato il cambio di destinazione d'uso assume la funzione dell'edificio principale o di servizio alla medesima.

Sono sempre ammessi mutamenti di destinazione per un'utilizzazione agricola.

Non è ammesso l'intervento cumulativo di demolizione di manufatti condonati e di loro ricostruzione in accorpamento per costituire un nuovo fabbricato autonomo.

Art. 16 – Opere pertinenziali: Piscine, Campi da tennis, Garages

Per piscine, campi da tennis e simili opere per pratiche pertinenziali sportive e ludiche ad uso privato e a carattere pertinenziale dell'edificio o complesso principale, valgono le seguenti norme, fatto salvo quanto diversamente e ulteriormente stabilito al successivo Capo II – Disciplina di tutela ambientale e paesaggistica:

- le opere devono mantenere il migliore rapporto con l'andamento del terreno;
- in nessun punto il piano dei campi da tennis o il bordo superiore della piscina può discostarsi di oltre 50 cm. dalla quota originaria del terreno;
- se poste in territorio rurale, si devono rispettare gli allineamenti del tessuto agrario quali muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere;
- per eventuali schermature a verde e piantumazioni si devono utilizzare specie tipiche della zona, o comunque paesaggisticamente compatibili;

- il progetto deve contenere il rilievo altimetrico e planimetrico dello stato di fatto e del progetto esecutivo esteso a tutte le opere di sistemazione e di arredo delle aree afferenti l'opera.

E' consentita la realizzazione di una sola opera di corredo, per tipologia, ad esclusione dei garages,, 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.

Piscine

E' ammessa, con le limitazioni indicate ai precedenti commi del presente articolo, la realizzazione di vasche scoperte ad uso piscina a servizio di attività turistico-ricettive, agrituristiche, residenze private sia agricole che civili abitazioni, su tutto il territorio comunale, ferme restando le limitazioni e i divieti disposti per tessuti urbani o sottozone agricole dal presente Regolamento urbanistico, quando ricorrano le seguenti condizioni:

- che non si determini sensibile trasformazione morfologica delle giaciture dei suoli preesistenti
- che non siano distrutte opere quali viabilità rurale, e opere agrarie minori
- sia dimostrato un sufficiente approvvigionamento idrico autonomo e continuo
- sia dimostrata la fattibilità idrogeologica con specifica perizia geologica con valutazione degli aspetti idrogeologici e geomorfologici dei terreni e dell'intorno
- non siano superate le dimensioni massime di mq. 200 per le piscine pertinenziali ad attività turistico ricettive e di mq. 80 per le piscine pertinenziali alle residenze private;
- le sistemazioni esterne, compresa la pavimentazione perimetrale, siano realizzate con materiali conformi ai luoghi quali pietra naturale e simili, cotto, manto erboso;
- il rivestimento del fondo e delle pareti sia realizzato in colori chiari neutri;
- macchinari e accessori siano interrati o completamente nascosti in vani tecnici opportunamente dissimulati;
- l'illuminazione della zona circostante sia bassa o interrata.

Sono ammesse anche piscine naturalizzate o biopiscine, se compatibili con la morfologia del terreno.

Campi da tennis

Su tutto il territorio comunale, ferme restando le limitazioni e i divieti disposti per tessuti urbani o sottozone agricole dal presente Regolamento urbanistico e fatto salvo quanto disposto ai precedenti commi del presente articolo, è ammessa la realizzazione di campi da tennis ad uso privato a servizio di attività turistico ricettive, agrituristiche, residenze private, alle seguenti condizioni:

- non si determini sensibile trasformazione planovolumetrica alla morfologia delle giaciture dei suoli preesistenti
- non siano distrutte opere quali viabilità rurale, e opere agrarie
- la superficie di gioco (sottofondo e finiture) sia realizzata in materiali drenanti di colorazione assonante con le cromie dominanti l'intorno
- non siano realizzati locali accessori.

Garages

-Zona urbana

Ad eccezione che nei tessuti storici è ammessa la realizzazione di garages privati tramite nuova costruzione di piani interrati e di nuovi corpi di fabbrica nel lotto di pertinenza.

E' inoltre ammesso, quando compatibile con la categoria d'intervento e il valore dell'immobile, l'utilizzo sia dei piani terra che dei piani interrati e seminterrati anche tramite mutamento di destinazione d'uso.

-Territorio rurale

Nel territorio rurale è ammissibile l'utilizzo dei vani collocati al piano terra come autorimessa solo laddove siano già presenti grandi aperture o nel caso in cui le opere edili necessarie per il nuovo uso siano ammesse dalla categoria di intervento prevista per l'edificio.

I garages possono essere realizzati in vani interrati solo se a tal fine sia possibile utilizzare le morfologie esistenti, con dislivelli, declivi e pendii naturali che permettano di limitare le opere e i movimenti di terra necessari per ricavare i vani interrati e le modalità di accesso.

Non sono ammesse rampe di accesso che determinino configurazioni morfologiche o estetiche di tipo urbano.

Possono essere realizzate tettoie a protezione dei posti auto per un massimo di due posti auto per alloggio. Le tettoie dovranno essere realizzate in legno o ferro e potranno essere coperte con pannelli solari e/o fotovoltaici.

Altre opere pertinenziali

Le opere pertinenziali finalizzate all'esercizio di attività sportive e ricreative che non comportano realizzazione di strutture fuori terra e impermeabilizzazione dei suoli, sono sempre ammissibili.

Capo II – Invarianti e Disciplina di tutela ambientale e paesaggistica

Art. 17 - Le Invarianti strutturali

Il Piano Strutturale assegna valore di invariante:

- al sistema delle acque ;
- alla qualità dell'aria;
- alle opere di difesa del suolo;
- alle identità specifiche che caratterizzano la realtà locale quali le risorse di carattere storico-culturale, ambientali e paesaggistiche, economiche;

L'aggiornamento dello studio dell'Uso del suolo ha comportato una modifica della rappresentazione grafica di alcune delle suddette invarianti.

Gli interventi di trasformazione del territorio ammessi dal presente RU non devono ridurre in modo significativo ed irreversibile gli elementi di invarianza sottoposti a tutela. Dovranno essere progettati ed eseguiti con modalità compatibili con detta tutela . La Valutazione di ogni intervento di trasformazione specifica le azioni necessarie per il rispetto del valore da tutelare.

Le invarianti strutturali sono state individuate nella Tav.13 del PS. Il Regolamento Urbanistico le conferma approfondendo e aggiornando alcune di esse a seguito della nuova analisi dell'uso del suolo(aree boscate, vegetazione ripariale, formazioni arboree lineari...).

Il Regolamento Urbanistico riporta le invarianti nella Tav.P1- Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale. Nel caso non fossero presenti ulteriori norme relative alla tutela delle invarianti in oggetto , vale la disciplina prevista per esse dal PS.

Art 18 - Aree boscate

Le aree boscate così come definite dall'art. 3 della Legge regionale 21.03.2000, n. 39 “Legge forestale della Toscana” e successive modificazioni costituiscono invariante strutturale per il paesaggio e per l'ambiente e sono individuate nelle tavv. V2-P1 ed E del Regolamento Urbanistico .

Qualora, così come individuati negli elaborati cartografici, si dimostrassero inesatti o non aggiornati alla situazione attuale, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione che dimostri il reale stato di fatto dei terreni. L'aggiornamento cartografico dei perimetri delle aree boscate può essere eseguito con singola Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

Nelle Aree Boscate sono ammesse:

- le opere destinate al governo e potenziamento del bosco e del sottobosco, sia a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata, che di tutela idrogeologica,
- le attività di coltivazione del bosco, di difesa fitosanitaria, di prevenzione e repressione degli incendi, di tutela degli alberi monumentali, di sistemazione idraulico forestale, di rinaturalizzazione, di manutenzione e realizzazione dei sentieri e delle ippovie, di tempo libero e svago, di didattica, di agriturismo esclusivamente tramite recupero di edifici esistenti e ove sia le aree boscate sia detti edifici siano parte di complessi aziendali unitari, di manutenzione della viabilità e altre opere esistenti.

In tali aree sono vietati disboscamenti che esulino dal normale taglio produttivo, trasformazioni morfologiche, vegetazionali, colturali e dell'assetto faunistico esistente nonché ogni attività che comporti processi di inquinamento o comunque di incompatibilità con le finalità di conservazione del bosco.

E' vietato il danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali, nonché la loro asportazione oltre ai limiti definiti dalle relative leggi regionali.

È vietata l'apertura di nuove strade carrabili, carrarecce ecc. Per tutti i sentieri, le carrarecce o simili, va mantenuta la destinazione a transito pedonale, equestre, ciclabile ed è vietata la circolazione motorizzata esclusi mezzi pubblici, di residenti e occupanti le abitazioni servite.

È vietata in genere la posa di cavi aerei di telecomunicazione, o di distribuzione dell'energia elettrica che può essere consentita lungo le strade esistenti, sentieri, spartifuoco o altre tracce esistenti, purché non ne vengano alterate le caratteristiche.

Non sono ammesse nuove costruzioni di qualsiasi tipo, dimensione e uso, fatte salve quelle necessarie alla vigilanza e alla sicurezza, così come non sono ammesse insegne, cartelli pubblicitari, recinzioni, parcheggi e viabilità non pedonale, salvo quella esistente o quella di nuova attuazione per varchi tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso, o funzionali agli usi ammessi di tipo ricreativo e per il tempo libero e di fruizione naturalistica, a servizio delle strutture ricettive.

È vietato trasformare i boschi in altra qualità di coltura, salvo quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

Negli interventi forestali di rimboschimento si dovranno privilegiare i processi di rinaturalizzazione favorendo la colonizzazione dei suoli forestali da parte delle specie autoctone.

Nei complessi vegetazionali naturali e artificiali, di consolidato interesse paesaggistico, gli interventi devono assicurarne la conservazione e la tutela tendendo alla ricostruzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente e favorendo la diffusione delle specie tipiche locali attraverso:

- conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare, mantenimento e ripristino delle aree boschive;
- mantenimento delle formazioni arboree d'argine, di ripa, di golena;
- conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo come filari di alberi, cespugli, arbusti, anche al fine di garantire corridoi ecologici;
- introduzione di essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna;
- divieto di taglio di alberi, isolati o a gruppi, in buone condizioni vegetative, che rappresentano elemento caratteristico del paesaggio;
- mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi pedonali;
- ricostruzione delle alberature lungo le strade;
- mantenimento delle alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali.

Qualora, per interventi ammessi dal presente RU, si debba provvedere alla riduzione di formazioni lineari arboree e arbustive, ne dovranno essere reimpiantate di nuove di pari lunghezza di quelle eliminate. Il reimpianto dovrà essere effettuato esclusivamente con specie autoctone o naturalizzate. Il presente R.U. contiene il censimento delle aree percorse da incendio. Per dette aree valgono i vincoli di inedificabilità secondo quanto disposto da normativa vigente in materia.

Le aree boscate di cui al presente articolo costituiscono ambiti soggetti a vincolo idrogeologico ai sensi delle vigenti norme regionali in materia forestale.

Art. 19 – Vegetazione ripariale

La vegetazione ripariale, derivata dalla carta dell'uso del suolo è individuata nella Tav.P1 e svolge soprattutto importanti funzioni ambientali sia per il mantenimento e/o il ripristino dell'equilibrio ecologico e di carattere paesaggistico che per la diversificazione degli assetti vegetazionali e la caratterizzazione del reticolo idrografico superficiale.

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.

I P.M.A.A. ed i progetti degli interventi di sistemazione ambientale ove comprendenti aree con vegetazione ripariale da ricostituire, sono corredati da specifici progetti di reimpianto, tesi a reintegrare la continuità delle fasce di vegetazione ripariale, facendo ricorso alle specie vegetali che potranno essere definite dal Regolamento Edilizio.

La vegetazione ripariale costituisce area boscata quando ricade nella definizione di cui all'art.3 L.R. 39/2000.

Art. 20 – Biotopi e geotopi

I biotopi individuati dal Piano Strutturale e dal relativo allegato F (Valutazione floristico-vegetazionale dei biotopi) sono individuati con apposito perimetro nelle Tavv.P1 ed E .

Essi sono:

- Biotopo 1- Area delle Cave di Tavarnuzze
- Biotopo 2 - Area in località Casanova -Ginepruzzi
- Biotopo 3 - Area in località Sassi Neri –Terre Bianche

La loro disciplina è contenuta in apposito regolamento di tutela e gestione denominato "Regolamento per la tutela e la gestione dei biotopi dell'Impruneta" individuato come allegato B del presente RU.

Costituiscono geotopo di notevole interesse le cosiddette rocce verdi dell'Impruneta- Località Sassi neri, Terre Bianche, Poggio alle Carraie, Monte s. Antonio e Monte S. Marie-. La presenza di questi minerali ha favorito inoltre il costituirsi di particolari biotopi.

In entrambi i geotopi (Sassi Neri e Poggio alle Carraie) ricadenti nel territorio comunale, trattasi di mineralizzazioni di modesta entità caratterizzate dalla presenza di masse di rame nativo (v. Torrente Nalbi) immerse in una breccia oficalcica, al contatto tra serpentiniti e diaspri. Inoltre, si rinvengono vene di calcopirite e bornite ed efflorescenze in ofioliti alterate sia al Monte delle SS. Marie, che al Poggio alle Carraie. Sempre nel T. Nalbi sono stati ritrovati particolari cristalli di Quarzo.

Per le mineralizzazioni cuprifere associate alle ofioliti dell'Impruneta si ipotizza una genesi primaria di tipo vulcano-sedimentario sviluppata nel Giurassico in una zona di apertura oceanica ed una minerogenesi secondaria di alterazione legata all'attività idrotermale Mio-Pliocenica appenninica che ha portato anche alla formazione di silicati presenti nelle rocce verdi.

Nelle aree includenti gli attuali geòtopi sono state effettuate ricerche di minerali di rame ed è stato rinvenuto in entrambe le località citate in precedenza rame nativo di eccezionale purezza. Tuttavia, la ricerca non ha avuto uno sviluppo soddisfacente e nel 1912 è stata abbandonata.

In presenza di tali minerali è vietata qualsiasi tipo di trasformazione, compresa quella agraria e qualunque movimentazione di terra.

Art. 21 - Aree fragili da assoggettare a Programma di Paesaggio

Sono le aree individuate dall'art.11 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze e confermate dal Piano Strutturale.

In assenza di programma di paesaggio formato dall'ente competente, sono consentiti gli interventi ammessi dall'ambito di appartenenza. Gli interventi ammissibili ricadenti all'interno dell'area dovranno essere corredati da uno studio di valutazione sotto il profilo panoramico ambientale avente ad oggetto la verifica circa l'ottimale localizzazione dell'intervento proposto che dovrà assicurare il mantenimento e la conservazione del valore panoramico e paesaggistico d'insieme, indicando anche possibili alternative .

Unicamente tramite approvazione di P.A.P.M.A.A. sono ammesse nuove costruzioni rurali, comunque in adiacenza di nuclei o preesistenze edilizie e con l'osservanza dei criteri di contestualizzazione morfologica. A tale scopo i relativi progetti dovranno essere corredati da dettagliate descrizioni dei materiali, delle finiture, dei colori con cui saranno eseguite le costruzioni, fornendo inoltre rilievi grafici e fotografici dell'area d'intervento dai quali siano visibili le caratterizzazioni tipo-morfologiche degli edifici esistenti, le preesistenze arboree e le sistemazioni delle corti.

Art. 22 - Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale

Sono le parti del territorio ritenute di interesse paesistico e storico-ambientale disciplinate dall'art.12 delle NTA del PTCP e individuate dal Piano Strutturale vigente. Coincidono con le aree di maggior interesse paesaggistico all'interno delle quali ricadono gli insediamenti storici presenti in gran parte nel versante settentrionale del territorio comunale, coincidente con il sistema della collina Metropolitana.

All'interno di tali aree, perimetrata nella TAV V2 del Regolamento urbanistico è vietata ogni nuova costruzione stabile o provvisoria di qualsiasi tipo, salve le eccezioni di cui al comma successivo, nonché l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito. Sono consentiti annessi precari qualora l'intera proprietà ricada all'interno dell'area di protezione paesistica e/o storico ambientale alla data dell'approvazione del RUC. E' consentita la realizzazione di opere pertinenziali e accessorie in numero non superiore ad uno per complesso tipologico unitario (villa, colonica, fattoria,..) a condizione che l'intervento rispetti le norme di tutela ambientale di cui al presente capo.

Sono inoltre consentiti impianti tecnologici per pubblica utilità, impianti tecnologici necessari allo svolgimento dell'attività agricola purchè adiacenti a manufatti agricoli esistenti o nelle immediate vicinanze degli stessi di cui sia dimostrata la necessità tramite PAPMAA. E' consentita la realizzazione di manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità tramite PAPMAA in adiacenza o nelle vicinanze del centro aziendale o di altri manufatti agricoli esistenti necessari per lo svolgimento delle attività agricole e dei quali non sia possibile la localizzazione fuori dal centro aziendale perché connessi all'attività ivi presente.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi riportati nei relativi elaborati grafici. In caso di ammissibilità di ampliamenti funzionali (ristrutturazione edilizia r2 e r3) sono ammessi nel rispetto del limite massimo del 10% della volumetria esistente e comunque non oltre i limiti previsti dall'art.11 .

Gli interventi consentiti nel rispetto del presente articolo e delle funzioni previste dagli specifici ambiti territoriali, dovranno essere corredati da uno studio di valutazione sotto il profilo paesaggistico ambientale che dovrà verificare l'ottimale localizzazione e la congruità delle scelte in merito alle caratteristiche progettuali, indicando possibili alternative.

Art. 23 - Aree di interesse panoramico

Sono le aree individuate nella TAV. V2 del Regolamento Urbanistico .

Gli interventi ricadenti all'interno di tali aree dovranno essere corredati di uno studio ambientale che ne dimostri l'ottimale localizzazione assicurando il mantenimento del valore paesaggistico d'insieme. A tal fine l'intervento edificatorio dovrà essere studiato con particolare cura per quanto concerne l'altezza, la proporzione tra pieni e vuoti e la sistemazione degli spazi pertinenziali .

Dovranno essere rispettate le seguenti regole:

- il nuovo intervento non dovrà costituire un fronte lineare continuo
- l'altezza dei nuovi edifici non dovrà superare la quota della viabilità di crinale quando esistente;
- Il progetto dovrà tener conto del contesto preesistente tramite apposita foto modellazione realistica (rendering computerizzato o manuale) che dimostri il miglior inserimento paesaggistico;
- nelle aree verdi, sia pubbliche che private, dovranno essere utilizzate specie vegetali caratteristiche dell'area; non dovranno essere utilizzate specie arboree che costituiscano ostacolo alle visuali percepite da assi viari esistenti o significativi punti panoramici.

Art. 24 - Parco culturale delle Cave (ANPIL)

E' un'area definita dall'art.10 del PTCP come "ambito di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale". Comprende aree di particolare interesse vegetazionale, paesistico, ambientale, che il Piano Strutturale e il presente Regolamento Urbanistico destinano a Parco. E' individuata nella Tavv.E1 e P1 del Regolamento Urbanistico.

L'area è soggetta a recupero ambientale associato ad una valorizzazione didattico-culturale.

Sono ammesse le seguenti attività:

- agricola;
- residenza agricola e non agricola in edifici esistenti;
- agriturismo;
- attività museale e attività ad essa complementari (direzionale, ristorativa, foresteria, atelier);
- attività pubbliche o di interesse pubblico;
- ricostruzione del ponte storico sulla Greve in località Molino del Diavolo.

Salvo le necessarie verifiche di compatibilità con l'utilizzo delle risorse presenti, fino all'istituzione di parchi, riserve naturali ed aree naturali protette di interesse locale, sull'intera area è applicata la normativa regionale in materia di territorio rurale e sono ammessi gli interventi legati alla previsione di attività museale congruenti con il valore ambientale, flori-faunistico e culturale dell'area.

Previa presentazione di un progetto di massima dell'area Parco, attuabile anche per stralci, all'interno della porzione di territorio interessata dalle vecchie cave dismesse, porzione che dovrà essere individuata tramite individuazione storico ambientale della localizzazione dell'area estrattiva e puntualmente perimetrata, è consentita la riconversione a fini didattico culturali. A tal fine è ammessa nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:

- SUL: 1.600 mq. destinati ad attrezzature museali
- SUL: 1.400 mq ad attività ad esse complementari comprese attrezzature e foresteria a servizio del parco.
- altezza massima: 2 piani fuori terra

I nuovi interventi dovranno essere posizionati garantendo il miglior inserimento ambientale.

Le aree interessate da biotopi ricadenti all'interno del parco sono disciplinate dall'art .. delle presenti Norme.

All'interno dell'area a Parco è ammessa la realizzazione di annessi agricoli se previsti da PAPMAA e qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli altrove. Le nuove costruzioni dovranno essere

realizzate applicando i criteri per i nuovi edifici rurali stabiliti dall'art.49 delle presenti norme. Non sono ammesse nuove costruzioni ad uso residenziale, anche se rurale.

Sul patrimonio edilizio esistente viene applicata la disciplina relativa al patrimonio rurale agricolo e non agricolo .

Art. 25 - Parco delle Terre Bianche

E' un'area individuata nella Tav.E4 del RU caratterizzata dalla presenza di emergenze minerarie dal forte contenuto di rame nonché da boschi di pino marittimo e domestico e da vegetazione arbustiva quale ginepro, erica, cipressi e fillirea. Al suo interno è individuata un'area interessata da biotopo per la presenza di serpentinofite.

Sono ammesse le seguenti attività:

- agricola;
- residenza agricola e non agricola in edifici esistenti;
- agriturismo
- servizi annessi alla fruizione del parco
- ricettività turistica all'area aperta
- attività turistico-ricettiva alberghiera ed extralberghiera in edifici esistenti idonei e con apposite garanzie
- attività didattico-culturali e naturalistiche
- attività sportive;
- servizi pubblici o di pubblico interesse.

All'interno del Parco è vietata l'apertura di nuove strade carrabili, tranne in caso di dimostrata necessità e mancanza di alternative e per quelle ritenute necessarie ai fini della protezione civile. Per tutti i sentieri, viabilità minori o simili, deve essere garantito il transito pedonale, equestre, ciclabile e vietata la circolazione motorizzata, esclusi mezzi pubblici e di residenti, e salvo sulle strade esistenti che ne abbiano i requisiti; non sono ammessi viabilità non pedonali, salvo quella esistente o quella di nuova attuazione per tracciati percorribili da mezzi di soccorso;

Tramite la presentazione di un progetto d'insieme relativo all'intera area del Parco è consentita la realizzazione di servizi e strutture sportive e per il tempo libero nel rispetto dei seguenti parametri:

- SUL :mq. 500
- Altezza massima: 2 piani fuori terra

Il progetto dovrà essere finalizzato alla valorizzazione delle risorse esistenti, quali la sorgente "caldaia", le cave di rame, la presenza di ritrovamenti archeologici.

Il progetto dovrà contenere anche un piano di gestione per assicurare il mantenimento delle specie botaniche presenti nell'area nel rispetto della disciplina dei biotopi di cui all'art.20.

E' ammessa la realizzazione di annessi agricoli se previsti da PAPMAA e qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli altrove. Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate applicando i criteri per i nuovi edifici rurali stabiliti dalle presenti norme.

Sul patrimonio edilizio esistente viene applicata la disciplina relativa al patrimonio rurale agricolo e non agricolo prevista dagli artt.42 e 43. delle presenti norme.

Capo III – Disposizioni relative ai rischi territoriali

Art. 26 - Prescrizioni e direttive per la trasformazione delle aree ai fini idrogeomorfologici

Gli elementi territoriali oggetto di rilevamento, analisi e rappresentazione sono quelli che vengono ritenuti significativi al fine di individuare la suscettibilità del territorio a essere interessato o caratterizzato da:

- condizioni e fenomeni di instabilità dei versanti e/o fenomeni di amplificazione sismica, elementi caratterizzanti la pericolosità e il rischio geomorfologico e sismico;
- condizioni di propensione alla esondazione e al ristagno che definiscono la pericolosità e il rischio idraulico;

- vulnerabilità dei terreni all'inquinamento per la definizione del rischio di inquinamento delle risorse idriche sotterranee.

In ordine ai menzionati rischi territoriali, il Regolamento Urbanistico e le sue eventuali varianti devono adottare, una metodologia d'intervento mirata a eliminare o ridurre gli interventi strutturali e infrastrutturali e le trasformazioni territoriali di maggiore impatto, nei casi in cui la loro fattibilità sia pesantemente condizionata dai rischi medesimi; negli altri casi si tenderà comunque ad attenuare gli stati di pericolosità e a realizzare, quando possibile, gli opportuni provvedimenti compensativi e di mitigazione.

Rischio di inquinamento delle risorse idriche sotterranee e relativi indirizzi di tutela

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

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

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

Rischio connesso alla sismicità, all'instabilità dei versanti e pericolosità geomorfologica e sismica e relativi indirizzi per gli strumenti urbanistici di gestione

Vengono definiti i seguenti tipi di rischio:

- a) ***rischio sismico***, che si traduce, per il territorio di Impruneta, classificato in "Zona 3s" di cui all'allegato 2 alle direttive del Regolamento Regionale 26/R, nella possibilità:
- Accentuazione dei fenomeni di instabilità in atto e potenziali dovuti ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici:
 - Zone caratterizzate da movimenti franosi attivi;
 - Zone caratterizzate da movimenti franosi quiescenti;
 - Zone potenzialmente franose – costituite da versanti con giacitura a franapoggio meno inclinata del pendio, versanti con giacitura a reggipoggio ed intensa fratturazione degli strati, pendii con pendenza media > 25% (se con falda superficiale > 15%) costituiti da sabbie sciolte, argille, limi soffici e detriti;
 - Zone caratterizzate da movimenti franosi inattivi;
 - Cedimenti diffusi:
 - Zone con terreni particolarmente scadenti (argille e limi molto soffici, riporti poco addensati);
 - Possibili fenomeni di liquefazione:
 - Zone con terreni granulari fini poco addensati, saturi d'acqua con falda superficiale indicativamente nei primi 5,0 metri dal piano campagna;
 - Amplificazione sismica dovuta ad effetti topografici:
 - Zone di ciglio di altezza $H > 10,0$ ml costituita da scarpate con pareti subverticali, bordi di cava, nicchie di distacco, orli di terrazzo e/o di scarpata di erosione (buffer di 10 ml a partire dal ciglio verso monte);
 - Zone di cresta rocciosa sottile (buffer di 20 ml - 10 per parte) e/o cocuzzolo;
 - Amplificazione sismica dovuta a morfologie sepolte:

- Zone di bordo valle e/o aree di raccordo con il versante evidenziata da rottura di pendio (buffer di 20 ml a partire dal contatto verso valle);
- Amplificazione diffusa del moto del suolo dovuta alla differenza di risposta sismica tra substrato e copertura dovuta a fenomeni di amplificazione stratigrafica:
 - Zone con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti;
 - Zone con presenza di coltri detritiche alteritiche del substrato roccioso e/o coperture colluviali;
 - Aree costituite da conoidi alluvionali e/o coni detritici;
- Amplificazione differenziata del moto del suolo e dei cedimenti; meccanismi di focalizzazione delle onde:
 - Zone di contatto fra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse (buffer di almeno 20 metri – almeno 10 metri per parte rispetto al limite);
 - Contatti tettonici, faglie, sovrascorrimenti e sistemi di fratturazione (buffer di almeno 20 metri – almeno 10 metri per parte rispetto al limite).

In relazione al rischio sismico i nuovi interventi e il recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno tener conto sia della zonizzazione e della quantificazione del rischio, che delle metodologie costruttive e d'intervento appropriate e corrispondenti al rischio individuato, seguendo le indicazioni in merito dettate dalle specifiche cartografie e dai relativi precetti (carte delle zone a maggiore pericolosità sismica locale – ZMPSL e carte della pericolosità sismica allestite per i centri urbani del Capoluogo, Tavarnuzze, Ferrone, Bagnolo, Pozzolatico, Cascine del Riccio, Falciani e Bottai in scala 1:2.000 – aprile 2011). Particolare cura andrà posta nelle valutazioni per la scelta del coefficiente di fondazione per tali aree.

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

A livello di rischio per instabilità dei versanti, le previsioni urbanistiche e la relativa normativa avranno come riferimento la cartografia geomorfologica e la derivata pericolosità geomorfologica con le relative prescrizioni.

Rischio idraulico

Il rischio idraulico è connesso con la vicinanza di alcuni centri abitati ai corsi d'acqua.

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

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

Art. 27 - Rischio connesso alla pericolosità geomorfologica e sismica

Riferimenti alla vigente normativa regionale

Si tratta delle aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui alle classi G.3, G.4, S.3 e S.4 delle carte della pericolosità geomorfologica e sismica elaborate in approfondimento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale (tavole 3, 9, 10, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22 e 23 – scala 1:10.000 e 1:2.000 – aprile 2011) allestite secondo le indicazioni normative riportate nel Regolamento regionale 26/R ai punti C.1 e C.5 dell'allegato A.

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

- 1) Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica molto elevata (G.4) individuate e perimetrate dalle tavole della "carta della pericolosità geomorfologica" (tavole 3, 9, 15, 18, 19, 20, 21, 22 e 23 – aprile 2011 in scala 1:10.000 e 1:2.000) 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, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
 - c) in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno 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 devono essere certificati.
 - e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, purché siano previsti, ove necessario, 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, nonché l'installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno; della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.
- 2) Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica elevata (G.3) individuate e perimetrate dalle tavole della "carta della pericolosità geomorfologica" (tavole 3, 9, 15, 18, 19, 20, 21, 22 e 23 – aprile 2011 in scala 1:10.000 e 1:2.000) è necessario rispettare i seguenti principi generali:
 - a) l'attuazione 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 realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza e/o presidio ed alla esecuzione di indagini atte a verificare lo stato di attività del fenomeno e la sua rilevanza in rapporto all'intervento previsto (condizione di stato modificato). Si dovrà pertanto procedere, in fase di supporto geologico alla progettazione, ad indagini geognostiche per la caratterizzazione stratigrafica e geotecnica, verifiche di stabilità e quanto altro ritenuto necessario per la quantificazione del fenomeno;
 - b) gli eventuali 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, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
 - c) in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno 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, devono essere certificati;

- e) possono essere attuati 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 procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.
- 3) Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica media (G.2) individuate e perimetrate dalle tavole della "carta della pericolosità geomorfologica" (tavole 3, 9, 15, 18, 19, 20, 21, 22 e 23 – aprile 2011 in scala 1:10.000 e 1:2.000) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area. In particolare ove la attribuzione di classe di pericolosità geomorfologica media G.2 derivi dalla presenza di identificato "fenomeno franoso inattivo naturalmente o artificialmente stabilizzato" si applicano gli accorgimenti e le prescrizioni del precedente comma 2. relativo alle aree classificate in classe di pericolosità geomorfologica elevata G.3.
- 4) Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica molto elevata (G.4), elevata (G.3) e media (G.2), nel caso quest'ultima derivi da identificato "fenomeno franoso inattivo naturalmente o artificialmente stabilizzato", individuate e perimetrate dalle tavole della "carta della pericolosità geomorfologica" (tavole 3, 9, 15, 18, 19, 20, 21, 22 e 23 – aprile 2011 in scala 1:10.000 e 1:2.000) vigono inoltre i seguenti criteri:
- a) divieto di impianto di nuove coltivazioni e/o il reimpianto delle stesse, qualora necessitino di sesto di impianto o di lavorazioni superficiali o profonde eseguite nel senso della massima pendenza, se non subordinato all'introduzione di pratiche antierosive o comunque stabilizzanti discendenti da specifici e puntuali studi geologici, e fatte salve disposizioni più restrittive specifiche per le singole unità territoriali organiche elementari;
- b) il divieto di eliminare terrazzamenti, ciglionamenti ed altre opere di presidio delle coltivazioni a superficie divisa nei versanti con pendenza superiore al 25%;
- c) sono vietate le trasformazioni di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione e le opere che modifichino il profilo dei versanti o che comportino movimenti di terra (viabilità poderali, invasi collinari, bonifiche agrarie, ecc.), se non conseguenti a studi geologici specifici e puntuali ed alla messa in atto di pratiche stabilizzanti e consolidanti.
- 5) Per quanto concerne i criteri generali di previsione e/o attuazione di interventi in relazione agli aspetti sismici, limitatamente alle aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità connessi a problematiche geomorfologiche, si rimanda a quanto previsto dalle condizioni di fattibilità geomorfologica (precedenti comma 1 e 2 in attuazione di quanto indicato al primo e secondo capoverso del punto 3.2.1 dell'allegato A del Regolamento regionale 26/R) 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.
- 6) Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica molto elevata (S.4) individuate e perimetrate dalle tavole della "carta della pericolosità sismica" (tavole 10, 16, 18, 19, 20, 21, 22 e 23 – aprile 2011 in scala 1:2.000) già in sede di predisposizione dello S.U. (regolamento urbanistico e/o sue varianti e modificazioni) dovrà essere valutato il seguente aspetto: nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi attivi (indicatore 1 di carta delle ZMPSL), oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica (precedenti comma 1 e 2 in attuazione di quanto indicato al primo e secondo capoverso del punto 3.2.1 dell'allegato A del Regolamento regionale 26/R), devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica.
- 7) Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica elevata (S.3) individuate e perimetrate dalle tavole della "carta della pericolosità sismica" (tavole 10, 16, 18, 19, 20, 21, 22 e 23 – aprile 2011 in scala 1:2.000) in sede di predisposizione dei piani complessivi di intervento o dei

piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi dovranno essere valutati i seguenti aspetti:

- a) nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi quiescenti (indicatore 2A di carta delle ZMPSL) e a zone potenzialmente franose (indicatore 2B di carta delle ZMPSL), oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica (precedenti comma 1 e 2 in attuazione di quanto indicato al primo e secondo capoverso del punto 3.2.1 dell'allegato A del Regolamento regionale 26/R), devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica;
 - b) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti (indicatore 4 di carta delle ZMPSL) devono essere prescritte adeguate indagini geognostiche e geotecniche;
 - c) nelle zone con possibile amplificazione sismica connesse al bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante (indicatore 8 di carta delle ZMPSL), deve essere prescritta una campagna di indagini geofisiche, opportunamente estesa ad un intorno significativo, che definisca in termini di geometrie la morfologia sepolta del bedrock sismico ed i contrasti di rigidità sismica (rapporti tra velocità sismiche in termini di V_{sh} delle coperture e del substrato);
 - d) nei comuni in zona 2 e 3s (come risulta Impruneta), nelle zone con possibile amplificazione stratigrafica (indicatori 9, 10 e 11 di carta delle ZMPSL), deve essere prescritta una campagna di indagini geofisiche e geotecniche che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra alluvioni/coperture/coltri di ogni genere ed il bedrock sismico;
 - e) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse (indicatore 12 di carta delle ZMPSL) e in presenza di faglie e/o contatti tettonici (indicatore 13 di carta delle ZMPSL), tali situazioni devono essere opportunamente chiarite e definite attraverso una campagna di indagini geofisica che definisca la variazione di velocità delle V_{sh} relative ai litotipi presenti e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte.
- 8) Nel caso si intendano sostenere scelte di utilizzazione edilizia in aree ricadenti in classe di pericolosità geomorfologica G.4 e/o in classe di pericolosità sismica S.4 (per le quali risulti dall'abaco sotto riportato classe di fattibilità F.4 - fattibilità limitata) si dovrà procedere a sostenere la scelta con relativo supporto progettuale, preliminarmente all'atto di ratifica del procedimento autorizzativo e/o atto di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. 1/2005 (permesso di costruire, ex concessione edilizia – atto di assenso, ex autorizzazione edilizia e d.i.a.), secondo i contenuti dei sovrastanti comma 1 e 6 in sintonia ed attuazione di quanto indicato al primo capoverso del punto 3.2.1 ed al quarto capoverso del punto 3.5 dell'allegato A del Regolamento regionale 26/R.
- Tali interventi risulteranno pertanto attuabili a seguito di dimostrazione della non sussistenza del fenomeno, tramite indagini geognostiche, monitoraggi e studi specifici o a seguito del superamento della causa della suddetta pericolosità molto elevata, tramite un progetto di consolidamento e bonifica dell'area instabile, contenente costi e programmi di controllo per valutare l'esito di tali interventi. In questo ultimo caso l'esecuzione degli interventi di consolidamento e/o prevenzione dal rischio sismico costituirà una condizione necessaria per la realizzazione dell'opera. In assenza di tali studi le previsioni individuate con classe di fattibilità F.4 sono da considerarsi non attuabili e non realizzabili.

Ferma restando la validità dei criteri generali sopra enunciati si formula il seguente abaco per l'attribuzione della classe di fattibilità per gli interventi previsti ed ammessi dal presente RUC di piccola entità, non puntualmente definibili (interventi in territorio aperto, nei centri storici e/o sul tessuto ur-

banizzato esistente e/o definibili a modesta rilevanza) per cui non sia stata allestita precippua scheda di fattibilità.

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

TIPO DI INTERVENTO: EDILIZIO/URBANISTICO	GRADO DI PERICOLOSITÀ' GEOMORFOLOGICA - SISMICA			
	G1 - S1	G2 - S2	G3 - S3	G4 - S4
Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco. a) di altezza modesta (°) b) di altezza non modesta	F1 F1	F1 F2	F2 F3	F3 F4 (*)
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto ed altri interventi che non comportino sovraccarichi sulle fondazioni.	F1	F1	F1	F1
Nuovi edifici e/o limitati ampliamenti inferiori a 50,0 mq, sopraelevazioni, ed altri interventi che comportino modesti sovraccarichi (°°) sul terreno e/o sulle fondazioni o nuovi modesti carichi.	F1	F2	F2	F3
Nuovi edifici e/o consistenti ampliamenti o sopraelevazioni superiori a 50,0 mq, demolizione e ricostruzione ed altri interventi che comportino significativi carichi/sovraccarichi (°°) sul terreno e/o sulle fondazioni. Nuova viabilità.	F1	F2	F3	F4 (*)
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da intenti di poco superiori alla manutenzione e che non eccedano la possibilità di elevare la linea di gronda degli edifici oltre 30,0 cm.	F1	F1	F1	F1
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da demolizione dei volumi secondari e loro ricostruzione anche a parità di quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa posizione sul lotto di pertinenza. a) inferiori a 50,0 mq b) superiori a 50,0 mq	F1 F1	F2 F2	F2 F3	F3 F4(*)
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti e limitati interventi per adeguamento alla norma antisismica, a necessità igienico funzionale, volumi tecnici e autorimesse. a) inferiori a 50,0 mq b) superiori a 50,0 mq	F1 F1	F2 F2	F2 F3	F3 F4(*)
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, nella stessa collocazione e stesso ingombro planivolumetrico, fatti salvi le innovazioni necessarie per adeguamenti antisismici e sostituzione edilizia. a) inferiori a 50,0 mq b) superiori a 50,0 mq	F1 F1	F2 F2	F2 F3	F3 F4(*)

TIPO DI INTERVENTO: EDILIZIO/URBANISTICO	GRADO DI PERICOLOSITÀ' GEOMORFOLOGICA - SISMICA			
	G1 - S1	G2 - S2	G3 - S3	G4 - S4
Demolizione senza ricostruzione.	F1	F1	F1	F1
Ristrutturazione urbanistica	F1	F2	F3	F4 (*)
Verde attrezzato senza opere murarie, parchi in genere, area verdi a corredo della viabilità di arredo urbano e decoro, area a verde di rispetto, verde privato, giardini, orti, serre con copertura stagionale.	F1	F1	F1	F1
Opere murarie di piccole dimensioni e/o temporanee (anche connesse al verde attrezzato), piccoli edifici tecnici, di servizio e per funzioni igienico sanitarie.	F1	F1	F2	F2
Serre con coperture permanenti	F1	F1	F1	F3
Aree destinate all'ampliamento di sede stradale esistente o alla realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso, servizio o per il miglioramento dell'attuale viabilità, nuova viabilità forestale e antincendio.	F1	F1	F2	F3
Aree destinate a parcheggi pubblici e/o privati: a) a raso (realizzate con mantenimento delle attuali quote e/o morfologia); b) con modesti sbancamenti e riporti (°); c) con sbancamenti o riporti non modesti o in sottoterraneo.	F1 F1 F1	F1 F2 F2	F2 F2 F3	F3 F3 F4(*)
Percorsi e aree di sosta pedonale.	F1	F1	F1	F2
Piccoli edifici e impianti di servizio di infrastrutture a rete inferiori a 50 mq (acquedotto, impianti adduzione e distribuzione gas, cabine trasformazioni ENEL, impianti telefonia fissa e mobile).	F1	F1	F3	F4 (*)
Realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo.	F1	F2	F3	F4 (*)
Realizzazione di annessi agricoli, manufatti per alloggio bestiame e trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ecc. (per dimensioni < 50 mq) (per dimensioni > 50 mq)	F1 F1	F1 F2	F2 F2	F2 F4 (*)
Realizzazione di tettoie, scuderie e altri annessi di servizio anche precari con funzione esclusivamente agricola e zootecnica. (per dimensioni < 50 mq) (per dimensioni > 50 mq)	F1 F1	F1 F2	F1 F2	F2 F3
Realizzazione di invasi e/o laghetti collinari.	F1	F2	F3	F4 (*)
Realizzazione di piccoli impianti sportivi e piscine all'aperto e relativi locali di servizio. (per dimensioni < 50 mq) (per dimensioni > 50 mq)	F1 F1	F1 F1	F2 F3	F3 F4(*)

TIPO DI INTERVENTO: EDILIZIO/URBANISTICO	GRADO DI PERICOLOSITÀ' GEOMORFOLOGICA - SISMICA			
	G1 - S1	G2 - S2	G3 - S3	G4 - S4
Depositi all'aperto (esclusi locali di servizio) per materiali vari.	F1	F1	F1	F2
Corridoi infrastrutturali destinati alla realizzazione di nuova viabilità	F1	F1	F1	F1

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

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

(*) Si tratta di interventi ricadenti in aree classificate a pericolosità geomorfologica e/o sismica molto elevate (G.4 – S.4) per la cui pianificazione, nel caso fossero individuabili e planimetricamente definibili, già a livello di Regolamento Urbanistico o di variante al R.U. dovrebbero essere redatti gli studi e definiti gli interventi di messa in sicurezza. Nel caso in cui si ricavi classe di fattibilità F4, secondo le modalità codificate nel soprastante abaco, sarà la stessa Amministrazione Comunale a valutarne l'effettiva conformità in sede di rilascio dei sopra citati atti di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. 1/2005.

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

Nel caso in cui si ricavi classe di fattibilità F4, secondo le modalità codificate nel soprastante abaco, sarà la stessa Amministrazione Comunale a valutarne l'effettiva conformità in sede di rilascio dei sopra citati atti di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. 1/2005.

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

Risulta palese che in sede di allestimento della documentazione atta ad ottenere il sopra citato parere sarà cura del progettista e/o del consulente geologo provvedere, in fase di redazione del relativo supporto geologico, ad attribuire obbligatoriamente la classe di fattibilità e relative prescrizioni ai sensi dell'allegato A del Regolamento regionale 26/R svolgendo nel caso siano previsti dalla vigente normativa regionale gli approfondimenti di cui primo capoverso del punto 3.2.1 ed al quarto capoverso del punto 3.5 dell'allegato A del Regolamento regionale 26/R per i più idonei provvedimenti da attivare in materia di salvaguardia da rischio geologico.

Riferimenti alle vigenti salvaguardie sovracomunali

Per quanto concerne le salvaguardie sovracomunali di cui al D.P.C.M. del 6.5.2005 “Approvazione del Piano di Bacino del Fiume Arno, stralcio Assetto Idrogeologico” e delle relative misure di salvaguardia circa le aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui alle classi P.F.3 e P.F.4 della Tavola “carta della pericolosità geomorfologica” (tavola n. 3 - aprile 2011 – scala 1:10.000), gli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia saranno subordinati al rispetto ed all'osservanza delle seguenti disposizioni a carattere prescrittivo:

Aree a pericolosità molto elevata (P.F.4) da processi geomorfologici di versante da frana.

Nelle aree P.F.4, sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque:

- a) interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;
- b) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- c) interventi di ristrutturazione (L.R. 1/2005) delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- d) interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- e) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
- f) interventi di ristrutturazione edilizia (L.R. 1/2005), così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- g) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico.
- h) nuovi interventi relativi a opere pubbliche o di interesse pubblico, non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali al consolidamento e alla bonifica del movimento franoso previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.

Nelle aree P.F.4 non è consentito aumento del carico urbanistico.

Aree a pericolosità elevata (P.F.3) da processi geomorfologici di versante e da frana.

Nelle aree P.F.3 sono consentiti, oltre agli interventi di cui all'articolo precedente e con le modalità ivi previste, gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area.

I nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica (L.R. 1/2005) nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia (L.R. 1/2005) diversi da quelli di cui al precedente titolo (per le P.F.4) sono consentiti a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area. Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza siano elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la con testualità.

Norma transitoria per l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del P.A.I. negli ambiti a pericolosità geomorfologica elevata (P.F.3)

Negli ambiti a pericolosità geomorfologica elevata (P.F.3) del tessuto insediativo, ferma restando la necessità della sua messa in sicurezza, sono consentiti nel periodo intercorrente fra l'adozione del Regolamento Urbanistico e la sua approvazione, gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del PAI (approvato in data 6.5.2005 e pubblicato sulla G.U. n. 230 del 3 ottobre 2005), a condizione che siano preventivamente, o anche contestualmente nel caso di frane quiescenti, realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza.

Il titolo abilitativo all'attività edilizia o la convenzione accessiva ai piani attuativi di cui al comma precedente devono indicare i tempi e le modalità per la realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza e le condizioni che possano pregiudicare l'abitabilità e/o l'agibilità.

Il Comune competente deve dar comunicazione all'Autorità di bacino degli interventi di messa in sicurezza previsti e, successivamente, dell'avvenuta messa in sicurezza.

Art. 28 - Rischio idrogeologico e disciplina delle aree di tutela delle acque destinate al consumo umano

Per mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque sotterranee destinate al consumo umano, erogate a terzi mediante impianto di acquedotto (avente natura di opera di pubblico interesse), nonché per la tutela dello stato delle risorse, ai sensi dell'art. 94 del D.lgs 152/06 e s.m.i., vengono così definite ed individuate le aree di tutela del territorio comunale:

- zone di tutela assoluta;
- zone di rispetto;
- zone di protezione delle aree di ricarica della falda.

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

La zona di rispetto è costituita, in assenza di diversa individuazione da parte degli Enti deputati, dall'area avente un raggio di 200 ml dal punto di captazione o di derivazione.

In tale zona di rispetto sono vietati insediamenti e/o attività di pericolo, quali:

dispersione di fanghi ed acque reflue anche se depurate;

- accumulo di concimi, fertilizzanti, pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi in assenza di specifico piano di coltivazione che tenga conto del "codice di buona pratica agricola" (Ministero delle Politiche Agricole e Forestali . Decreto Ministeriale 19.4.99 – Gazz. Uff.le n° 102 del 4.5.99 – Suppl. Ord. n° 86) e della vulnerabilità delle risorse idriche definita da specifici studi idrogeologici che escludano la possibilità di interferenza tra suolo e falda;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acqua ad esclusivo uso potabile pubblico e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative e quantitative della risorsa idrica;
- gestione dei rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero di sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione degli autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione; è comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per ciò che concerne la zona di protezione delle aree di ricarica della falda, questa dovrà essere definita dalla Regione, ente che disciplinerà anche le attività ricadenti all'interno della stessa. Nelle more di una più precisa normativa in materia viene assunta e stabilita dal RUC, quale zona di protezione dell'opera di captazione in questione, quella che corrisponde all'area di alimentazione dell'acquifero utilizzato. In tali porzioni di territorio non sono ammessi interventi ed opere che possano in qualsiasi modo costituire rischio di inquinamento delle acque.

In tutto il territorio comunale la realizzazione e l'adeguamento degli scarichi domestici e lo spandimento dei reflui zootecnici e vegetali, sono soggetti alle norme vigenti e sono consentiti solo se compatibili con le caratteristiche litologiche e morfologiche del suolo e di vulnerabilità della falda idrica.

Aree a vulnerabilità elevata

1) Nelle aree a vulnerabilità elevata, individuate e perimetrate dalle tavole della “Carta del Rischio di inquinamento della risorsa idrica sotterranea – Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi”, elaborato costituente il quadro conoscitivo di P.S. (tavola 6G del supporto geologico al Piano Strutturale - dicembre 2002), non può essere definito ammissibile il nuovo impianto di:

- a) depositi a cielo aperto e altri stoccaggi di materiali inquinanti idrocolabili;
- b) discariche, se non per i materiali di risulta dell'attività edilizia completamente inertizzati;
- c) impianti di smaltimento dei reflui;
- d) depositi di carburanti.

2) Nell'esecuzione delle opere destinate a contenere o a convogliare sostanze, liquide o solide o gassose, potenzialmente inquinanti, quali cisterne, reti fognarie, oleodotti, gasdotti, e simili, devono essere poste in essere particolari cautele atte a garantire la tenuta idraulica, quali l'approntamento di bacini di contenimento a tenuta stagna, di sistemi di evacuazione d'emergenza, di materiali o pannelli assorbenti, e simili.

3) Devono essere specificamente regolamentati l'uso di fertilizzanti, pesticidi e diserbanti, nonché l'allevamento di bestiame e il pascolamento, avendo cura che per i primi i quantitativi usati siano soltanto quelli strettamente necessari, e che per i secondi la pratica e la permanenza non siano eccessivi.

4) Devono essere comunque vietati:

- a) gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza;
- b) il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici aziendali o interaziendali, al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali.

Aree a vulnerabilità alta

Per le aree a vulnerabilità alta, individuate e perimetrate nella “Carta del Rischio di inquinamento della risorsa idrica sotterranea – Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi”, elaborato costituente il quadro conoscitivo di P.S. (tavola 6G del supporto geologico al Piano Strutturale - dicembre 2002), costituite da detriti di falda valgono le medesime disposizioni dettate per le aree a vulnerabilità elevata dall'articolo di cui al precedente comma.

Aree a vulnerabilità media

Relativamente alle aree a vulnerabilità media, individuate e perimetrate nella “Carta del Rischio di inquinamento della risorsa idrica sotterranea – Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi”, elaborato costituente il quadro conoscitivo di P.S. (tavola 6G del supporto geologico al Piano Strutturale - dicembre 2002), deve essere disposto che il nuovo impianto di strutture potenzialmente inquinanti sia subordinato all'effettuazione di specifiche indagini geognostiche e idrogeologiche finalizzate alla valutazione della situazione locale e del rischio effettivo di inquinamento.

Art. 29 - Rischio di esondazioni

Per l'aggiornamento del presente articolo si rimanda integralmente alla normativa vigente del PGRA approvato dall'Autorità di Bacino del fiume Arno con delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 3 marzo 2016.

Riferimenti alla vigente normativa regionale

Si tratta delle aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui alle classi I.3 e I.4 della carta della pericolosità idraulica di Piano Strutturale aggiornate per il presente Regolamento Urbanistico (tavole 4, 17, 18, 21 e 23 – aprile 2011 – scala 1:10.000/1:2.000) allestita secondo le indicazioni normative riportate nel Regolamento regionale 26/R al punto C.2 dell'allegato A.

In tali aree gli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia saranno subordinati al rispetto ed all'osservanza dei seguenti criteri generali e disposizioni a carattere prescrittivo:

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

2) Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata (4/I.4) ed elevata (3/I.3) individuate e perimetrate dalle tavole della "carta della pericolosità idraulica" (tavole 4, 17, 18, 21 e 23 – aprile 2011 – scala 1:10.000/1:2.000) è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

- a) non sono da prevedere, attuare e/o autorizzare interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture 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;
- b) nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura;
- 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 e a monte;
- d) relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni
 - dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
- e) possono essere previsti interventi per i quali venga 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.
- f) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;
- g) 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 rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;
- h) deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempo di ritorno di 200 anni per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse.

3) Nelle aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui alle classi I.3 e I.4 della “carta della pericolosità idraulica” (tavole 4, 17, 18, 21 e 23 – aprile 2011 – scala 1:10.000/1:2.000) le aree soggette ad intervento di trasformazione anche urbanistica (compresa la semplice variazione di destinazione d’uso in assenza di opere), comprese le “aree di trasformazione e addizione”, le “zone sature di recente formazione” e le “aree di riqualificazione” corrispondenti a insediamenti prevalentemente destinati a residenza, la destinazione a civile abitazione deve essere realizzata con il piano di calpestio del primo solaio ad uso residenza ad una quota di sicurezza rispetto all’evento di esondazione con tempo di ritorno 200 anni; l’intervento, inoltre, non dovrà costituire aggravio delle condizioni di rischio idraulico del contesto territoriale circostante.

4) Nelle aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui alle classi I.3 e I.4 della “carta della pericolosità idraulica” (tavole 4, 17, 18, 21 e 23 – aprile 2011 – scala 1:10.000/1:2.000) l’edificazione dei nuovi lotti nelle zone a destinazione produttiva, direzionale e/o commerciale e dei fabbricati previsti nelle aree per spazi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico di comune interesse e dei manufatti realizzabili nelle aree per spazi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse generale, dovrà essere realizzata in condizioni di sicurezza idraulica per tempo di ritorno $Tr = 200$ anni; purché sia dimostrato che tali interventi non determinino un aumento della pericolosità idraulica del contesto territoriale circostante e sia dimostrata, inoltre, l’assenza e/o l’eliminazione di pericoli per le persone ed i beni, anche tramite la messa a punto di interventi di carattere non strutturale.

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

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

6) In dette aree (I.3 e I.4) i parcheggi a “raso” dovranno essere realizzati in condizioni di sicurezza idraulica per tempo di ritorno $Tr = 200$ anni. In caso si debbano prevedere modificazioni morfologiche che comportino diminuzione della possibilità di espansione delle acque in caso di esondazione si dovrà provvedere mediante compensazioni volumetriche (per i sopra citati tempi di ritorno) in modo tale che sia dimostrato che tali interventi non determinino un aumento della pericolosità idraulica del contesto territoriale circostante.

7) Sul patrimonio edificato esistente sono ammessi gli interventi previsti nelle aree normative di appartenenza. Per tali interventi nel caso si preveda aumento del carico urbanistico e/o variazioni di destinazione d’uso, anche in assenza di opere, che configuri aumento della esposizione a rischio idraulico per l’utenza saranno ammessi interventi che prevedano la dislocazione dei locali destinati a permanenza notturna purché realizzati in condizioni di sicurezza idraulica per tempo di ritorno $Tr = 200$ anni.

8) Nell’ambito definibile “di assoluta protezione del corso d’acqua”, corrispondente agli alvei, alle golene, agli argini dei corsi d’acqua (per una estensione di 10 ml dal ciglio di sponda o dal piede

esterno della base d'argine) di cui all'elenco contenuto nell'allegato al testo n. 4 del "Quadro Conoscitivo" del P.I.T. 2005-2010 della Toscana (approvato con Del. C.R. n. 72 del 24 luglio 2007) le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie, le denunce di inizio attività, le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività estrattiva, le approvazioni di opere pubbliche, gli strumenti urbanistici e loro varianti, i piani attuativi, gli accordi di programma e le conferenze ex art. 3 bis L. 441 del 1987 non possono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura, scavi e trasformazioni morfologiche nell'ambito dei 10 metri, eccetto per i manufatti e le trasformazioni morfologiche di carattere idraulico.

Sono fatte salve le opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.

Per "manufatti di qualsiasi natura" si intendono tutte quelle opere che possono ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di esondazione, quali recinzioni, depositi di qualsiasi natura, serre, tettoie e piattaforme o simili, con esclusione di vasche per acquicoltura.

Per "trasformazioni morfologiche" si intendono esclusivamente le modifiche del territorio che costituiscono ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione.

Sono decadute le norme relative agli ambiti idraulici A1, A2 e B contenute nel precedente Piano Strutturale.

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

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

(ex Regolamento Regionale n. 26/R)

TIPO DI INTERVENTO: EDILIZIO/URBANISTICO	GRADO DI PERICOLOSITÀ' IDRAULICA			
	I.1	I.2	I.3	I.4
INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE				
Senza ampliamenti planimetrici che prevedano nuova occupazione di suolo e senza aumento del carico urbanistico né l'aumento di esposizione a rischio per la presenza di persone e/o cose. Demolizione senza ricostruzione.	F1	F1	F1	F1
Con ampliamenti planimetrici che prevedano nuova occupazione di suolo per dimensioni < 50 mq con aumento del carico urbanistico e/o presenza di persone e/o beni.	F1	F2	F3	F3
Con ampliamenti planimetrici che prevedano nuova occupazione di suolo per dimensioni > 50 mq con aumento del carico urbanistico e/o presenza di persone e/o beni.	F1	F2	F3(°)	F4(°)
Demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica (L.R. 1/2005) anche senza aumento di volumetria e superficie coperta (nuova occupazione di suo-	F1	F2	F3(°)	F4(°)

lo).				
NUOVI INTERVENTI				
Nuovi edifici, ampliamenti di esistenti edifici che prevedano nuova occupazione di suolo , parcheggi e viabilità con dimensioni <50 mq.	F1	F1	F2	F3
Nuovi edifici, ampliamenti di esistenti edifici che prevedano nuova occupazione di suolo , parcheggi e viabilità con dimensioni > 50 mq.	F1	F1	F3(°)	F4(°)
Depositi all'aperto, impianti sportivi all'aperto senza volumetrie e aree verdi	F1	F1	F2	F3
Riporti planimetricamente superiori a 50 mq	F1	F1	F3(*)	F3(*)
Scavi e sbancamenti	F1	F1	F1	F1

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

(°) Al momento in cui si vada a ratificare un procedimento autorizzativo e/o atto di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. 1/2005 (permesso di costruire, ex concessione edilizia – atto di assenso, ex autorizzazione edilizia e d.i.a.) relativamente agli interventi per cui non sia stata allestita precipua scheda di fattibilità che ricadano in aree a pericolosità idraulica elevata (I.3) e molto elevata (I.4), gli elaborati costituenti il supporto geologico – tecnico alla progettazione dovranno essere corredati da considerazioni, studi e verifiche idrologico – idrauliche (tempo di ritorno T = 200 anni) che servano da elemento prioritario per la realizzazione dell'intervento in condizioni di sicurezza idraulica e per l'obbligatoria attribuzione della classificazione di fattibilità.

Nel caso in cui si ricavi classe di fattibilità F4, secondo le modalità codificate nel soprastante abaco, sarà la stessa Amministrazione Comunale a valutarne l'effettiva conformità in sede di rilascio dei sopra citati atti di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. 1/2005.

Risulta palese che in sede di allestimento della documentazione atta ad ottenere il sopra citato parere sarà cura del progettista e/o del consulente provvedere, in fase di redazione del relativo supporto geologico tecnico, ad attribuire obbligatoriamente la classe di fattibilità e relative prescrizioni ai sensi dei punti 3.1 e 3.2 di cui all'allegato A del Reg. regionale 26/R rispettando, nel caso lo preveda la vigente normativa regionale, i criteri fissati ai comma a), b), c), d), e), f), g), h) di cui al primo capoverso del punto 3.2.2 di cui all'allegato A del Reg. regionale 26/R ed ottemperando alle disposizioni del presente del presente Regolamento Urbanistico finalizzate alla realizzazione dell'intervento in condizioni di sicurezza idraulica senza aggravio delle stesse nelle zone limitrofe. Gli eventuali interventi proposti per la mitigazione del rischio idraulico dovranno comunque, se del caso, essere coordinati tramite l'Amministrazione Comunale con altri eventuali programmi e piani di bonifica in corso di programmazione e/o attuazione da parte degli Enti preposti.

Riferimenti alle vigenti salvaguardie sovracomunali

Per quanto concerne le salvaguardie sovracomunali di cui al D.P.C.M. del 6.5.2005 “Approvazione del Piano di Bacino del Fiume Arno, stralcio Assetto Idrogeologico” e delle relative misure di salvaguardia circa le aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui alle classi P.I.3 e P.I.4 (vedi Carta della pericolosità idraulica - tavola 4 – aprile 2011 – scala 1:10.000), gli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia saranno subordinati al rispetto ed all'osservanza delle seguenti salvaguardie a carattere prescrittivo:

Aree a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4).

Nelle aree P.I.4 sono consentiti:

- a) interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;
- b) interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
- c) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d) interventi di ampliamento e di ristrutturazione (L.R. 1/2005) delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali e non delocalizzabili, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile. Per tali interventi è necessario acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino;
- e) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- f) interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- g) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;
- h) ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- i) interventi di ristrutturazione edilizia (L.R. 1/2005), così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento della superficie coperta. Qualora gli interventi comportino aumento di carico urbanistico, gli stessi sono ammessi, purché realizzati in condizioni di sicurezza idraulica. La verifica dell'esistenza di tali condizioni dovrà essere accertata dall'autorità preposta al rilascio del provvedimento autorizzativo;
- j) realizzazione, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità, di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;
- k) nuovi interventi e interventi di ristrutturazione urbanistica (L.R. 1/2005), a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti. In caso di contestualità, nei provvedimenti autorizzativi ovvero in atti unilaterali d'obbligo, ovvero in appositi accordi laddove le Amministrazioni competenti lo ritengano necessario, dovranno essere indicate le prescrizioni necessarie (procedure di adempimento, tempi, modalità, ecc.) per la realizzazione degli interventi nonché le condizioni che possano pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità. Nelle more del completamento delle opere di mitigazione, dovrà essere comunque garantito il non aggravio della pericolosità in altre aree.

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

Aree a pericolosità idraulica elevata (P.I.3).

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

- a) interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;
- b) interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
- c) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d) interventi di ampliamento e di ristrutturazione (L.R. 1/2005) delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile. Per tali interventi è necessario acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino;
- e) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- f) interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- g) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;
- h) realizzazione di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;
- i) ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- j) interventi di ristrutturazione edilizia (L.R. 1/2005), così come definiti alla lett. d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- k) interventi di ristrutturazione urbanistica (L.R. 1/2005), così come definite alla lettera f) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume complessivo, fatta eccezione per i volumi ricostruiti a seguito di eventi bellici e sismici, purché realizzati nel rispetto della sicurezza idraulica senza aumento di pericolosità per le aree adiacenti;
- l) interventi nelle zone territoriali classificate negli strumenti urbanistici, ai sensi del Decreto interministeriale n. 1444 del 1968, come zone A, B, D, limitatamente a quelli che non necessitano di piano attuativo, e F, destinate a parco, purché realizzati nel rispetto della sicurezza idraulica, risultante da idonei studi idrologici e idraulici e a condizione che non aumentino il livello di pericolosità;

m) le ulteriori tipologie di intervento comprese quelle che necessitano di piano attuativo, a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti.

Norma transitoria per l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del P.A.I. negli ambiti a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4) e elevata (P.I.3)

Negli ambiti a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4) e elevata (P.I.3) del tessuto insediativo, ferma restando la necessità della sua messa in sicurezza, sono consentiti nel periodo intercorrente fra l'adozione del presente R.U. e la sua approvazione, gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del PAI (approvato in data 6.5.2005 e pubblicato sulla G.U. n. 230 del 3 ottobre 2005), purché sia dimostrato che tali interventi non determinano un aumento della pericolosità del contesto territoriale circostante e sia dimostrata, inoltre, l'assenza e/o l'eliminazione di pericoli per le persone ed i beni, anche tramite la messa a punto di interventi di carattere non strutturale.

Il titolo abilitativo all'attività edilizia o la convenzione accessiva ai piani attuativi di cui al comma precedente devono indicare i tempi e le modalità per la realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza e le condizioni che possano pregiudicare l'abitabilità e/o l'agibilità.

Fermo restando quanto previsto dalla norma n. 7 del Piano di bacino, stralcio relativo alla riduzione del Rischio Idraulico per gli interventi non compresi nel Piano ma tesi alla riduzione del rischio idraulico, il Comune competente deve dar comunicazione all'Autorità di Bacino degli interventi di messa in sicurezza previsti e, successivamente, dell'avvenuta messa in sicurezza.

Art. 29 bis - Aree destinate alla riduzione del rischio idraulico

Il presente Regolamento Urbanistico prevede la realizzazione di una vasca di laminazione lungo il Fiume Greve in località Tavarnuzze, appositamente individuata in cartografia. Tale ambito è assoggettato a vincolo di inedificabilità, vigendo per esso quanto disposto dalla Norma n. 2 di attuazione del piano stralcio per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno. Più specificatamente, la vasca di laminazione è assimilata ad area A del Piano di bacino, stralcio Rischio Idraulico, ossia è un'area per la mitigazione del rischio idraulico, sulla quale si può procedere alla progettazione e, a tal fine, è assoggettata a vincolo di inedificabilità assoluta.

Per l'aggiornamento del presente articolo si rimanda integralmente alle normativa vigente del PGRA approvato dall'Autorità di Bacino del fiume Arno con delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 3 marzo 2016

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 (aree "B" del Piano di Bacino - stralcio Rischio Idraulico soggette alla presente norma) mappate nella tavola V1 - Vincolo Sovraordinati del R.U. , sono soggette a vincolo di inedificabilità per garantire l'attuazione del Piano stralcio stesso. 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 assumere, in quel caso, il regime vincolistico di cui alla norma n. 2 del D.P.C.M. n. 226/1999.

Sulla base dei risultati delle suddette verifiche, le aree B possono essere svincolate, ove risultino non determinanti per il Piano stralcio stesso.

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.

Per tali aree si prevedono i seguenti casi di esclusione.

Sono 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:

- 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 ivi presenti;
- 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;
- le opere ricadenti nelle zone territoriali classificate negli strumenti urbanistici, alla data di approvazione del Piano Stralcio Rischio Idraulico (D.P.C.M. n. 226/1999), 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 Stralcio Rischio Idraulico (D.P.C.M. n. 226/1999) , 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 Stralcio Rischio Idraulico (D.P.C.M. n. 226/1999), 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.

TITOLO III - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

CAPO I - SISTEMA URBANO

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto del Piano Strutturale vigente e sulla base del quadro conoscitivo di cui si è specificatamente dotato, individua, classifica e articola il “sistema urbano” in ambiti comprendenti manufatti, opere, edifici e corrispondenti spazi pertinenziali, aperti ed inedificati - definiti “tessuti urbani.

I tessuti urbani si configurano come porzioni di U.T.O.E. aventi carattere di omogeneità funzionale, morfologica ed ambientale. Sono intesi come sintesi di forma urbana, funzioni prevalenti, tipologie urbanistiche ed edilizie. Ogni tessuto si differenzia per caratteri di formazione storica, per sistemi insediativi e per funzioni prevalenti.

Sono distinti in:

- Tessuto storico
- Tessuto consolidato prevalentemente residenziale
- Tessuto produttivo

All'interno dei tessuti è compreso anche il verde pertinenziale, intendendo con esso il verde compreso nelle aree scoperte dei tessuti edificati sia di edifici privati che pubblici. Il verde pertinenziale non è indicato nelle tavole, risultando come differenza tra le parti edificate e quelle libere dei singoli lotti.

Compatibilmente con le esigenze funzionali (sicurezza, insolazione, distanze minime) saranno mantenute e collocate nelle aree di verde pertinenziale piante arboree, con preferenza per le specie autoctone.

Sempre compatibilmente con le esigenze funzionali richiamate al precedente comma, l'eventuale autorizzazione al taglio di alberature di alto fusto sarà subordinata all'impegno del richiedente di piantare un nuovo albero.

Art. 30 – Tessuti storici

Sono le parti identificate all'interno delle U.T.O.E. del P.S. presenti al 1942 (catasto Impianto) e riconosciute di valore storico, culturale e architettonico, individuabili sia nei singoli edifici e complessi, sia nell'insieme dell'impianto insediativo, delle aree inedificate e degli spazi pubblici.

All'interno dei tessuti storici sono consentiti interventi volti alla tutela e valorizzazione dei caratteri tipologici, morfologici e formali degli edifici esistenti, delle loro pertinenze e degli spazi vuoti da essi generati.

Il tessuto storico è distinto in base alla funzione prevalente. Si intende prevalente la funzione che supera il 60% della superficie utile del fabbricato.

Sono compresi, all'interno dei tessuti storici, gli spazi aperti di pertinenza edilizia (orti, giardini, corti pertinenziali.) Tali spazi dovranno essere conservati e valorizzati nel rispetto delle loro caratteristiche e funzioni originarie. Dovranno essere conservati gli assetti vegetazionali, gli impianti arborei e arbustivi, le opere di arredo, nonché gli elementi decorativi che si mostrano con essa coerenti. Nel caso di abbattimento di piante di alto o medio fusto è necessario il reimpianto in pari numero utilizzando preferibilmente le stesse specie arboree e arbustive coerentemente con il contesto paesaggistico. Le aree verdi di pertinenza edilizia ubicate all'interno dei tessuti storici mantengono tali caratteristiche anche in caso di cambio di destinazione d'uso dell'edificio di cui costituiscono pertinenza e possono essere utilizzate solo per reperire i parcheggi pertinenziali.

All'interno dei presenti tessuti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art.9 delle presenti norme:

- a) residenziale;
- b) artigianale di servizio (OSS. n. 14) alla residenza;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico- ricettiva;
- e) direzionale e di servizio;
- f) agricole e funzioni connesse ai sensi di legge.

Devono essere conservati gli elementi architettonici e decorativi isolati quali fontane, edicole, esedre, muri di recinzioni e di contenimento, pilastri e cancellate e comunque tutti i volumi secondari costituenti componente di interesse storico o testimoniale.

E' vietata l'asfaltatura delle pavimentazioni stradali, dei marciapiedi e delle scalinate attualmente lastricate.

Per i tessuti storici, le finalità di tutela stabilite dal presente Regolamento Urbanistico prevalgono su qualunque altro aspetto. La presentazione degli interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia r1, deve contenere elaborati esaurienti sia di conoscenza che di progetto relativi all'impianto tipomorfologico, alla storia costruttiva e aggregativa, in modo da palesare la formazione sincronica o diacronica dell'edificio o del complesso, e le componenti storico architettoniche, ornamentali e decorative comprese le coloriture.

E' obbligatorio il mantenimento delle facciate degli immobili quando riportato con apposito segno grafico nelle tavole in scala 1:2000, anche se consentito dalla categoria di intervento assegnata dal RU.

Fatto salvo l'obbligo della conservazione dei manufatti di valore storico-testimoniale costituenti componenti, per i manufatti accessori presenti nell'area pertinenziale se non diversamente indicato nelle tavole del RU sono consentite le categorie di intervento fino alla demolizione e ricostruzione a parità di volume.

Tali interventi sono finalizzati all'eliminazione di situazioni di degrado igienico, architettonico, ambientale, paesaggistico nonché al miglioramento estetico e funzionale dei manufatti, anche ai fini di un più armonico inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale di riferimento.

Sono consentite serre amatoriali in vetro, purchè non vi sia accesso diretto all'abitazione e fino ad una superficie massima di mq.50 e senza che la stessa dia luogo a superficie o volume diversamente recuperabile.

Il Tessuto storico si distingue in

- 1. Tessuto storico di matrice urbana**
- 2. Tessuto storico di matrice rurale**

1- Tessuto storico di matrice urbana

Sono insediamenti di impianto otto-novecentesco contraddistinti da tipologie, quali schiere, case operaie, pseudolinee e linee caratterizzate dalla stretta relazione con la strada lungo la quale si dispongono, spesso con affaccio diretto, e dagli spazi aperti di pertinenza edilizia (orti, giardini, etc..) posizionati sul retro dell'edificio; sono compresi nel presente tessuto ville, villini e case isolate nel lotto.

Sono presenti e compatibili anche funzioni diverse dalla residenza, soprattutto ai piani terra, quali il commercio, il direzionale, i servizi alla residenza.

Negli immobili sono ammesse le categorie di intervento indicate negli elaborati grafici in scala 1:2000. Interventi di nuova edificazione sono ammessi solo se specificatamente individuati dal presente strumento urbanistico. Le corti pertinenziali devono rimanere libere e in buono stato. Sono ammesse sistemazioni con arredi e vegetazione, concepite secondo un progetto unitario che persegua la qualità formale e funzionale di tali spazi e dei rapporti con l'edificio o il complesso del quale costituiscono pertinenza inalienabile. Ne è consentito il riordino funzionale nel caso siano presenti costruzioni legittime ma realizzate con materiali precari o provvisori. In tal caso sono ammissibili interventi fino alla sostituzione edilizia.

Edifici o parti di essi, modificati rispetto alla loro configurazione originaria, possono essere ripristinati ove tale intervento comporti un effettivo miglioramento della funzionalità e del decoro, e la ricostituzione del pregio di origine. Sono sempre ammessi gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche e gli adeguamenti funzionali e tecnologici purché sia garantito il mantenimento dei caratteri architettonici originari. In relazione a tal fine, è ammessa la deroga agli standard igienico-sanitari, ivi compresa quella per i rapporti illuminotecnici.

Per gli edifici allineati lungo il fronte strada l'eventuale ricomposizione della facciata prospiciente il fronte strada dovrà rispettare gli assi delle aperture e il loro allineamento mantenendo la prevalenza di pieni su vuoti.

E' vietata la realizzazione di balconi, terrazze in aggetto, scale esterne e terrazze a tasca . La realizzazione di terrazze in aggetto è ammessa, quando consentita dalla cat. d'intervento assegnata, solo nei prospetti tergalì quando risulti tipologicamente compatibile con l'immobile. In tal caso è prescritto un progetto d'insieme che contenga un attento esame del prospetto e delle sue relazioni con il contesto.

Per gli edifici isolati nel lotto di pertinenza sono ammessi gli interventi attribuiti dalla relativa categoria di intervento assegnata dal RU.

Gli spazi esterni legati a edifici assoggettati fino alla categoria di intervento r2 devono essere mantenuti e/o riqualificati nelle loro caratteristiche morfologiche e d'uso. In tal caso non sono ammesse partizioni o recinzioni che danneggino le relazioni spaziali fra l'edificio e la pertinenza, indipendentemente dagli usi e dalle proprietà.

Il cambio della destinazione d'uso verso la residenza al piano terra è ammesso nei seguenti casi:

- tipologie edilizie che presentavano originariamente gli usi abitativi al piano terra, previa idonea dimostrazione storico-documentale;
- interventi comportanti ampliamento di unità residenziali esistenti a latere o ai piani superiori;
- interventi promossi dalla Pubblica Amministrazione;
- interventi finalizzati al soddisfacimento di comprovate e permanenti difficoltà motorie dei residenti insediati o insediabili.

Il cambio della destinazione d'uso verso la residenza al piano terra è ammesso per una singola unità immobiliare, diversamente dai casi precedenti, solo se siano assicurate la non introspezione rispetto allo spazio pubblico, la salubrità e il decoro delle condizioni abitative, per il qual fine deve essere garantito che il servizio igienico sia dotato, preferibilmente (OSS. n. 16, n. 22, n. 30), di aerazione e illuminazione naturale e non prospetti su spazi pubblici.

Le unità immobiliari esistenti, qualunque sia la loro dimensione, potranno essere accorpate ad altre unità immobiliari e potranno essere accorpati anche vani con destinazione attuale non residenziale, al fine di migliorare i requisiti della qualità funzionale interna e ampliare le unità immobiliari esistenti.

In ogni caso, gli interventi debbono sempre assicurare il mantenimento delle caratteristiche qualitative e complessive del fabbricato o del complesso, che non siano inserite componenti incongrue, che sia garantito il mantenimento della unitarietà architettonica e funzionale o della caratterizzazione architettonica storicamente consolidata, anche con riconoscibilità delle vicende che l'hanno originata.

L'utilizzo a garages dei piani terra tramite cambio di destinazione d'uso è ammesso purchè non si arrechino danni alle caratteristiche tipologiche e sempre che vi siano facile accessibilità e idonee condizioni di sicurezza, nonché ove ciò non contrasti con politiche settoriali comunali a favore della pedonalizzazione dei tessuti storici.

Sono sempre escluse attività rumorose, laddove i loro effetti di inquinamento acustico non siano adeguatamente mitigabili.

Nel caso di tessuti storici a prevalenza turistico-ricettivo, e commerciale, quando compatibili con la dimensione e le caratteristiche dell'area pertinenziale sono ammesse opere pertinenziali (rimessa auto, gazebo, pergolati) a servizio delle unità edilizie esistenti.

2- Tessuto storico di matrice rurale

Sono insediamenti di matrice rurale oggi inglobati dalla crescita urbana le cui caratteristiche emergono non solo a livello tipologico-fomale, ma anche per il tipo di aggregazione e posizione

rispetto alla strada e alle relative pertinenze (aia, corti, zone ortive, per le coloniche e gli annessi; parchi, giardini formali, frutteti per le ville fattoria); la destinazione è prevalentemente residenziale. Per questi tessuti storici, le finalità di tutela stabilite dal presente Regolamento Urbanistico prevalgono su qualunque altro aspetto, e pertanto:

Le possibilità di riuso e di frazionamento dovranno tenere conto del processo storico di formazione dell'edificio, della sua tipologia, dell'esistenza o meno di una aggregazione di parti dotate di individualità architettonica e in particolare:

- per gli edifici sincronici (edifici originati in una sola fase sulla base di un progetto unitario) è prescritto il mantenimento dell'impianto distributivo di base: le eventuali nuove unità abitative dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche e distributive originarie.
- nel caso di edifici diacronici, cioè costituiti da una aggregazione successiva di parti intorno ad un unico nucleo abitativo originario, la formazione di un numero di unità funzionali dovrà preferibilmente corrispondere alle fasi significative di crescita, fasi dotate di una propria identità architettonica,
- per le ville, le case padronali e le case coloniche sia sincroniche che diacroniche è vietata la realizzazione di nuove unità abitative con tipologia "duplex".

E' ammessa la deroga alle norme igienico-sanitarie che riguardano rapporti illuminanti, ventilazione naturale, altezze, superfici minime dei vani, laddove sia riscontrato che il rispetto di tali norme possa danneggiare i valori tutelati dal presente RU purchè non si determini un peggioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie esistenti per i singoli locali.

In presenza di volumi secondari di carattere pertinenziale, legittime ma realizzate con materiali precari o provvisori, sono ammissibili interventi fino alla sostituzione edilizia.

Tutti gli elementi testimoniali della cultura e della civiltà contadina quali: forni, pozzi, fonti, mangiatoie, aie, etc.. sono sottoposti a tutela integrale e devono pertanto essere conservati nelle loro caratteristiche costruttive e dimensionali e non possono in alcun modo essere riconvertiti ad usi impropri.

Art. 31 – Tessuto consolidato di recente formazione

Sono le aree caratterizzate dalla presenza di tessuti insediativi prevalentemente residenziali di recente formazione o tuttora in corso di formazione, realizzate con o senza piano attuativo e spesso caratterizzati da carenza di disegno urbano ed eterogeneità delle tipologie edilizie. Tali aree sono individuate con apposito colore negli elaborati grafici in scala 1:2.000.

All'interno dei tessuti residenziali consolidati sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art.9 delle presenti norme:

- a) residenziale;
- b) artigianale complementare alla residenza;
- c) commerciale;
- d) turistico – ricettivo;
- e) direzionale,
- f) di servizio.

Il Tessuto consolidato viene distinto secondo la funzione prevalente .

All'interno di tali tessuti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo la categoria d'intervento riportata sui singoli immobili.

Con tutte le sottocategorie della ristrutturazione edilizia, fermo restando la conservazione dei volumi secondari costituenti componenti di interesse storico o testimoniale, sono comunque sempre ammessi:

- interventi di demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e loro ricostruzione entro i limiti della superficie esistente, anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza e con possibilità di accorpamento all'edificio principale compatibilmente con la categoria di intervento e le caratteristiche architettoniche di quest'ultimo.

I giardini e gli orti ricadenti all'interno del tessuto devono essere mantenuti tali.

Sono consentite serre amatoriali in vetro, purchè non vi sia accesso diretto all'abitazione e fino ad una superficie massima di mq.50 e senza che la stessa dia luogo a superficie o volume diversamente recuperabile.

Art. 32 – Tessuto produttivo/artigianale

Sono le aree caratterizzate dalla presenza di tessuti insediativi di tipo produttivo, consolidati o in corso di completamento, in cui sono insediate in larga prevalenza attività artigianali o industriali e di deposito. Tali aree sono distinte in

- Ambito produttivo saturo
- Ambito produttivo soggetto a saturazione
- Ambito produttivo soggetto a densificazione
- Ambito produttivo di completamento

In tutte le suddette sottozone, oltre alla principale attività artigianale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, nel limite del 30% della SUL complessiva:

- attività direzionali
- attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici
- commercio all'ingrosso,
- attività artigianali di servizio alla residenza
- attività pubbliche o di interesse pubblico
- stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all'aperto o al coperto)
- attività private di servizio alla persona (palestra, parrucchiere, estetista, ecc.)
- strutture sanitarie, limitatamente ad attività di ambulatori e poliambulatori, con l'esclusione della degenza e unicamente nei tessuti produttivi ricadenti in zone a prevalenza abitativa dei centri urbani
- attività ricreative (discoteche, bowling, scuole di ballo, ecc.....)
- esposizione e commercializzazione di merci e materiali di autoproduzione e rispettivi uffici,
- spazi espositivi in genere,
- produzione di energia fotovoltaica.
- alloggio per custode, di SUL pari al 30% della SUL produttiva esistente e comunque per un massimo di 70 mq. nei casi in cui detta percentuale risulti superiore a tale limite con utilizzo vincolato alla destinazione artigianale mediante atto d'obbligo.

Il rapporto di copertura delle sottozone può essere incrementato del 5% nel caso in cui siano utilizzate modalità della bioarchitettura finalizzate al contenimento energetico e alla prestazione ambientalmente efficiente dell'edificio.

Altezza massima ml 9,00 se non diversamente indicato nelle diverse sottozone o nelle specifiche schede progetto.

Sono escluse dal computo della superficie coperta e vanno in deroga alle altezze previste le attrezzature impiantistiche che si dimostrano indispensabili al ciclo produttivo, quali:

- condotte di sostanze liquide, solide e aeriformi;
- impianti di climatizzazione, di riscaldamento e di refrigerazione;
- impianti di produzione del vapore e similari.

Vanno altresì in deroga alle altezze previste i volumi tecnici per impianti destinati a lavorazioni particolari.

In tutte le sottozone, nei lotti adiacenti alle zone residenziali non si applicano le deroghe relative alle maggiori altezze di cui ai punti precedenti; è fatto obbligo di realizzare uno schermo verde a filtro fra le attività produttive e quelle residenziali.

All'interno dei tessuti produttivi sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo la categoria d'intervento riportata sui singoli immobili.

Con tutte le sottocategorie della ristrutturazione edilizia sono comunque sempre ammessi interventi di demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e loro

ricostruzione entro i limiti della superficie esistente, anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;

Sono sempre ammessi, salvo edifici di interesse storico-architettonico, ampliamenti funzionali nei limiti di cui all'art.11 delle presenti norme.

Per i parcheggi, sia pubblici che privati, nelle zone produttive valgono le seguenti regole:

- per la dotazione dei parcheggi pertinenziali privati di cui alla L. 122/89 il riferimento è il volume virtuale calcolato assegnando una altezza libera di m. 4,50 a tutti i locali che presentano un'altezza libera maggiore;
- ai fini del calcolo delle superfici di parcheggio devono essere conteggiate le superfici dei posti auto e quelle degli spazi di manovra e di accesso strettamente necessari,
- i parcheggi devono poter essere utilizzati in parte anche dagli autotreni,
- i parcheggi non possono essere localizzati nei piazzali necessari per le lavorazioni all'aperto e per lo stoccaggio dei materiali e delle merci.

Ambito produttivo saturo

Sono ammessi solo interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione r3 compresa la demolizione e ricostruzione a pari volumetria. E' consentito l'aumento di SUL nel rispetto del precedente comma. Non sono ammessi ampliamenti volumetrici.

Sono consentiti i cambi di destinazione d'uso di cui al presente articolo e frazionamenti degli immobili purchè siano soddisfatti gli standard a parcheggio previsti dalle presenti NTA.

Ambito produttivo soggetto a saturazione

Sono consentiti ampliamenti funzionali e volumetrici dei fabbricati esistenti, se non diversamente indicato negli elaborati grafici, sempreché gli stessi non comportino aumento di Superficie Coperta. H max 9,00 m.

Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse dal presente articolo purchè siano reperiti i parcheggi previsti dalla normativa vigente e dalle presenti norme.

Nell'ambito artigianale produttivo soggetto a saturazione posto in località Bottai, oltre il torrente Greve, è consentita la destinazione d'uso commerciale dei fabbricati esistenti anche con interventi di ampliamento degli stessi, indipendentemente dalla categoria d'intervento riportata negli elaborati grafici nel rispetto dei parametri urbanistici del presente articolo, del superamento dei limiti idraulici e purchè siano reperiti gli standard a parcheggio stabiliti dalla normativa vigente e dal presente paragrafo. A tal fine, potranno essere reperiti i posti auto necessari anche nell'area individuata come parcheggio di previsione di pertinenza del tessuto produttivo, collocata in prossimità dell'area artigianale. Gli interventi dovranno essere accompagnati da apposito atto d'obbligo che vincoli l'unità immobiliare oggetto di intervento ai posti auto reperiti.

Gli ampliamenti volumetrici dovranno essere realizzati in assenza di aumento di superficie coperta interferente con il battente duecentenario e dovranno risultare tali da non procurare condizioni di aumento del rischio nelle aree limitrofe.

L'implementazione delle superfici da destinare a parcheggio rispetto a quelle attualmente presenti, che discenderanno dall'ampliamento volumetrico dovranno essere realizzate in condizioni di sicurezza idraulica così come stabilito dalle NTA del presente RU.

Ambito produttivo soggetto a densificazione

Rapporto di copertura: 60%, incrementabile del 5% per bioarchitettura.

H max: 9,00 m.

E' consentito l'incremento del numero di unità immobiliari, purchè le nuove unità immobiliari ad uso produttivo abbiano superficie utile lorda non inferiore a mq. 200.

Sono consentite inoltre attività commerciali - medie strutture di vendita previa dotazione delle superfici minime a parcheggio previste per legge per le aree di relazione e per la sosta stanziale fino al raggiungimento dei seguenti standard di legge:

- parcheggi pubblici nella misura stabilita dall'art. 5, punto 2 del D.I. n. 1444/68,
- parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma, della legge 24.03.1989, n. 122 , maggiorata per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;
- i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati almeno nella misura di mq. 1,5 per ogni mq. di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura di 1 mq. per ogni mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciale.

Ambiti produttivi di completamento

Gli ambiti produttivi di completamento sono individuati con apposita perimetrazione. Sono aree ove la disponibilità di aree libere può dar luogo a interventi di completamento tramite nuova edificazione.

Rapporto di copertura: 60%, incrementabile del 5% per bioarchitettura.

L'attuazione degli interventi previsti in tali sottozone è disciplinata da apposite schede progetto allegate al presente RU che prevedono anche la quota di standard dell'area, fermo restando il soddisfacimento degli standard obbligatori per legge.

Le caratteristiche delle eventuali strade e aree pubbliche riportate nella cartografia sono indicative, e saranno stabilite in sede di progetto. La regolamentazione degli obblighi relativi a tali spazi deve essere contenuta in specifico atto convenzionale o unilaterale d'obbligo.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle elencate al presente articolo.

La superficie permeabile di pertinenza non può essere inferiore al 30% dell'intera superficie del lotto.

Ambiti produttivi di trasformazione

Sono aree non urbanizzate di nuova edificazione specificatamente disciplinate da schede progetto allegate al presente RU di cui all'art. 38 delle presenti norme.

Aree di pertinenza di attività produttive

Sono aree individuate con apposita perimetrazione negli elaborati grafici. Sono destinate a soddisfare le esigenze di parcheggio e di sosta connesse con le attività a cui fanno riferimento.

In dette aree non è consentita la costruzione di edifici né eventuali ampliamenti di edifici esistenti.

Art. 33 - Tessuto produttivo del sistema del cotto

E' il tessuto caratterizzato dalla presenza di attività legate alla produzione del cotto. E' generalmente costituito da edifici presenti al 1942. Possono essere presenti anche aree estrattive ormai dismesse. Possono essere collocate sia all'interno delle UTOE, che nel sistema rurale, in prossimità delle aree estrattive. In tali aree, nel rispetto degli obiettivi individuati dal progetto "Terre di Impruneta", sono ammesse:

- attività industriali o artigianali e rispettivi uffici
- attività terziarie/direzionali
- attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici
- attività di vendita dei propri prodotti
- attività didattiche, espositive, museali della tradizione locale;

Fatte salve diverse disposizioni riportate dal presente RU per le specifiche aree, sono consentiti interventi di nuova costruzione e ampliamento nel limite dei seguenti parametri:

H max: m. 9,00, H max 7,00 in prossimità di edifici residenziali

Parcheggi: 10mq/100mc

R.C.50%

Sono ammessi ampliamenti funzionali finalizzati al miglioramento dell'attività produttiva fino ad un massimo di 80mq. di Superficie Coperta.

Eventuali tettoie a copertura del materiale di lavorazione o dei prodotti finiti sono compresi nella superficie coperta.

L'area pertinenziale dovrà essere permeabile e potrà essere utilizzata come spazio di reperimento dei posti auto e come spazio espositivo della merce prodotta.

Art. 34 - Il Verde urbano

Il verde urbano è costituito dall'insieme delle aree pubbliche o private semi-naturali e comunque non interessate dalla edificazione presenti all'interno del perimetro urbano.

Il RU distingue le componenti del verde urbano considerando le loro differenti funzioni e necessità di gestione e articolandole nei seguenti tipi:

1. verde pubblico
2. verde privato
 - 2.1 verde naturale
 - 2.2 verde antropico
 - 2.3 verde di integrazione
 - 2.4 verde agricolo di contiguità

Al fine di conservare il corretto rapporto tra il verde urbano e il costruito e incrementarne il decoro, i proprietari e chiunque ne abbia titolo, devono effettuare la manutenzione di tali aree mediante la pulizia delle stesse, il taglio periodico dell'erba, la potatura delle piante, l'incremento o la sostituzione delle essenze ammalorate o secche con altre autoctone nonché effettuare tutte le pratiche di buona gestione che si rendano necessarie.

E' fatto divieto di effettuare il deposito di qualunque tipo di rifiuto o di materiale che non sia strettamente necessario alla conduzione dell'area e la realizzazione di qualunque tipo di manufatto, anche se precario, se non espressamente autorizzato secondo la vigente normativa.

All'interno delle suddette aree è prescritta la conservazione dei volumi secondari esistenti costituenti componenti di interesse storico o testimoniale degli assetti insediativi;

1.Verde pubblico

Le zone destinate a verde pubblico comprendono aree anche attrezzate destinate al gioco dei bambini e alla sosta degli adulti.

Il Comune può dotarsi di apposito Regolamento – o integrare il Regolamento Edilizio con apposita sezione - ai fini della tutela e della manutenzione delle aree verdi pubbliche e private e delle componenti vegetazionali del territorio comunale, indicando regole per l'abbattimento degli alberi, per la salvaguardia delle alberature tramite aree di pertinenza, per i danneggiamenti alle piante, per la difesa delle piante in aree di cantiere, per la salvaguardia delle funzioni estetiche degli alberi, per i nuovi impianti e per le sostituzioni, per la progettazione del verde pubblico, per il verde per parcheggi e per le alberate stradali, nonché per tutti gli interventi sul verde privato.

Sono ammessi gli abbattimenti di alberi morti, gli alberi da frutto a tale scopo coltivati (fatta eccezione per quelli a carattere monumentale), gli abbattimenti ordinati da sentenze giudiziarie e quelli dettati da ragioni di pubblica incolumità.

Sono sempre ammessi, di iniziativa sia pubblica che privata, progetti di riqualificazione del verde, comunque approvati dall'Amministrazione Comunale, per produrre un miglioramento ambientale anche attraverso un incremento della superficie a verde e del patrimonio arboreo dell'area interessata.

Ai fini della realizzazione di nuove alberature stradali dovranno essere osservati i seguenti parametri, ai quali potranno essere apportate modifiche dai progetti dietro motivata dimostrazione del mi-

glioramento conseguente a tale modifica o dell'impossibilità di rispettare i parametri sotto elencati, in toto o in parte:

- distanze minime: 4 m da condutture sotterranee di acqua e fognature; 3 m da tubazioni del gas a bassa pressione; 2 m da tubazioni del gas ad alta pressione e cavi elettrici interrati. In caso di cavi elettrici e telefonici incubati, non è necessaria distanza di rispetto

Le aree destinate a verde pubblico comprendono aree di parco pubblico urbano, riservate ad attività di tempo libero, sportive, motorie, ricreative, culturali, sociali; aree destinate al gioco dei bambini, con campi non regolamentari, piste di pattinaggio ecc. e aree destinate alla sosta degli adulti, dotate di spazi sosta con panchine.

Esse devono essere preferibilmente raggiungibili pedonalmente e collegate con altre aree a verde e con gli altri spazi pedonali.

Le aree sistemate a prato, caratterizzate da manto erboso e delimitate da alberature possono essere usate per manifestazioni temporanee all'aperto (feste, concerti, spettacoli, mostre, ecc.).

Le superfici devono essere in prevalenza erbose e attraversate da passaggi pedonali non asfaltati. E' ammessa la costruzione di pensiline, chioschi e di servizi igienici e locali per il deposito degli attrezzi necessari alla manutenzione, attrezzature per la sosta, per il gioco dei bambini, per le attività motorie: percorsi vita e percorsi ginnici; viabilità pedonale e ciclabile e solo marginalmente la viabilità motorizzata.

Le attrezzature devono essere in materiale leggero e inserite nell'arredo dell'area.

Nelle aree di verde pubblico sono ammessi arredi urbani, opere d'arte, e simili, manufatti funzionali alla manutenzione o alla utilizzazione collettiva dell'area.

Le aree a verde pubblico possono essere destinate anche a passeggio cani previa apposita recinzione e arredo finalizzato al mantenimento della pulizia dello spazio stesso.

Nel corso dell'attuazione del presente RU è prevista l'installazione di giochi per bambini nelle seguenti aree verdi:

Impruneta :Parco Sant' Antonio, Parco dei Sassi Neri e area verde della Presuria/Pesci- Ref

Tavarnuzze: Parco Pali, area verde di via della Cooperazione, Piazza principale, area verde di via Amendola.

Nelle frazioni tale installazione è prevista nelle aree verdi di nuova previsione.

2.Verde privato

2.1 Verde naturale

Sono le aree a verde localizzate all'interno delle UTOE caratterizzate da aree boschive, vegetazione ripariale ed insiemi vegetazionali di tipo particolare derivanti dall'analisi dell'uso del suolo allegato al presente RU.

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni di qualsiasi tipo, dimensione e uso.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare, mantenimento e ripristino delle aree boschive;
- mantenimento delle formazioni arboree d'argine, di ripa, di golena;
- conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo come filari di alberi, cespugli, arbusti, anche al fine di garantire corridoi ecologici;
- introduzione di essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna;
- divieto di taglio di alberi, isolati o a gruppi, in buone condizioni vegetative, che rappresentano elemento caratteristico del paesaggio;
- mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi pedonali;
- ricostruzione delle alberature lungo le strade;
- mantenimento delle alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali.

Qualora, per interventi ammessi dal presente RU, si debba provvedere alla riduzione di formazioni lineari arboree e arbustive, ne dovranno essere reimpiantate di nuove di pari lunghezza di quelle eliminate. Il reimpianto dovrà essere effettuato esclusivamente con specie autoctone o naturalizzate.

Nel caso siano presenti volumi secondari di ridotto valore, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione r3. Non è ammesso cambio di destinazione d'uso.

2.2. Verde antropico

Sono le aree a verde le cui sistemazioni sono frutto di un progetto organico. Sono compresi parchi storici ed giardini formali che rivestono il ruolo di capisaldi del paesaggio 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.

Al fine della loro tutela 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. 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.

All'interno dei parchi storici e dei giardini formali è vietata:

- a. ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo, ivi compresi gli annessi agricoli stabili;
- b. l'installazione dei manufatti agricoli reversibili;
- c. l'installazione delle serre con copertura stagionale;
- d. la realizzazione delle serre fisse;
- e. l'installazione dei manufatti precari;
- f. la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo;
- g. la realizzazione di recinzioni che alterino il rapporto tradizionale tra edifici e spazi aperti limitrofi;
- h. l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, anche ove connesso ad operazioni di carattere transitorio;
- i. 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.

Fermo restando il divieto di ogni nuova volumetria, l'eventuale realizzazione di piscine o l'inserimento di nuovi arredi può essere ammesso solo se coerente con l'impianto distributivo e formale storicizzato.

Le formazioni arboree decorative sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio quando costituite da individui appartenenti alle specie tipiche dei luoghi e rispondenti a criteri ordinatori come l'allineamento in filari lungo strade o percorsi in genere, ovvero volte a formare confini, o, più in generale, a costituire forme di arredo e decoro.

E' prescritta la loro conservazione e tutela anche mediante azioni di ripristino degli elementi mancanti. A tal fine:

- l'impianto di alberature e siepi è limitato al reintegro di esemplari mancanti, morti o ammalorati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie; le formazioni a filare possono essere eventualmente potenziate attraverso l'impianto di esemplari della stessa specie lungo l'allineamento storicizzato;
- le recinzioni aventi rilevanza di memoria storica devono essere conservate e restaurate;
- i percorsi e gli assi visuali che strutturano i rapporti di continuità fisica e funzionale tra le formazioni arboree decorative e gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico devono essere conservati nei loro caratteri planoaltimetrici, evitando l'introduzione

di qualsiasi elemento che determini ostacolo visivo o soluzione di continuità fisica e/o funzionale, se non per evidenti e inderogabili motivi di interesse pubblico.

Nel caso siano presenti volumi secondari di ridotto valore, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione r3. Non è ammesso cambio di destinazione d'uso.

2.3. Verde di integrazione

Sono aree per le quali il Regolamento Urbanistico persegue il recupero e la riqualificazione al fine di migliorare i rapporti paesaggistici tra gli insediamenti e le infrastrutture o il contesto agricolo .

In genere sono aree adibite ad usi privati di varia natura nelle quali deve essere definito il rapporto di complementarità funzionale, ambientale e/o agricola, con i tessuti edificati contermini, con le arterie stradali o le aree fluviali .

In tali aree non è ammessa la nuova edificazione, né recinzioni di alcun tipo al fine di ripristinare o creare l'unitarietà e la natura spontanea degli elementi vegetazionali tipici delle aree contermini. In presenza di immobile principale, sono consentite serre amatoriali in vetro, purchè non vi sia accesso diretto all'abitazione e fino ad una superficie massima di mq.50 e senza che la stessa dia luogo a superficie o volume diversamente recuperabile.

E' consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali nel rispetto della piantumazione esistente e senza modifiche del suolo e purchè in prossimità degli edifici esistenti. Sono vietate piantumazioni assimilabili a giardini di carattere urbano.

Nel caso di verde disposto lungo le arterie stradali la sistemazione del verde dovrà essere finalizzata alla attenuazione dell'eventuale inquinamento acustico e dell'aria generato dalla circolazione veicolare nonché al raccordo tra superfici urbanizzate e contesto agricolo circostante; è possibile realizzarvi infrastrutture di interesse pubblico quale viabilità, parcheggi, elementi accessori della mobilità e opere di protezione idraulica.

Nel caso di aree di verde collocate in prossimità della linea di transizione tra edificato e territorio rurale, ovvero in prossimità dei confini esterni delle UTOE, è prioritario il mantenimento delle colture esistenti, in particolare gli oliveti specializzati e non, assicurando il più possibile la continuità della tessitura agraria lungo l'intero perimetro urbano .

Nel caso siano presenti volumi secondari legittimi sono consentiti interventi fino al restauro conservativo. Non è ammesso cambio di destinazione d'uso.

2.4 Verde agricolo di continuità

Sono le aree a verde privato interposte tra i tessuti urbani ed il territorio rurale che conservano le originarie caratteristiche agricole e formalizzano un rapporto di continuità paesistico-funzionale tra insediamento e spazio rurale.

In tali aree sono ammesse le attività agricole quando queste non comportino mutazioni sostanziali negli assetti culturali e fondiari esistenti, nonché trasformazioni irreversibili del terreno.

Non è ammessa la nuova edificazione, ad eccezione dei manufatti precari amatoriali previsti dalla L.R. 65/2014 e relativo regolamento. Nel caso in cui il fondo faccia parte di azienda agricola è ammessa la realizzazione di annessi agricoli solo nel caso in cui non sia possibile la realizzazione all'esterno dell'area urbana.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso degli immobili agricoli ricadenti all'interno dell'area.

Sono ammessi interventi finalizzati al mantenimento della stabilità del terreno quali muri di contenimento, purchè non venga alterata la morfologia dei luoghi.

Capo II - Interventi di addizione volumetrica, riqualificazione, completamento e trasformazione degli assetti insediativi

Art. 35 - Interventi di addizione volumetrica (av_n)

Sono gli interventi di ampliamento di cui all'art.11 delle presenti norme che tendono al soddisfacimento di esigenze abitative utilizzando il patrimonio edilizio esistente.

Sono individuate negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico, con apposito simbolo grafico che ne specifica la modalità e sono distinti in sopraelevazione, ampliamento orizzontale o verticale, demolizione/ricostruzione.

Di seguito sono elencati, in base all'UTOE di appartenenza, gli interventi di **addizione volumetrica** con sigla e numero come indicato nell'elaborato cartografico in scala 1:2000 o 1:5.000 del presente Regolamento Urbanistico

UTOE 1 Bottai

av1 : vedi art.66." aree turistico-ricettive"

UTOE 2 Tavarnuzze:

av1: ampliamento dell'immobile artigianale destinato a uffici nell'area " ex Solis". E'consentito un ampliamento del fabbricato esistente fino ad un max. di 120 mq di SUL nel rispetto della sagoma e dell'altezza massima esistente .

av2: ampliamento dell'immobile artigianale Gibò. E'consentito un ampliamento pari a 2.300mq.di SUL tramite il rialzamento di un piano e ampliamento del fabbricato esistente. I parcheggi previsti dalla normativa vigente potranno essere reperiti nell'area di pertinenza o all'interno del fabbricato o sulla copertura. Il progetto dovrà prevedere anche la realizzazione di un percorso pedonale lungo la S.R. Cassia proseguendo quello già realizzato fino alla sede ENEL.

av3: vedi art.66 " aree turistico-ricettive"

av4: sopraelevazione di 1 piano per un massimo di mq.200 di SUL purchè l'intervento interessi l'intero immobile.(oss.44)

UTOE 3 Bagnolo:

av1: ampliamento della struttura ricreativa Casa del Popolo per una Sul massima pari al 15% dell'esistente e comunque non superiore a 60mq.

UTOE 5 Impruneta:

av1 : sopraelevazione di 1 piano di fabbricato residenziale situato in via Imprunetana per Pozzolatico fino ad una SUL massima di mq.100.

av2: sopraelevazione di 1 piano di fabbricato residenziale situato in via di Montecchio fino ad una SUL massima di mq.100.

av3 : sopraelevazione di 1 piano di fabbricato residenziale situato in via Roma fino ad una SUL massima di mq.100.

av4 : sopraelevazione di 1 piano di fabbricato residenziale situato in via Papa Giovanni XXIII fino ad una SUL massima di mq.100.

av5 : sopraelevazione di 1 piano di fabbricato residenziale situato in via in Papa Giovanni XXIII fino ad una SUL massima di mq.100.

av7: ampliamento per una SUL massima pari a mq.35 di immobile residenziale in viale Aldo Moro. L'intervento dovrà avvenire all'interno della sagoma dell'immobile tramite il recupero della superficie derivante dal piano seminterrato.

av8: .(vedi art.57.) per attrezzatura socio sanitaria

av9: riconferma della previsione del PRG vigente dell'ampliamento dell'immobile attualmente destinato ad attrezzatura culturale, di proprietà comunale, posto in Piazza G. Garibaldi pari al 10% della volumetria esistente, anche in sopraelevazione. L'intervento prevede anche il cambio di destinazione d'uso in residenziale.

av10: ampliamento per una SUL massima pari a mq.60 dell'immobile destinato a struttura sanitaria adiacente al loggiato del Pellegrino. L'ampliamento, di cui 25 mq. destinati ad uso servizi per il

loggiate, dovrà essere collocato sulla corte interna in adiacenza alla parete cieca del loggiato, disponendosi su due piani. L'altezza massima non dovrà superare quella dell'edificio adiacente.

av11: riconferma della previsione del PRG vigente dell'ampliamento pari ad una volumetria massima di mc. 400 dell'immobile destinato a banca posto in Piazza Buondelmonti, da effettuarsi al piano terra sul lato tergale, in modo da costituire un insieme organico dello stesso.

UTOE 8 Cascine del Riccio

av1: riconferma della variante al PRG vigente tramite procedura SUAP, dell'ampliamento di immobile artigianale fino ad una Sul massima di mq.350

av2: E' consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano rispetto all'esistente entro il limite massimo mq 250 di Sul.

Art. 36 - Aree di completamento (CPn)

Sono le aree libere, di limitata estensione, collocate in tessuti già urbanizzati, generalmente a prevalente destinazione residenziale dove vengono previsti interventi di nuova edificazione o finalizzati al completamento sia formale che funzionale del tessuto edilizio.

Le aree di completamento comprendono singoli lotti o aree del tessuto urbano. La nuova edificazione è stabilita dalla disposizione normativa e dalla eventuale disposizione progettuale.

Nel caso in cui i completamenti necessitino di indicazioni specifiche, sono sviluppati nell'allegato "Schede progetto" che costituisce parte integrante del presente Regolamento urbanistico.

In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- lo strumento previsto per l'attuazione dell'intervento ;
- i dimensionamenti e le destinazioni d'uso previste;
- le disciplina urbanistica di dettaglio;
- gli eventuali contenuti prescrittivi e/o le forme di garanzia obbligatorie della convenzione destinata a regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti tra le parti;
- le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di trasformazione;
- la quota di nuova edificazione residenziale con finalità sociali, ove prevista;
- le invariati e le relative discipline speciali eventualmente interessanti l'area di intervento ;
- la fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico e idraulico;
- le prescrizioni e mitigazioni ambientali;

La soluzione progettuale potrà subire limitate modifiche, fermo restando il dimensionamento previsto e le superfici da cedere al comun, nel caso in cui sia presentato o previsto un Piano Attuativo.

Art. 37 – Aree di riqualificazione (RQn):

Sono le aree di riqualificazione urbanistica e paesaggistica connotate da condizioni di degrado. Il risanamento ed il riuso di tali aree assume rilevanza strategica per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e ambientale.

Sono individuate negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico, con la sigla RQn e, in genere, sviluppati nell'allegato contenente le "Schede progetto" che costituisce parte integrante del presente Regolamento Urbanistico.

In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- lo strumento previsto per l'attuazione degli interventi di trasformazione;
- i dimensionamenti e le destinazioni d'uso previste;
- le 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;
- gli interventi e/o le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di trasformazione;
- la quota di nuova edificazione residenziale con finalità sociali, ove prevista;
- le invarianti strutturali e le relative discipline speciali eventualmente interessanti l'area di intervento e/o le aree adiacenti;
- la fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico e idraulico;
- le annotazioni relative alla valutazione integrata e al monitoraggio degli effetti dell'azione di trasformazione, ove previsti;
- le prescrizioni e mitigazioni ambientali;

La soluzione progettuale potrà subire limitate modifiche, fermo restando il dimensionamento previsto e le superfici da cedere al comun, nel caso in cui sia presentato o previsto un Piano Attuativo.

Le previsioni 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 esecutivi.

Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti, agli immobili di nuova costruzione verrà applicata la categoria di intervento r3.

Art.38 - Aree di trasformazione (TRn)

Le aree di trasformazione costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo. Sono individuate nelle tavole in scala 1:2000 del RU e sviluppate nell'allegato "Schede progetto.", che costituisce parte integrante del presente Regolamento Urbanistico.

La disciplina riferita alle aree è definita nelle suddette schede di indirizzo progettuale .

In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- lo strumento previsto per l'attuazione degli interventi di trasformazione (Piano Attuativo, Progetto Unitario convenzionato, intervento diretto);
- i dimensionamenti e le destinazioni d'uso previste;
- le discipline urbanistiche di dettaglio riferite 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 tra le parti;
- gli interventi e/o le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di trasformazione;
- la quota di nuova edificazione residenziale con finalità sociali, ove prevista;
- le invarianti strutturali e le relative discipline speciali eventualmente interessanti l'area di intervento;
- la fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico e idraulico;
- le prescrizioni e mitigazioni ambientali;

La soluzione progettuale potrà subire limitate modifiche, fermo restando il dimensionamento previsto e le superfici da cedere al comune, nel caso in cui sia presentato o previsto un Piano Attuativo.

In particolare:

Le aree **TR ap** si riferiscono a Piani Attuativi e Progetti Unitari approvati in applicazione delle previsioni del previgente strumento urbanistico, con interventi già realizzati o in corso di realizzazione alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.

Le aree **TR ad** si riferiscono a Piani Attuativi previsti dal previgente strumento urbanistico già adottati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.

Le aree **TR cv** si riferiscono a Piani Attuativi e Progetti Unitari approvati e/o convenzionati in applicazione delle previsioni del previgente strumento urbanistico, con interventi già realizzati o in corso di realizzazione alla data di adozione del Regolamento Urbanistico. Dette aree sono disciplinate dall'art.72 delle presenti NTA.

Le aree di trasformazione sono soggette a valutazione, a decadenza e a monitoraggio e 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. Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti ,per gli immobili realizzati verrà applicata la categoria di intervento r3.

Capo III – Il Territorio Rurale.

Art. 39 - Classificazione del territorio rurale e funzioni ammesse

Per “territorio rurale” si intende la porzione di territorio comunale esterna alla perimetrazione delle “aree urbane”, individuate come UTOE dal Piano Strutturale e dal presente RU.

Esso è costituito per la quasi totalità dalle “aree a prevalente funzione agricola” .

Ricadono altresì nel territorio rurale le seguenti aree e/o infrastrutture, individuate con apposito segno grafico nelle Tavv.E in scala 1:5.000

- aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori
- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse comunale e sovracomunale
- aree a destinazione Parco
- aree cimiteriali
- aree estrattive
- aree con funzioni turistico ricettive

Il Regolamento Urbanistico suddivide il territorio rurale in ambiti derivanti dai sub sistemi definiti dal Piano Strutturale:

1-ambito di Colleramole

2-ambito di Mezzomonte

3-ambito della Greve

4-ambito del Grassina

5-ambito di Poggio alle Carraie

1-Ambito di Colleramole

L'ambito di Colleramole è costituito dalla parte di territorio collinare confinante con i Comuni di Scandicci, Firenze e San Casciano. L'area è caratterizzata da una rilevante presenza insediativa, costituita prevalentemente da case sparse ad uso residenziale.

L'area, come tutto il versante fiorentino, è interessata prevalentemente da colture arboree tradizionali costituite da oliveti ed in minor parte da vigneti ,con la presenza nella parte più meridionale, di aree boscate.

In tale ambito sono ammesse le seguenti funzioni:

- residenziale (agricola e non)
- agricola e ad essa funzionali, integrative e compatibili
- turistico-ricettiva
- attività sportive e ricreative compatibili con il territorio rurale
- attività Pubbliche o di interesse pubblico

Non sono ammesse nuove costruzioni ai fini residenziali anche se rurali.

All'interno di tale ambito si trova il “ Parco culturale delle cave”, disciplinato dall'art.24 delle presenti NTA

2-Ambito di Mezzomonte

Il subsistema di Mezzomonte è costituito dalla parte della collina settentrionale del territorio comunale, confinante con i comuni di Firenze e Bagno a Ripoli. L'area presenta caratteristiche tipiche del classico paesaggio toscano, dove è presente un patrimonio edilizio di rilevante valore costituito da vecchie case isolate, ville, fattorie, collegate da una storica trama viaria. È inserito in un ambiente agrario costituito da oliveti, campi coltivati a seminativo, vigneti e macchie di boschi di latifoglie.

In tale ambito sono ammesse le seguenti funzioni:

- residenziale (agricola e non)
- agricola e ad essa funzionali, integrative e compatibili
- turistico-ricettiva
- Attività sportive e ricreative compatibili con il territorio rurale
- Attività Pubbliche o di interesse pubblico
- Attività artigianali legate al cotto

Non sono ammesse nuove costruzioni ai fini residenziali anche se rurali.

3-Ambito della Greve

È la parte del territorio corrispondente al fondovalle della Greve, che costituisce con il suo percorso il confine con il comune di San Casciano.

Il suolo è prevalentemente occupato da incolti, da arbusteti e da limitate porzioni di bosco misto di latifoglie e conifere. Qui sono concentrate gran parte delle aree estrattive presenti nel territorio oltre i centri abitati del Ferrone e di Falciani.

In tale ambito sono ammesse le seguenti funzioni:

- residenziale (agricola e non)
- agricola e ad essa funzionali, integrative e compatibili
- turistico-ricettiva
- Attività sportive e ricreative compatibili con il territorio rurale
- Attività Pubbliche o di interesse pubblico
- Attività artigianali legate al cotto
- Attività estrattive

Sono consentite tutte le attività e funzioni legate al progetto “ Terre di Impruneta”.

Sono sempre ammessi interventi finalizzati alla riduzione del rischio idraulico, anche in connessione con la realizzazione di nuove infrastrutture viarie, quali casse di espansione e laminazione, aree di compensazione volumetrica delle acque dei corsi d'acqua, allargamento dei fossi e delle luci dei ponti, argini, ecc. senza che questi costituiscano variante, nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni delle presenti Norme.

È vietata attività di escavazione non inserita nel Piano cave regionale vigente;

4-Ambito del Grassina

È l'area collinare del territorio comunale posta in zona sud-est a confine con il Comune di Greve in Chianti e con il Comune di Bagno a Ripoli. È caratterizzato da una forte presenza di area boscata e da un tessuto agricolo coltivato a oliveto e seminativo, in buone condizioni di manutenzione soprattutto nelle coltivazioni arboree.

Il tessuto insediativo è costituito da case sparse e da piccoli nuclei spesso non strettamente legati con l'attività agricola.

In tale ambito sono ammesse le seguenti funzioni:

- residenziale (agricola e non)
- agricola e ad essa funzionali, integrative e compatibili
- turistico-ricettiva
- Attività sportive e ricreative compatibili con il territorio rurale

- Attività Pubbliche o di interesse pubblico

In tale area è previsto il parco naturalistico-ambientale delle “ Terre Bianche” legato alla valorizzazione e alla tutela delle risorse storico/archeologiche e naturali presenti nell’area e il potenziamento del campo di golf esistente in località “ L’Ugolino” disciplinato dall’art.... Delle presenti Norme.

5-Ambito di Poggio alle Carraie

E’ l’area collinare che occupa la parte sud ovest del territorio comunale. Il subsistema è occupato prevalentemente da bosco e in minima parte da oliveti e da seminativo semplice E’ la parte del territorio comunale dove la presenza dell’uomo si è fatta sentire di meno. All’interno di questo subsistema è stata individuata un’area interessata dalla presenza di biotopi.

In tale ambito sono ammesse le seguenti funzioni:

- residenziale (agricola e non)
- agricola e ad essa funzionali,integrative e compatibili
- turistico-ricettiva
- attività Pubbliche o di interesse pubblico
- attività artigianali legate al cotto

E’ vietata attività di escavazione non inserita nel Piano cave regionale vigente;

Sono attività agricole ammesse nel sistema rurale:

- la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo,
- la selvicoltura,
- la raccolta dei prodotti del bosco e sottobosco,
- gli allevamenti zootecnici
- ogni altra attività finalizzata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

Sono funzionali all’attività agricola gli annessi e gli impianti necessari alla conduzione dei fondi e all’esercizio delle attività stesse nonché le abitazioni per l’imprenditore agricolo professionale, per i familiari coadiuvanti e per i dipendenti. L’attività agrituristica è attività connessa e complementare a quella agricola, ai sensi delle leggi vigenti in materia.

Sono attività compatibili, integrative di quelle agricole, le seguenti:

- attività produttive finalizzate al trattamento e alla lavorazione artigianale di prodotti aziendali;
- attività per la promozione e la vendita di prodotti tipici e attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale;
- attività di promozione e servizio allo sviluppo dell’agricoltura, della zootecnica e della forestazione;
- attività faunistico-venatorie e agri-faunistico venatorie;
- attività comunque definite integrative dell’agricoltura dalle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

Sono compatibili con il territorio rurale:

- le attività pubbliche e/o di interesse pubblico quali realizzazione e manutenzione di reti tecnologiche, opere di difesa del suolo, infrastrutture di servizio al territorio;
- le attività alberghiere, nelle modalità di individuazione stabilite dall’A.C., legate all’offerta ricettiva per la fruizione delle risorse naturalistiche e rurali, alle pratiche escursionistiche, alle pratiche sportive e/o al tempo libero quali maneggi;
- utilizzazioni come case vacanze o affittacamere del patrimonio edilizio residenziale esistente non agricolo;
- ristoranti, bar;
- attività sportive, per il tempo libero, per la motorietà, ricreative compatibili con il territorio aperto anche non collegate con le aziende agricole o con le strutture turistico ricettive;
- attività estrattive in conformità ai piani di settore regionale e provinciale;

- produzione di energia in conformità ai piani di settore regionale e provinciale;
- florovivaismo;
- attività veterinarie e attività ad esse collegate o di supporto, i pensionati e le cliniche per animali domestici;
- maneggi e pensioni per cavalli;
- attività ortive per autoconsumo;
- piccoli esercizi pubblici, esercizi di vicinato e artigianato legati alle attività complementari all'agricoltura.

Nel territorio rurale è ammessa la realizzazione di reti o impianti di telecomunicazione, trasporto, distribuzione e trasformazione di energia elettrica, acquedotti, fognature, impianti di depurazione, impianti tecnici di modesta entità a supporto delle reti tecnologiche, opere necessarie per la protezione civile, per la regimazione e per la messa in sicurezza idraulica e idrogeologica, posti di vigilanza e soccorso, isole ecologiche, quando tali opere non siano espressamente vietate o condizionate da specifiche norme per i vari ambiti.

E' inoltre sempre ammesso l'adeguamento della viabilità pubblica esistente (adeguamento della sezione stradale, piste ciclabili, ecc.) purchè non determini significative alterazioni morfologiche e compromissione del patrimonio culturale e paesaggistico.

Al fine di aumentare l'accessibilità e la fruibilità del sistema del territorio rurale e aperto è sempre ammessa la sistemazione e l'adeguamento della viabilità e dei percorsi esistenti per scopi escursionistici e per la formazione di circuiti di turismo naturalistico e didattico. In prossimità di tali percorsi potranno essere allestite aree attrezzate, con tavoli e panche in legno, per la sosta degli escursionisti. Lungo la rete dei percorsi ed in prossimità delle attrezzature di servizio potrà essere collocata la segnaletica. Per la realizzazione del sistema di relazioni costituito dai percorsi ciclabili e pedonali e dalle ippovie si deve privilegiare l'utilizzo di tracciati storici esistenti o abbandonati nel rispetto delle presenti norme e della tav. 19 del Piano Strutturale.

E' ammessa inoltre l'installazione di opere artistiche volte alla valorizzazione del territorio e delle attività artigianali tipiche della tradizione locale a condizione che ciò non comporti la modifica morfologica del luogo.

Tutti gli elementi testimoniali della cultura e della civiltà contadina quali forni, pozzi, fonti, mangiatoie, aie, etc. sono sottoposti a tutela integrale e devono pertanto essere conservati nelle loro caratteristiche costruttive e dimensionali e non possono in alcun modo essere riconvertiti ad usi impropri.

Art. 40 - Aree di recupero e restauro ambientale

Le aree degradate o utilizzate impropriamente per usi non adeguati, sono assoggettate a interventi di ripristino che devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti. Nel caso in cui ciò non sia possibile dovranno essere ricondotte ad una vegetazione di tipo naturale.

Non sono consentite nuove costruzioni di alcun tipo né depositi di materiale all'aperto.

E' consentito l'uso a parcheggio pertinenziale purchè tali aree siano realizzate nel rispetto delle caratteristiche naturali dell'area e mantenendo le alberature esistenti.

Gli interventi di ripristino sono a carico degli interventi edilizi e urbanistici ammessi nel patrimonio edilizio esistente sia con intervento edilizio diretto sia tramite programma di miglioramento agricolo ambientale e devono garantire il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e/o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.

Art. 41 - Aggregati rurali

Il Regolamento Urbanistico individua nelle tavv.E in scala 1:5.000 relative al territorio rurale, gli aggregati rurali costituiti da un insieme di edifici che pur non costituendo un centro abitato ai sensi

del Codice della Strada, sono accomunati da caratteristiche tipologico- funzionali simili nonché da esigenze tipiche degli aggregati urbani. .

Detti aggregati sono:

- Colleramo
- Monteorio
- Mezzomonte
- Fonteseconda

Al fine di superare criticità quali l'insufficienza di parcheggi, la mancanza di spazi di relazione, problemi viari ecc., fatto salvo il rispetto delle norme di tutela dettate dal presente RU ,sono consentiti interventi pubblici o di pubblico interesse. Mirati alla riorganizzazione delle reti infrastrutturali e dei servizi. La realizzazione dei parcheggi potrà avvenire nelle aree libere con l'impiego di tecnologie naturalistiche.

Il progetto potrà essere presentato sia dall'A.C. che dal soggetto privato tramite intervento diretto convenzionato.

Al patrimonio edilizio esistente è applicata la disciplina di cui all'art.11 del presente RU.

Art. 42 - Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola

Si definiscono fabbricati rurali, ovvero patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola, le costruzioni ricadenti in area agricola ad eccezione degli immobili iscritti al nuovo catasto edilizio urbano prima dell'entrata in vigore della Legge regionale n° 10/79 e degli immobili per i quali sia stata autorizzata una destinazione d'uso diversa da quella agricola attraverso atti del Comune.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 71 della L.R.65/2014 e relativo Regolamento di Attuazione nonché ampliamenti "una tantum" ai sensi della medesima Lr 1/2005 solo su edifici non dotati di valore storico architettonico. Sui fabbricati rurali ad uso abitativo, l'ampliamento "una tantum" per esigenze igieniche - funzionali è ammesso purchè la superficie utile di ogni unità abitativa (compreso l'esistente) non superi 110 mq.

Gli ampliamenti una tantum, nonché i trasferimenti volumetrici entro i limiti della -L.R.65/2014, sono concessi ai titolari di aziende agricole iscritte alla CCIAA, anche in presenza di fondi che non raggiungono i minimi fondiari fissati dalla normativa.

Con il Programma aziendale sono concessi gli ampliamenti volumetrici non riconducibili alla fattispecie di cui al secondo comma dell'art. 71 della L.R.65/2014 e le modificazioni di destinazione d'uso per le aziende con superfici superiori ai minimi.

Gli interventi di cui all'art. 71 della L.R.65/2014 sono assentibili in assenza del Programma aziendale.

Gli interventi di straordinaria manutenzione possono essere richiesti anche da coloro che non possiedono un'azienda agricola.

Gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che riguardano fabbricati rurali ad uso abitativo il cui istante non possiede, tra i requisiti soggettivi almeno l'iscrizione alla CCIAA per azienda agricola, comportano automaticamente il mutamento della destinazione d'uso, limitato all'unità immobiliare interessata dal recupero, compreso le relative pertinenze quando funzionalmente connesse all'unità principale.

Per interventi su annessi e manufatti esistenti il richiedente deve dimostrare con prove documentali (atti di trascrizione, cartografia storica, documentazione fotografica), la datazione degli stessi.

Sui fondi agrari con superfici inferiori ai minimi prescritti di cui all'art. 73 comma 2 lett. b) e comma 4 della L.R. 65/2014 e dal PTC provinciale, gli annessi agricoli esistenti e i manufatti derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione non possono essere dotati di servizi igienici.

Art. 43 - Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente RU, con destinazione d'uso non agricola, ad eccezione di quelli di interesse storico-architettonico e ambientale, come individuati dagli elaborati grafici del presente RU, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tutte le categorie comprese la sostituzione, la demolizione e la ricostruzione di volumi secondari. Sono consentiti ampliamenti funzionali una tantum di cui all'art.11 punto 4.4 delle presenti NTA per la validità del PS, fatto salvo la presenza di norme di tutela, non superiore a mq 25.

I progetti di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia di immobili con destinazione d'uso non agricola, devono prevedere l'individuazione delle relative aree di recede come definite dall'art.45 delle presenti norme.

Gli interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza degli edifici non più agricoli devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti.

Ai fini di quanto sopra, non sono ammesse opere di sistemazione ambientale né recinzioni, che abbiano caratteri urbani, tali da configurare "giardini di tipo urbano" e comportare, di conseguenza, la perdita dei caratteri di spazi pertinenziali unitari ai complessi ed edifici che, per quanto destinabili a civile abitazione, devono mantenere i caratteri di appartenenza al territorio aperto. Tale divieto vale anche per la delimitazione degli spazi esterni pertinenziali di unità abitative ottenute tramite cambio di destinazione d'uso e frazionamento di edifici esistenti.

Art. 44 - Mutamento della destinazione d'uso e tipi di intervento

In caso di mutamento di destinazione d'uso di edifici rurali, sono ammesse le attività consentite nell'ambito territoriale di appartenenza.

I progetti che comportino mutamento della destinazione d'uso degli edifici agricoli devono prevedere l'individuazione delle relative aree pertinenziali, come definite dall'art. 46 delle presenti norme.

Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso la destinazione degli edifici esistenti è quella che risulta in atti alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico.

Sarà necessario dimostrare la sussistenza del rispetto della sostenibilità ambientale coerentemente con l'art.21 del PIT e che l'eventuale aumento di carico urbanistico è sopportato dalle risorse disponibili nel territorio.

Gli annessi agricoli in genere devono essere considerati nella loro unitarietà ai fini di un possibile riuso, anche qualora interessino porzioni di fabbricato. Pertanto, la modificazione della destinazione d'uso deve essere descritta da un progetto unitario esteso all'intero fabbricato, anche se questo dovesse risultare in proprietà frazionata.

In particolare i fienili isolati a due piani possono essere riutilizzati a fini abitativi, sia con scopi residenziali che per il turismo rurale, con le seguenti modalità:

- chiusura del vano ad arco o accesso principale con portone in legno o con infisso in ferro e vetro al filo interno della mazzetta.
- la suddivisione del primo piano in più vani dovrà essere congruente con l'orditura del tetto a capanna;
- nel caso in cui esista una scala esterna laterale di accesso al primo piano, essa dovrà essere conservata;
- le aperture dotate di grigliati in mattoni devono essere mantenute, ed eventualmente ripristinate nelle parti deteriorate, sostanzialmente nelle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, salva la possibilità di dotarle di infissi a filo interno. E' ammessa la formazione di un muro di tamponamento interno, fermo restando, all'esterno, la finitura a grigliato;
- è ammessa la formazione, nel fronte timpanato tergale (in genere privo di aperture) di finestre, al piano terreno ed al piano primo, di dimensioni opportune.
- è ammessa la formazione di nuove aperture sui prospetti laterali compatibili con il sistema compositivo dei fronti stessi ai fini del raggiungimento dei requisiti minimi aereoilluminanti.

Sulla copertura la realizzazione di canne fumarie e di ventilazione deve essere limitata anche attraverso l'uso di accorgimenti e la concentrazione delle canne.

Gli annessi rustici minori quali stalletti, pollai e porcilaie in muratura, forni, piccole capanne ad un piano, devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive e non possono essere riutilizzati a fini abitativi se non come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione. E' ammesso il riuso a fini abitativi di edifici separati in muratura avente superficie utile non inferiore a 30mq.

In caso di mutamento della destinazione d'uso in residenza, per ogni fabbricato rurale è obbligatorio conservare una superficie accessoria di almeno 10 mq riferita a ogni singola unità immobiliare destinata al ricovero di attrezzature per la manutenzione della corte di pertinenza.

Art. 45 - Resedi rurali

Il Regolamento Urbanistico individua nel territorio rurale aree di resede degli immobili di interesse tipologico classificato nella schedatura del patrimonio edilizio esistente fino al valore ambientale, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso.

I resede sono le aree intimamente connesse all'edificio, che mantengono con questo rapporti di contiguità fisica, di complementarità funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi. Tali aree condividono la destinazione d'uso dell'edificio di riferimento e 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.

Nei "resedi rurali" sono consentite le sistemazioni a verde, la creazione o la modifica di giardini, di aie e di spazi per la sosta veicolare, sulla base di progetti estesi unitariamente all'intera area, previa salvaguardia delle coltivazioni ad olivo esistenti al suo interno.

In caso di esistenza di muretti, terrazzamenti è obbligatorio il loro ripristino e manutenzione.

All'interno di tali aree è altresì consentita la realizzazione di piscine, nel rispetto di quanto stabilito dall'art.16.

Nelle aree a resede non è consentita la realizzazione di campi da tennis, maneggi, o altre attrezzature sportive consimili ad uso privato.

La loro recinzione è consentita solo per esigenze di sicurezza e protezione degli edifici, nel rispetto dei criteri di compatibilità paesaggistica e ambientale.

Il frazionamento di tali aree, se consentito dal presente RU, deve avvenire sulla base di uno studio che definisca le linee di divisione in coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale.

E' possibile la modifica della consistenza dei resede attraverso un progetto che comprenda la ricognizione dei caratteri tipologici del suddetto resede le cui sistemazioni, arredi, percorsi e formazioni arboree esprimono il rapporto storicizzato edificio-suolo-paesaggio. Nel caso in cui sia stata definita con apposito atto d'obbligo una diversa area "pertinenziale" dell'edificio, tale "resede" potrà essere modificato senza che la modifica costituisca variante al RU.

Art. 46 - Pertinenza di fabbricati con destinazione d'uso non agricola o deruralizzati

Per pertinenza di fabbricati con destinazione d'uso non agricola o deruralizzati si intende l'area agricolo-forestale, catastalmente definita, quale risulta dall'atto d'obbligo, stipulato con il Comune ai fini della deruralizzazione.

Qualora non risulti esistente alcun atto d'obbligo sottoscritto, per pertinenza si intende l'area di resede rurale di cui al precedente articolo, individuata dalle Tavv.E in scala 1:5.000 del presente RU. Nel caso in cui non sia individuata dovrà essere indicata dal richiedente stesso nella presentazione del progetto utilizzando i criteri di cui al precedente art.45. In ogni momento è sempre possibile procedere con frazionamenti catastali per individuare le pertinenze di fabbricati oggetto di deruralizzazione.

Sulla pertinenza così definita grava, oltre al vincolo di inedificabilità, anche l'inefficacia dei parametri di superficie ai fini edificatori di all'art. 41 della L.R. 1/2005, per un periodo di dieci anni.

Tali vincoli permangono anche a seguito di successivi trasferimenti parziali o totali della proprietà, o dell'uso di essa, a qualsiasi titolo effettuati.

Gli atti di compravendita stipulati posteriormente ad interventi di deruralizzazione devono riportare i vincoli che gravano sulle pertinenze ovvero devono dare atto che le aree oggetto di compravendita non sono state interessate da interventi di deruralizzazione in data posteriore alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico.

Le aziende agricole che, nel Programma aziendale redatto ai fini della deruralizzazione di un fabbricato agricolo, mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste dalla normativa vigente (art 43, comma 4 lettera b, della Lr 1/2005), devono prevedere con esattezza la superficie destinata a pertinenza dell'edificio stesso.

Per pertinenze superiori all'ettaro qualunque intervento di mutamento della destinazione d'uso è subordinato alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo. L'atto d'obbligo, oltre ad individuare le opere di sistemazione ambientale deve riportare la pertinenza dell'edificio deruralizzato, i vincoli di inedificabilità e di inefficacia.

Le particelle oggetto di pertinenza devono essere asservite al fabbricato deruralizzato al momento della stipula della convenzione o dell'atto d'obbligo.

Gli interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza di edifici non più agricoli devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti.

Ai fini di quanto sopra, nelle aree di pertinenza, pur essendo ammesse attività di orticoltura, giardinaggio, percorsi pedonali e carrabili, piantumazioni e alberature di corredo, ricoveri per automobili sistemati con pergolati e simili, è fatto divieto che tali sistemazioni e opere, ivi comprese le recinzioni, abbiano caratteri urbani, tali da configurare "giardini di tipo urbano" e comportare, di conseguenza, la perdita dei caratteri di spazi pertinenziali unitari ai complessi ed edifici che devono mantenere i caratteri di appartenenza al territorio rurale e aperto.

Tale divieto vale anche per la delimitazione degli spazi esterni pertinenziali di unità abitative ottenute tramite cambio di destinazione d'uso e frazionamento di edifici esistenti.

Le pavimentazioni sia degli spazi privati che comuni o di uso pubblico devono essere tra loro coordinate nell'aspetto esteriore; in presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è vietato il frazionamento fisico attraverso recinzioni.

Nelle nuove sistemazioni, tutte le pavimentazioni devono avere carattere di permeabilità ad eccezione dei camminamenti perimetrali all'esterno degli edifici; le pavimentazioni dovranno comunque essere contenute allo stretto necessario per la fruizione del complesso immobiliare; nei piazzali e negli spazi di pertinenza degli edifici le soluzioni proposte devono garantire l'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque e si devono utilizzare materiali consoni al contesto paesaggistico e ambientale; le strade di accesso, vicoli, passaggi e camminamenti pedonali, spazi liberi devono essere pavimentati con materiali tradizionali con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi estranei all'ambiente rurale; nella realizzazione degli impianti di illuminazione degli spazi scoperti deve essere mantenuta la qualità dell'inse-diamento e del paesaggio circostante, e delle relative percezioni, anche notturne, ferme restando i requisiti di accessibilità e sicurezza, mediante la messa in opera di pali di altezza adeguata, opportunamente schermati e orientati verso il basso; i cavi della rete elettrica e telefonica e qualsiasi altro tipo di condotta devono essere interrati e non devono comparire sulle facciate, né devono attraversare altre aie, giardini, cortili e strade.

Art 47 - Piano Unitario Ambientale

In tutte le aree con prevalente funzione agricola gli interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia che comportino la deruralizzazione di immobili principali ad uso abitativo, facenti parte di fondi agricoli, superiori all'ettaro ma che non raggiungono i parametri previsti dal PTCP o

dal PTCM o, in mancanza, dal regolamento di attuazione di cui all'art. 84 della L.R. 65/2014, e pertanto non possiedono i requisiti per la presentazione del Programma aziendale, devono prevedere un Piano Unitario Ambientale, subordinato alla approvazione da parte del competente organo comunale, che interessi l'intera superficie agricola di proprietà. Nel caso di proprietà che comprendano più complessi colonici, dovrà essere preliminarmente individuata una suddivisione della proprietà, anche su basi storiche, che assegni funzionalmente i terreni agli immobili. Solo a seguito di ciò si potrà procedere con singoli PUA per singolo complesso immobiliare. Gli interventi saranno consentiti previa sottoscrizione di convenzione o di atto d'obbligo unilaterale.

Detto piano dovrà contenere:

- l'individuazione del patrimonio edilizio esistente e la dimostrazione della legittimità degli immobili;
- descrizione dei caratteri geopedologici ed ambientali (terreno, giacitura, pendenze, esposizione, clima, ecc);
- il rilievo cartografico e fotografico degli aspetti e delle risorse di rilevanza paesaggistica ed ambientale presenti sui fondi dell'azienda, nonché descrizione della loro consistenza e del loro stato di conservazione, con particolare riferimento a formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali (filari, siepi, ecc); alberature segnaletiche di confine o di arredo; alberi a carattere monumentale; emergenze arboree di pregio o piante forestali non ricomprese nei boschi; formazioni arboree di argine di ripa o di golena; corsi d'acqua naturali o artificiali; particolari sistemazioni agrarie e idraulico agrarie; eventuali manufatti di valore paesaggistico, storico o testimoniale; eventuale viabilità rurale esistente; boschi e aree boscate percorse da incendio (stato di ricostituzione); oliveti o altre colture unitarie di vecchio impianto; eventuali superfici impermeabilizzate (localizzazione, tipo e dimensione); eventuali sorgenti, pozzi, bacini per l'irrigazione, falde acquifere (freatiche e artesiane), frane e dissesti, aree soggette a fenomeni di ristagno ed aree sondate, situazioni di degrado.

Gli interventi devono riguardare le risorse rilevate, incrementandone il valore o assicurandone il mantenimento e risolvendo le situazioni di degrado.

L'ordinaria manutenzione ambientale è obbligatoria e, come tale, non può essere considerata intervento di miglioramento.

Art. 48 - Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA)

Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di seguito denominato programma aziendale specifica gli obiettivi economici e strutturali che si intendono conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali ove necessari, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, secondo le indicazioni dei commi che seguono. Il programma aziendale deve contenere la verifica della conformità con le disposizioni urbanistiche e regolamentari comunali. Per i contenuti e la gestione del programma aziendale e sue eventuali modifiche si applicano gli specifici articoli 9 e 10 del Regolamento regionale di cui alla D.P.G.R.T. 09 febbraio 2007, n. 5/R (Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III (Il territorio rurale) della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

Il PAPMAA, in coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, specifica:

- lo stato dei luoghi e lo stato di conservazione delle emergenze di valore storico, culturale e ambientale del paesaggio agrario, delle sistemazioni idraulico-agrarie, dei manufatti e delle opere d'arte di valore storico testimoniale e della viabilità rurale;
- le attività integrative e il loro rapporto con le pratiche aziendali;
- gli interventi di tutela e di valorizzazione del paesaggio agrario, delle emergenze ambientali e di valore storico-culturale testimoniale;
- le misure per l'approvvigionamento idrico, energetico e per smaltire i rifiuti.

Nella identificazione degli interventi di miglioramento agricolo ambientale si dovrà dare priorità:

- alle opere di recupero e infittimento degli oliveti esistenti radi e/o degradati
- agli interventi che favoriscono la continuità delle aree di collegamento ecologico.

Il PAPMAA, se interessa edifici e/o complessi architettonici situati nelle aree di tutela paesaggistica, descrive per tutti gli edifici esistenti la destinazione, il volume singolo e complessivo, le caratteristiche morfo-tipologiche e costruttive, le pertinenze storiche dell'edificio (aie, resedi, ecc.), lo stato di conservazione ed integra la schedatura del patrimonio edilizio esistente non schedato.

Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della DIA conseguente all'approvazione del PAPMAA sono condizionati alla stipula di apposita convenzione o atto d'obbligo, ai sensi dell'art. 42 della Legge regionale 03.01.2005, n. 1 e del relativo Regolamento di Attuazione n. 5/R del 9 febbraio 2007.

La convenzione o atto d'obbligo assicura in ogni caso:

- la corretta identificazione e distinzione degli edifici e terreni rispetto ai quali si attua l'impegno nei confronti dell'Amministrazione;
- la manutenzione delle sistemazioni agrarie;
- la demolizione di tutti i manufatti precari e che versano in cattive condizioni;
- il calendario di esecuzione degli interventi ivi comprese le opere di miglioramento agricolo ambientale;
- le forme di garanzia e di controllo.

Il P.A.P.M.A.A. assume valore di Piano Attuativo qualora preveda la realizzazione di nuove residenze rurali o interventi di ristrutturazione urbanistica per un volume superiore a mc.600(mq.200 di SUL).

Assume, inoltre, valore di Piano Attuativo anche nel caso di previsione di annessi agricoli stabili con SUL superiore a mq.200.

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 e regionali e dal Titolo III Capo III delle presenti norme) - e di norma devono prevedere la realizzazione di reti idriche duali, anche attraverso la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche.

E' demandata a successiva regolamentazione, in attuazione del presente Regolamento Urbanistico e della normativa vigente in materia, l'elencazione degli elaborati costitutivi il Piano Aziendale.

Art. 49 - Costruzione di nuovi edifici rurali

La realizzazione di nuovi edifici rurali è consentita in presenza delle seguenti condizioni:

- nel rispetto del dimensionamento previsto dal Piano Strutturale
- se viene dimostrata l'effettiva necessità per la conduzione del fondo e per l'esercizio dell'attività agricola e di quelle connesse, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle volumetrie esistenti,
- per le aziende che mantengono in produzione le superfici fondiari minime di cui all'art. 41 comma 2 lett. b) e comma 4 della LR 1/2005 e in modo rispondente ai parametri stabiliti dal PTC provinciale;
- previa dimostrazione dell'impossibilità di soddisfare le esigenze aziendali attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente
- nel rispetto delle norme specifiche e di tutela del presente RU.

La costruzione di nuovi edifici rurali è soggetta all'approvazione da parte del Comune del Piano Aziendale di cui all'art.45

Nell'inserimento dei nuovi edifici va conservato il rapporto con la viabilità storica e la percezione di eventuali aree di pregio paesaggistico e ambientale.

Sono vietati gli edifici eccedenti la capacità produttiva dei fondi, di cui all'art. 41, comma 7, della Legge regionale 03.01.2005, n. 1.

Inoltre:

- nuova edificazione e ristrutturazioni a fini abitativi devono conformarsi a principi di sostenibilità ambientale e corretto uso delle risorse. Si prescrive, nel caso di edifici ad uso abitativo, il recupero delle acque meteoriche, riutilizzabili attraverso la raccolta in apposite cisterne interrate;
- si deve tendere all'equilibrio, di forma e di immagine, dei nuovi edifici rispetto a regole d'uso e di assetto storicamente e culturalmente consolidate, in grado di assicurare validi esiti percettivi alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza;
- le aree pertinenziali esterne devono avere un arredo verde composto di essenze autoctone o comunque di pregio sia arboree che arbustive, con obbligo di piantare esemplari adulti, la pavimentazione dovrà utilizzare materiali e forme storicamente consolidate.
- è fatto obbligo di conservare le opere agrarie (opere di regimazione idraulica superficiale, muretti a secco, ciglionamenti) e gli elementi costitutivi del paesaggio storicamente consolidato;
- è vietata l'impermeabilizzazione dei terreni mediante asfaltatura; mentre sono sempre preferibili, in alternativa, sistemazioni con ghiaie e acciottolati, anche stabilizzati;
- linee elettriche esterne, cavi del telefono etc. dovranno essere interrati dal punto di allaccio delle utenze, salvo parere contrario dell'ente erogatore dei servizi;
- Eventuali muri a retta dovranno essere realizzati in pietra o, in alternativa, rivestiti in materiale lapideo.

La progettazione deve dimostrare di garantire l'inserimento della costruzione nel territorio tramite un attento studio relativo all'impatto paesaggistico ed ambientale, contenuto nel PAPMAA.

-Nuove unità abitative rurali

La realizzazione di nuove unità abitative rurali, ove prevista è consentita solo per le esigenze dell'azienda (abitazione dell'imprenditore o di addetti), previa approvazione di PAPMAA presentato dall'Imprenditore agricolo a titolo professionale (IAP) e nel rispetto della normativa vigente in materia (art. 3 comma 3bis del Testo coordinato BURT del 17.02.2010).

Il Piano deve dimostrare che non è possibile soddisfare le esigenze aziendali mediante:

- l'uso del patrimonio edilizio esistente, anche con interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia di edifici non altrimenti utili all'azienda;
- l'uso di alloggi che l'azienda utilizza per agriturismo;
- l'uso di edifici di proprietà dell'azienda già deruralizzati nei dieci anni precedenti la richiesta di nuove abitazioni rurali.

Le nuove abitazioni rurali hanno destinazione d'uso agricola, sono legate alla produttività dell'azienda e non possono mutare la destinazione d'uso per un periodo di almeno vent'anni dalla loro ultimazione;

Gli obblighi indicati ai punti precedenti e le sanzioni per l'eventuale inadempienza sono contenuti nella convenzione o atto d'obbligo da stipularsi ai sensi dell'art. 42 della Legge regionale 03.01.2005, n. 1.

Le nuove costruzioni non possono superare i 110 mq. di superficie utile abitabile per ogni unità abitativa.

La superficie non residenziale (Snr) non potrà superare il 30% di quella residenziale.

L'abitazione deve, preferibilmente, essere realizzata separatamente dagli annessi o, se realizzata in un unico corpo di fabbrica, mantenere comunque una netta separazione tra la parte residenziale e la parte utilizzata come deposito mezzi di produzione.

- Nuovi annessi agricoli

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

Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti non più funzionali anche con accorpamento di volumetrie.

Ai sensi dell'art. 41, comma 6, della LRT 1/2005, i nuovi annessi agricoli non possono mutare la destinazione d'uso agricola.

Criteria per la localizzazione e la realizzazione di nuovi edifici rurali

La nuova edificazione deve essere localizzata nel rispetto del modello insediativo rurale consolidato caratterizzante il territorio comunale.

Inoltre:

- la collocazione dei nuovi edifici deve risultare palesemente coerente con i processi storici di formazione del paesaggio rurale nel quale si situa, preferibilmente in prossimità di fabbricati ove preesistenti, in modo tale che i nuovi edifici formino, con quelli esistenti, complessi organici sotto il profilo morfologico, sempre che ciò non alteri il valore storico testimoniale dei fabbricati esistenti, o quello percettivo derivante dal loro rapporto con il paesaggio circostante e fatte salve soluzioni diverse per comprovate esigenze produttive, di sicurezza e igienico-ambientali;
- deve essere prioritariamente utilizzata la viabilità di accesso esistente, eventualmente soggetta ad adeguamento;
- l'apertura di nuovi percorsi di accesso, gli sbancamenti di terreno, l'abbattimento di alberature, devono essere contenuti al minimo, e le sistemazioni idraulico agrarie necessarie devono far parte integrante del progetto;
- qualora la pendenza del terreno lo consenta, sono preferibili soluzioni interrato o in seminterato, al fine di non alterare sostanzialmente le caratteristiche paesaggistiche del contesto circostante,
- i nuovi edifici rurali devono essere ubicati in modo da lasciare significativi coni di visuale libera del paesaggio ove vi siano valori panoramici da conservare;
- le corti e altri spazi rurali pertinenti organizzati devono essere convenientemente sistemate ed erborate.

La progettazione deve dimostrare di garantire l'inserimento della costruzione nel territorio tramite un attento studio relativo all'impatto paesaggistico ed ambientale, contenuto nel Programma aziendale come elaborato riconoscibile.

Parametri edilizi e architettonici per nuovi edifici rurali

Fatte salve le specifiche disposizioni relative alle diverse sottozone agricole di cui alle presenti Norme, sono stabiliti i seguenti parametri.

Annessi agricoli

L'altezza massima dei nuovi annessi agricoli non potrà superare ml. 3,50 salvo diverse esigenze che attengono alla funzionalità degli annessi per lo svolgimento delle attività, come dimostrato nel Programma aziendale.

Abitazioni rurali

L'altezza massima delle nuove abitazioni rurali non potrà superare ml. 7,50.

I portici e i loggiati realizzati in aderenza delle pareti perimetrali non potranno superare il 30% della superficie coperta degli edifici.

Materiali e caratteri architettonici

Le costruzioni rurali ad uso abitativo devono essere realizzate con caratteristiche tipologiche e morfologiche che permettano di mantenere la percezione del paesaggio agrario e rurale, costituito da consolidate relazioni fra territorio non edificato e forme, colori e materiali delle edificazioni tradizionali.

A tal fine:

- è vietato l'uso del cemento a vista se non per realizzazioni di componenti altrimenti non realizzabili, dietro dimostrazione della migliore resa rispetto ad altri materiali;

- sono escluse le coperture piane, salvo comprovate motivazioni tecnico costruttive o di contestualizzazione tipologica.

In particolare si preferiscono forme compatte, con prevalenza delle pareti piene sulle aperture e gli eventuali portici e loggiati dovranno essere compresi all'interno delle pareti perimetrali degli edifici. Si possono utilizzare mattoni, pietrame a faccia vista o muratura intonacata a calce con colori tradizionali.

Sono prescritti infissi in legno o in ferro e canali di gronda in rame.

Per gli annessi agricoli si sceglieranno materiali di finitura e particolari costruttivi il più possibile simili a quelli prescritti per le costruzioni ad uso abitativo, o il legno, fatte salve specifiche esigenze di ordine agricolo produttivo, per le quali sono ammesse realizzazioni prefabbricate purchè in grado di stabilire percezioni estetico percettive non negative.

Per gli edifici da destinare a cantine o altri annessi agricoli con funzioni di accoglienza, promozione e vendita dei prodotti, nonché per gli edifici abitativi rurali per i quali si prevedano soluzioni tecnico costruttive riferibili alla bioedilizia con inserimento nella classe A di consumo energetico, sono ammessi stili e materiali dell'architettura contemporanea purchè non si compromettano i valori percettivi e visivi del paesaggio d'insieme e quelli costituiti dalle invarianti strutturali tutelate dalle presenti Norme, secondo quanto già stabilito dal presente Capo circa l'introduzione di architettura contemporanea nel territorio rurale.

Art. 50 - Attività agrituristica

L'agriturismo è esercitato nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente in materia e tiene conto delle caratteristiche produttive e ambientali dell'azienda e del territorio comunale.

L'attività agrituristica è connessa all'attività agricola e può essere svolta esclusivamente riutilizzando il patrimonio edilizio esistente in rapporto di connessione alle attività di coltivazione del fondo, alla selvicoltura e all'allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere attività principali.

Gli interventi che trasformano in alloggi per agriturismo gli annessi agricoli e gli edifici strumentali all'attività agricola, sono subordinati all'approvazione di un Piano Aziendale corredato di valutazione che dimostri la sostenibilità degli interventi rispetto a:

- l'approvvigionamento idrico ed energetico,
- la mobilità,
- lo smaltimento dei rifiuti.

L'attività agrituristica recupera il patrimonio edilizio esistente di particolare pregio e garantisce il rispetto delle tipologie e degli elementi architettonici, adottando materiali, proporzioni, tecniche costruttive, elementi e colori della tradizione edilizia rurale locale.

Sono escluse tipologie riconducibili a monolocali. La superficie minima degli alloggi deve essere di mq 45. Interventi di ristrutturazione realizzati su fabbricati rurali che già in origine abbiano una superficie non superiore a 60 mq. sono consentiti sempreché non si realizzi più di un'unità abitativa, comunque non inferiore a 45 mq. Ferme restando le ulteriori limitazioni della LR 23.06.2003, n. 30 e del relativo Regolamento di Attuazione 03.08.2004 n. 46/R e del DPRG 35/R del 25 Marzo 2010.

Il riuso del patrimonio edilizio esistente per fini agrituristiche è comunque subordinato, ai sensi della normativa vigente, alla sottoscrizione di uno specifico atto d'obbligo. Ai fini dell'esercizio dell'attività agrituristica sono ammesse sul patrimonio edilizio esistente categorie di intervento fino alla sostituzione edilizia, salvo quanto diversamente stabilito dal presente R.U. per i singoli edifici.

Le aziende agricole che esercitano l'attività di agriturismo possono sfruttare la dotazione aziendale anche per attività ludico-ricreative, fra le quali attività di maneggio anche connesso all'escursionismo ippico. A tali fini, l'azienda agrituristica può dotarsi di box in legno di superficie pari a mq. 14 per cavallo, per lo stallo dell'animale.

L'attività agrituristica è consentita anche oltre il limite dei 30 posti letto/azienda.

Il superamento dei limiti di ospitalità agrituristica è ammesso solo se finalizzato al recupero del patrimonio edilizio esistente riconosciuto di valore storico e/o architettonico.

L'agricampeggio è consentito tranne che nelle aree interessate da biotopi e purchè non comporti modifiche alla morfologia del territorio e alla struttura edilizia esistente.

Art. 51 - Manufatti precari di cui all'articolo 70 della L.R. 65/2014

L'installazione di manufatti precari necessari per lo svolgimento dell'attività agricola è consentita all'interno delle aree prevalentemente agricole esclusivamente nel caso di aziende agricole, previa comunicazione al Comune.

Tali manufatti di dimensioni non superiori a 50 mq. , dovranno essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri coerenti al contesto, semplicemente appoggiati a terra o, eventualmente, ancorati al suolo senza opere di fondazione, piattaforme artificiali e/o opere permanenti in muratura a condizione che le opere di ancoraggio non comportino alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi.

Essi non sono computabili per un eventuale futuro recupero, pertanto la loro realizzazione non dà luogo a volumetria o superficie recuperabile.

In caso di inottemperanza si applicano le normative vigenti in materia di abusivismo edilizio.

Non è comunque consentito installare manufatti precari all'interno delle aree sotto elencate fatto salvo quanto previsto dagli specifici articoli:

- aree di protezione paesistica e/o storico ambientale
- ambiti di Parco
- ambiti interessati da Biotopi
- aree boscate
- L'installazione dei suddetti manufatti è soggetta alla disciplina dell'art. 70 L.R. 65/2014 e relativo regolamento di attuazione,
- L'imprenditore agricolo si impegna comunque con atto d'obbligo, a mantenere i manufatti per il solo periodo in cui sono necessari allo svolgimento dell'attività agricola, alla loro rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo.

Art. 52 - Annessi per agricoltura amatoriale e per autoconsumo di cui all'art. 41 c. 5 della Lr 1/2005

Salvo diverse prescrizioni e divieti di seguito stabiliti, per qualunque soggetto che svolga attività agricola a livello amatoriale o per auto consumo, e per le aziende non agricole o comunque definite in modo improprio "aziendali", sui terreni delle quali sia dimostrata l'inesistenza di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario o condonato, o a condizione che eventuali consistenze abusive siano rimosse, è ammessa, senza la presentazione del Programma aziendale, la realizzazione di annessi nel rispetto dei seguenti parametri:

per fondi di superficie

- | | |
|------------------------------|-----------------------|
| da 200 fino a mq. 500 | mt. 3x3xh. Media 2,20 |
| da mq. 501 fino a mq. 1000 : | mt. 3x5xh. Media 2,20 |
| da mq. 1001 fino a 5000 | mt. 4x5xh. media 2,20 |
- da mq. 5001 fino ai minimi colturali previsti dalla Lr1/2005, la cui coltivazione sia diversa dalla vite e dall'olivo specializzate: mt. 4x5xh. media 2,2, e comunque fino a mq.20;
oltre mq. 5001 -per attività legate alla vite e all'olivo specializzate: 35 mq con altezza media 2,20 da collocare secondo la morfologia del territorio ritenuta più idonea

L'installazione non dovrà comportare alcuna modifica permanente allo stato dei luoghi, alle curve di livello, né comportare sbancamenti o altri interventi di impatto ambientale: pertanto tali strutture dovranno essere semplicemente appoggiate al suolo senza la formazione di sottofondazione per pavimenti e non dovrà essere presente alcuna opera di fondazione in muratura. Sono consentiti, ove indispensabili, limitati e modesti sistemi di spianamento per la posa e l'ancoraggio deve essere facilmente rimovibile.

I manufatti devono essere costruiti con strutture in legno messe in opera o prefabbricate e con copertura a capanna di materiale ecologicamente compatibile

Le aperture per l'areazione devono avere la caratteristica delle "luci" di dimensione massima cm 40 X 80 poste a non meno m.1,80 dal piano di calpestio.

Non devono essere presenti dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo ancorchè saltuario e temporaneo, quali cucine e servizi igienici.

È espressamente vietata l'installazione di tali strutture nelle seguenti aree:

- aree di protezione paesistica e/o storico ambientale
- ambiti di Parco
- ambiti interessati da Biotopi
- aree boscate

Gli annessi di cui al presente comma costituiscono interventi eccezionali consentiti una tantum . Non è consentito più di un annesso per fondo. Né è ammesso il frazionamento o la divisione materiale della consistenza del fondo di riferimento successivo alla data di adozione del presente RU volta alla realizzazione di ulteriori annessi.

La documentazione per il conseguimento del titolo abilitativo è presentata dal proprietario o da chi ne abbia titolo.

Tale documentazione comprende:

- una relazione che dimostri la necessità della realizzazione dell'annesso in relazione all'attività agricola prevista e la dichiarazione di conformità dell'intervento alla-L.R. 65/2014 e al relativo regolamento di attuazione ed alle disposizioni delle presenti Norme di Attuazione.
- un progetto che riporti dettagliatamente le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso
- la localizzazione dell'annesso nel contesto paesaggistico

La struttura dovrà rispettare quanto imposto dalle norme di tutela ambientale e paesistica contenute nel presente RU.

Nella richiesta dovrà essere dichiarato che l'approvvigionamento idrico del terreno sia effettuato tramite pozzi legalmente realizzati e che non comporti una diminuzione della risorsa idrica a disposizione dei cittadini per l'uso potabile.

È vietato l'uso abitativo, ricreativo, artigianale, commerciale dei piccoli annessi, sia pure temporaneo o saltuario.

È vietato altresì alienare separatamente dagli edifici le superfici fondiari di pertinenza.

Gli annessi agricoli costruiti ai sensi del presente articolo devono essere rimossi al cessare dell'attività agricola a tal fine deve essere sottoscritto specifico atto d'obbligo.

Essi devono essere rimossi anche al trasferimento di proprietà.

Art. 53 - Manufatti per il ricovero degli animali da cortile, domestici e per cavalli

La realizzazione di manufatti destinati al ricovero di animali da cortile, domestici e per cavalli per utilizzazione familiare e amatoriale è ammissibile solo qualora sui fondi interessati non siano già presenti strutture o fabbricati utilizzabili per tale scopo.

Non è ammesso il frazionamento o la divisione materiale della consistenza del fondo di riferimento successivo alla data di adozione della presente norma con D.C.C. n.46 del 11/06/2019 , volta alla realizzazione di ulteriori annessi.

Tali manufatti possono essere adibiti a deposito, protezione o ricovero di animali, nonché alla protezione di fondi o all'allevamento a fini di autoconsumo.

I suddetti manufatti devono essere realizzati prioritariamente nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti o nelle aree contermini degli annessi agricoli; è altresì ammessa la loro realizzazione, in assenza di edifici principali (abitazioni o annessi) dei quali possano essere considerati pertinenza, dove non escluso dalle specifiche norme di ambito.

In ogni caso dovranno essere demoliti una volta cessato il loro utilizzo e non potranno in alcun modo essere riutilizzati per finalità diverse.

I manufatti per il ricovero di animali domestici e da cortile non possono superare una superficie complessiva di 15 mq. e 30 mq per quelli amatoriali(associazioni sportive e venatorie) e l'altezza di

ml 1.50; devono essere in legno e/o materiali leggeri, semplicemente infissi nel terreno, senza opere di fondazione, potranno avere una recinzione a rete a maglia sciolta. E' vietato l'uso di lamiera.

Per il ricovero di cavalli possono essere installati box in legno nel numero massimo di 3, con superficie massima di 14 mq. per ogni cavallo.

Al fine di limitare fenomeni di disturbo della quiete pubblica e di inquinamento acustico e di rispetto in materia di norme igienico-sanitarie tali manufatti dovranno essere collocati ad un minimo di 50 m da edifici abitativi esistenti e dovranno inoltre essere adottati idonei accorgimenti e dispositivi, anche nella tenuta degli animali, per il contenimento di tali fenomeni.

E' espressamente vietata l'installazione di tali strutture nelle seguenti aree:

- aree di protezione paesistica e/o storico ambientale
- ambiti di Parco
- ambiti interessati da Biotopi
- aree boscate.

I manufatti per il ricovero degli animali da cortile, domestici e per cavalli costruiti ai sensi del presente articolo devono essere rimossi al cessare dell'attività a tal fine deve essere sottoscritto specifico atto d'obbligo.

Art. 54 – Serre

La loro installazione è consentita esclusivamente alle aziende agricole, previa approvazione di un Piano Aziendale se trattasi di serre fisse ovvero tramite presentazione di apposito progetto se trattasi di serre con copertura stagionale .

Non è consentito realizzare serre di qualsivoglia tipologia all'interno delle aree sotto elencate:

- parchi storici
- aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale
- aree panoramiche
- aree boscate

Serre fisse

Le serre fisse sono ammesse con le stesse procedure previste per gli annessi agricoli a condizione che sia dimostrato che esse non danneggiano valori di panoramicità né la corretta regimazione idraulica dei suoli. Devono essere collocate preferibilmente in vicinanza di viabilità o aree urbanizzate.

La realizzazione di serre fisse deve essere accompagnata da opere di mitigazione dell'impatto visivo anche con schermature parziali, realizzate con vegetazione arborea e arbustiva sempreverde autoctona che non pregiudichi il soleggiamento interno.

Serre temporanee e con copertura stagionale di cui all'art. 70 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

Le serre temporanee e con copertura stagionale, fatte salve le specifiche limitazioni del regolamento di cui alla DPGR 5/R/2007, sono ammesse con le modalità previste dalla ~~Lr 1/2005~~ **L.R. 65/2014** e dal citato regolamento, a condizione che sia dimostrato che esse non danneggiano valori di panoramicità né la corretta regimazione idraulica dei suoli.

Le serre con copertura stagionale devono essere 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.

L'installazione di serre con copertura stagionale è consentita solo a fronte di comprovate esigenze produttive, risultanti dal P.M.A.A. approvato, se presente o da apposita relazione a firma di tecnico competente in materia agronomica e dell'impegno alla rimozione del manufatto entro il termine temporale richiesto.

Per le serre con copertura stagionale 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. 55 - Recinzioni

Le recinzioni fisse nelle zone agricole sono ammesse:

- per lo svolgimento delle attività compatibili con il territorio rurale;
- per la delimitazione del resede delle abitazioni.

I terreni agricoli possono essere delimitati da recinzioni fisse per la protezione e l'integrità dei raccolti in funzione del tipo di uso del suolo, in particolare:

- per tutte le colture agricole;
- per le aree a pascolo
- per le zone di ripopolamento e cattura di aziende faunistico-venatorie;

Le recinzioni fisse dovranno essere realizzate con tecniche e materiali paesaggisticamente compatibili .

Le recinzioni realizzate con rete metallica o simili, devono essere senza cordonato visibile in muratura . L'altezza massima consentita è di ml. 1,50 fuori terra.

Le recinzioni in muratura lungo la viabilità di qualsiasi tipo sono consentite se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti o in forma di muretti di limitata altezza (cm. 50 circa), realizzati in pietra o mattone a faccia vista, stuccata a calce.

Il disegno dei cancelli d'ingresso deve essere improntato a grande semplicità.

Lungo la viabilità pubblica e lungo le strade vicinali, di uso pubblico e non, le recinzioni devono essere arretrate non meno di m. 3 dal confine stradale.

Sono vietati:

- recinzioni di terreni agricoli o forestali utilizzati per altre finalità produttive e comunque di quelli che non costituiscono "area di pertinenza";
- recinzioni di ville ed edifici di rilevante valore, per i quali sono ammesse opere di manutenzione e ripristino ove degradati solo degli elementi di recinzione originari;

Le recinzioni di qualunque tipo, che possano interrompere la viabilità, anche a carattere poderale o interpoderale, i percorsi, le strade vicinali, le strade campestri, i sentieri, i corridoi biotici, dovranno avere cancelli facilmente apribili.

Sono fatte salve le recinzioni ad uso di aziende faunistico-venatorie, nonché i "fondi chiusi". I suddetti fondi possono essere recintati con rete metallica a maglia sciolta sorretta da pali in legno di altezza non superiore a ml. 1,00.

Ferme restando le regole fin qui stabilite, è ammessa la realizzazione di tipi diversi di recinzioni nei seguenti casi:

- per attività temporanee (ad esempio per i tagli del bosco, per i periodi in cui sia autorizzato l'abbattimento), per le quali sarà approvato dall'ufficio comunale competente il tipo di recinzione necessaria e concesso il tempo di permanenza della recinzione utilmente rispetto alle attività da svolgere;
- per la stretta protezione dalla fauna selvatica delle colture di pregio del territorio(ad esempio vigne, colture orticole di qualità) e delle coltivazioni ortoflorovivaistiche. In questi casi, è consentita l'installazione di recinzioni metalliche a maglia rettangolare e/o recinzioni elettrificate a bassa intensità, fino a un'altezza massima di 2,50 mt., con supporti in pali di legno. Le reti possono essere fissate al suolo con ancoraggi in ferro. Non sono ammesse reti a maglia sciolta né che possano causare ferite alla fauna, come quelle a nodi e il filo spinato.

E' inoltre prescritto quanto segue:

- le recinzioni devono garantire il mantenimento dell'accessibilità a sentieri e percorsi, alla viabilità poderale, interpoderale, campestre, vicinale, e non potranno costituire fondo chiuso se non autorizzato ai sensi di legge;

- la tipologia della recinzione deve contemperare l'esigenza di protezione delle colture, la difesa degli habitat limitandone la frammentazione e il contenimento degli impatti paesaggistici, con particolare riguardo alle visualità e panoramicità.

Le recinzioni eventualmente necessarie per la sicurezza delle pertinenze di abitazioni o di strutture ricettive non devono avere, né comportare agli spazi recinti, caratteri urbani, tali da configurare "giardini di tipo urbano" e far perdere l'unitarietà degli spazi e delle relazioni fra i medesimi e gli edifici, che devono mantenere i caratteri di appartenenza al territorio rurale. Non sono consentite recinzioni di separazione tra le diverse unità abitative comprese nello stesso edificio o complesso edilizio.

Nei casi di completamento o modifiche di recinzioni esistenti realizzate a distanze inferiori da quelle minime indicate al presente articolo, deve essere acquisita specifico nulla osta dal Comune che può prescrivere l'adeguamento della recinzione esistente alle presenti norme.

Art. 56 - Strutture per maneggi

E' ammessa la costruzione di recinti per cavalli, relative tettoie e scuderie, se realizzati in strutture precarie in legno ~~anche~~ in aziende agricole aventi superfici inferiori ai minimi nei limiti di Superficie Coperta complessiva pari 20 mq/ha da utilizzare complessivamente per tettoie, scuderie e altri annessi di servizio, fino a un massimo di Superficie Coperta complessiva pari a 200 mq.

L'altezza massima interna di dette strutture precarie è di ml. 3,00 nel punto più basso, con pendenze di falda non superiore al 30%.

È vietata la installazione di tali strutture nelle seguenti aree:

- aree di protezione paesistica e/o storico ambientale
- ambiti di Parco
- ambiti interessati da Biotopi
- aree boscate
- in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale,
- aree soggette a salvaguardie idrauliche.

Le strutture di cui al presente articolo non sono computabili quale volumetria, né la loro realizzazione dà luogo a volumetria esistente.

La documentazione per il conseguimento del titolo abilitativo è presentata dal proprietario o da chi ne abbia titolo e deve contenere l'impegno del richiedente alla rimozione dei manufatti al termine dell'utilizzo di cui al presente articolo. In caso di inottemperanza l'Amministrazione, previa diffida, provvede a spese del soggetto installatore a rimuovere d'ufficio la struttura, anche con l'acquisizione della struttura stessa al patrimonio comunale.

La documentazione deve essere corredata da progetto unitario di utilizzazione dell'intera area contenente l'area per le attrezzature e per il maneggio e da rilievo dello stato di fatto degli edifici e della vegetazione.

Per la realizzazione delle strutture di cui al presente articolo deve essere prioritariamente riutilizzato il patrimonio edilizio esistente anche con cambio di destinazione d'uso.

Le strutture di cui al presente articolo non possono avere altezza maggiore di un piano fuori terra; i materiali e le tipologie dovranno essere consoni alle caratteristiche proprie dell'area.

Art. 56 bis – Attività florovivaistiche

Nelle aree agricole florovivaistiche non sono in alcun caso ammesse consistenti azioni di rimodellamento del suolo e di semplificazione del sistema di regimazione delle acque.

In dette aree valgono le seguenti disposizioni specifiche:

- sono consentite le trasformazioni funzionali per l'ordinaria coltivazione dei suoli e per le altre attività agricole primarie;
- sono consentiti manufatti edilizi funzionali all'attività nel limite di 80 mq. di SUL H max. m.4,00
- è consentita la realizzazione di serre con copertura stagionale;

- è consentita la realizzazione di manufatti precari;
- è consentita la realizzazione di impianti tecnologici di modesta entità e di manufatti finalizzati all'utilizzo di energie rinnovabili fino a 200 KW (gli impianti eolici dovranno avere al massimo le seguenti caratteristiche: altezza massima 8 metri, potenza massima prodotta 8 KW). I manufatti dovranno comunque avere caratteristiche tali da inserirsi in maniera adeguata nel contesto. Al termine del periodo di utilizzazione tali manufatti dovranno essere rimossi
- è consentita la realizzazione di nuove recinzioni, secondo le tipologie consentite dal R.E.
- è consentito il computo delle aree per il raggiungimento dei minimi fondiari;
- è esclusa la realizzazione di autorimesse interrato e seminterrate, ai sensi della L. 122/1989;

CAPO IV –Attrezzature e dotazione territoriali e urbane

Art. 57 - Attrezzature e servizi di interesse generale (Zone F)

Il Regolamento Urbanistico individua le diverse tipologie di attrezzature di interesse generale e di livello sovracomunale, di cui all'art. 4 del D.I. n. 1444/68.

Sono distinte in “esistenti” e “di progetto” e sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici; qualora la previsione comporti l'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio, viene indicato con apposito simbolo dalla cartografia .

Le attrezzature e le aree di cui al presente articolo sono soggette a interventi di ampliamento, adeguamento o nuova edificazione ad opera del Comune, o di soggetti istituzionalmente competenti ed privati, tramite interventi edilizi diretti o piani attuativi ai sensi del presenti norme e della specifica normativa di settore, e in base alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Nel caso in cui il richiedente sia un soggetto privato il progetto dovrà essere preliminarmente sottoposto al parere favorevole della Giunta Comunale e i privati si dovranno impegnare, previo atto convenzionale, alla realizzazione ed eventualmente alla gestione delle strutture.

Il progetto dovrà interessare l'intera area ed essere comunque sottoposto all'approvazione della Giunta, ai sensi delle presenti norme e della specifica normativa di settore.

Per le attrezzature esistenti sono comunque ammessi interventi di adeguamento ed ampliamento, fatte salve le specifiche categorie d'intervento puntualmente individuate per complessi o edifici esistenti di interesse storico-architettonico.

La nuova edificazione, qualora necessaria in relazione al potenziamento e all'adeguamento delle funzioni ospitate è comunque ammessa nel rispetto degli standard prestazionali stabiliti dalla specifica normativa di settore.

Se non diversamente specificato e dalle presenti norme o diversamente disciplinato da normativa di settore, deve sempre essere garantito per i nuovi interventi parcheggio pari a 10.mq/100mc.

Le attrezzature e servizi di interesse generale si distinguono in:

- Attrezzature socio-sanitarie
- Attrezzature per l'istruzione
- Attrezzature sportive
- Attrezzature per l'ordine pubblico la protezione civile
- Impianti tecnici
- -Aree cimiteriali
- -Parchi pubblici urbani e territoriali

In relazione a specifici ambiti territoriali ed urbani, oltre alle suddette disposizioni comuni operano disposizioni specifiche di seguito riportate.

Attrezzature socio-sanitarie

1)-“Terme di Firenze”- via Cassia

E' un'area destinata a servizi socio-sanitari e termali.

E' ammesso, tramite progetto unitario convenzionato (diretto), l'ampliamento della struttura esistente secondo i seguenti parametri:

SUL: mq.2.800

altezza massima :m. 13,50

Dovranno essere reperiti parcheggi nelle aree pertinenziali nella misura minima di 5mq/10mq SUL. Gli stessi dovranno essere realizzati in materiale drenante e opportunamente piantumati con essenze tipiche dell'area.

Il progetto dovrà interessare la sistemazione dell'intera area e prevedere il recupero delle acque termali oltre agli eventuali elementi di invariante individuati dal presente strumento.

L'intervento dovrà acquisire i pareri necessari degli Enti proposti ai vincoli di tutela.

2) - Don Gnocchi- Via Imprunetana per Pozzolatico Abrogata

.....

3)-Attrezzatura ASL - San Lorenzo alle Rose:

E' un'area destinata a servizi socio-sanitari .

E' ammesso, tramite intervento unitario convenzionato che interessi l'intero ambito territoriale, la realizzazione di una nuova costruzione secondo i seguenti parametri:

SUL :mq.300

Parcheggi : 5mq/10mq di SUL parcheggi comprensivi della L.122/89;

L'immobile dovrà essere prevalentemente sviluppato su un unico livello. Gli sbancamenti di terreno dovranno essere limitati al minimo indispensabile pur privilegiando soluzioni interrato o parzialmente interrato.

Il progetto è subordinato ad uno studio di inserimento ambientale che deve tenere conto sia delle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti che della particolare posizione morfologica dell'area. A tal fine deve essere prodotto un inserimento paesaggistico che rappresenti l'impatto visivo della struttura dai punti di maggior visibilità.

4) - Opera Pia Vanni – Impruneta Capoluogo

E' un'area destinata a struttura socio sanitaria.

La categoria di intervento degli edifici di interesse storico-architettonico è indicata nella tav. U 1 in scala 1:2000;

All'interno dell'area sono ammessi i seguenti interventi:

ampliamento: fino a mq.1.500 di SUL

altezza massima : non superiore a quella degli edifici esistenti presenti sul lotto

parcheggi: 3mq/10mq di SUL comprensivi della L.122/89

Dovrà essere presentato un progetto unitario che interessi la sistemazione di tutto il lotto. L'ampliamento dovrà essere compatibile con le caratteristiche e con le categorie di intervento degli immobili.

I parcheggi potranno essere reperiti sia interrati che in superficie. L'area pertinenziale non edificata dovrà essere trattata con materiale che garantisca la permeabilità del terreno.

-Attrezzature per l'istruzione

1)Area destinata a Istituto di zoologia Agraria- loc. Cascine del Riccio

Sono ammesse funzioni concernenti attività didattiche e di ricerca . Tramite la presentazione di un progetto unitario che preveda la sistemazione dell'intera area sono consentiti interventi edilizi di ampliamento dell'immobile esistente fino al raddoppio della volumetria legittima esistente. Tale ampliamento potrà avvenire anche tramite la costruzione di nuovi edifici indipendenti realizzati all'interno dell'area.

L'altezza massima dei nuovi edifici non dovrà superare quella degli immobili esistenti.

I parcheggi potranno essere reperiti sia interrati che in superficie. L'area pertinenziale non edificata dovrà essere trattata con materiale che garantisca la permeabilità del terreno.

Gli interventi sopra riportati potranno essere realizzati solo previa verifica del rispetto delle condizioni alla trasformazione dettate dalle valutazioni allegate al Piano Strutturale.

2) - Centro culturale per l'educazione e la formazione multidisciplinare S. Maria agli Ulivi, in località Pozzolatico.

È un complesso immobiliare destinato alla formazione e l'educazione, all'istruzione e la cultura, ad attività socio-sanitarie e per il benessere fisico, oltre che ad attività di foresteria solo ed in quanto strettamente connessa alle suddette funzioni, garantendo comunque per il Centro culturale i requisiti di servizio pubblico o di interesse pubblico sovracomunale. La funzione prevalente è di "attrezzatura per l'istruzione", la funzione sociosanitaria è limitata entro il 10% della SUL totale;

La localizzazione della nuova attrezzatura di rilievo sovra comunale è ammessa, anche nel rispetto di quanto previsto dall'art.24 comma5 delle Norme di attuazione del PTC della Provincia di Firenze alle seguenti condizioni:

3. sia assicurata l'accessibilità al Centro Culturale anche mediante il servizio di trasporto pubblico locale;
4. siano previste misure idonee a contenere gli impatti sugli elementi di interesse culturale e paesaggistico, ivi compresi gli impatti percettivi, nonché sul sistema ambientale, e siano stabilite misure di compensazione per gli eventuali impatti non mitigabili;
5. sia definita adeguata dotazione di spazi verdi, parcheggi e strutture di servizio in relazione al numero di utenti programmato;
6. sia garantito l'approvvigionamento idrico, anche per uso irriguo diverso da quello utile alle coltivazioni, massimizzando a tal fine anche anche l'impiego del bacino lacustre esistente;

Gran parte dell'area d'intervento posta a sud della Strada Imprunetana è riconosciuta come "area di protezione paesistica e/o storico-ambientale" ex art. 12 del PTC , disciplinata dall'art. 22 del RU, che contiene gli interventi e le opere ammissibili nel pieno rispetto del valore paesaggistico del contesto di riferimento e come area di "interesse panoramico", disciplinata dall'art 23 del RU, che contiene le regole e le prescrizioni idonee a garantire l'ottimale localizzazione degli interventi, la progettazione architettonica, la sistemazione delle aree non edificate e degli spazi pertinenziali, il mantenimento del valore paesaggistico d'insieme.

In detta area, non sono ammessi interventi di nuova costruzione. Qualunque tipo di intervento o sistemazione esterna ancorchè con finalità culturali e di formazione dovrà rispettare il carattere agricolo della zona .

L'attuazione della previsione d'intervento è subordinata al rilascio di specifico atto abilitativo riferito ad un progetto unitario, esteso all'intera area destinata a servizio pubblico sovracomunale che dovrà pertanto garantire la tutela e la valorizzazione del patrimonio storico-ambientale interessato, avente valore paesaggistico e complessivamente soggetto a forte visibilità.

E' compreso all'interno dell'area destinata ad attrezzatura anche parte dell'immobile posto sul retro del complesso principale individuato con un perimetro azzurro nelle tavole E0 ed E2 del Regolamento Urbanistico

In assenza del suddetto progetto unitario autorizzato dall'A.C. sono consentiti solo interventi fino alla categoria del restauro e risanamento conservativo purché finalizzati esclusivamente alla conservazione del bene immobiliare.

Sono ammesse le seguenti categorie d'intervento disciplinate dall'art. 11 delle presenti NTA del RU:

restauro e risanamento conservativo per gli immobili di interesse storico-architettonico;
ristrutturazione edilizia, di grado corrispondente alla classificazione del patrimonio edilizio esistente riportata nelle tavole E0 ed E2 del RU per gli immobili di minor valore;

sostituzione edilizia, con demolizione e ricostruzione anche in diversa posizione all'interno del lotto di pertinenza, per gli immobili di interesse ridotto presenti esclusivamente nella porzione della proprietà posta a nord della strada Imprunetana per Pozzolatico.

Sono ammesse addizioni volumetriche e/o interventi di nuova edificazione per una SUL massima di mq. 500, da destinare ad attrezzature sportive connesse alle attività svolte nel Centro culturale, localizzabili esclusivamente nella porzione di area destinata a servizio pubblico sovracomunale posta a nord della strada Imprunetana per Pozzolatico.

In merito alla porzione di area posta sopra la strada Imprunetana per Pozzolatico, fermo restando la disciplina del PS e RU, costituiscono prescrizioni specifiche di progetto:

- con riferimento alla realizzazione del nuovo volume con destinazione sportiva ed alla copertura della piscina, l'utilizzo di una soluzione progettuale che tenga conto anche degli elementi di valore presenti (Villa e restante tessuto edilizio storico), senza escludere l'impiego di linguaggi architettonici e materiali contemporanei;
- la medesima attenzione dovrà essere posta per la progettazione, localizzazione ed eventuale realizzazione di serre didattiche connesse alle attività formative del Centro culturale;
- in relazione alla sistemazione delle aree di pertinenza esterna, l'impiego di materiali idonei a garantire la permeabilità del terreno e l'esclusione di tipologie di arredo riferibili a contesti urbani;
- in merito all'illuminazione esterna, la scelta di sistemi idonei a contenere l'inquinamento luminoso ed a preservare la naturale percezione del paesaggio notturno;
- la rimozione dei manufatti precari presenti.

In relazione alla porzione di area posta sotto la strada Imprunetana per Pozzolatico, fermo restando la disciplina del PS e del RU, costituiscono prescrizioni specifiche di progetto:

- la piena valorizzazione dei caratteri di ruralità presenti, siano essi costituiti da piantumazioni tipiche e/o di pregio, che da opere di sistemazione del terreno e di regimazione delle acque di tipo storico-tradizionale;
- l'impiego di tecniche riferibili all'ingegneria naturalistica per eventuali opere di messa in sicurezza del terreno e per quelle di riqualificazione e ripristino della funzionalità del bacino lacustre;
- l'impiego di materiali idonei per la finitura superficiale della viabilità di accesso e dei percorsi esistenti e nuovi;
- la rimozione dei manufatti precari presenti.

-Attrezzature sportive

1)--Attrezzatura sportiva per il gioco del golf in località "Ugolino"

All'interno dell'area individuata con apposito simbolo è ammessa la destinazione di struttura sportiva per il gioco del golf.

Sono ammessi, previa presentazione di un progetto unitario che interessi l'intero ambito territoriale ove attualmente insiste l'area già utilizzata a funzioni sportive, comprensiva quindi anche della parte territoriale ricadente nel territorio del Comune di Bagno a Ripoli, i seguenti interventi:

Ampliamenti e nuove costruzioni:

SUL :200 mq

Magazzini e rimessaggio

SUL :1600 mq

Sono ammesse addizioni funzionali finalizzate al miglior utilizzo degli immobili esistenti quando compatibili con la categoria di intervento attribuita all'immobile dal RU.

Qualora l'attività sportiva venga dismessa l'area ritornerà a fare parte integrante del territorio rurale.

Il progetto dovrà essere coerente con le istruzioni tecniche di cui alla D.G.R. n. 646 del 22.6.1998 e indirizzato verso il concetto di ecocompatibilità della struttura con l'ambiente naturale; dovrà essere rispettato il rilevante valore ambientale dell'area.

Le soluzioni progettuali dovranno favorire l'integrazione ambientale dei manufatti sia mediante un congruente modellamento morfologico che consentendo una sostanziale riduzione, nelle fasi di manutenzione, di uso di fertilizzanti, fitofarmaci e acqua per l'irrigazione, attraverso un'oculata scelta delle essenze per il tappeto erboso (con specie selettive antinfestanti e con ridotta necessità di acqua "macroterme"), delle eventuali nuove essenze arboree e arbustive e una adeguata progettazione dell'impianto di irrigazione.

Il progetto dovrà altresì contenere lo studio e l'individuazione di sistemi per la riduzione fino alla eliminazione dell'emungimento delle acque dal sottosuolo sia attraverso la realizzazione di laghetti per uso irriguo che la riduzione dei consumi idrici potabili e agricoli nonché mediante l'adozione di sistemi tecnologici e pratiche e colture agrarie compatibili.

Fino all'approvazione del progetto unitario saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nel rispetto delle categorie di intervento attribuite dal RU. Potranno essere realizzate strutture temporanee adibite al rimessaggio delle attrezzature necessarie al mantenimento dell'area.

Prescrizioni geologico tecniche

La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata, già a livello di piano attuativo, da esaustive indagini geognostiche e sismiche per poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni al fine di svolgere le opportune verifiche di stabilità del versante allo stato attuale e di quello di progetto da cui derivare o meno valutazioni in merito alla previsione di opere di presidio sia per quanto concerne i fabbricati che per quanto riguarda le opere di urbanizzazione (viabilità, ecc.). Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008_N.T.C.

Allo stato delle attuali conoscenze, si preclude comunque la possibilità edificatoria nei due comparti per cui sia stata individuata la classe di pericolosità geomorfologica G.4 come mostrati in tavola n. 3 in scala 1:10.000.

Per l'aspetto sismico in funzione della presenza degli indicatori di ZMPSL sopra descritti, ed in ottemperanza all'OPCM 32/74, costituiscono obbligo prescrittivo:

- per la presenza della segnalata zona di contatto tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse (12 e 13 di carta delle ZMPSL) si dovrà opportunamente chiarire e definire, attraverso una campagna di indagini geofisica, la variazione di velocità delle Vsh relative ai litotipi presenti e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte;
- per la presenza delle segnalata zona con corpo di frana quiescente (indicatore di ZMPSL 2A), oltre a rispettare le sopra dettagliate prescrizioni in merito alla definizione delle problematiche inerenti la stabilità dell'area, realizzare opportune ed idonee indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica.

-Impianti tecnici

Sugli impianti tecnici esistenti sono ammesse tutte le categorie di intervento, ai fini del loro corretto funzionamento e nel rispetto sia delle normative vigenti di settore che della migliore armonizzazione con il contesto nel quale si trovano

Sono disciplinate con apposita norma le seguenti nuove aree:

1- Area destinata ad impianti tecnologici e attrezzature pubbliche o di pubblico interesse in località "Scopeti"

E' un'area destinata ad ospitare impianti tecnologici e attrezzature pubbliche o di pubblico interesse quali Magazzino Comunale, Nuova sede Publiacqua, Sede ENEL, ecc.,

E' ammessa nuova edificazione per :

Sul massima: 1.000 mq\

H max : 9,00 m

Il progetto è subordinato ad uno studio di inserimento ambientale che deve tenere conto della particolare posizione morfologica dell'area.

L'area pertinenziale dovrà essere sistemata con materiale drenante. Dovrà essere creata apposita schermatura di verde a protezione della viabilità.

2- Area destinata depuratore –località via di Cappello

L'area è oggetto di variante al PRG vigente adottata con D.C.C. n.65 del 28/06/2011. Il presente RU conferma tale previsione sia nella individuazione cartografica che nel contenuto normativo.

-Attrezzature per Protezione Civile

1) Area destinata ad attrezzature di protezione civile ed ambientale località " Il Poggio "

L'area è destinata all'attività di protezione civile. Sono ammessi interventi di nuova edificazione necessari allo svolgimento delle attività ammesse, compatibilmente con i valori e la tutela delle risorse individuati dal presente Regolamento Urbanistico.

Devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

S.U.L max : mq.500.

H. max. : 1 piano fuori terra

Per la realizzazione degli immobili dovranno essere utilizzati materiali ecocompatibili e facilmente rimovibili a fine dell'attività.

Qualora l'attività venga dismessa gli immobili devono essere rimossi e l'area ritornare a fare parte integrante del territorio rurale.

-Aree e attrezzature cimiteriali

In tali zone non è consentita alcuna costruzione eccettuate quelle adibite al servizio esclusivo del cimitero. E' fatto inoltre divieto adibire dette zone a deposito o simili usi.

Nelle aree soggette a vincolo di rispetto cimiteriale è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto edilizio anche a carattere precario, ad eccezione di piccole costruzioni per la vendita di fiori e oggetti di arredo funerario; tali manufatti dovranno essere realizzati con strutture prefabbricate, semplicemente asportabili una volta venuta meno la loro utilizzazione e non potranno avere superficie coperta superiore ai mq. 20,00 ed altezze maggiori di ml. 2,70 in gronda.

E' ammesso l'ampliamento dei cimiteri entro la relativa fascia di rispetto ai sensi dell'art. 338 del Regio Decreto 27 luglio 1934, N. 1265 e successive mm. e ii.; le caratteristiche e le dimensioni degli ampliamenti e adeguamenti, come anche dei nuovi impianti cimiteriali, sono dettati dalle norme vigenti in materia, fermo restando che tutti gli interventi devono dimostrare la loro capacità di inserimento e armonizzazione nel paesaggio.

A seguito dell'esecuzione di ampliamenti dei cimiteri, le fasce di rispetto si applicano a partire dal limite della zona di ampliamento.

-Parchi pubblici urbani e territoriali

Sono attrezzature destinate allo svago e allo sport. Per i Parchi urbani vale quanto disciplinato dall'art. 34 in merito al verde pubblico. I parchi territoriali sono disciplinati dagli artt.24 e 25 delle presenti norme.

Art. 58 - Attrezzature e servizi di interesse comune

Sono le attrezzature di interesse comune di livello locale di cui all'art. 3 del D.I. n. 1444/68.

Sono volte al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative, formative e sanitarie dei cittadini, nonché a favorire le relazioni sociali ed economiche .

Tali attrezzature si distinguono in:

- attrezzature ricreative e culturali locali
- attrezzature religiose
- attrezzature e servizi pubblici di interesse comune di livello locale
- servizi socio sanitari di interesse locale
- attrezzature scolastiche (asilo nido; scuola materna; scuole elementari; scuola media)
- impianti tecnologici
- attrezzature per trasporti

Sono distinte in "esistenti" e "di progetto" e sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici. Qualora la previsione comporti l'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio, viene indicato con apposito simbolo dalla cartografia.

Gli interventi sugli edifici di recente origine ricadenti nelle presenti aree vengono decisi dall'Amministrazione Comunale o all'Ente proprietario, se diverso dall'A.C., fermo restando il rispetto delle eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dal Regolamento Urbanistico (e/o da piani o programmi di settore di competenza comunale) per le singole aree interessate.

Fanno eccezione gli edifici e/o complessi edilizi di valore storico-architettonico per i quali viene assegnata specifica categoria di intervento (restauro o ristrutturazione edilizia r1).

Nelle aree 'esistenti' gli interventi sono riservati all'A.C o all'Ente proprietario, se diverso dall'A.C. Su tali aree possono essere ammessi 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.

Nelle aree 'di progetto' 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.

E' tuttavia ammesso l'intervento di soggetti privati aventi titolo, secondo le seguenti modalità:

gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione con l'A.C. 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.

L'assetto delle singole aree 'di progetto' destinate a standard è definito in ragione dell'interesse pubblico, tenuto conto delle indicazioni eventualmente contenute nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato alle presenti norme.

In presenza di invarianti strutturali e/o di discipline speciali i progetti di sistemazione delle aree ad edificazione speciale per standard devono garantire il rispetto delle disposizioni contenute nelle presenti norme.

Nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico gli aventi titolo su aree per attrezzature e servizi pubblici 'di progetto' possono disporre delle stesse per uso privato purché tali forme di utilizzazione non comportino:

- 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

Le dotazioni obbligatorie di standard da realizzarsi all'interno delle 'Aree TR/trasformazione degli assetti insediativi' 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' (Allegato alle presenti norme).

- Parcheggi pubblici

Sono aree destinate alla sosta dei veicoli. Su di esse è consentita solamente la presenza di elementi di arredo urbano.

Le piazzole di sosta dovranno, con esclusione dei centri storici, dei luoghi di elevato valore e zone con caratteristiche tipologiche rilevanti, essere realizzate in materiale non impermeabile (grigliato in calcestruzzo).

Qualora i parcheggi pubblici siano a confine con aree edificate o da edificare ai sensi del presente RU dovrà essere realizzato un adeguato filtro con vegetazione schermante.

Con la sola eventuale esclusione dei parcheggi lineari in margine alle strade, deve essere realizzata una piantumazione di alberi nella misura minima di quattro soggetti ogni 200 mq e un soggetto ogni 10 ml lungo il perimetro.

I parcheggi dovranno essere posizionati in modo discreto a gruppi e separati tra loro e dagli altri spazi pubblici con vegetazione.

Gli spazi pubblici per parcheggio prescritti per ogni intervento dalla relativa norma o dagli elaborati grafici debbono essere realizzati integralmente dai soggetti che attuano l'intervento stesso.

Tali spazi debbono essere considerati parcheggi pubblici ai sensi dell'articolo 3, lettera d) del D.I. 1444/68 e concorrono alla dotazione di standard prescritti da tale articolo.

Il RU individua con apposita sigla in cartografia anche i parcheggi privati di uso pubblico.

E' previsto, in località Bottai, un parcheggio scambiatore che dovrà essere realizzato da Società Autostrade. L'area dovrà essere realizzata come da prescrizioni di cui ai verbali delle conferenze dei servizi allegati all'Accordo di programma del 17/06/2009.

- Attrezzature scolastiche

Le aree per attrezzature scolastiche individuate dal RU comprendono quelle sulle quali già esistono edifici con destinazione scolastica. Vi sono ammessi tutti gli interventi necessari alla loro funzionalità, con i parametri delle normative di settore, e le categorie di intervento fino alla ristrutturazione urbanistica, ad eccezione degli edifici vincolati o di interesse per i quali valgono le norme più restrittive dettate dal presente RU.

La progettazione di nuovi interventi all'interno di dette aree dovrà sempre considerare l'insieme dell'area, distinguendo gli spazi per le attività all'aperto dei ragazzi, i parcheggi per il personale interno, i parcheggi pubblici e gli spazi di attesa dei genitori.

Le nuove alberature dovranno essere preferibilmente di essenze caducifoglie e essere disposte in modo da proteggere le finestre delle aule dal sole diretto estivo.

- Aree destinate a sede rionale

Sono aree destinate alla lavorazione e al rimessaggio dei carri allegorici legati alla Festa dell'Uva.

L'area, se non diversamente previsto dalle schede progetto, deve essere ceduta all'A.C. anche se realizzata da privati. insieme ad uno adeguato spazio destinato a parcheggio pubblico.

Nell'area pertinenziale possono essere realizzate strutture precarie temporanee soggette alla disciplina dell'art.13.

La copertura dei fabbricati, quando possibile, potrà essere realizzata anche in modo da consentire l'installazione di pannelli fotovoltaici.

L'area dovrà essere opportunamente schermata da siepi verdi.

In particolare

- Rione Sant'Antonio Fino alla realizzazione dell'intervento di trasformazione TRr01 nell'area situata all'interno del Parco del Monte San Antonio, già in uso al Rione potranno essere realizzate strutture temporanee come disciplinate dall'art 14 delle presenti NTA.
- Fino alla realizzazione delle nuove sedi rionali, è ammissibile, nelle aree pubbliche attualmente utilizzate dai rioni, interventi finalizzati al decoro delle aree.

- Aree per strutture private di uso pubblico e collettivo

Sono aree, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici sulle quali insistono strutture di uso pubblico e/o collettivo, con funzioni di carattere sociale, culturale e/o ricreazionale. Tali aree e strutture appartengono a soggetti privati, singoli o associati, ovvero ad Enti comunque diversi dall'A.C. Nelle aree e strutture di cui trattasi sono ammesse esclusivamente attività di interesse pubblico e/o collettivo, quali:

- circoli ricreativi;
- circoli e/o attrezzature culturali;
- centri sociali;
- strutture per il culto e/o centri parrocchiali;
- attrezzature sportive di quartiere;
- residenze speciali attrezzate e/o strutture di assistenza per anziani, disabili o indigenti;
- attrezzature per l'infanzia (asilo, nido, ludoteca, etc.);
- servizi socio-sanitari di interesse locale

Le aree e strutture possono essere gestite esclusivamente da Enti, associazioni e/o soggetti privati in possesso dei requisiti di legge per l'esercizio delle singole attività di interesse pubblico e/o collettivo sopra specificate.

Sugli edifici esistenti nelle aree di cui trattasi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi riportati negli elaborati grafici del RU.

Se compatibile con l'intervento ammissibile, sono consentiti ampliamenti *una tantum* non superiori al 20% del volume legittimo esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico - realizzabili anche nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione, ove consentito ma comunque nel rispetto di un rapporto di copertura non superiore al 60% della superficie del lotto di appartenenza e di un'altezza massima non superiore all'edificio esistente.

Nei limiti della volumetria massima consentita le aree e strutture possono essere dotate di spazi per portierato e sorveglianza, nella misura strettamente necessaria. Tali spazi non possono costituire unità immobiliari autonome.

Gli ampliamenti proposti in forma di addizioni volumetriche sono consentiti solo ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

E' consentita la realizzazione di spazi interrati o seminterrati per le attività di interesse pubblico e/o collettivo insediate, in presenza di scarpate o di terreni in forte pendenza il prospetto a valle di tali spazi può essere realizzato in tutto o in parte fuori terra. Il volume di tali spazi è da intendersi aggiuntivo rispetto a quello degli ampliamenti *una tantum* sopra specificati.

Gli interventi urbanistico-edilizi sulle aree e strutture di cui al presente articolo non comportano la corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

Le dotazioni di parcheggio sono dimensionate in funzione delle specifiche necessità indotte dall'attività insediata e fermo restando il rispetto delle dotazioni minime imposte dalla legge per la sosta stanziale.

Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi relativi ad interventi che comportino incrementi di parametri quali la superficie utile lorda (Sul) e il volume (V), il numero delle unità immobiliari, e/o

che comportino modifiche (parziali o totali) nell'utilizzo delle aree e strutture di cui al presente articolo rispetto alle attività di interesse pubblico e/o collettivo legittimamente insediate alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, è subordinata alla stipula di una convenzione, registrata e trascritta, contenente idonee garanzie circa la corretta gestione dell'attività e il mantenimento della destinazione di uso pubblico e/o collettivo dell'area e della struttura.

CAPO VI- INFRASTRUTTURE

Art. 59 - Infrastrutture per la sosta - parcheggi privati

Per spazi di parcheggio privati si intendono gli spazi necessari alla sosta dei veicoli e le autorimesse di pertinenza delle costruzioni e degli impianti produttivi, di cui all'art. 2 comma 2 della L. 122/1989.

Tali parcheggi sono riservati al servizio di singoli edifici, fanno parte dell'area di pertinenza dei singoli edifici o complessi edilizi dei quali sono pertinenza e devono essere progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento nella misura prescritta dal presente Regolamento urbanistico, o, ove non indicato, nelle misure minime definite dalle leggi vigenti; restano per sempre vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare o edilizia alla quale sono legati da vincolo pertinenziale;

Essi devono essere ricavati nelle costruzioni con indicazione dei locali destinati a tale uso o nell'area scoperta di pertinenza dell'intervento, o, se non diversamente indicato dal presente RU, in aree pubbliche o private concesse in uso, non necessariamente limitrofe.

Tali parcheggi possono essere coperti, preferibilmente con strutture leggere in ferro o legno, anche al fine di ospitare impianti fotovoltaici, senza che ciò comporti superficie coperta.

Per le costruzioni esistenti è ammessa la realizzazione di autorimesse e spazi da asservire a parcheggio pertinenziale, da ricavare in superficie o a livello interrato, nel rispetto di quanto stabilito dalle presenti Norme per i tessuti e delle seguenti condizioni:

- nel caso di proprietà condominiale la costruzione del parcheggio privato dovrà avvenire contemporaneamente per tutti gli alloggi che compongono l'immobile con conseguente redazione di un progetto unitario;
- nel caso in cui siano già presenti parcheggi privati per una parte di unità residenziali, il progetto unitario dovrà prevedere l'uniformità dei caratteri architettonici e morfologici;
- nel caso di box auto esistenti riconoscibili come manufatti precari, ancorchè autorizzati o condonati, l'intervento è assentibile a condizione che il progetto unitario preveda la loro demolizione e ricostruzione.

Sono inoltre consentiti, quando individuati dal presente RU, aree scoperte private destinate esclusivamente a parcheggio che saranno disciplinate da apposito atto convenzionale che ne regoli l'uso e i tempi.

La pavimentazione delle aree a parcheggio deve essere drenante. L'area deve essere dotata di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio, fatta salva la dimostrazione dell'impossibilità o inadeguatezza di tale sistemazione, anche per ragioni di tutela storica e ambientale, nel qual caso saranno prescelte altre sistemazioni compatibili, anche ad arbusti, cespugli e simili.

Anche in questi parcheggi i posti auto possono essere coperti con tettoie, anche al fine di ospitare impianti fotovoltaici, senza che ciò comporti superficie coperta.

Al termine dell'utilizzo a parcheggio, dovranno essere dismesse tutte le eventuali coperture realizzate. Al fine di garantire il rispetto di quanto disciplinato, il progetto di sistemazione deve essere accompagnato da apposita fideiussione pari al costo del ripristino dell'area.

Art. 60 – Parcheggi di servizio alle attività commerciali- Parcheggi per la sosta di relazione e per la sosta stanziale

Le dotazioni obbligatorie di parcheggio per gli esercizi commerciali sono definite dal Regolamento Regionale D.P.G.R.T. 1 aprile 2009 n. 15/R, fermo restando che, nel caso di ampliamenti, i parcheggi sono dimensionati in ordine alla superficie di vendita in ampliamento.

Parcheggi pubblici

I parcheggi pubblici, ai sensi del D.I. n° 1444/68, nella misura di almeno la metà degli 80 mq. di spazi pubblici stabiliti dal soprarichiamato Decreto ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, escluse le sedi viarie, sono dovuti per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia.

Sosta stanziale

I parcheggi privati per la sosta stanziale, ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L. 122/1989, in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione", sono dovuti per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia.

I parcheggi per la sosta stanziale non sono dovuti per nuovi esercizi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti, fatte salve le verifiche prescritte dalle singole norme di zona. Ai fini del calcolo delle superfici di parcheggio per la sosta stanziale, in tutti gli esercizi commerciali, indipendentemente dalla loro tipologia, verrà considerata un'altezza virtuale di 3,50 ml, ovvero l'altezza effettiva se inferiore.

Per parcheggi per la sosta stanziale si intendono anche quelli per la sosta temporanea e dei mezzi per la movimentazione delle merci. Tale quota deve essere considerata aggiuntiva a quella dovuta ai sensi della L 122/1989.

Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la "sosta stanziale" possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali, tranne nel caso in cui esse siano destinate o destinabili a tale uso senza compromettere la funzionalità del transito.

Sosta di relazione

I parcheggi privati per la sosta di relazione, di cui al Regolamento 15R/2009, sono dovuti per nuovi esercizi commerciali risultanti da nuova edificazione o da nuova destinazione commerciale di edifici esistenti oggetto di interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, tranne che nei centri storici. Per le medie strutture di vendita, il numero dei posti auto effettivi ricavati all'interno di tali parcheggi non può essere inferiore a 1 posto auto ogni 25 mq di superficie di parcheggio.

I parcheggi per la sosta di relazione dovranno essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

E' ammessa, tuttavia, dietro motivata dimostrazione dell'impossibilità del loro reperimento, totale o parziale, entro l'edificio o la pertinenza, la loro realizzazione in altre aree o edifici purché ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e che siano a una distanza idonea a garantire un rapido collegamento con l'esercizio commerciale. In tali casi, gli obblighi sono contenuti in apposita convenzione.

Art. 61 - Viabilità

La rete della mobilità è costituita dalle aree pubbliche e di uso pubblico che comprendono, oltre alla rete di viabilità comunale e sovracomunale, esistente o di previsione, i relativi spazi accessori.

Nella elaborati grafici del Regolamento Urbanistico sono individuate :

- le sedi stradali esistenti con le relative fasce di rispetto queste ultime tuttavia sono meramente indicative, dovendosi nello specifico definire l'effettiva fascia di rispetto in conformità delle previsioni del vigente codice della strada;;
- le sedi stradali di progetto (nuovi tracciati e interventi di adeguamento della rete esistente);

Il RU individua la rete della viabilità comunale e sovracomunale di progetto, comprendente, oltre alle sedi viarie, anche gli spazi accessori, le aree pubbliche e di uso pubblico .

La viabilità di progetto spetta esclusivamente alle amministrazioni Pubbliche o ai privati a scompu-
to oneri di urbanizzazione e si attua per intervento diretto; qualora si tratti di strade individuate
all'interno di comparti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi, o interventi diretti convenzionati sarà
disciplinato in apposita convenzione.

I tracciati di progetto individuati nelle tavole del RU sono indicativi e possono essere modificati per
soddisfare esigenze derivanti da valutazioni di impatto ambientale e/o di diverso assetto urbanistico
o solo al fine di migliorare l'inserimento delle strade nell'ambiente circostante.

La progettazione dei tracciati deve altresì attenersi al criterio di riduzione dell'inquinamento acusti-
co e al contenimento dell'impatto visivo dei tracciati.

Le strade extraurbane principali e le strade extraurbane secondarie, di nuova costruzione o da ri-
strutturare, nonché le strade extraurbane locali e le strade vicinali o poderali o interpoderali, in oc-
casione della loro realizzazione o delle trasformazioni eccedenti l'ordinaria manutenzione, dovran-
no essere dotate di sottopassi per consentire il transito della microfauna, nei punti in cui interessino
corridoi ecologici .

Modifiche di modesta entità o comunque all'interno delle fasce di rispetto non costituiscono varian-
te.

Le porzioni di aree residue dopo l'esecuzione delle opere avranno la destinazione d'uso delle zone
limitrofe.

Per ogni tipo di intervento deve essere acquisito il preventivo parere/nulla-osta degli Enti preposti
alla gestione delle strade.

Per la circonvallazione al Capoluogo- SP69- viene individuato negli elaborati grafici, un corridoio
infrastrutturale che comprende un'area interessata dalla viabilità e soggetta al vincolo di esproprio.

E' consentita la realizzazione di nuova viabilità privata o modifica di tracciati esistenti, previo
parere della Giunta Comunale e purchè siano rispettati *al massimo(Oss. Comm.Cons)* i valori di
tutela ambientale e paesistica nonché nel rispetto delle invarianti di cui al Capo II delle presenti
NTA.

Anche nel caso della viabilità storica tutelata dal presente Regolamento Urbanistico, dietro motivata
richiesta e previa autorizzazione degli uffici comunali competenti, è consentita la realizzazione di
tratti alternativi di strada, nei casi in cui la viabilità esistente sia incompatibile con l'assetto degli
edifici e dei complessi esistenti e i loro usi. Limitando i nuovi tracciati, nella loro progettazione si
devono rispettare geometrie fondiarie esistenti e criteri di coerenza con il contesto ambientale e
paesaggistico consolidato. Alla richiesta deve essere allegato progetto con documentazione dello
stato attuale e sistemazione dello stato modificato, comprensivo delle opere minori e accessorie e
delle sistemazioni vegetazionali di corredo.

Nel territorio rurale, per opere di adeguamento e mantenimento della viabilità esistente, per la
realizzazione di nuovi tracciati in alternativa a parti di viabilità esistente, per la nuova viabilità,
sono ammessi anche materiali contemporanei a condizione che, grazie alle soluzioni tecniche,
permettano la piena funzionalità ma anche il mantenimento dei caratteri estetici della ruralità.

Strada Parco

Il RU, in conformità con il Piano Strutturale, classifica la S.P. Imprunetana per Pozzolatico come “
Strada Parco”, in quanto attraversa un territorio di particolare valore storico ambientale. Nel rispetto
di tali valori tutti gli interventi di ristrutturazione e nuova costruzione relativi alla infrastruttura via-
ria dovrà adeguarsi ai criteri di attenzione all'inserimento paesaggistico per i fattori significativi,
dalla definizione del tracciato alle dimensioni della carreggiata e delle corsie alla previsione dei ma-
teriali agli elementi di segnaletica ed ai dispositivi di protezione e sicurezza.

Dovrà essere esaminata la possibilità di ricorso alla richiesta di deroga dalle prescrizioni normative
del D.M. 2001 secondo le procedure del DM stesso quando l'applicazione dei criteri progettuali
esposti non ne consentirebbe il rispetto.

A questo fine dovrà essere redatto un disciplinare allegato al Regolamento Edilizio che regolerà :

- le dimensioni ed i materiali ammissibili per le strade e per i nodi
- i criteri di valutazione preventiva degli impatti delle nuove costruzioni previste e dei metodi di minimizzazione degli stessi compreso il ricorso alla richiesta di deroga dalla normativa esistente (D.M. 2001).

Art. 62 - Fasce di rispetto stradali

Le fasce di rispetto stradali, definite dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione in relazione alla categoria dell'infrastruttura viabilistica o di trasporto in relazione alla classificazione dell'infrastruttura viaria, sono rappresentate indicativamente sulle tavole del presente Regolamento Urbanistico, e sono utilizzabili per:

- l'adeguamento dei tracciati viari,
- percorsi ciclabili e pedonali,
- interventi di mitigazione degli impatti sull'ambiente e sul paesaggio,
- canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche,
- sistemazioni a verde;
- attrezzature a servizio della viabilità;
- impianti di distribuzione carburanti;

Gli interventi interessati dalle fasce di rispetto sono ammessi solo previo parere favorevole dell'Ente gestore della viabilità.

Art.63 - Percorsi pedonali e ciclabili

I percorsi pedonali e ciclabili sono indicati nelle tavole grafiche e nelle schede progettuali. Con apposito segno grafico.

Possono essere realizzati nel territorio rurale senza che ciò costituisca variante al RU, in tal caso valgono i seguenti criteri:

- utilizzo di tracciati storici esistenti o abbandonati;
- attraversamento marginale di campi, di proprietà, su segni del terreno già individuabili;
- la realizzazione dei percorsi pedonali deve essere attuata con il criterio dell'intervento leggero.

Quanto sopra implica un miglioramento del fondo stradale e/o di un suo adeguamento con la realizzazione di un manto in materiale permeabile (ciottoli, porfido, ecc.) e la sua delimitazione attraverso bordi e cordoli.

Gli spazi ed i percorsi pedonali dovranno soddisfare le condizioni di accessibilità di cui alla Legge n. 13/89. E' ammessa la deroga per la pendenza in caso di oggettiva impossibilità che dovrà essere appositamente dimostrata ed esaminata dalla Commissione Edilizia.

Nel caso i tracciati interessino proprietà private l'Amministrazione potrà provvedere all'esproprio o a convenzioni per definire servitù.

Disposizioni particolari definiranno le modalità per impedire l'accesso agli autoveicoli, la protezione dei percorsi in sede mista, le pavimentazioni e le alberature e le attrezzature di corredo.

Il progetto deve prevedere, inoltre, la segnaletica atta a sottolineare la natura dei percorsi stessi, e la presenza di essenze e alberature lungo il tracciato.

Art. 64 - Elettrodotti

Sono zone nelle quali esistono centrali di produzione e trasformazione o cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo si intende per Elettrodotto l'insieme delle linee elettriche (in ogni loro componente: conduttori o cavi, sostegni isolatori e ogni altro accessorio), delle sottostazioni e delle cabine di trasformazione;

Le sottostazioni sono indicate negli elaborati grafici del presente RU con il simbolo "IT" impianto tecnico. In tali aree sono ammessi tutti gli interventi necessari all'ottenimento del miglior funzionamento degli impianti.

I fabbricati da adibire a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni che comportino la permanenza prolungata di persone (maggiore a 4 ore/giorno), non possono essere realizzati a distanze inferiori a quelle stabilite dai disposti delle leggi nazionali e regionali in materia, da subordinare comunque ai pareri degli Enti competenti. Sono pertanto da considerarsi indicative le fasce di "attenzione" delle linee elettriche aeree esterne disegnate negli elaborati grafici del RU.

In ogni progetto di edificazione interno anche parzialmente alla fascia di cui sopra dovrà essere presentata una specifica valutazione dei valori di esposizione.

Art. 65 - Aree per impianti di distribuzione carburanti

Nelle aree destinate ad impianti di distribuzione di carburante per autotrazione sono ammessi i tipi di "stazione di servizio", "stazione di rifornimento" o "chiosco" di cui alle normative di settore.

Gli impianti per la distribuzione dei carburanti esistenti sul territorio comunale sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici del presente RU. Gli impianti esistenti non indicati graficamente sono soggetti alla manutenzione.

Per impianti per la distribuzione di carburanti si intendono aree attrezzate ove, oltre alle pompe di erogazione, possono essere realizzati locali per il lavaggio, per l'ingrassaggio, per la vendita al dettaglio (entro il limite degli esercizi di vicinato), locali di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori all'impianto così come previsto dalla vigente normativa di settore (LR. 28/2005 e relativo regolamento di attuazione).

La realizzazione di nuovi impianti all'interno del sistema urbano è consentita se non in contrasto con le norme di tutela e se non specificatamente vietata nei vari ambiti.

I nuovi impianti dovranno essere protetti con alberature di alto fusto; avere l'ingresso e l'uscita dell'area di servizio distinti e separati; avere almeno il 40% della superficie totale degli spazi all'aperto riservata ad opere a verde o comunque con suolo filtrante.

L'altezza massima dei manufatti è fissata in m. 4,00, esclusa la pensilina, che deve rispondere, insieme alle parti specialistiche dell'area, alle normative di settore.

E' comunque fatto salvo il rispetto:

- delle prescrizioni Codice della Strada, anche per quanto riguarda i vincoli di inedificabilità a protezione del nastro stradale;
- delle specifiche prescrizioni degli Enti preposti, per quanto riguarda strade e fasce di rispetto di competenza;
- delle disposizioni di tutela delle presenti norme, con particolare riferimento alla tutela delle risorse idriche dall'inquinamento;
- delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale.

TITOLO IV – Discipline per usi speciali

Art. 66 – Aree per strutture turistico - ricettive

Negli elaborati cartografici sono individuati con apposito segno grafico le aree o gli edifici esistenti adibiti ad attività alberghiere o ad usi turistico-ricettivi, ricadenti sia all'interno delle UTOE che nel territorio rurale; sugli immobili sono ammesse le categorie di intervento previste dagli elaborati grafici.

La previsione di albergo diffuso dovrà avere una gestione unitaria e non potrà mutare la destinazione d'uso. Tali previsioni devono essere assoggettate a piano attuativo o progetto unitario convenzionato che dovrà ribadire l'obbligo della gestione unitaria e le limitazioni al cambio di destinazione d'uso. In caso di localizzazione di strutture turistico ricettive in complessi storici, è obbligatorio il mantenimento dell'accessibilità pubblica alle aree di pertinenza esterna del tessuto edificato.

Sistema Urbano

Ove la categoria di intervento dell'edificio lo consentano, al fine di innalzare la qualità dell'offerta ricettiva tramite incremento dei servizi, sono consentiti ampliamenti *una tantum* pari ad un massimo del 10% della superficie utile lorda legittima esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico ma comunque nel rispetto di un rapporto di copertura non superiore al 60% e di un'altezza massima non superiore a quella degli edifici immediatamente adiacenti. Gli ampliamenti devono essere finalizzati all'adeguamento delle dotazioni di servizi (locali di ristorazione/bar, sale di intrattenimento e per convegni, centro benessere/fitness, locali per attività ludico-sportive, ecc.); quando proposti in forma di addizioni volumetriche sono consentiti solo ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi riferiti ad interventi comportanti incrementi di superficie utile lorda è subordinato alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia del mantenimento della destinazione d'uso turistico-ricettiva. Per tali interventi devono essere inoltre assicurate le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale previste dalle presenti norme per la specifica destinazione d'uso, nonché, ove il locale ristorante non sia riservato ai clienti interni della struttura turistico-ricettiva, le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione di cui all'art.60.

All'interno delle strutture sono ammesse attività ristorative e commerciali purché integrate all'attività principale di servizio.

E' obbligatorio l'utilizzo di tecniche e tecnologie per il risparmio energetico, il risparmio idrico e la sostenibilità edilizia.

L'ampliamento delle strutture dovrà essere attuato secondo appropriate regole di crescita e di aggregazione del tipo edilizio, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi esistenti.

Contestualmente all'ampliamento dovrà essere attuata la riqualificazione complessiva dell'edificio e dell'area di pertinenza.

Per le strutture ricettive esistenti di seguito elencate sono specificati gli ampliamenti finalizzati all'aumento dei posti letto ammessi dal presente Regolamento Urbanistico.

In ordine alla categoria e alla qualità dell'offerta ricettiva, e fermo restando che deve essere dimostrato il rispetto di tutte le regole contenute nel presente Regolamento urbanistico a tutela dell'ambiente del paesaggio, nonché quelle relative agli standard di spazi pubblici e privati di parcheggio ai sensi di legge, è assegnata una "forbice" da 25 a 40 mq. (80/120mc.)di SUL per posto letto. L'Amministrazione comunale si riserva di valutare la congruità dell'intervento proposto e la pressione del relativo carico sulle risorse territoriali, in ordine alle esigenze di tutela ambientale e paesaggistica già ricordate, e di richiedere l'eventuale diminuzione di superficie rispetto a quanto proposto.

Il progetto dovrà dimostrare la scelta dei parametri quantitativi, entro i limiti sopraindicati, ai fini della classificazione turistica, della qualità dell'offerta ricettiva e della dotazione di servizi aggiuntivi integrativi (attività commerciali, per il benessere, per lo svago e per pratiche sportive pertinenti) e/o dei servizi interni per il funzionamento della struttura (uffici, alloggi per il personale, magazzini etc). I servizi aggiuntivi e integrativi dovranno essere unitariamente progettati e realizzati, e, dietro convenzione o atto d'obbligo, potrà esserne consentita una gestione separata da quella della struttura principale.

Eventuali nuove previsioni comportanti mutamenti di destinazioni d'uso in turistico ricettivo sono ammissibili compatibilmente con le funzioni consentite nei singoli tessuti e nei limiti dimensionali previsti dal PS per ogni UTOE.

UTOE 1 Bottai

-Albergo ristorante "Chichibio" (Av 01) è previsto il cambio di destinazione oltre all'attività ristorativa la destinazione turistico-ricettiva per un massimo di 25 posti letto. A tal fine è ammesso l'ampliamento dell'immobile fino al 10% della volumetria esistente. Il progetto dovrà garantire il miglior inserimento ambientale nel rispetto dei valori di tutela ambientale e paesistica presenti nell'area.

Prescrizioni geologico-tecniche:

La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata, a livello di progettazione dell'intervento diretto, da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni al fine di svolgere le opportune verifiche di stabilità del versante allo stato attuale e di quello di progetto da cui derivare o meno valutazioni in merito alla previsione di opere di presidio. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008_N.T.C.

Per l'aspetto sismico in funzione della presenza degli indicatori di ZMPSL sopra descritti, ed in ottemperanza all'OPCM 32/74, si prescrive per la presenza della segnalata zona di contatto tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse fra loro (12 e 13 di carta delle ZMPSL) si dovrà opportunamente chiarire e definire, attraverso una campagna di indagini geofisica, la variazione di velocità delle Vsh relative ai litotipi presenti e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte.

UTOE 2 Tarnuzze

-Hotel La Vallombrosina (av03): è ammesso ampliamento della struttura esistente in base ai parametri del presente articolo (da 25 a 40mq/p.l.) fino a massimo di 15 posti letto;L'ampliamento dovrà essere compatibile con il valore assegnato agli immobili e dovrà derivare da una valutazione che dimostri il minor impatto visivo e ambientale. Vista la posizione dominante dell'albergo non è ammessa sopraelevazione.

Prescrizioni geologico-tecniche:

La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche per poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni al fine di svolgere le opportune verifiche in merito alla portanza dei terreni. Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008_N.T.C.

UTOE 5 Impruneta

- Villa Ferragamo : è prevista la prevalente destinazione turistico-ricettiva per un totale di 42 posti letto e compatibilmente con la categoria di intervento assegnata dagli elaborati grafici del presente RU. E' consentito l'uso del piano terra con destinazioni compatibili con il tessuto di appartenenza(commerciale, direzionale, servizi alla persona).Al fine di reperire un'area a parcheggi

adeguata l'area potrà usufruire anche di un accesso retrostante da via Monte S. Antonio. Il parcheggio dovrà avere caratteri naturali prevedendo il mantenimento delle piante di olivo esistenti e privilegiandone l'utilizzo .

Territorio rurale

Sono le aree che ospitano, o sono destinate ad ospitare, le principali strutture alberghiere e/o turistico ricettive ricadenti nel territorio rurale, ivi comprese le relative attrezzature di corredo e di servizio. Sono individuate con la sigla **Sa(n)**.

Sono ammessi ampliamenti una tantum nei limiti del 10% della volumetria legittimamente esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, purché tali interventi siano compatibili con la categoria di intervento dell'immobile nonché con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti il complesso edilizio.

Nelle aree di cui trattasi sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- turistico-ricettiva;
- ristorazione e/o pubblici esercizi,

La realizzazione di piscine o altre attrezzature di corredo a servizio delle attività di cui al presente articolo è soggetta alle disposizioni di cui all'art.16.

Il parametro dimensionale assegnato a posto letto è definito :

da un minimo di 25mq a un massimo di 40mq/posto letto;

Il progetto deve dimostrare la scelta dei parametri quantitativi, entro i limiti sopraindicati, ai fini della classificazione turistica, della qualità dell'offerta ricettiva e della dotazione di servizi aggiuntivi integrativi (attività commerciali, per il benessere, per lo svago e per pratiche sportive pertinenti) e/o dei servizi interni per il funzionamento della struttura (uffici, alloggi per il personale, magazzini ecc). I servizi aggiuntivi e integrativi dovranno essere unitariamente progettati e realizzati, e, dietro convenzione o atto d'obbligo, potrà esserne consentita una gestione separata da quella della struttura principale.

Requisiti dei parcheggi

Devono essere presenti, all'interno delle aree di pertinenza di ogni singola struttura, parcheggi nella misura minima di mq. 5 (riferiti alla sola superficie degli stalli) per ogni posto a tavola, mq. 5 per ogni posto letto autorizzato, e ogni 10 mq. di superficie delle sale di intrattenimento e di eventuali centro benessere .

Il rispetto della suddetta quantità minima di superfici destinate a parcheggio è obbligatorio e deve essere puntualmente verificato in sede di rilascio del provvedimento abilitativo per l'intervento edilizio richiesto.

La pavimentazione dell'area di parcheggio deve essere permeabile e realizzata con materiali che consentano il rapido deflusso delle acque piovane e che garantisca un trattamento superficiale anti-polvere.

E' vietato l'impiego di manti impermeabili continui, come asfaltatura e simili nonché l'uso di autobloccanti in cemento se non nella tipologia del greenpav. Sono vietati materiali, colori e pose in opere nonché "disegni" della pavimentazione che abbiano caratteri riconducibili agli spazi urbani e non al territorio rurale.

L'area di parcheggio deve essere protetta e qualificata da idonee alberature altroché schermata con siepi cespugliose sempreverdi, costituite da essenze arboree tipiche locali.

Requisiti degli impianti di smaltimento delle acque reflue

Gli scarichi delle acque delle cucine e dei WC che non possono essere convogliate nella fognatura comunale dovranno essere trattati con autonomi e/o comuni impianti di depurazione e smaltimento nel rispetto delle norme vigenti.

Per questi dovranno essere adottate, in relazione alle caratteristiche delle zone, tecniche ecocompatibili anche finalizzate al recupero e riutilizzo delle acque depurate.

Gli interventi urbanistico-edilizi eccedenti la ristrutturazione edilizia 'r1' sono subordinati alla preventiva approvazione di un Progetto Unitario esteso all'intera area e, nel caso di ampliamenti della struttura esistente, alla stipula di una convenzione contenente idonee garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso alberghiera e/o turistico-ricettiva.

In particolare il RU individua le seguenti nuove attività alberghiere indicandole nelle Tavole del "Territorio rurale" In scala 1:5.000:

Art. 67 - Aree per campeggi

Nella Tavola in scala 1:5.000 relativa al Territorio Rurale, sono riportate le aree destinate a campeggi esistenti e di nuova previsione indicate con la sigla Ca(n).

1- Campeggi esistenti

Nel rispetto della volumetria esistente sono consentiti interventi di Ristrutturazione Urbanistica, come disciplinata dalla L.R. 1/2005 con possibilità di completa demolizione e successiva ricostruzione e delocalizzazione dei manufatti nell'area campeggistica in posizione più consona al contesto. Il 40% delle piazzole potrà essere destinata all'installazione di strutture temporanee.

Al fine di integrare i servizi ricreativi rivolti alla clientela possono essere installate:

- strutture precarie temporanee/stagionali non ancorate al suolo quali verande, pergolati, gazebo, pedane ed altre attrezzature con struttura in legno o simile per una superficie massima di mq. 200;
- strutture leggere in materiale ligneo o simile tipo pergolato per l'ombreggiamento dei posti auto.

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad attività di campeggio.

Ca 01- Il RU, al fine di trasferire le piazzole collocate lungo il tracciato autostradale della terza corsia, prevede l'ampliamento dell'area del "Campeggio Internazionale", localizzato in prossimità dello svincolo della Certosa, senza modificare il numero attuale di piazzole. Il progetto dovrà interessare l'intera area a campeggio e la localizzazione delle nuove piazzole dovrà avvenire limitando i riporti di terra e gli sbancamenti, nel rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo II Capo II e dei vincoli sovraordinati presenti nell'area. E' consentita oltre alla disciplina generale, una SUL di mq. 600 e H max m. 4,50 per interventi di nuova edificazione purchè tali interventi siano realizzati nell'area esistente.

Prescrizioni geologico-tecniche:

La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche per poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni al fine di svolgere le opportune verifiche di stabilità in funzione delle modellazioni da attuare per la realizzazione delle piazzole. In caso di realizzazione di manufatti a corredo il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008_N.T.C.

Si raccomanda di provvedere alla corretta regimazione delle acque superficiali nell'area oggetto di ampliamento.

2- Nuovi campeggi

Per gli interventi di nuova previsione è prescritto il rispetto delle seguenti disposizioni:

- la capacità ricettiva massima non può superare le 100 piazzole complessive, destinabili a tende, autocaravan e/o roulotte. La superficie complessiva destinata alle piazzole e alla viabilità interna non deve essere superiore al 40% della superficie territoriale dell'insediamento;

- la superficie utile lorda complessiva delle attrezzature di servizio (uffici, spaccio, bar/ristorante, etc.) non può superare i 500 mq, salvo dimostrazione supportata da studi preliminari della necessità di ulteriore superficie. 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 comma;
- deve essere garantito il rispetto delle disposizioni previste dalle presenti Norme e dalla normativa vigente in materia per quanto riguarda gli scarichi idrici fuori fognatura;
- 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 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;
- dovrà essere dimostrato l'utilizzo di materiali ecocompatibili e di energie alternative.

La realizzazione del campeggio è subordinata all'approvazione di un Progetto Unitario esteso all'intera area, nel rispetto delle presenti disposizioni 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 necessarie opere di adeguamento viario, secondo le indicazioni degli 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.), le quali dovranno essere smantellate al momento della cessazione dell'attività a meno che l'A.C. non esprima la volontà di utilizzare ad uso pubblico la struttura.
- 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.

Nelle more dell'attuazione delle previsioni di cui al presente articolo, nell'area di cui trattasi sono consentite le attività agricole a condizione che non comportino la realizzazione di annessi agricoli stabili o comunque di strutture di tipo permanente che rechino pregiudizio o riducano la fattibilità del campeggio.

Dovranno essere garantiti parcheggi pari al 20% della St.

Le nuove costruzioni potranno avere un'altezza massima di m.4,50.

Art. 68 - Aree per Attività estrattive

Sono le aree destinate alle attività estrattive ai sensi della L.R. 78/98.

Negli elaborati grafici sono suddivise con apposito segno grafico in aree destinate alla coltivazione delle argille e aree destinate alla localizzazione degli impianti produttivi. Tale indicazione è indicativa e prevale il perimetro definito con l'apposito atto autorizzativo quando già esistente.

- Aree destinate alla coltivazione

All'interno di dette aree è consentita transitoriamente l'attività estrattiva di cava. Per tali aree dovrà essere prevista la riqualificazione ambientale, secondo le indicazioni e prescrizioni riportate in dettaglio nel presente articolo.

Al termine della coltivazione o alla scadenza delle autorizzazioni, ciascuna area dovrà essere ricondotta all'uso agricolo.

E' previsto il ripristino delle aree boscate.

Il progetto di coltivazione dovrà seguire quanto disposto dalla L.R. 78/98.

Gli interventi dovranno essere eseguiti alle seguenti condizioni:

- nel caso in cui siano previsti vari lotti di coltivazione, ognuno di questi dovrà essere impostato in modo tale che sia possibile effettuare il suo ripristino ambientale indipendentemente dalla coltivazione dei lotti limitrofi, ripristino che dovrà avvenire anche ove qualora questi non siano realizzati/sfruttati.
- il materiale terrigeno superficiale, derivante dall'operazione preliminare di scoticamento, dovrà essere accantonato in apposita area di stoccaggio, individuata all'interno dell'area estrattiva.
- dovranno essere previste tutte le opere di regimazione idraulica, da realizzarsi mediante idonei fossi di guardia a monte delle aree interessate dagli scavi e di fossi ricettori nelle zone di valle.
- dovrà essere prevista una esecuzione della coltivazione in modo tale da permettere il ripristino ambientale anche con modesti interventi, nel caso si verificasse l'interruzione dei lavori di scavo.
- dovrà essere effettuato preliminarmente un intervento di sistemazione morfologica durante il quale dovrà essere eseguita la messa in sicurezza dei fronti di scavo con disaggio dei massi eventualmente percolanti e il rimodellamento delle superfici gradonate di scavo.
- per gli annessi che verranno utilizzati per la coltivazione dell'area estrattiva non è ammesso il recupero degli stessi e pertanto si dovrà procedere alla loro demolizione a conclusione della coltivazione.

Nell'area destinata ad attività estrattiva è consentita la realizzazione di eventuali tettoie per la stagionatura della terra, con obbligo di rimozione al termine o cessazione attività estrattiva, senza possibilità di riutilizzo o riuso ad altri fini.

- Aree destinate alla localizzazione degli impianti produttivi.

All'interno delle aree estrattive possono essere localizzate le aree destinate alle attività di lavorazione del materiale estratto. Tali aree vengono individuate dal presente RU come facenti parte del tessuto produttivo: ambito della lavorazione del cotto.

Se non diversamente individuato per ogni singola area estrattiva, in tali aree valgono i parametri urbanistici generali definiti all'art... delle presenti norme“(tessuto produttivo del sistema del cotto”):

Di seguito viene individuata specifica normativa delle aree singole aree estrattive.

Cava Pesci

L'area di coltivazione denominata “ Pesci” è collegata all'intervento di Trasformazione TRm08 nel Capoluogo, per il quale è stato siglato apposito protocollo d'intesa tra A.C. e i rappresentanti delle due fornaci Pesci e REF .

Gli interventi di trasformazione dell'area TRm08 sono subordinati al trasferimento dell'esistente attività produttiva nell'area estrattiva con rispetto degli obblighi assunti nel sopracitato protocollo d'intesa.

Le modalità di estrazione e di sistemazione dell'area dovranno essere previste dal Piano di coltivazione ai sensi della L.R. 78/98.

All'interno dell'area destinata all'insediamento di edifici artigianali per la produzione del cotto sono ammessi interventi di nuova costruzione secondo i seguenti parametri urbanistici:

SUL massima :7.150 mq

Altezza massima: m.8,00

Parcheggi:10 mq/100mc

Il 30 % dell'area produttiva dovrà essere permeabile ; la viabilità interna dovrà essere realizzata con materiale drenante.

Eventuali tettoie necessarie per la copertura del materiale estratto o dei prodotti finiti, saranno conteggiati come SUL.

Fermo restando i vincoli derivanti dalla fascia di rispetto stradale lungo la S.P. Chiantigiana per il Ferrone, dovrà essere lasciata una fascia a verde piantumato di m.20 che costituisca uno schermo visivo dalla viabilità. Dovranno essere utilizzate essenze tipiche del luogo facilmente manutenibili.

Prescrizioni geologico tecniche :

La programmazione dell'intervento dovrà essere supportata, già a livello di piano attuativo, da esaustive indagini geognostiche e sismiche, estese al versante retrostante il piazzale di cava, per poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni al fine di svolgere le opportune verifiche di stabilità del versante allo stato attuale e a quello di progetto da cui derivare o meno valutazioni in merito alla previsione di opere di presidio sia per quanto concerne i fabbricati che per quanto riguarda le opere di urbanizzazione (viabilità, ecc.). Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008_N.T.C.

Allo stato delle attuali conoscenze, si preclude comunque la possibilità edificatoria nel settore settentrionale dell'azonamento (destinato allo sviluppo della futura cava) per cui sia stata individuata la classe di pericolosità geomorfologica G.4 come mostrato in tavola n. 3 in scala 1:10.000.

Per quanto concerne la porzione collinare retrostante il piazzale di cava avviato a termine costituisce obbligo prescrittivo la sistemazione ambientale facente parte degli obblighi di ripristino (di cui al progetto autorizzato nel 1999) con particolare attenzione alla regimazione profonda e superficiale delle acque.

Cava Sannini Impruneta Spa –Impruneta srl (ex Cotto Chiti)

Corrisponde all'area individuata nella Tavola in scala 1:5.000 del RU . E' previsto un unico piano di coltivazione funzionale alle due proprietà.

L'area è interessata da un accordo procedimentale tra la ditta Sannini Impruneta Spa e il Comune di Impruneta, con il quale la ditta Sannini si impegna al ripristino ambientale di cui al progetto preliminare sul quale l'Amministrazione Comunale si è espressa in via preventiva in data 14/06/2001.

All'interno dell'area individuata come area produttiva, sono ammesse le funzioni compatibili con il progetto " Terre di Impruneta". A tal fine è ammessa la funzione artigianale, direzionale e le attività complementari quali quella commerciale legata ai prodotti artigianali del cotto, attività didattiche, espositive, museali della tradizione artigianale.

E'consentito l'ampliamento dell'edificio produttivo esistente per un massimo di mq. 3.200 di S.U.L. comprensivo dell'ampliamento delle tettoie di stoccaggio del materiale. L'altezza massima non dovrà superare quella dell'immobile esistente. La superficie pertinenziale libera dovrà essere utilizzata per il reperimento dei parcheggi e deposito di materiale.

Il progetto di ampliamento del fabbricato artigianale dovrà prevedere la riqualificazione dell'intera area produttiva compresi gli spazi esterni che dovranno essere lasciati permeabili per un minimo del 30% della superficie totale.

Per gli edifici esistenti, se non specificato dalle presenti norme, valgono le categorie di intervento previste dagli elaborati grafici del RU. E' comunque consentito l'ampliamento dell'immobile utilizzato a mensa aziendale fino ad una SUL di mq.85.

Negli edifici disposti lungo la strada Chiantigiana è consentita, oltre alle funzioni sopra riportate, la funzione residenziale, sempreché sia dimostrato il rispetto della normativa vigente in materia igienico sanitaria e il rispetto del Piano di Classificazione Acustica. Per tali immobili, fermo restando l'obbligo del mantenimento dei fronti e la compatibilità con le categorie di intervento assegnate dagli elaborati grafici, sono consentiti addizioni funzionali di cui all'art.11 delle presenti norme.

Per quanto riguarda la cava di proprietà Impruneta srl (ex Cotto Chiti) all'interno dell'area individuata come area produttiva, sono ammesse le funzioni compatibili con il progetto " Terre di Impruneta". A tal fine è ammessa la funzione artigianale, direzionale e le attività complementari quali quella commerciale legata ai prodotti artigianali del cotto, attività didattiche, espositive.

Sugli immobili esistenti sono consentiti gli interventi individuati negli elaborati grafici.

Cava Impruneta srl

L'attività estrattiva è condizionata al previo consolidamento del versante, come da prescrizioni di cui al piano di coltivazione autorizzato con D.C.C. n56 del 12/05/1998 e alla realizzazione di quanto previsto nella convenzione del 16/07/1998 registrata a Firenze il29/07/1998. A seguito dell'avvenuto consolidamento l'area, in base ad un piano di coltivazione ai sensi della L.R. 78/98, potrà riprendere l'attività estrattiva applicando la norma generale delle aree estrattive.

Aree dedicate ad attività complementari al sistema del cotto " Progetto Terre di Impruneta"

Le seguenti aree sono state individuate dal presente RU come aree complementari alle attività estrattive. Gli interventi di nuova costruzione o ampliamenti volumetrici attingono al dimensionamento assegnato dal Piano Strutturale al sistema del cotto.

All'interno delle aree sono consentite le funzioni della tradizione artigianale del cotto, e le attività complementari quali quella direzionale, commerciale dei prodotti artigianali del cotto, turistica ricettiva , didattica, espositiva, museale.

- Immobile prospiciente l'area estrattiva " cava Sannini", denominato " Valagri Basso". Fermo restando le funzioni ammesse per le aree in oggetto, è consentito l'ampliamento fino a mq.200 (**Av02**) solo previa presentazione di PdR che ne dimostri la compatibilità con le caratteristiche architettoniche dell'edificio. E' ammessa la funzione ricettiva, direzionale e commerciale legata ai prodotti artigianali del cotto, attività didattiche, espositive, museali della tradizione artigianale. Il progetto dovrà prevedere la sistemazione dell'area pertinenziale come individuata dagli elaborati grafici del RU all'interno della quale dovranno essere reperiti parcheggi necessari allo svolgimento delle nuove funzioni.
- Immobile artigianale situato in via di Cappello. E' consentito un ampliamento dell'immobile finalizzato alla lavorazione del cotto, fino ad un massimo di mq.100 di SUL (**Av03**). e per un'altezza massima di m.7,00. Il 10% dell'area pertinenziale è destinata al reperimento dei parcheggi nel rispetto della normativa vigente per la destinazione d'uso artigianale. Nel rimanente spazio è consentita l'esposizione dei prodotti in cotto.

Art. 69 - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche

Il RU contiene come allegato il "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche" contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano di Impruneta e Tavarnuzze e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni. E' stato pertanto censito lo stato attuale dei principali spazi e strutture pubbliche ai fini del superamento delle barriere architettoniche articolato in:

- Accessibile

- Accessibilità condizionata
- Accessibilità parziale
- Non accessibile adeguabile
- Non accessibile non adeguabile

E' sempre ammesso l'adeguamento di servizi privati di uso pubblico.

Per tutti gli interventi di cui al presente articolo è necessaria l'acquisizione del parere del competente Ufficio Comunale.

Art. 70 - Risparmio energetico ed energia da fonti rinnovabili

Le nuove edificazioni e le ristrutturazioni delle unità immobiliari devono essere progettate e messe in opera in modo tale da contenere le necessità di consumo di energia in attuazione della normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente in materia.

Gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia devono garantire il raggiungimento della classe energetica A.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo r3 devono garantire il raggiungimento della classe energetica B.

Il R.E. C. disciplinerà nel dettaglio le modalità di presentazione dei progetti.

Nel calcolo del volume e/o della superficie utile lorda massimi realizzabili nei suddetti interventi quando consentiti dal presente Regolamento Urbanistico, nonché negli interventi di demolizione e ricostruzione 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;
- le serre solari, come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

Previa apposita regolamentazione gli interventi di edilizia sostenibile potranno beneficiare di incentivi economici. Tali incentivi consistono nella riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria – in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di risparmio idrico, di qualità eco-compatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, nonché dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti fino ad un massimo del 50%. A tal fine si intendono costruiti con criteri di sostenibilità energetica, gli edifici progettati e realizzati nel rispetto della certificazione energetica Casa Clima o similari.

In particolare nei casi in cui sia realizzato un edificio classificato in "Classe A", si otterrà la massima riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 50%.

Le modalità per accedere agli incentivi economici di cui al presente articolo, 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 e saranno ulteriormente specificate, ove necessario, dal Regolamento Edilizio.

TITOLO V – Norme transitorie e finali

Art. 71 - Edifici non cartografati e/o privi di categoria d'intervento

Per edifici non cartografati si intendono le costruzioni realizzate a seguito di regolare atto abilitativo, che non appaiono sulla cartografia utilizzata per il Regolamento Urbanistico, realizzate posteriormente alla data di adozione dello stesso.

Per tali costruzioni sono ammesse le opere dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione edilizia “r3”.

Nel caso che gli immobili siano stati realizzati precedentemente alla data di adozione del RU, sulla base di documentazione comprovante prodotta dall’interessato, sono ammesse le opere dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione edilizia “r1”.

Art. 72 - Piani attuativi adottati o approvati, progetti e titoli abilitativi rilasciati o in itinere, pianificazione pregressa

Sono fatti salvi i piani attuativi, i progetti definitivi, i permessi di costruire, le denunce di inizio delle attività e ogni altro titolo abilitativo, approvati, convenzionati o rilasciati, prima dell’adozione del presente Regolamento urbanistico, secondo le norme procedurali vigenti in materia.

Nel caso delle denunce di inizio di attività si intende che siano trascorsi i 20 giorni previsti per legge per la loro compiuta definizione.

Possono altresì aver corso i progetti che abbiano già ottenuto una pronuncia formalizzata dagli enti competenti ai fini del definitivo rilascio del titolo abilitativo.

Le varianti ai piani attuativi, ai progetti approvati e ai titoli abilitativi maturati come sopra detto devono conformarsi alle disposizioni del presente Regolamento urbanistico.

Il presente Regolamento urbanistico distingue:

- le aree soggette a Piano Attuativo, come indicato nelle tavole del presente Regolamento urbanistico in riferimento alle schede normative delle Aree di trasformazione;
- le aree soggette a Pianificazione Urbanistica Pregressa
- i piani Attuativi o interventi diretti convenzionati fatti salvi.

Alle aree soggette a Pianificazione Urbanistica pregressa si applica la disciplina definita in sede di adozione o approvazione del Piano medesimo. Nel caso si sia in presenza di disciplina urbanistica meramente adottata sono comunque introdotte o confermate le misure di mitigazione derivanti dal procedimento di valutazione strategica.

In caso di conferma di interventi derivanti da piani attuativi o interventi diretti convenzionati previsti dal PRG, viene fatto salvo il dimensionamento in volume e i parametri urbanistici/edilizi dell’eventuale piano attuativo o del regolamento edilizio comunale vigenti al momento.

I Piani Attuativi o gli interventi diretti convenzionati fatti salvi sono i seguenti:

UTOE 2 -Tavernuzze

TRad1 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa

“Piano di Edilizia Economica e Popolare adottato con D.C.C. n.92 del 30/09/2010

Si tratta di un’area PEEP posto lungo la via Cassia a Tavernuzze , in aderenza al Parco Pali, che prevede 5 alloggi.

Si prende atto dell’esito delle valutazioni con D.G.C.n.90 del 27/10/2009

TRcv2: ambito di intervento diretto convenzionato fatto salvo.

Intervento residenziale/commerciale convenzionato in data 3/02/2011 repertorio30.840 registrato n.1366/1T del 21/02/2011 che prevede, tramite un intervento di ristrutturazione urbanistica, la riqualificazione dell’area posta tra la S.R. Cassia e il torrente Greve.

UTOE 5- Impruneta

TRap3 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – “Area CER –via dei Popoli – Impruneta

Piano di Lottizzazione residenziale approvato con D.C.C. n.20 del 20/02/2006 E’ prevista la cessione di una piccola area a verde attrezzato comprensiva di un percorso pedonale e di un piccolo parcheggio.

TRap4: Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – “Area CER – via Ho Chi Min – Impruneta

Piano di Lottizzazione residenziale approvato con D. C.C. n110del 19/12/2002 E’ stata attivata una variante al PRG vigente e al PdL approvato, adottata nella stessa seduta consiliare di adozione del presente RU.

UTOE 10 Falciani

TRad5: Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – “Area CER –Le Ginestre- Piano di lottizzazione e contestuale variante al PRG Adottate rispettivamente con D.C.C. n. 44/2003 e 41/2003

Si riportano le seguenti indicazioni derivanti dalle valutazioni: opere di compensazione e mitigazione :

“La progettazione deve essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica e nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e adiacenti l’area d’intervento.

Le caratteristiche tipologiche e morfologiche degli interventi dovranno essere di elevata qualità ambientale e assicurare un’elevata armonizzazione con il contesto paesaggistico e con attenzione alla visuale dalla SR1 Cassia.

Nel progetto e nella fase di realizzazione delle previsioni (compresa la fase di cantiere) si dovrà limitare al massimo l’abbattimento della vegetazione e mantenere la funzionalità ecologica.

Le unità arboree di particolare pregio dovranno essere salvaguardate.

Le aree di pertinenza (piazzali, parcheggi, giardini) dovranno avere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l’arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio limitrofo del fondovalle e della collina.

Sia per la viabilità che per la nuova edificazione e le aree di pertinenza la realizzazione non dovrà produrre rilevanti modificazioni morfologiche mantenendo i caratteri del contesto ambientale con ampie fasce di rispetto e transizione tra l’area urbanizzata e quelle boscata e agricola circostanti.

Realizzazione sistema di illuminazione parcheggi ed aree pubbliche a basso impatto (direzione verso il basso, accensione a chiamata nei parcheggi, illuminazione non diretta, rispetto contenuti normativa regionale).

Per le infrastrutture a rete si prescrive l’incremento/adequamento della rete idrica secondo le indicazioni del gestore, la realizzazione di un sistema fognario e depurazione adeguato alle richieste del gestore.”

UTOE 11 Ferrone

TRap6:Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa Piano di Lottizzazione residenziale approvato con D.C.C. n.113 del 19/12/2002 e successive varianti approvate.

Art. 73 – Misure di salvaguardia

Dall’esecutività della delibera di Consiglio Comunale di adozione del Regolamento urbanistico, fino all’esecutività dell’atto di approvazione del medesimo, l’organo comunale competente può sospendere ogni determinazione su pratiche edilizie e urbanistiche qualora riconosca che i loro contenuti sono in contrasto con i contenuti del Regolamento urbanistico adottato.

Art. 74 – Norme transitorie

A seguito del ricorso avanzato dal Condominio “ Ugolino” , fino all’esito di detto ricorso, all’interno dell’UTOE 9 Ugolino- nel patrimonio edilizio esistente è consentita la categoria di

intervento individuata negli elaborati grafici del presente RU applicando alla frazione la disciplina dell'art.41 relativa agli Aggregati rurali.

Fanno eccezione alle suddette norme le aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse generale, per le quali vale la disciplina di cui all'art.57 delle presenti NTA.

Art 75.- Disposizioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni

Ad integrazione delle presenti norme e della regolamentazione contenuta negli elaborati costituenti il presente atto di governo del territorio, per effetto dell'accoglimento totale o parziale delle osservazioni, in esecuzione della delibera di Consiglio Comunale di approvazione definitiva del RU, si riportano le seguenti specifiche ed integrazioni, non potendo essere tradotte in variazioni alla regolamentazione per non essere oggetto di apposite schede progetto, che valgono esclusivamente con riferimento al compendio oggetto di osservazione, superando previsioni contrarie.

Oss. 28- E' consentita la realizzazione di garage nel limite massimo di mq.100 di SUL e utilizzando un'altezza massima di m.2,40.

Oss.54- è consentita la sostituzione edilizia purchè si limiti la S.U.L. a quella esistente ed H max pari a 2 piani. Il progetto dovrà prevedere lo studio di un migliore accesso al lotto con miglioramento della viabilità pubblica.

Oss. 108- Il parcheggio pubblico dovrà prevedere l'accesso carrabile all'immobile situato in posizione limitrofa.

Oss. 197- E' consentita la sostituzione edilizia dell'immobile con trasferimento dello stesso entro 5 m. dalla posizione attuale

Oss.213- E' ammesso un ampliamento della struttura ricettiva con funzione accessoria di rimessaggio attrezzature e lavanderia per una SUL di mq.60.

Oss.214 - E' ammessa la modifica della destinazione d'uso dell'immobile da artigianale a residenziale tramite intervento di sostituzione edilizia per una SUL massima non superiore all'attuale superficie coperta dell'immobile e H. massima 2 piani fuori terra. L'intervento dovrà prevedere il passaggio pedonale di uso pubblico da via Barducci a via Cassia. il percorso pedonale potrà subire solo lievi modifiche rispetto a quanto individuato in cartografia.

Oss. 220- E' consentita la realizzazione di garage pertinenziali per una SUL massima di mq.50 e H massima di m.2,40

Oss.266 bis- Lungo la viabilità dovrà essere mantenuta una barriera di sempreverdi a tutela della qualità dell'ingresso al paese.

Art. 76 – Immobili interessati dal piano delle alienazioni e valorizzazioni -

Deliberazione del Consiglio Comunale (OSS. n. 25)

V1- Area “Polo scolastico Sassi Neri” ad Impruneta.

Fermo restando quanto previsto dall'art.58-Attrezzature di interesse comune nell'area destinata ad attrezzatura scolastica sono previsti edifici secondo i seguenti parametri dimensionali:

- RC 20% dell'area scolastica

- H massima 10.50 ml

- SUL massima 6.000 mq

Gli edifici dovranno essere disposti sull'area garantendo la percezione visiva del Parco dall'area PEEP adiacente. In fase di progettazione dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art.23 - Aree di interesse panoramico delle NTA.

La progettazione- pur giovandosi delle proprie libertà compositive ed espressive- dovrà tendere ad evitare fratture con il contesto, a non imporre vistose discontinuità sia planimetriche che volumetriche ma, al contrario a porsi come elemento di dialogo o di corretta dialettica anche

formale con l'esistente. In particolare ciò dovrà avvenire laddove siano ancora leggibili e descrivibili quei rapporti fondativi che legavano la città storica (o parti della città esistente) al territorio, ad esempio in termini di giacitura sul terreno od in termini di rispetto del clima, del soleggiamento, o delle visuali. Analoghe attenzioni dovranno essere rivolte ed esercitate nella scelta delle modalità costruttive, del tipo di coperture dell'impiego di materiali sia per le costruzioni che per gli spazi a terra.

Relativamente al fosso presente nell'area, in attesa della sua esclusione dal reticolo idrografico approvato con DCRT n.57 dell'11 giugno 2013, dovranno essere rispettati i vincoli derivanti dal R.D. 523/1904 e L.R.T. 1/2012.

La progettazione dei nuovi immobili è assoggettata alla valutazione del clima acustico ai sensi della L.447/95 art.8 c.3. Il progetto esecutivo dovrà acquisire il parere positivo del comune su tale valutazione, in particolare devono essere considerate le questioni relative all'orientamento degli immobili, alla destinazione d'uso degli interni, alle caratteristiche della facciata in relazione alla schermatura che può offrire sia a finestre chiuse che a finestre aperte(fono isolamento delle facciate), al posizionamento degli immobili rispetto alla strada, ad eventuali elementi di schermatura che potrebbero essere realizzati contestualmente agli immobili.

La progettazione degli edifici dovrà inoltre seguire le linee della Regione Toscana in materia di Edilizia Sostenibile.

Il progetto dovrà prevedere idonei sistemi per la raccolta differenziata da concordare con l'Ente Gestore.

Relativamente agli scarichi idrici in fase di progetto edilizio, qualora non si abbia la certezza della realizzazione del depuratore di Impruneta prima dell'agibilità dell'edificio scolastico, dovrà essere individuata una soluzione alternativa ed acquisiti i relativi pareri in merito alla conformità e compatibilità con le norme vigenti in materia.

Prescrizioni geologiche

Fermo restando quanto contenuto nell'elaborato "Relazione geologica per la fattibilità della variante al RU per tre aree per la modifica di destinazione urbanistica dell'asilo nido in loc. Bagnolo e della scuola materna di via Roma ad Impruneta e per l'individuazione dell'area del nuovo polo scolastico in loc. Sassi Neri nel Comune di Impruneta (FI) "di seguito vengono specificate le seguenti prescrizioni:

Prescrizioni: per la progettazione degli interventi di nuova edificazione ricadenti in Classe di fattibilità 2 in relazione agli aspetti geologici dovranno essere effettuate indagini geologico-tecniche per definire le caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni di fondazione in base a quanto previsto dal D.P.G.R. n. 36/R.

Gli studi e le indagini geognostiche di dettaglio finalizzati alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dovranno essere mirate anche ad individuare con esattezza le eventuali alternanze litologiche tra argilliti e calcari presenti nella Formazione delle Argille a Palombini, che costituisce l'area d'intervento.

Pertanto, considerando anche l'importanza dei fabbricati previsti dalla variante di R.U. (edifici scolastici), indipendentemente dalla classe di indagine geologica come da D.P.G.R. n. 36/R, l'indagine geognostica deve essere effettuata tramite sondaggi a carotaggio continuo.

In relazione agli aspetti sismici, visto che l'area non è interessata da possibile amplificazione sismica, dovrà essere solamente predisposta una specifica campagna di indagini geofisiche secondo quanto previsto dal D.P.G.R. n. 36/R.

In relazione agli aspetti idraulici, pur non essendo l'area d'intervento interessata in alcun modo da possibili fenomeni di esondabilità, la scarsa permeabilità del terreno e la presenza di una zona soggetta a lievi erosioni superficiali, determina la necessità di eseguire opportune opere di regimazione delle acque superficiali, anche in relazione alla probabile necessità di tombamento dell'impiuvio attualmente presente al centro dell'area d'intervento.

Sia le opere di regimazione delle acque superficiali, che l'eventuale tombamento dell'impluvio, dovranno essere appositamente progettate al fine di risolvere completamente i problemi dell'area. Tutto ciò costituisce un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.

V2- immobile ex scuola materna di via Roma

E' prevista la modifica della destinazione d'uso da attrezzatura scolastica a residenziale con possibilità di frazionamento dell'edificio in più unità immobiliari.

Fatto salvo quanto previsto dall'art.30-Tessuto storico, per l'immobile sono consentiti interventi fino alla categoria d'intervento r1 (art.11 NTA) con la prescrizione dell'eliminazione della struttura in ferro posta sul fronte tergale, aggiunta in epoca recente per consentire l'uso scolastico.

Prescrizioni geologiche

Fermo restando quanto contenuto nell'elaborato "Relazione geologica per la fattibilità della variante al RU per tre aree per la modifica di destinazione urbanistica dell'asilo nido in loc. Bagnolo e della scuola materna di via Roma a Impruneta e per l'individuazione dell'area del nuovo polo scolastico in loc. Sassi Neri nel Comune di Impruneta (FI) "di seguito vengono specificate le seguenti prescrizioni:

Prescrizioni: per la progettazione degli interventi di nuova edificazione ricadenti in Classe di fattibilità 2 in relazione agli aspetti geologici dovranno essere effettuate indagini geologico-tecniche per definire le caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni di fondazione in base a quanto previsto dal D.P.G.R. n. 36/R.

In relazione agli aspetti sismici, visto che l'area è una zona stabile suscettibile di amplificazione caratterizzata da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato entro alcune decine di metri, dovrà essere predisposta in fase di strumento attuativo oppure del progetto edilizio una specifica campagna di indagini geofisiche e geognostiche che dovranno prevedere almeno un sondaggio della profondità di 30 metri attrezzato per l'esecuzione di un Down Hole, al quale deve essere associata un'indagine MASW/ESAC o in alternativa (ma la ristrettezza dello spazio a disposizione ne rende problematica l'esecuzione) un'indagine di sismica a rifrazione anche con interpretazione tomografica.

Tutto ciò costituisce un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.

V3- immobile ex asilo nido di Bagnolo

Fatto salvo quanto previsto dall'art.31- Tessuto consolidato di recente formazione- delle NTA, è prevista anche previa demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente con modifica di sagoma, la realizzazione di un nuovo fabbricato nel rispetto della superficie coperta e dell'altezza dell'edificio esistente. Sono consentiti garage e cantine interrato

La progettazione- pur giovandosi delle proprie libertà compositive ed espressive- dovrà tendere ad evitare fratture con il contesto, a non imporre vistose discontinuità sia planimetriche che volumetriche ma, al contrario a porsi come elemento di dialogo o di corretta dialettica anche formale con l'esistente. In particolare ciò dovrà avvenire laddove siano ancora leggibili e descrivibili quei rapporti fondativi che legavano la città storica (o parti della città esistente) al territorio, ad esempio in termini di giacitura sul terreno od in termini di rispetto del clima, del soleggiamento, o delle visuali. Analoghe attenzioni dovranno essere rivolte ed esercitate nella scelta delle modalità costruttive, del tipo di coperture dell'impiego di materiali sia per le costruzioni che per gli spazi a terra.

Vanno evitati i cambiamenti che coinvolgono negativamente la morfologia dei luoghi, i percorsi, i muri di sostegno, le recinzioni, i terrazzamenti l'arredo degli spazi aperti. Le opere saranno solo quelle dirette al ripristino di situazioni degradate, all'eliminazione di superfetazioni peggiorative, al miglioramento funzionale nel rispetto dei caratteri originali dei luoghi. In esse andranno impiegate tecniche e materiali tradizionali."

Prescrizioni geologiche

Fermo restando quanto contenuto nell'elaborato "Relazione geologica per la fattibilità della variante al RU per tre aree per la modifica di destinazione urbanistica dell'asilo nido in loc. Bagnolo e della scuola materna di via Roma ad Impruneta e per l'individuazione dell'area del nuovo polo scolastico in loc. Sassi Neri nel Comune di Impruneta (FI) "di seguito vengono specificate le seguenti prescrizioni:

Prescrizioni: per la progettazione degli interventi di nuova edificazione ricadenti in Classe di fattibilità 2 in relazione agli aspetti geologici dovranno essere effettuate indagini geologico-tecniche per definire le caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni di fondazione in base a quanto previsto dal D.P.G.R. n. 36/R.

Gli studi e le indagini geognostiche di dettaglio finalizzati alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dovranno essere mirate anche ad individuare le cause delle lesioni presenti nelle murature dell'edificio attuale, che seppur posto su un litotipo lapideo indeformabile mostra evidenti fessurazioni, che potrebbero essere dovute ad una variazione litologica del terreno di fondazione (in parte roccia e in parte riporto?), o ad insufficienti fondazioni, o ad altre cause da individuare.

In relazione agli aspetti sismici, visto che l'area non è interessata da possibile amplificazione sismica, dovrà essere solamente predisposta una specifica campagna di indagini geofisiche secondo quanto previsto dal D.P.G.R. n. 36/R.

Tutto ciò costituisce un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.